

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE
S O L Ó R Z A N O

ORGANO CONTRATANTE:

Ayuntamiento de
SOLÓRZANO



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SOLÓRZANO

TEXTO REFUNDIDO DERIVADO DE LA APROBACIÓN
DEFINITIVA POR CROTU (06/11/2014)

TOMO III. NORMATIVA URBANÍSTICA

NOVIEMBRE 2014

DIRECTORES DEL EQUIPO REDACTOR

Liaño Corona, Carlos
Ingeniero de C. C. y P.
Colegiado nº 20.862

Portilla Gómez, José
Ingeniero de C. C. y P.
Colegiado nº 20.194

ingenia
OFICINA TÉCNICA DE INGENIERÍA Y ARQUITECTURA



Oficinas: Calle Santander, 4 – Entresuelo izq. 39300 Torrelavega (Cantabria). Tel: 942 086 681 / Fax: 942 086 682



TITULO I. VIGENCIA, CONTENIDO Y EFECTOS -----	1
CAPITULO 1. NATURALEZA, ALCANCE Y VIGENCIA -----	1
Art 1. Naturaleza y ámbito.-----	1
Art 2. Vigencia.-----	1
Art 3. Modificación.-----	1
Art 4. Revisión. -----	1
CAPITULO 2. CONTENIDO E INTERPRETACIÓN -----	2
Art 5. Contenido y valor relativo de la documentación. -----	2
Art 6. Interpretación.-----	3
CAPITULO 3. PUBLICIDAD DE PLANEAMIENTO -----	3
Art 7. Consultas.-----	3
Art 8. Cédulas Urbanísticas.-----	3
TITULO II: DESARROLLO Y EJECUCIÓN -----	4
CAPITULO 1. INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN -----	4
Art 9. Planes Parciales.-----	4
Art 10. Planes Especiales. -----	5
Art 11. Delimitación de Sectores.-----	5
Art 12. Estudios de Detalle. -----	5
CAPITULO 2. INSTRUMENTOS DE GESTIÓN -----	6
Art 13. Unidades de Actuación.-----	6
Art 14. Delimitación de Unidades de Actuación.-----	6
Art 15. Sistemas de actuación.-----	7
Art 16. Reparcelación.-----	7
Art 17. Parcelación urbanística. -----	8
Art 18. Parcelación rústica.-----	8
Art 19. Agrupaciones de parcelas.-----	8
CAPITULO 3. INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN -----	9
Art 20. Proyectos de Urbanización.-----	9
Art 21. Proyectos de obras y servicios -----	10
Art 22. Obras de edificación.-----	10
Art 23. Obras sobre edificaciones preexistentes. -----	11
Art 24. Obras de nueva edificación.-----	11
Art 25. Obras de demolición.-----	12
Art 26. Condiciones de los proyectos de edificación.-----	12
Art 27. Obras menores. -----	12
Art 28. Otras actuaciones.-----	13
Art 29. Proyectos de actividad y de instalaciones. -----	14
CAPITULO 4. LICENCIAS URBANÍSTICAS -----	14
Art 30. Actividades sujetas a licencia.-----	14
Art 31. Obligaciones de los solicitantes. -----	15
Art 32. Obras con licencias urbanísticas.-----	16
Art 33. Licencias de parcelación y agrupación de fincas.-----	16
Art 34. Licencias de obras de urbanización. -----	17



Art 35. Licencias de obras de edificación.-----	17
Art 36. Caducidad y suspensión de licencias de obras. -----	18
Art 37. Obras realizadas sin licencia u orden de ejecución o sin ajustarse a las condiciones de las mismas.-----	19
Art 38. Licencias de otras actuaciones urbanísticas.-----	19
Art 39. Licencias de instalaciones y actividades.-----	19
Art 40. Licencias de primera ocupación o apertura. -----	19
CAPÍTULO 5. CONTROL DE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS-----	21
Art 41. Actuaciones previas. -----	21
Art 42. Vallado de obras. -----	21
Art 43. Construcciones provisionales de obra.-----	22
Art 44. Acopio de escombros y materiales. -----	22
Art 45. Andamios y maquinaria auxiliar. -----	22
Art 46. Inspección de la ejecución de las obras. -----	22
Art 47. Conclusión de las obras o instalaciones. -----	23
Art 48. Recepción de las obras de urbanización. -----	23
CAPÍTULO 6. CONSERVACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES. RUINA -----	24
Art 49. Deberes de conservación. -----	24
Art 50. Contenido del deber de conservación de urbanizaciones.-----	25
Art 51. Contenido del deber de conservación de solares.-----	25
Art 52. Contenido del deber de conservación de edificaciones. -----	25
Art 53. Ordenes de ejecución para la conservación. -----	26
Art 54. Conservación del patrimonio catalogado. -----	26
Art 55. Declaración de ruina.-----	27
Art 56. Definición y cuantificación de las obras de reparación. -----	27
TITULO III. RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO-----	27
CAPITULO 1. CLASIFICACION DEL SUELO-----	27
Art 57. Definición.-----	27
Art 58. Suelo de sistemas generales. -----	28
Art 59. División del suelo en razón de su calificación urbanística. -----	28
Art 60. División del suelo en razón de la gestión urbanística. -----	29
CAPITULO 2. INCIDENCIA DEL PLANEAMIENTO SOBRE LAS SITUACIONES PREEXISTENTES -----	29
Art 61. Derogación del planeamiento anterior.-----	29
Art 62. Situaciones fuera de ordenación. -----	29
CAPITULO 3. CONDICIONES GENERALES DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO DEL SUELO	30
Art 63. Determinación del aprovechamiento urbanístico.-----	30
Art 64. Condiciones para la efectividad y legitimidad del aprovechamiento. 30	
Art 65. Regulación detallada del uso del suelo. -----	31
Art 66. Utilización pública de los terrenos.-----	31
Art 67. Vinculación del destino de los terrenos de cesión obligatoria.-----	31
CAPITULO 4. SERVIDUMBRES SECTORIALES-----	32
Art 68. Prelación de Normas. -----	32
Art 69. Servidumbres aeronáuticas -----	32

Art 70. Servidumbre de carreteras.-----	34
Art 71. Dominio público hidráulico y zona de policía de aguas.-----	35
Art 72. Líneas de energía eléctrica.-----	35
Art 73. Redes de abastecimiento de agua y saneamiento.-----	35
Art 74. Gasoductos.-----	36
CAPITULO 5. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO, DEL PAISAJE Y DEL MEDIO NATURAL	37
Art 75. Protección de elementos del patrimonio arqueológico o histórico-artístico. -----	37
Art 76. Caminos Tradicionales-----	37
Art 77. Protección del paisaje.-----	38
Art 78. Movimientos de tierras, rellenos y desmontes-----	39
Art 79. Condiciones estéticas de las edificaciones que puedan afectar al paisaje -----	40
Art 80. Protección de los cauces públicos y del LIC Rio Miera-----	42
Art 81. Arbolado, flora y fauna-----	44
Art 82. Art. Protección del suelo-----	45
Art 83. Residuos-----	45
Art 84. Protección contra la contaminación lumínica y mejora de la eficiencia energética-----	46
Art 85. Protección contra ruidos y vibraciones.-----	47
Art 86. Protección de la salubridad pública.-----	47
Art 87. Protección de la calidad del agua.-----	48
Art 88. Protección de la atmósfera-----	48
Art 89. Protección contra los riesgos naturales.-----	48
TITULO IV. RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES -----	48
CAPITULO 1. DETERMINACIONES GENERALES Y RÉGIMEN URBANÍSTICO.-----	48
Art 90. Definición y delimitación.-----	48
Art 91. Regulación de los sistemas generales.-----	49
Art 92. Titularidad y régimen urbanístico.-----	49
Art 93. Procedimientos de obtención de los sistemas generales.-----	49
Art 94. Obtención de sistemas generales de cesión obligatoria.-----	50
Art 95. Ocupación directa de terrenos de sistemas generales.-----	50
Art 96. Obtención de sistemas generales por expropiación forzosa.-----	51
Art 97. Obtención de sistemas generales por convenio urbanístico.-----	51
TITULO V: RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO-----	51
CAPITULO 1. DEFINICIÓN Y RÉGIMEN URBANÍSTICO-----	51
Art 98. Definición.-----	51
Art 99. División y delimitación del suelo Rústico.-----	51
Art 100. Autorización de parcelaciones rústicas.-----	52
Art 101. Prohibición de parcelaciones urbanísticas.-----	53
Art 102. Condiciones de urbanización.-----	54
CAPITULO 2. CONDICIONES DE USO Y EDIFICACIÓN-----	54
Art 103. Usos permitidos.-----	54
Art 104. Usos prohibidos-----	54
Art 105. Edificaciones permitidas y condiciones generales de las mismas.-----	54



Art 106. Condiciones para la edificación vinculada a la producción agropecuaria y/o forestal.-----	55
Art 107. Condiciones de la edificación vinculada al ocio de la población y turismo rural, actividades artesanales, culturales y/o deportivas.-----	56
Art 108. Condiciones de la edificación vinculada al mantenimiento de los servicios urbanos e infraestructuras.-----	57
Art 109. Condiciones de la edificación vinculada a actividades declaradas de utilidad pública o interés social.-----	57
Art 110. Planes Especiales de Suelo Rústico.-----	58
Art 111. Condiciones estéticas de las edificaciones en suelo rústico-----	58
Art 112. Situaciones de fuera de ordenación en Suelo Rústico.-----	59
TITULO VI. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO -----	59
CAPITULO 1. DETERMINACIONES GENERALES-----	59
Art 113. Definición y delimitación.-----	59
Art 114. Régimen urbanístico.-----	59
Art 115. Facultades y derechos de los propietarios.-----	60
Art 116. Deberes y cargas de los propietarios.-----	61
Art 117. Régimen de las Unidades de Actuación.-----	62
Art 118. Condiciones generales previas para la edificación.-----	62
Art 119. Edificación previa a la condición de solar.-----	63
CAPITULO 2. EDIFICACIONES E INSTALACIONES FUERA DE ORDENACION.-----	64
Art 120. Definición y adecuación al planeamiento.-----	64
Art 121. Obras en edificaciones fuera de ordenación.-----	64
TITULO VII. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN -----	65
CAPITULO 1. DISPOSICIONES GENERALES-----	65
Art 122. Definición.-----	65
Art 123. Clases de condiciones.-----	65
Art 124. Parcela.-----	66
Art 125. Superficie de parcela.-----	66
Art 126. Parcela mínima.-----	66
Art 127. Segregación de parcelas parcialmente edificadas.-----	66
Art 128. Linderos.-----	66
Art 129. Alineaciones.-----	67
Art 130. Rasantes.-----	67
Art 131. Solar.-----	67
Art 132. Referencias de la edificación.-----	68
Art 133. Posición de la edificación respecto a la alineación.-----	69
Art 134. Retranqueo.-----	69
Art 135. Separación entre edificaciones.-----	69
Art 136. Tipologías edificatorias.-----	69
Art 137. Superficie ocupable.-----	70
Art 138. Ocupación o superficie ocupada.-----	70
Art 139. Coeficiente de ocupación.-----	71
Art 140. Superficie libre de parcela.-----	71
Art 141. Superficie edificada por planta.-----	71

Art 142. Superficie edificada total. -----	71
Art 143. Superficie útil.-----	72
Art 144. Superficie edificable. -----	72
Art 145. Coeficiente de edificabilidad. -----	72
CAPITULO 2. CONDICIONES DE VOLUMEN DE LOS EDIFICIOS -----	72
Art 146. Aplicación. -----	73
Art 147. Sólido capaz. -----	73
Art 148. Longitud de la edificación. -----	73
Art 149. Altura de la edificación. -----	73
Art 150. Medición de la altura en unidades métricas. -----	74
Art 151. Medición de la altura en número de plantas. -----	74
Art 152. Altura máxima. -----	74
Art 153. Construcciones por encima de la altura de cornisa. -----	74
Art 154. Altura de piso y altura libre. -----	75
Art 155. Regulación de las plantas de una edificación. -----	75
Art 156. Regulación de los entrantes en fachada. -----	76
Art 157. Regulación de los cuerpos salientes en fachada. -----	77
Art 158. Cómputo de porches, pérgolas y escaleras exteriores. -----	78
CAPITULO 3. CONDICIONES DE CALIDAD, HIGIENE Y ADECUACIÓN AMBIENTAL DE LOS EDIFICIOS -----	78
Art 159. Definición y aplicación. -----	78
Art 160. Calidad de las construcciones. -----	79
Art 161. Local exterior. -----	79
Art 162. Pieza habitable. -----	79
Art 163. Piezas habitables en plantas sótanos y semisótanos. -----	80
Art 164. Condiciones de iluminación y ventilación. -----	80
Art 165. Patios de luces. -----	80
Art 166. Dimensiones de los patios de luces abiertos. -----	81
Art 167. Dimensiones de los patios de luces cerrados. -----	81
Art 168. Cubrimiento de patios. -----	82
Art 169. Evacuación de aguas pluviales. -----	82
Art 170. Evacuación de aguas residuales. -----	82
Art 171. Evacuación de humos. -----	83
Art 172. Protección contra incendios. -----	84
Art 173. Evacuación de residuos sólidos. -----	84
Art 174. Accesos a las edificaciones. -----	84
Art 175. Dotación de aparcamiento. -----	84
Art 176. Soluciones para la dotación de aparcamiento. -----	85
Art 177. Plaza de aparcamiento. -----	86
Art 178. Accesos a los garajes. -----	86
Art 179. Altura libre de piso. -----	88
Art 180. Aparcamiento en los espacios libres. -----	88
CAPITULO 5. CONDICIONES GENERALES DE ESTÉTICA -----	88
Art 181. Definición y ámbito de aplicación -----	88
Art 182. Salvaguarda de la estética urbana. -----	89
Art 183. Fachadas. -----	90



Art 184. Medianerías.	90
Art 185. Modificación de fachadas.	90
Art 186. Instalaciones en fachadas.	90
Art 187. Cornisas y aleros.	91
Art 188. Marquesinas.	91
Art 189. Portadas y escaparates.	91
Art 190. Toldos.	91
Art 191. Rótulos publicitarios en fachadas.	91
Art 192. Cerramientos en parcelas edificadas.	92
Art 193. Tratamiento de los espacios libres.	93
TITULO VIII. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS	94
CAPITULO 1. DETERMINACIONES GENERALES	94
Art 194. Definición.	94
Art 195. Aplicación.	94
Art 196. Clases de usos.	94
Art 197. Usos globales y pormenorizados.	95
Art 198. Usos característicos, compatibles y prohibidos.	96
Art 199. Usos existentes y propuestos.	97
Art 200. Usos públicos, colectivos y privados.	97
CAPITULO 2. USO RESIDENCIAL	97
Art 201. Definición y clases.	97
Art 202. Situación de las viviendas.	98
Art 203. Altura de techos.	98
Art 204. Accesibilidad a las viviendas.	99
Art 205. Dimensiones de los huecos de paso.	99
Art 206. Condiciones de iluminación y ventilación.	100
Art 207. Dotación de agua.	100
Art 208. Dotación de aparcamientos.	100
Art 209. Condiciones de aplicación.	101
CAPITULO 3. USO PRODUCTIVO.	101
Art 210. Definición y clases.	101
Art 211. Categorías.	102
Art 212. Situaciones.	103
Art 213. Condiciones de compatibilidad.	103
Art 214. Limitaciones por condiciones de funcionamiento.	104
Art 215. Dimensiones de los locales.	104
Art 216. Servicios de aseo.	105
Art 217. Circulación interior.	105
Art 218. Ordenación de la carga y la descarga.	105
Art 219. Dotación de aparcamientos.	105
Art 220. Definición y clases.	106
Art 221. Condiciones de compatibilidad con el uso residencial.	107
Art 222. Dimensiones.	107
Art 223. Circulación interior.	107
Art 224. Escaleras.	107

Art 225. Aseos. -----	108
Art 226. Altura libre de pisos. -----	108
Art 227. Iluminación y ventilación. -----	108
Art 228. Dotación de aparcamientos.-----	108
Art 229. Ordenación de la carga y descarga. -----	109
Art 230. Pasajes comerciales.-----	109
Art 231. Definición. -----	109
Art 232. Dimensiones.-----	109
Art 233. Accesos interiores.-----	109
Art 234. Escaleras. -----	110
Art 235. Ascensores.-----	110
Art 236. Altura libre de pisos. -----	110
Art 237. Dotación de aparcamientos.-----	110
Art 238. Definición. -----	110
Art 239. Condiciones de aplicación.-----	111
Art 240. Definición. -----	111
Art 241. Condiciones de aplicación.-----	111
CAPITULO 4. USO EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS PÚBLICOS. -----	111
Art 242. Definición y clases. -----	111
Art 243. Aplicación. -----	112
Art 244. Condiciones de compatibilidad.-----	113
Art 245. Condiciones de sustitución de los equipamientos públicos.-----	113
Art 246. Dotación de aparcamientos.-----	113
CAPITULO 5. USO DE PARQUES Y JARDINES PUBLICOS. -----	114
Art 247. Definición y clases. -----	114
Art 248. Aplicación. -----	114
Art 249. Condiciones de los Parques urbanos. -----	115
Art 250. Condiciones de las Áreas ajardinadas. -----	115
Art 251. Condiciones de las Áreas de juego y recreo.-----	116
CAPITULO 6. USO TRANSPORTES Y COMUNICACIONES-----	116
Art 252. Definición y clases. -----	116
Art 253. Aplicación. -----	116
Art 254. Dimensiones y características del viario.-----	116
Art 255. Condiciones específicas de las calles compartidas. -----	117
Art 256. Dimensiones y características de las calles peatonales. -----	118
Art 257. Condiciones específicas de las calles particulares.-----	118
Art 258. Pavimentaciones.-----	119
Art 259. Franjas de reserva.-----	119
Art 260. Clases de aparcamientos públicos.-----	120
Art 261. Condiciones del aparcamiento al aire libre. -----	120
Art 262. Condiciones de los aparcamientos públicos en inmuebles.-----	120
Art 263. Instalaciones de telecomunicación. -----	121
Art 264. Gasoductos en alta presión (16 bar). -----	121
TITULO IX. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS DE SUELO URBANO. 122	
CAPITULO 1. DETERMINACIONES GENERALES-----	122



Art 265. Definición -----	122
Art 266. Aplicación -----	122
Art 267. Clases de Áreas -----	122
Art 268. Alineaciones y rasantes -----	122
Art 269. División de las Áreas de Ordenación Directa -----	123
CAPITULO 2. ORDENANZA N° 1: EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR/COLECTIVA – UR1	123
Art 270. Ámbito y tipología -----	123
Art 271. Usos permitidos -----	123
Art 272. Usos prohibidos -----	124
Art 273. Parcelas, ocupación y edificabilidad -----	124
Art 274. Alineaciones -----	125
Art 275. Separación a colindantes -----	125
Art 276. Separación entre edificaciones -----	125
Art 277. Dimensión de las edificaciones -----	125
Art 278. Parcela mínima -----	125
Art 279. Frente mínimo de parcela -----	125
Art 280. Altura de la edificación -----	125
Art 281. Cuerpos volados -----	126
Art 282. Estudios de detalle -----	126
CAPITULO 3. ORDENANZA N° 2: EDIFICACION UNIFAMILIAR – UR2 -----	126
Art 283. Ámbito y tipología -----	126
Art 284. Usos permitidos -----	126
Art 285. Usos prohibidos -----	127
Art 286. Parcelas, ocupación y edificabilidad -----	127
Art 287. Alineaciones -----	127
Art 288. Separación a colindantes -----	128
Art 289. Separación entre edificaciones -----	128
Art 290. Dimensión de las edificaciones -----	128
Art 291. Frente mínimo de parcela -----	128
Art 292. Parcela mínima -----	128
Art 293. Altura de la edificación -----	128
Art 294. Vuelos -----	128
Art 295. Estudios de detalle -----	128
CAPITULO 4. ORDENANZA N° 3: ORDENACIÓN ACTUAL – OA -----	129
Art 296. Ámbito y tipología -----	129
Art 297. Usos permitidos -----	129
Art 298. Obras admisibles -----	129
Art 299. Edificabilidad -----	130
CAPITULO 5. ORDENANZA N° 4: ORDENACIÓN SEGÚN ESTUDIO DE DETALLE APROBADO – OEDA -----	131
Art 300. Ámbito y características -----	131
Art 301. Condiciones de la edificación y de los usos -----	132
Art 302. Plazo de desarrollo del Estudio de Detalle -----	132
CAPITULO 6. ORDENANZA N° 5: NÚCLEO RURAL – NR -----	132
Art 303. Ámbito y tipología -----	132
Art 304. Usos, parcela mínima -----	133

Art 305. Separación a colindantes -----	133
Art 306. Separación a viales -----	133
Art 307. Edificabilidad -----	133
Art 308. Altura de la edificación. -----	134
Art 309. Condiciones de parcelación. -----	134
Art 310. Calidad ambiental de la edificación -----	134
CAPITULO 7. ORDENANZA Nº 6: EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS PÚBLICOS -----	135
Art 311. Ámbito y características -----	135
Art 312. Usos permitidos -----	135
Art 313. Posición de la edificación -----	136
Art 314. Coeficiente de edificabilidad -----	136
Art 315. Altura de la edificación -----	136
CAPITULO 8. ORDENANZA Nº 7: PARQUES Y JARDINES PÚBLICOS -----	136
Art 316. Ámbito y características -----	136
Art 317. Condiciones de la edificación y de los usos -----	137
CAPITULO 9. ORDENANZA Nº 8: SUELO URBANO INUNDABLE -----	137
Art 318. Ámbito y características -----	137
Art 319. Condiciones de la edificación y de los usos -----	137

ANEXO I. FICHA DE ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

ingenia

OFICINA DE INGENIERÍA Y ARQUITECTURA S.L.

Calle Santander, 4 – Entresuelo izq. 39300 Torrelavega (Cantabria). Tel: 942 086 681 / Fax: 942 086 682





TITULO I. VIGENCIA, CONTENIDO Y EFECTOS

CAPITULO 1. NATURALEZA, ALCANCE Y VIGENCIA

Art 1.Naturaleza y ámbito.

El Plan General de Ordenación Urbana de Solórzano es el instrumento que establece el modelo territorial resultado de la participación pública, estableciendo una ordenación integral del territorio Municipal.

Art 2.Vigencia.

El Plan General entrará en vigor el mismo día de su publicación en el Boletín Oficial de Cantabria. Su vigencia será indefinida sin perjuicio de sus eventuales modificaciones o revisiones.

Art 3.Modificación.

1. De acuerdo con el Artículo 83 de la Ley de Cantabria 2/2001 de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo se considera modificación la alteración de la delimitación de los sectores, el cambio de clasificación o calificación singular del suelo y, en general, cualquier reforma, variación o transformación de alguna de sus determinaciones, siempre que por su entidad no pueda considerarse un supuesto de revisión.
2. Toda modificación se producirá, al menos, con el grado de definición correspondiente al planeamiento general. Cualquiera que sea la magnitud y trascendencia de la misma, ésta deberá de estar justificada por razones de interés general e incluirá un estudio de su incidencia sobre las previsiones y determinaciones contenidas en el Plan General, de modo que quede patente su carácter puntual.

Art 4.Revisión.

1. A los ocho años de vigencia del Plan General, el Ayuntamiento verificará la oportunidad de proceder a su revisión, la cual se producirá en cualquier otro momento, anterior o posterior, si se produjese alguna de las circunstancias siguientes:
 - En caso de aprobación de legislación de rango superior o de una figura de Ordenación del Territorio de ámbito supra municipal que afecte a su territorio contradiciendo las determinaciones del Plan General y así lo prevea dicho instrumento.
 - Por alteración sustancial de las previsiones del Plan General sobre crecimiento

urbanístico del municipio y, en concreto, por la superación de 3.000 habitantes de hecho.

- Cuando una modificación por si misma o por adición a anteriores suponga un incremento superior al 25% de la población o de la superficie de suelo urbano del municipio.
2. La revisión del Plan General se ajustará a las normas de competencia y procedimiento del artículo 82 de la Ley de Cantabria 2/2001 de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo.

CAPITULO 2. CONTENIDO E INTERPRETACIÓN

Art 5.Contenido y valor relativo de la documentación.

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

La **Memoria** recoge las conclusiones del análisis urbanístico del término municipal y motiva la adopción del modelo territorial establecido en el Plan General. Es el instrumento básico para la interpretación global del Plan General y opera supletoriamente para resolver los conflictos entre otros documentos o entre distintas determinaciones.

La **Normativa** con aplicación general a todo ámbito territorial. Prevalece sobre los restantes documentos del Plan General para todo lo que en él se regula sobre desarrollo, gestión y ejecución del planeamiento. Para lo no previsto en ella se estará a lo dispuesto en el ordenamiento jurídico general del Estado y en el autonómico de Cantabria.

Los **Planos de Ordenación**, en los que se expresan gráficamente las determinaciones del Plan General. En caso de discrepancia prevalecen los que, por razón de escala, ofrecen mayor precisión de dibujo.

El **Estudio Económico-Financiero**, en el que se recoge las principales actuaciones, su modo de realización y su financiación, que si bien en el caso de Solórzano, y por estar sometido al régimen de "pequeño municipio", y de acuerdo con la Ley de Cantabria 2/2001 de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo, no sería necesario. Se adjunta también por ser preceptivo Estudio de Sostenibilidad Económica.

El **Catálogo**, en el que se incluyen los edificios, elementos arquitectónicos, infraestructuras, yacimientos y restos arqueológicos que deben ser conservados.

2. Asimismo, a efectos informativos, el Plan General consta de los documentos de Memoria y Planos de Información Urbanística y Avance de Planeamiento.

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

Art 6. Interpretación.

1. La interpretación del Plan General corresponde al Ayuntamiento de Solórzano en el ejercicio de sus competencias urbanísticas, sin perjuicio de las facultades propias de la Comunidad Autónoma de Cantabria, con arreglo a las Leyes vigentes, y de las funciones jurisdiccionales del Poder Judicial.
2. Si de la aplicación de los criterios interpretativos contenidos en el artículo anterior, subsistiere imprecisión en las determinaciones o contradicción entre ellas, prevalecerá la interpretación del Plan General más favorable al mayor equilibrio entre aprovechamiento edificatorio y equipamientos urbanos, a los mayores espacios libres, a la mejor conservación del patrimonio protegido, al menor deterioro del ambiente natural, del paisaje y de la imagen urbana, a la menor transformación de los usos y actividades tradicionales existentes, y al interés más general de la colectividad.

CAPITULO 3. PUBLICIDAD DE PLANEAMIENTO

Art 7. Consultas.

1. Toda persona tiene derecho a consultar la documentación integrante del Plan General y de los instrumentos de desarrollo del mismo.
2. A los fines de este artículo, en los locales de consulta se dispondrá de copias íntegras y auténticas de toda la documentación de los Planes y sus documentos anexos y complementarios, debidamente actualizados y con constancia de los respectivos actos de aprobación definitiva. Estarán asimismo disponibles relaciones detalladas de los Planes Parciales, los Estudios de Detalle aprobados, de las delimitaciones de unidades de ejecución, de los proyectos o licencias de parcelación aprobados o concedidas y de los expedientes de reparcelación, compensación y expropiación aprobados o en trámite.
3. Podrán formularse consultas previas a la petición de licencias, sobre las características y condiciones a que debe ajustarse una obra determinada. La consulta, cuando así lo requiera su objeto, deberá acompañarse de anteproyectos o croquis suficientes para su comprensión.

Art 8. Cédulas Urbanísticas.

1. De acuerdo con el artículo 8 párrafo e) de la Ley de Cantabria 2/2001 de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo, toda persona puede solicitar por escrito la Cédula Urbanística referida al régimen aplicable a una finca

- o sector, la cual deberá emitirse en el plazo de (3) meses por el órgano o servicio municipal determinado al efecto. La solicitud de informe deberá acompañar plano de emplazamiento de la finca con referencia a los planos del Plan General, o bien la denominación oficial precisa del sector objeto de la consulta.
2. Cuando la emisión de la Cédula Urbanística entrañe la resolución de aspectos contradictorios o litigiosos de las determinaciones del planeamiento, se requerirá pronunciamiento previo del Órgano municipal de Gobierno competente, que resolverá la cuestión interpretativa mediante dictamen motivado. Dichas resoluciones, cuando tengan alcance general se incorporarán como anexos al Plan General o instrumento afectado.

TITULO II: DESARROLLO Y EJECUCIÓN

CAPITULO 1. INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN

Art 9. Planes Parciales.

1. El Plan Parcial es el instrumento para el desarrollo y concreción de la ordenación urbanística que culmina el sistema de planeamiento en el suelo urbano no consolidado, salvo la redacción eventual de Estudios de Detalle, y da comienzo a la fase posterior.
2. Los Planes Parciales desarrollarán de forma integral los ámbitos territoriales correspondientes a sectores unitarios de suelo urbano no consolidado previamente delimitados, señalando su ordenación detallada y completa, de modo que sea posible su ejecución mediante los sistemas de actuación y proyectos de urbanización que procedan.
3. Los Planes Parciales habrán de contener, como mínimo las determinaciones que se señalan en el artículo 55 de la Ley 2/2001 de Cantabria y en los artículos 45 y 46 del Reglamento de Planeamiento, con las precisiones y complementos siguientes:
 - a) En la Memoria Justificativa de la Ordenación, junto a los extremos señalados en el artículo 58 del Reglamento de Planeamiento, se precisarán justificadamente los siguientes:
 - Objetivos de la ordenación del Plan Parcial.
 - Estudio de diferentes alternativas de ordenación.
 - Criterios para la asignación pormenorizada de los usos.
 - Fundamento y objetivos por los que se divide, el ámbito territorial del Plan a efectos de la gestión urbanística, haciendo patente que son susceptibles, por sus dimensiones y características, de asumir las cesiones derivadas de las exigencias del Plan, y de realizar una distribución equitativa de los



beneficios y las cargas derivadas de su ejecución, justificando técnica y económicamente la autonomía de la actuación.

- Razones que justifican el dimensionamiento de los sistemas generales de equipamiento y espacios libres en función de las necesidades actuales y futuras de la población.
- Razones de la elección del sistema o sistemas de actuación que se establezcan.

b) En todo caso se aportará un cuadro sintético en el que habrán de figurar los extremos necesarios para conocer las características cuantitativas de la ordenación propuesta así como el cumplimiento del artículo 40 de la Ley de Cantabria 2/2001 de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo.

Art 10. Planes Especiales.

1. El Plan Especial es el instrumento para el desarrollo específico del Plan General desde el punto de vista sectorial, es decir, con incidencia limitada a los aspectos urbanísticos comprendidos en sus objetivos.
2. Los Planes Especiales podrán tener como finalidad alguna de las recogidas en el artículo 59 de la Ley de Cantabria 2/2001 de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo.
3. Los Planes Especiales habrán de contener las determinaciones y documentación que señala el artículo 60 de la Ley de Cantabria 2/2001 de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo y el Reglamento de Planeamiento en sus artículos 76 y siguientes. Cuando su redacción viniere exigida por el Plan General deberá recoger aquellos aspectos que en ellas se señalan específicamente para cada una de las áreas delimitadas para ser desarrolladas mediante este instrumento.

Art 11. Delimitación de Sectores.

El Sector es el ámbito de ordenación para la regulación detallada del suelo urbano no consolidado propio de un Plan Parcial. La delimitación de sectores en suelo urbano no consolidado se realiza desde el propio Plan General.

Art 12. Estudios de Detalle.

1. Para la debida aplicación del Plan General en el suelo urbano, o de los Planes Parciales, se redactaran, cuando fuese necesario Estudios de Detalle con alguno o varios de los siguientes objetivos:
 - a) Establecer alineaciones y rasantes de elementos o tramos de la red viaria en el suelo urbano, en desarrollo de las previsiones contenidas en el planeamiento.
 - b) Reajustar, adaptar o modificar las alineaciones y rasantes señaladas en los

instrumentos de planeamiento para el suelo urbano, pudiendo concretar los trazados, pero sin reducir en ningún caso la superficie del viario y demás espacios públicos y sin incrementar las edificabilidades asignadas por los Planes.

- c) Ordenar los volúmenes edificatorios definiendo, en su caso, el viario interior necesario para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el propio Estudio de Detalle. Deberán respetarse en todo caso las determinaciones del Plan General en cuanto a ocupación del suelo, edificabilidad, alturas máximas, densidad de población y usos permitidos y prohibidos.
2. Los Estudios de Detalle se redactarán en aquellos supuestos en que así aparezca dispuesto en el presente Plan General o en los instrumentos de planeamiento de desarrollo del mismo, o cuando el Ayuntamiento lo considere necesario, por propia iniciativa o a propuesta de interesados en atención a las circunstancias urbanísticas de una actuación o emplazamiento determinados.
3. El contenido de los Estudios de Detalle será el previsto en los artículos 61 de la Ley 2/2001 de Cantabria y el 66 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

CAPITULO 2. INSTRUMENTOS DE GESTIÓN

Art 13.Unidades de Actuación.

1. Las Unidades de Actuación son los ámbitos territoriales delimitados para posibilitar la ejecución integrada del planeamiento con autonomía técnica y económica, así como para hacer posible el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión y urbanización y la distribución equitativa entre los afectados de los beneficios y cargas derivados de la urbanización.
2. En el suelo urbano no consolidado, el Sector podrá dividirse en varias Unidades de Actuación o constituir, todo él, una sola Unidad.

Art 14.Delimitación de Unidades de Actuación.

1. La delimitación de las unidades de actuación podrá estar contenida directamente en el Plan General. Si no fuera el caso será de aplicación el procedimiento establecido en el artículo 121 de la Ley 2/2001 de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria.
2. Cuando en ejecución del presente Plan General se delimiten Unidades de Actuación, se seguirán los siguientes criterios:
 - Que por sus dimensiones y características de la ordenación permitan el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión y urbanización derivados del planeamiento.

- Que hagan posible la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados de la urbanización.
 - Que tengan entidad suficiente para justificar técnica y económicamente la autonomía de la actuación.
 - Que su aprovechamiento no difiera en más del quince por ciento (15%) del aprovechamiento medio del sector al que, en su caso, pertenezca.
3. Los Sistemas Generales localizados en suelo urbano no consolidado, podrán ser adscritos a aquellas Unidades de Actuación que tengan un aprovechamiento superior al medio del Sector en que estén incluidas, para su obtención y financiación con cargo a las mismas, aunque dichos Sistemas Generales no estén físicamente incluidos en la Unidad de que se trate.
 4. El Ayuntamiento podrá exigir la delimitación de Unidades de Actuación y la fijación del sistema de actuación para que su desarrollo sea simultáneo a la de cualquier Plan Parcial o Especial u ordenación de detalle que desarrolle el Plan General.
 5. El reajuste de los límites de las unidades de actuación ya delimitadas en el presente Plan General no se considerará modificación puntual del mismo y su tramitación se ajustará al mismo procedimiento que la delimitación de una nueva Unidad de Actuación.

Art 15.Sistemas de actuación.

1. La ejecución del planeamiento se llevará a cabo por alguno de los sistemas de actuación previstos en la Ley 2/2001 de Ordenación territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria conforme a los artículos 147 a 179.
2. El Ayuntamiento elegirá el sistema de actuación atendiendo a las determinaciones que al respecto señale el Plan General, y cuando éste no lo indicara lo fijará según las condiciones y circunstancias que concurren dando preferencia a los sistemas de compensación, concesión de obra urbanizadora y cooperación, salvo cuando razones de urgencia o necesidad hagan preferible la expropiación.
3. La determinación del sistema, cuando no se contenga en el presente Plan General o en las normas aprobadas para su desarrollo, se llevará a cabo con la delimitación de la Unidad.

Art 16.Reparcelación.

1. La reparcelación tiene por objeto distribuir justamente los beneficios y cargas de la ordenación urbanística, regularizar las fincas adaptándolas a las exigencias del planeamiento y situar sobre parcelas determinadas y en zonas aptas para la edificación el aprovechamiento establecido por las Normas.
2. Consiste la reparcelación en la agrupación o integración de las fincas

comprendidas en una Unidad de Actuación para su nueva división ajustada al Plan General, con adjudicación de las parcelas resultantes a los respectivos derechos, y al Ayuntamiento en la parte que le corresponda.

3. Los proyectos de reparcelación contendrán las determinaciones y documentación establecida en los artículos 137 de la Ley 2/2001 de Cantabria y 82, 83 y 84 del Reglamento de Gestión Urbanística y se justificará en todo caso la inexistencia de parcelas resultantes no edificables o sin destino específico. En su Memoria se describirán las fincas aportadas y se aportarán los títulos de propiedad. Para las parcelas resultantes se señalará su superficie; adjudicatario y título; destino urbanístico y cuota de participación en los gastos inherente al desarrollo de la unidad.

Art 17.Parcelación urbanística.

1. Se considerará parcelación urbanística toda división o subdivisión simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes que se lleve a cabo en los suelos clasificados como urbanos por el Plan General.
2. En el suelo urbano no consolidado no podrán realizarse parcelaciones urbanísticas en tanto no esté aprobado el correspondiente Plan Parcial o delimitadas las correspondientes unidades de actuación y aprobado el correspondiente estudio de detalle, si fuera necesario.

Art 18.Parcelación rústica.

Se considerará parcelación rústica toda división o subdivisión simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes que se lleve a cabo en suelo clasificado como rústico por el Plan General. Dichas parcelaciones se ajustarán a lo dispuesto en la legislación agraria (Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias, con especial atención a los Art. 24 y 25), y a lo dispuesto en la Ley 2/2001 de Ordenación territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, en concreto en el Art. 111.b.

Art 19.Agrupaciones de parcelas.

Se considera agrupación de parcelas la unión de dos o más fincas catastrales o registrales que tengan contigüidad física por tener, al menos, un lindero común. A fin de evitar que la agrupación de parcelas sea obstáculo para el desarrollo de las previsiones contenidas en las Normas, la misma se regirá por las siguientes reglas:

1. En suelo urbano de desarrollo asistemático sólo podrán agruparse parcelas que tengan la misma calificación urbanística. En el suelo urbano no consolidado en el que el Plan General exija un desarrollo sistemático, sólo podrán autorizarse agrupaciones de terrenos que estén incluidos en el mismo ámbito de gestión o ejecución.

2. En suelo urbano no consolidado, la agrupación de parcelas queda limitada a parcelas incluidas en el mismo ámbito de gestión o ejecución. No obstante lo anterior, serán autorizables aquellas agrupaciones de parcelas que, no cumpliendo las condiciones señaladas tengan por objeto la simultánea parcelación de la finca resultante en lotes que cumplan dichas condiciones.
3. En el suelo rústico la agrupación de fincas no estará sometida a restricción.

CAPITULO 3. INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN

Art 20. Proyectos de Urbanización.

1. Los Proyectos de Urbanización tienen por objeto la definición técnica precisa para la realización de las obras de acondicionamiento urbanístico del suelo, en ejecución de lo determinado por el Plan General u otros instrumentos de desarrollo del mismo.
2. A efectos de su definición en proyectos, las obras de urbanización se desglosan en los siguientes grupos:
 - a) Excavación y movimiento de tierras.
 - b) Pavimentación de viario.
 - c) Red de riego e hidrantes contra incendios.
 - d) Redes de evacuación de aguas pluviales y residuales
 - e) Red de distribución de agua.
 - f) Red de distribución de energía eléctrica.
 - g) Red de distribución de gas.
 - h) Canalizaciones de telecomunicación.
 - i) Parques, jardines y acondicionamiento de espacios libres.
 - j) Alumbrado público.
3. Son Proyectos de Urbanización los que tienen por objeto el acondicionamiento, en una o varias fases, de un Sector o Unidad de Actuación en el suelo urbano no consolidado, así como cualquier otra operación urbanizadora integrada que comprenda todos o varios de los grupos de obras señalados en el apartado anterior.
4. Los Proyectos de Urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos del ámbito que comprendan con los generales de la ciudad a los que se conecten, para lo cual verificarán que éstos tienen la suficiente dotación o capacidad.

5. Los Proyectos de Urbanización estarán constituidos por los documentos señalados en el artículo 63 de la Ley 2/2001 de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, con el detalle y complementos que requiera la completa definición ejecutiva de las obras comprendidas. En todo caso incluirán, además, los documentos siguientes:
 - a) Plano a escala mínima 1:2.000 en el que se fijen claramente los límites de la Unidad o Unidades que se proyecta ejecutar, la situación de las obras, los límites de los espacios viales, los parques y jardines de uso público, y los espacios abiertos y libres de uso privado, las construcciones, plantaciones o instalaciones que por ser incompatibles con el Plan hayan de derribarse, talarse o trasladarse, las parcelas para equipamientos de servicios públicos o de interés social y las previstas para edificación privada.
 - b) Plan de obras detallado en el que se fije tanto el plazo final como los parciales de las distintas fases, si las hubiere.

Art 21. Proyectos de obras y servicios

1. Con independencia de los Proyectos de Urbanización, podrán redactarse y aprobarse proyectos de obras y servicios que no tengan por objeto desarrollar íntegramente el conjunto de determinaciones de un Plan de Ordenación, al amparo del Real Decreto 781/1986 de 18 de abril por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local.
2. Los proyectos de obras y servicios se regularán por la legislación específica de la materia de que se trate y en ningún caso podrán contener determinaciones sobre ordenación, régimen del suelo o de la edificación.

Art 22. Obras de edificación.

1. A los efectos de su definición en proyectos y de las condiciones generales y particulares reguladas en las presentes Normas, se distinguen las obras generales de mantenimiento y mejora, las obras sobre edificaciones preexistentes, las obras de nueva edificación y las obras de demolición.
2. Entre las obras generales se distinguen:
 - a) Mantenimiento y conservación: comprende todos 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.
 - b) Mejora: comprende las operaciones de sustitución o renovación aplicables a instalaciones y servicios que supongan una aplicación de tecnologías más modernas o económicas.

Art 23.Obras sobre edificaciones preexistentes.

1. Entre las obras sobre edificaciones preexistentes se distinguen:
 - a) 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) Consolidación: son las destinadas a la renovación o refuerzo de los elementos estructurales.
 - c) 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.
 - d) 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.
 - e) Renovación y Reforma: son las de consolidación, rehabilitación y reestructuración.
2. Corresponde al Ayuntamiento, la interpretación del alcance de las obras pretendidas a efectos de su inclusión en alguno de los apartados anteriores.

Art 24.Obras de nueva edificación.

1. Se distinguen los siguientes tipos de 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, 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 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 cumbreira.

- d) Nueva planta: son las destinadas a la nueva edificación sobre un solar existente.
2. A efectos de su tramitación administrativa se consideran todas ellas como obra mayor. Corresponde al Ayuntamiento, la interpretación del alcance de las obras pretendidas a efectos de su inclusión en alguno de los apartados anteriores.

Art 25. Obras de demolición.

1. Son las que suponen la desaparición total o parcial de lo edificado. Las obras de demolición precisan, en general, la intervención de un técnico competente tanto en la fase de Proyecto como en la de Dirección de la obra, salvo que la escasa entidad de la misma y la razonable ausencia de riesgo en su ejecución hagan innecesaria, a juicio del Ayuntamiento, la redacción de proyecto y sea suficiente la dirección de la obra por parte de un Aparejador o Arquitecto Técnico.
2. Los proyectos de demolición podrán quedar integrados en otros de obras en edificios existentes o de nueva planta.

Art 26. Condiciones de los proyectos de edificación.

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

Art 27. Obras menores.

1. Son aquellas que afectan de forma puntual o limitada a la configuración o aspecto exterior de los edificios, a sus instalaciones interiores y en las viviendas a su distribución, sin alterar esencialmente los usos, ni la volumetría ni la morfología general de los mismos:
2. La modificación puntual de huecos de fachada, la sustitución de materiales o elementos de cierre o el establecimiento de otros nuevos (cerramientos mediante rejas o mamparas) y la implantación de elementos fijos exteriores de otras clases, sin afectación estructural (aparatos de acondicionamiento de aire, salida de humos, escaparates, etc.).
3. La reparación o sustitución de elementos de instalaciones desagües y albañales, la formación de aseos en viviendas, locales comerciales y almacenes y las modificaciones puntuales de reparto interior de las viviendas.
4. La construcción de anexos cuando su superficie edificada no exceda de diez (10)

metros cuadrados.

Art 28.Otras actuaciones.

1. A los efectos de estas Normas, se regulan en este artículo aquellas construcciones, ocupaciones u otras formas de afectación del suelo, del vuelo o del subsuelo que no estén incluidas en los artículos anteriores o que se acometan con independencia de los proyectos que en ellas se contemplan.
2. Estas actuaciones se integran en los siguientes subgrupos:
 - a) **Permanentes**, cuando su objeto haya de tener carácter fijo de duración indeterminada. Comprende este subgrupo, a título enunciativo, los conceptos siguientes:
 - Movimientos de tierra no afectos a obras de urbanización o edificación, incluidas la construcción de piscinas y la apertura de pozos.
 - El acondicionamiento de espacios libres de parcela, y la ejecución de vados de acceso a vehículos.
 - Nuevos cerramientos exteriores de terrenos o modificación de los existentes.
 - Implantación fija de casetas de obra prefabricadas o desmontables y/o similares.
 - Instalaciones ligeras de carácter fijo propias de los servicios públicos o actividades mercantiles en la vía pública, tales como cabinas, quioscos, puntos de parada de transporte, postes, etc.
 - Recintos y otras instalaciones fijas propias de actividades al aire libre recreativas, deportivas, de acampada, etc., sin perjuicio de los proyectos complementarios de edificación o urbanización que en su caso requieran.
 - Obras civiles, tales como puentes, pasarelas, muros, monumentos y otros elementos urbanos similares que no formen parte de proyectos de edificación o de urbanización.
 - Soportes publicitarios exteriores, incluidos todos los que no estén en locales cerrados.
 - Instalaciones exteriores propias de las actividades extractivas, industriales o de servicios, no incorporadas a proyectos de edificación.
 - Vertederos de residuos o escombros.
 - Instalaciones de depósito o almacenamiento al aire libre, incluidos los depósitos de agua y de combustibles líquidos y gaseosos, y los parques de combustibles sólidos, de materiales y de maquinaria.
 - Instalaciones o construcciones subterráneas de cualquier clase no comprendidas en proyectos de urbanización o de edificación.

- Usos o instalaciones que afecten al vuelo de las construcciones del viario o de los espacios libres, tales como tendidos aéreos de cables y conducciones, antenas u otros montajes sobre los edificios ajenos al servicio normal de éstos y no previstos en sus proyectos originarios.
- b) **Provisionales**, entendiéndose por tales las que se acometan o establezcan por tiempo limitado o en precario, y particularmente las siguientes:
- Vallados de obras y solares.
 - Sondeos de terrenos.
 - Instalación de maquinaria, andamiajes y apeos.
 - Ocupación de terrenos por feriales, espectáculos u otros actos comunitarios al aire libre.
3. Los proyectos de actuaciones de carácter permanente (subgrupo A) a que se refiere este artículo se atenderán a las especificaciones requeridas por las reglamentaciones técnicas específicas de la actividad de que se trate, a las contenidas en estas Normas y a las especiales que pudiera aprobar el Ayuntamiento. Como mínimo contendrán memoria descriptiva y justificativa, plano de emplazamiento, croquis suficientes de las instalaciones y presupuesto.
4. Para las actuaciones provisionales (subgrupo B) el Ayuntamiento fijará en cada caso las especificaciones pertinentes que deban cumplir los proyectos.

Art 29. Proyectos de actividad y de instalaciones.

1. Se entienden por proyectos de actividad y de instalaciones aquellos documentos técnicos que tienen por objeto definir, en su totalidad o parcialmente, los elementos mecánicos, la maquinaria o las instalaciones que precisan existir en un local para permitir el ejercicio de una actividad determinada.
2. Los proyectos técnicos a que se refiere esta sección estarán redactados por facultativo competente, y se atenderán a las determinaciones requeridas por la reglamentación técnica específica, por el contenido de estas Normas y por las especiales que pudiera aprobar el Ayuntamiento. Como mínimo contendrán memoria descriptiva y justificativa, planos y presupuesto.
3. Deberán presentarse este tipo de proyectos, al menos, para las actividades recogidas expresamente en los diferentes anexos de la Ley de Cantabria 17/2006, de 11 de diciembre, de Control Ambiental Integrado.

CAPITULO 4. LICENCIAS URBANÍSTICAS

Art 30. Actividades sujetas a licencia.

1. Están sujetos al requisito de licencia urbanística previa, conforme a lo dispuesto en

la Ley 2/2001 de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, los actos relacionados en el artículo 183 de la misma y en el artículo 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística y, en general, cualquier otra acción sobre el suelo, en el vuelo, o en el subsuelo que implique o requiera alteración de las rasantes de los terrenos, modificación de sus linderos, establecimiento de nuevas edificaciones, usos e instalaciones, o modificación de los existentes.

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

Art 31.Obligaciones de los solicitantes.

1. Las licencias de cualquier tipo, las fichas o cédulas urbanísticas, los señalamientos de alineaciones y rasantes, y los informes urbanísticos estarán sujetos al pago de los derechos y de las tasas que fijan las Ordenanzas fiscales municipales, cuyo pago no prejuzga la concesión de licencia.
2. Al otorgar licencias el Ayuntamiento no queda implicado en responsabilidad alguna por los daños o perjuicios que puedan producirse con motivo u ocasión de las obras, ni tampoco pueden ser invocadas o aducidas por los particulares para disminuir o excluir las responsabilidades de todo tipo a que en el ejercicio de las actividades correspondientes puedan incurrir.
3. Todo titular de licencia de obra será responsable ante el Ayuntamiento de los daños que con su ejecución pueda ocasionar en las vías públicas o en los servicios municipales. Para responder de esta obligación el Ayuntamiento podrá exigir la constitución de una garantía de hasta el 100% del coste que resulte para la implantación de los servicios y la ejecución de las obras de urbanización según el proyecto presentado.
4. Con la licencia que se expida se entregará al solicitante uno de los ejemplares del proyecto técnico aportado, cotejado por los servicios técnicos municipales, ejemplar que deberá conservarse en la propia obra durante su ejecución y ponerse a disposición de los servicios municipales que la inspeccionen. Asimismo, la licencia o fotocopia de la misma deberá conservarse en la obra a disposición de cualquier agente municipal.
5. Si durante la ejecución de la obra se cambiase de director facultativo o de empresa constructora encargada de la realización de la obra, el titular de la licencia lo comunicará al Ayuntamiento en el término de cinco días.



Art 32.Obras con licencias urbanísticas.

Las licencias urbanísticas comprenden los siguientes tipos:

- a) de parcelación
- b) de obras de urbanización
- c) de obras de edificación
- d) de otras actuaciones
- e) de ocupación o apertura
- f) de actividades e instalaciones

Art 33.Licencias de parcelación y agrupación de fincas.

1. Las **parcelaciones rústicas**, tal como se definen en el artículo 18 de estas Normas, están sujetas a previa licencia municipal, que se concederá siempre que se acomoden a lo dispuesto en la legislación agraria y a lo previsto en las presentes Normas y demás disposiciones aplicables.
2. Las **parcelaciones urbanísticas**, tal como se definen en el artículo 17 de estas Normas, están sujetas a previa licencia municipal que se concederá sobre la base de un proyecto con el siguiente contenido:
 - a) Memoria justificativa de las razones de la parcelación y de sus características en función de las determinaciones de las Normas sobre el que se fundamente. En ella se describirá cada finca original existente y cada una de las nuevas parcelas, debiéndose hacer patente que éstas resultan adecuadas para el uso que el Plan General asigna y que, en su caso, son aptas para la edificación según la ordenanza aplicable.
 - b) Planos de estado actual, a escala 1:1.000 como mínimo, donde se señalen las fincas originarias registrales y representadas en el parcelario oficial, las edificaciones y arbolado existentes y los usos de los terrenos.
 - c) Planos de parcelación, a escala 1:1.000 como mínimo, en los que aparezca perfectamente indicada cada una de las parcelas resultantes y pueda comprobarse que no quedan parcelas inaprovechables según las condiciones señaladas por las Normas.
 - d) Propuestas de cédula urbanística de cada parcela resultante.
3. La **agrupación de parcelas** en suelo urbano, tal como se define en el artículo 19 de estas Normas, está sujeta a previa licencia municipal que se concederá sobre la base de un proyecto análogo al exigido para la parcelación urbanística.
4. La licencia de parcelación o agrupación urbanística se entenderá concedida con los acuerdos de aprobación de los proyectos de reparcelación, compensación o normalización de fincas, y podrá concederse con los de aprobación definitiva de los Planes Parciales y Especiales que incluyan planos parcelarios con las

características requeridas en el número anterior, así como de los Estudios de Detalle que afecten a la configuración de las parcelas. En todos estos supuestos, no obstante, la licencia de parcelación o agrupación se formalizará de forma individualizada junto con la Cédula Urbanística de cada unidad predial resultante.

5. Requiere licencia de parcelación o agrupación expresa e individualizada todo acto de subdivisión de parcelas en suelo urbano que pretenda realizarse con posterioridad o con independencia de los instrumentos de planeamiento y gestión citados en el apartado anterior, aun cuando no suponga modificación de los mismos por encontrarse previsto o autorizado en ellos.
6. La licencia de parcelación o agrupación autoriza a deslindar y amojonar la parcela o parcelas resultantes. Todo cerramiento o división material de terrenos que se efectúe sin la preceptiva licencia o con infracción de la misma, se reputará infracción urbanística y sin perjuicio de la responsabilidad específica a que hubiera lugar si la parcelación o agrupación realizada no resultare legalizable.

Art 34.Licencias de obras de urbanización.

1. Toda obra de urbanización a que se refiere el artículo 20 de estas Normas requiere licencia urbanística.
2. Las licencias de obras de urbanización se entienden concedidas con los acuerdos de aprobación definitiva de los proyectos de urbanización correspondientes, siempre que se abonen las tasas correspondientes y sin perjuicio de que en los mismos pueda condicionarse la ejecución de los trabajos a la obtención de un ulterior permiso de inicio de obras previo cumplimiento de los requisitos complementarios que quedaren pendientes.
3. La autorización de obras de urbanización de carácter complementario o puntual, no incluidas en un Proyecto de urbanización, y las de conservación y mantenimiento se tramitarán conforme a lo previsto para las licencias de edificación en los artículos siguientes.

Art 35.Licencias de obras de edificación.

1. Toda obra de edificación a que se refiere el artículo 22 de estas Normas requiere licencia urbanística.
2. La concesión de las licencias de obras de edificación, además de la constatación de que la actuación proyectada cumple las condiciones técnicas, dimensionales y de uso fijadas por el planeamiento y demás normativa aplicable, exige la constancia o acreditación de los requisitos siguientes:
 - a) Licencia de parcelación o agrupación de parcelas, o, si no fuera exigible, conformidad de la parcela al planeamiento.
 - b) Hallarse formalizadas las cargas urbanísticas asignadas por el planeamiento a

la unidad de Actuación a que, en su caso, pertenezca la parcela.

- c) Contar la parcela o unidad de Actuación con los servicios de agua, luz, alcantarillado, encintado de aceras y pavimentación de calzada, así como con las restantes condiciones de urbanización exigidas por el planeamiento que se ejecute, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización cuando esta excepción sea admisible conforme a las presentes Normas.
- d) Obtención de la licencia o permiso de actividad que requiera el uso propuesto, así como de las restantes autorizaciones sectoriales o concesiones precisas por razón de los regímenes especiales de protección, vinculación o servidumbres legales que afecten al terreno o inmueble de que se trate.
- e) Asunción de la dirección facultativa por los técnicos competentes requeridos en razón de la naturaleza de las obras.
- f) Liquidación y abono de las tasas municipales por licencia.
- g) Cuantos otros de índole específica fueran exigibles a tenor de las presentes Normas y del planeamiento de desarrollo aplicable.

Art 36.Caducidad y suspensión de licencias de obras.

1. Las licencias de obras caducarán a todos los efectos por el mero transcurso de los plazos que a continuación se señalan, salvo las posibles prórrogas que, por causa justificada, pudieran otorgarse.
 - a) Si no se comenzaran las obras autorizadas en el plazo de seis (6) meses a contar desde la fecha de su expedición.
 - b) Si una vez comenzadas las obras quedaran interrumpidas durante un periodo superior a tres (3) meses.
2. Las prórrogas deberán solicitarse antes de que finalicen los plazos respectivos.
3. La caducidad de una licencia deberá ser comunicada de forma expresa al interesado y ello no obsta al derecho del titular o sus causahabientes a solicitar nueva licencia para la realización de las obras pendientes.
4. Se dispondrá la suspensión de eficacia de una licencia de obras en curso cuando se compruebe el incumplimiento de sus condiciones materiales y hasta que los servicios municipales no comprueben la efectiva subsanación de los defectos observados. Sin perjuicio de la de la sanción correspondiente, la licencia caducará si la subsanación no se lleva a cabo en los plazos fijados al efecto.
5. Las obras que se ejecuten hallándose la licencia caducada o suspendida, salvo los trabajos de seguridad y mantenimiento, se considerarán como no autorizadas, dando lugar a las responsabilidades pertinentes por obras realizadas sin licencia.



Art 37. Obras realizadas sin licencia u orden de ejecución o sin ajustarse a las condiciones de las mismas.

Además de las sanciones que procedan por infracción urbanística, se impondrán las medidas de restauración del orden jurídico y de la realidad física alterada que se regulan en los artículos 207 a 213 de la Ley 2/2001 de Cantabria y concordantes del Reglamento de Disciplina Urbanística.

Art 38. Licencias de otras actuaciones urbanísticas.

La realización de los actos contemplados en el artículo 28 de estas Normas, en cuanto no estén amparados por licencias de urbanización o edificación, requerirán licencia específica que se tramitará con arreglo a las disposiciones de este capítulo en lo que sean de aplicación y a las especiales que pudiera aprobar el Ayuntamiento.

Art 39. Licencias de instalaciones y actividades.

1. Requieren licencia de actividad e instalación la realización de los actos contemplados en el artículo 29 de esta Normativa, bien se trate de nueva implantación, ampliación o modificación de actividades o instalaciones.
2. La modernización o sustitución de instalaciones que no suponga modificación de las características técnicas de la misma o de sus factores de potencia, emisión de humos y olores, ruidos, vibraciones o agentes contaminantes, no requiere modificación de la licencia de actividades e instalaciones.
3. La concesión de licencias de actividades e instalaciones está sujeta al cumplimiento de las condiciones urbanísticas establecidas en estas Normas, y de la reglamentación técnica que sea de aplicación.
4. Cabrá la concesión de licencias de actividades e instalaciones que contemplen la posibilidad de medidas correctoras de los niveles de molestia generados por la actividad o instalación. En este supuesto, la comprobación de la inexistencia o deficiencia de dichas medidas correctoras, implicará la pérdida de eficacia de la licencia.

Art 40. Licencias de primera ocupación o apertura.

1. La licencia de primera ocupación tiene por objeto autorizar la puesta en uso de los edificios, previa la comprobación de que han sido ejecutados de conformidad a las condiciones de las licencias de las obras o usos, y que se encuentran debidamente terminados y aptos según las condiciones urbanísticas de su destino específico.
2. La licencia de apertura tiene como finalidad verificar si los locales e instalaciones industriales y mercantiles reúnen las debidas condiciones de tranquilidad, seguridad y salubridad, así como todas aquellas condiciones urbanísticas previstas

- para su destino.
3. Están sujetas a licencia de primera ocupación o apertura:
 - a) La primera utilización de las edificaciones de nueva planta y reestructuración, y la de aquellos locales resultantes de obras en los edificios en que sea necesario por haberse producido cambios en la configuración de los locales, alteración en los usos a que se destinan, o modificaciones en la intensidad de los usos.
 - b) La puesta en uso de las instalaciones y la apertura de establecimientos industriales y mercantiles.
 - c) La nueva utilización de aquellos edificios o locales que hayan sido objeto de sustitución o reforma de los usos preexistentes.
 4. En los supuestos contemplados en el apartado a) del número anterior la concesión de las licencias de primera ocupación requiere la acreditación o cumplimentación de los siguientes requisitos, según las características de las obras, instalaciones o actividades en que se trate:
 - a) Certificación final de obras cuando la naturaleza de la actuación hubiese requerido dirección técnico-facultativa.
 - b) Licencias o permisos de apertura o supervisión de las instalaciones a cargo de otras Administraciones públicas competentes por razón del uso o actividad de que se trate.
 - c) Otras autorizaciones administrativas sectoriales que procedan a causa de servidumbres legales, concesiones administrativas o regímenes de protección aplicables a los edificios o actividades, cuando no constasen previamente.
 - d) Documentación de las compañías suministradoras de gas y electricidad, acreditativa de la conformidad de las acometidas y redes respectivas, salvo que cumpla el apartado a) del presente punto.
 - e) Terminación y recepción provisional de las obras de urbanización que se hubiesen acometido simultáneamente con la edificación.
 - f) Liquidación y abono de las tasas municipales por licencia.
 - g) Fotocopia del alta en el Impuesto de Bienes Inmuebles.
 - h) Copia de la Declaración de Obra Nueva.
 5. La licencia de primera ocupación se solicitará al Ayuntamiento por los promotores o propietarios y el plazo para concesión o denegación será de tres (3) meses, salvo que se requiera informe preceptivo de otras administraciones que será de (4) meses. La obtención de licencia de primera ocupación por el transcurso de los plazos de silencio positivo previstos en la legislación de régimen local no alcanza a legitimar las obras o usos que resultaren contrarios al planeamiento y se entenderá sin perjuicio del deber de formalizar posteriormente la licencia.
 6. La puesta en uso de un edificio o instalación carente de licencia de primera



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

7. En el caso de licencias de apertura de establecimientos comerciales incluidos en el Real Decreto-ley 19/2012, de 25 de mayo, de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios, la tramitación se ajustará a dicho RDL.

CAPÍTULO 5. CONTROL DE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS

Art 41.Actuaciones previas.

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

Art 42.Vallado de obras.

1. En toda obra de edificación que afecte a las fachadas con frente a vía pública, habrá de colocarse una valla de protección de dos metros de altura, como mínimo, de materiales que ofrezcan seguridad y conservación decorosa y situada a la distancia máxima de dos metros de alineación oficial. En todo caso, deberá cumplir con las condiciones específicas que fijen los técnicos municipales para que se permita el tránsito peatonal con las debidas seguridades por la vía pública.
2. Cuando las obras o instalaciones puedan suponer, en sí mismas o en su montaje, un peligro para los viandantes se exigirá durante las horas de trabajo la colocación en la calle de una cuerda o palenque con un operario que advierta el peligro. Cuando las características del tránsito lo aconsejen, podrá limitarse el trabajo a determinadas horas.
3. La instalación de vallas se entiende siempre con carácter provisional, en tanto dure la obra. Por ello, desde el momento que transcurra un mes sin dar comienzo las obras, o estén interrumpidas, deberá suprimirse la valla y dejar libre la acera al tránsito público.



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

Art 43.Construcciones provisionales de obra.

1. En el interior de las parcelas en las que se vayan a efectuar obras se permitirá, con carácter provisional, la construcción o instalación de pequeños pabellones, de una sola planta, destinados a vigilancia o al almacenamiento de materiales o elementos de la construcción.
2. El otorgamiento de la licencia de obra llevará implícita la autorización para realizar la construcción provisional mencionada, siempre que el solicitante hubiese especificado el emplazamiento y características de la misma.
3. Dada la provisionalidad de estas construcciones, deberán ser demolidas a la terminación de la obra principal, así como en el caso de anulación o caducidad de la licencia.

Art 44.Acopio de escombros y materiales.

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

Art 45.Andamios y maquinaria auxiliar.

1. Todos los andamios auxiliares de la construcción deberán ejecutarse bajo dirección facultativa competente y se les dotará de los elementos necesarios para evitar que los materiales y herramientas de trabajo puedan caer a la calle, en la que se colocarán las señales de precaución que, en su caso, sean convenientes. Deberán permitir el paso peatonal en la vía pública.
2. En toda clase de obras, así como en el uso de maquinaria auxiliar, se guardarán las precauciones de seguridad en el trabajo exigidas por la legislación vigente.

Art 46.Inspección de la ejecución de las obras.

1. Deberá someterse a autorización municipal previa toda alteración del proyecto objeto de licencia durante el curso de las obras, salvo las meras especificaciones constructivas o desarrollos interpretativos del mismo.
2. Los promotores comunicarán por escrito a los servicios municipales con antelación mínima de diez (10) días la fecha prevista para la terminación de las fases de

construcción que deban ser objeto de comprobación, según lo especificado en la licencia.

3. Se entenderá que el Ayuntamiento desiste de efectuar el control si no lo realizare en el plazo indicado. La comprobación municipal no alcanzará en ningún caso a los aspectos técnicos relativos a la seguridad y calidad de la obra de edificación sino únicamente al cumplimiento del proyecto y demás condiciones de la licencia en lo referente a la forma, ubicación, superficie y volumen de la edificación y continuidad de las obras.

Art 47. Conclusión de las obras o instalaciones.

1. A la finalización de las obras el propietario deberá:
 - a) Retirar todos los escombros y materiales sobrantes, así como los andamios, vallas, protecciones o barreras que aún no hubiesen sido desmontadas.
 - b) Construir el piso definitivo de las aceras incluyendo los bordillos de las mismas.
 - c) Reponer o reparar el pavimento, bordillos, acerados, arbolados, conducciones y cuantos elementos urbanísticos hubiesen sido afectados por la obra.
2. No se podrá conceder licencia de primera ocupación sin que por los servicios técnicos municipales se haya comprobado sobre el terreno el cumplimiento de los anteriores extremos.
3. El incumplimiento de los plazos de las obras, la falta de conclusión de las mismas y la ausencia de realización de los extremos indicados en los apartados anteriores de este artículo, dará lugar a que la Autoridad Municipal dicte las disposiciones oportunas para remediar las deficiencias, reponer los elementos urbanísticos afectados o reparar los daños causados, incluso empleando las brigadas municipales con cargo a las garantías constituidas y, subsidiariamente, al valor del solar y del edificio.
4. Una vez acabadas las obras de edificación o las instalaciones, el propietario lo comunicará por escrito al Ayuntamiento, acompañando certificado final suscrito por el Director facultativo y visado por el Colegio profesional correspondiente.

Art 48. Recepción de las obras de urbanización.

1. Será requisito previo para la recepción de las obras de urbanización que se hayan formalizado por los propietarios de la unidad de Actuación a favor del Ayuntamiento gratuitamente y libre de cargas, gravámenes y ocupantes, la cesión de los terrenos destinados a viales, zonas verdes, equipamientos públicos y el 15 %, en su caso, del aprovechamiento.
2. Una vez finalizadas las obras, el promotor solicitará su recepción mediante instancia dirigida al Alcalde. Si el promotor, en un plazo no superior a tres meses, contado desde su terminación y entrega por la contrata, no lo solicita, el



- Ayuntamiento de oficio podrá iniciar los trámites para la recepción.
- Al escrito solicitando la recepción, se acompañará certificado final de obra del Director facultativo, planos de liquidación, conformidad de las compañías suministradoras de los distintos servicios y compromisos del promotor en cuanto a cesión de terrenos y conservación de las obras.
 - Si se apreciase defectos por mala ejecución de la urbanización, a propuesta de la Oficina Técnica Municipal, el Alcalde requerirá al promotor para que en el plazo de tres meses los corrija, advirtiéndole que de no hacerlo en el indicado plazo se procederá subsidiariamente a subsanarlos por el Ayuntamiento, ejecutando las garantías constituidas y acudiendo incluso a vía de apremio si para el resarcimiento de los gastos fuera necesario.
 - A partir de la firma del acta de recepción, el Ayuntamiento se hará cargo del mantenimiento y conservación de las obras de urbanización y de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos, salvo que dicha obligación sea asumida por los propietarios, bien en carácter voluntario u obligatorio por disposición expresa.
 - Durante el periodo de garantía de un año desde la recepción, el promotor será responsable de la reparación de los defectos por vicios ocultos. Si requerido para subsanarlos no atendiera a los requerimientos en los plazos que, a su vez, se le fijen, el Ayuntamiento procederá por ejecución subsidiaria a corregirlos, ejecutando las garantías constituidas y si no fueran suficientes acudiendo a la vía de apremio para resarcirse de los gastos.

CAPÍTULO 6. CONSERVACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES. RUINA

Art 49. Deberes de conservación.

- Los propietarios de terrenos, urbanizaciones, edificaciones e instalaciones deberán conservarlos en buen estado de seguridad, salubridad y ornato públicos.
- Se consideran contenidas en el deber de conservación regulado por el artículo 200 de la Ley de Cantabria 2/2001 de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo:
 - Los trabajos y obras que tengan por objeto el mantenimiento de los terrenos, urbanizaciones particulares, solares, edificios e instalaciones de toda clase en las condiciones particulares que les sean propias en orden a su seguridad, salubridad, habitabilidad y ornato público. En tales trabajos y obras se incluirán en todo caso las necesarias para asegurar el correcto uso y funcionamiento de los servicios y elementos propios de las construcciones y la reposición habitual de los componentes de tales elementos o instalaciones.
 - Las obras que, sin exceder en su coste de ejecución del cincuenta por ciento (50%) del valor actual del inmueble determinado con arreglo al procedimiento establecido en este capítulo, repongan las construcciones e instalaciones a sus

condiciones preexistentes de seguridad y salubridad, reparando o consolidando los elementos dañados que afecten a su estabilidad o sirvan al mantenimiento de sus condiciones básicas de uso, e igualmente aquellas que tengan por objeto dotar al inmueble de las condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato definidas en las presentes normas.

3. El deber de conservación alcanza a las edificaciones e instalaciones incluidas en ámbitos de gestión como Planes Parciales, Planes Especiales o situaciones análogas. A este respecto, y en tanto no se desarrollen dichos instrumentos de planeamiento, podrán otorgarse licencias en su ámbito cuando su objeto sea dar cumplimiento a las obligaciones contenidas en este capítulo.

Art 50. Contenido del deber de conservación de urbanizaciones.

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

Art 51. Contenido del deber de conservación de solares.

1. Todo solar deberá estar cercado mediante una valla cuyas características sean juzgadas correctas por los servicios técnicos municipales de acuerdo con lo establecido en las presentes Normas.
2. Los elementos que puedan ser causa de accidente como pozos o desniveles estarán suficientemente protegidos.
3. El solar deberá estar permanentemente limpio, desprovisto de maleza y basuras con objeto de evitar que se produzcan incendios o malos olores y que proliferen insectos y roedores portadores o transmisores de enfermedades. Podrán permitirse plantaciones siempre que se les preste el cuidado necesario para mantenerlas en condiciones aceptables de ornato y limpieza.

Art 52. Contenido del deber de conservación de edificaciones.

1. El propietario de cada parcela es responsable del mantenimiento de las acometidas de redes de servicio en correcto estado de funcionamiento.
2. Se entenderán como condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato de las edificaciones, las siguientes:
 - a) Condiciones de seguridad: Las edificaciones deberán mantenerse en sus cerramientos y cubiertas estancas al paso del agua, contar con protección de su estructura frente a la acción del fuego, mantener en buen estado los elementos de protección contra caídas. Los elementos de su estructura deberán conservarse de modo que garanticen el cumplimiento de su misión resistente, defendiéndolos de los efectos de la corrosión y agentes xilófagos, así

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

- b) Condiciones de salubridad: Deberá mantenerse el buen estado de las redes de servicio, instalaciones sanitarias, condiciones de ventilación e iluminación de modo que se garantice su aptitud para el uso a que estén destinadas y su régimen de utilización. Mantendrán tanto el edificio como sus espacios libres con un grado de limpieza que impida la presencia de insectos, parásitos, roedores y animales vagabundos que puedan ser causa de infección o peligro para las personas. Conservarán en buen funcionamiento los elementos de reducción y control de emisiones de humos y partículas.
- c) Condiciones de ornato: La fachada de las construcciones deberá mantenerse adecentada, mediante la limpieza, pintura, reparación o reposición de sus materiales de revestimiento.

Art 53. Ordenes 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, de acuerdo con el art. 201 de la Ley de Cantabria 2/2001 de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo, podrá ordenar la ejecución de obras de conservación y reforma en los casos siguientes:
 - a) Fachadas visibles desde la vía pública, ya sea por su mal estado de conservación, por haberse transformado a espacio libre el uso de un predio colindante o por quedar la edificación por encima de la altura máxima y resultar medianerías al descubierto. En estos casos podrá imponerse la apertura de huecos, balcones, miradores o cualquier otro elemento propio de una fachada o, en su caso, la decoración de la misma.
 - b) Jardines o espacios libres particulares, por ser visibles desde la vía pública.
2. Las obras se ejecutarán a costa de los propietarios si estuvieran contenidas en el límite del deber de conservación que les corresponde, o se sustituirán económicamente y con cargo a fondos del Ayuntamiento cuando lo rebasaren y redunden en la obtención de mejoras de interés general.

Art 54. Conservación del patrimonio catalogado.

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

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

Art 55. Declaración de ruina.

Procederá la declaración del estado ruinoso de las edificaciones en los supuestos previstos en el art. 202 de la Ley de Cantabria 2/2001 de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo. La tramitación del Expediente seguirá el procedimiento descrito en el artículo 202 de la Ley 2/2001 de Cantabria y en la Sección Segunda (artículos 17 a 28) del Reglamento de Disciplina Urbanística.

Art 56. Definición y cuantificación de las obras de reparación.

1. Son obras de reparación las que reponen el edificio, a sus condiciones preexistentes de seguridad y salubridad, y en especial, las que tienen por objeto consolidar, asegurar o sustituir los elementos dañados de aquél, que afecten a su estabilidad o sirvan al mantenimiento de sus condiciones básicas de uso.
2. La determinación objetiva del valor actual de la edificación se llevará a cabo a partir de los métodos legalmente establecidos.

TITULO III. RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO

CAPITULO 1. CLASIFICACION DEL SUELO

Art 57. Definición.

1. Constituye la división básica del suelo a efectos urbanísticos y determina los regímenes específicos de aprovechamiento y gestión. Según la realidad consolidada, su distinta posición y funcionalidad en la estructura general y orgánica del territorio, y el destino previsto por el Plan General para las distintas áreas, se distinguen:
 - El *suelo urbano*, de acuerdo con el Artículo 95 de la Ley de Cantabria 2/2001 de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo comprende las áreas ya transformadas por contar con los servicios urbanísticos necesarios o por estar consolidados por la edificación, en al menos la mitad de su superficie, así como los terrenos que, en ejecución del planeamiento hayan sido urbanizados de acuerdo con el mismo.

El Suelo Urbano se delimita en los Planos de Clasificación y categorización del Suelo a escala 1:5.000 y con mayor precisión en los de Calificación del Suelo, Ordenación de la Edificación y de Alineaciones de Viario a escala 1:2.000.

El régimen jurídico propio del suelo urbano se recoge en el Título IX de esta Normativa.

- El *suelo rústico*. Pertenecen a esta categoría los terrenos sometidos a algún régimen de especial protección o a limitaciones de uso para la protección del dominio público, así como aquellos terrenos que el Plan General considera necesario preservar por los valores a los que hace referencia el Artículo 108 y siguientes de la Ley de Cantabria 2/2001 de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo.

La delimitación general del suelo rústico y los distintos tipos en que se divide aparece fijada en el Plano de Clasificación y categorización del Suelo a escala 1:5.000.

El régimen jurídico propio del suelo rústico se recoge en el Título V de estas Normas.

Art 58.Suelo de sistemas generales.

1. Comprende esta categoría las superficies que, sin perjuicio de la clasificación del suelo, son destinadas por el Plan General al establecimiento de los elementos dotacionales públicos determinantes de la estructura general y orgánica del territorio.
2. El señalamiento del suelo de Sistemas Generales figura en el plano de Estructura General del Término Municipal a escala 1:12.500 y con mayor precisión, en los Planos a escala 1:5.000 y, detallando los usos, en los planos a escala 1:2.000.
3. Las condiciones de uso y régimen de ejecución del suelo de Sistemas Generales se regula en el Título IV de estas Normas.

Art 59.División del suelo en razón de su calificación urbanística.

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

DE CARÁCTER DOTACIONAL

DE CARÁCTER PARTICULAR

Transportes y Comunicaciones

Residencial

ingenia

OFICINA DE INGENIERÍA Y ARQUITECTURA S.L.

Calle Santander, 4 – Entresuelo izq. 39300 Torrelavega (Cantabria). Tel: 942 086 681 / Fax: 942 086 682



Parques y jardines públicos

Productivo

Equipamientos y servicios públicos

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

Art 60.División del suelo en razón de la gestión urbanística.

1. Para el suelo urbano consolidado el Plan General prevé la ordenación detallada.
2. En el suelo urbano no consolidado el Plan delimita Sectores que a su vez pueden dividirse en Unidades de Actuación (UA) para conseguir el reparto de beneficios y cargas.
3. Los Planos de Calificación del Suelo, Ordenación de la Edificación y de Alineaciones de Vialidad contienen las delimitaciones y previsiones de los ámbitos de gestión en suelo urbano. El régimen propio de estas actuaciones aparece recogido en el Título IX de estas Normas, y en las fichas del Anexo I de esta normativa.

CAPITULO 2. INCIDENCIA DEL PLANEAMIENTO SOBRE LAS SITUACIONES PREEXISTENTES

Art 61.Derogación del planeamiento anterior.

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

Art 62.Situaciones fuera de ordenación.

1. Los edificios, construcciones e instalaciones existentes con anterioridad a la aprobación del Plan General que resultan disconformes con el mismo se consideran fuera de ordenación. A tal efecto se consideran disconformes con el planeamiento cuando se encuentran en las siguientes situaciones:
 - a) Los que ocupen suelo calificado como viario o espacios libres públicos, tanto de sistema general como local, que el propio Plan General determina expresamente o los que determinen los instrumentos de desarrollo.
 - b) Los que en más de un cincuenta por cien (50%) de su volumen o superficie estén destinados a usos que resulten incompatibles, según el presente Plan, con



los asignados al lugar de su emplazamiento por el Plan General o sus instrumentos de desarrollo.

- c) Los que alberguen o constituyan usos cuyos efectos de repercusión ambientales vulneren los máximos tolerados por el Plan General, por las Ordenanzas Municipales específicas o por las disposiciones legales vigentes en materia de seguridad, salubridad o protección del medio ambiente.
2. En el Art. 112 de esta normativa se establecen las condiciones específicas de las situaciones de fuera de ordenación en suelo rústico.
3. La calificación como fuera de ordenación no es aplicable a los inmuebles del Catálogo del Plan General o en los de los planes de desarrollo del mismo que establezcan medidas especiales de protección.

CAPITULO 3. CONDICIONES GENERALES DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO DEL SUELO

Art 63.Determinación del aprovechamiento urbanístico.

1. En cada parcela sólo es materializable el aprovechamiento que determina el Plan General, o, en virtud del mismo, las figuras de planeamiento que su desarrollo demande.
2. Las determinaciones del planeamiento definidoras del contenido de la propiedad del suelo no confieren a sus titulares derecho alguno a indemnización, sino únicamente el de exigir, con arreglo a la Legislación del Suelo y al Plan General, que cargas y beneficios resultantes se distribuyan equitativamente.
3. Son requisitos necesarios para la determinación del aprovechamiento urbanístico, la aprobación definitiva de los Planes Parciales que deban completar la ordenación urbanística prevista por el Plan General y la delimitación de los sectores o unidades de actuación que requiera la ejecución de la urbanización y el reparto equitativo entre los propietarios de las cargas y beneficios derivados del planeamiento. Todo acto que suponga realización privada de aprovechamientos urbanísticos sin mediar estos requisitos, se entenderá nulo de pleno derecho.

Art 64.Condiciones para la efectividad y legitimidad del aprovechamiento.

Las facultades conferidas por el planeamiento a la propiedad del suelo se encuentran condicionadas en su efectividad y ejercicio legítimo al cumplimiento de los deberes y limitaciones establecidos por la Ley 8/2007 de Suelo y por la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria y, en su virtud, por el planeamiento.

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

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



2. El cumplimiento efectivo de las cesiones gratuitas de terrenos y de aprovechamiento en favor del Municipio que graven la unidad de actuación de que se trate, con arreglo al Plan General o al planeamiento de desarrollo que se ejecute.
3. La ejecución de las obras de urbanización que, según las Normas, correspondan a la unidad de actuación, o a la parcela en su caso.
4. La sujeción del uso de los predios al destino de su calificación urbanística, con las especificaciones cualitativas y cuantitativas expresadas en las Normas, y con exclusión de todo uso prohibido, incompatible o no autorizado.
5. La conservación de las construcciones, terrenos y plantaciones en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos, así como el mantenimiento de su aptitud para el uso asignado.

Art 65.Regulación detallada del uso del suelo.

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

Art 66.Utilización pública de los terrenos.

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

Art 67.Vinculación del destino de los terrenos de cesión obligatoria.

1. El Ayuntamiento está obligado a afectar, a los fines previstos en el Plan General, el suelo que adquiera como consecuencia del cumplimiento de los deberes de cesión obligatoria que recaen sobre los propietarios y no podrán cambiarse de destino sino por modificaciones del Plan General, manteniéndose en todo caso la titularidad pública de los terrenos.
2. En el suelo destinado a los usos globales de equipamientos o de infraestructuras y servicios urbanos, el Ayuntamiento podrá variar el uso característico mediante acuerdo del Pleno Municipal y subsiguiente exposición pública de dicho acuerdo por un plazo de quince (15) días, sin necesidad de proceder a la modificación del Plan. En todo caso el nuevo uso característico deberá ser de equipamiento o de infraestructura y servicios urbanos según se trate de uno u otro uso global.



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

CAPITULO 4. SERVIDUMBRES SECTORIALES

Art 68.Prelación de Normas.

La regulación relativa a servidumbres derivada de legislación de ámbito estatal o autonómico, prevalece sobre las demás condiciones establecidas por el Plan.

Art 69.Servidumbres aeronáuticas

1. En los ámbitos de suelo rústico en los que el propio terreno vulnera las servidumbres aeronáuticas, se prohíbe todo tipo de construcción o instalación, modificación del terreno o colocación de elementos fijos tales como postes, carteles, antenas, etc. Tampoco se permite levantar la altura de cualquier elemento existente si se puede producir vulneración de las servidumbres aeronáuticas, salvo que quede acreditado, a juicio de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), que cumple con las excepciones contempladas en el Decreto 584/72, o en posteriores normativas que lo sustituyan.
2. En los terrenos incluidos en la zona de seguridad de las instalaciones radioeléctricas para la navegación aérea, grafada en los planos de ordenación, se prohíbe cualquier tipo de construcción o modificación temporal o permanente del terreno, de sus superficie o de los elementos que en ella se encuentren sin previo consentimientos de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), de conformidad con el artículo 15, apartado b) del Decreto 584/72 de Servidumbres aeronáuticas modificado por Decreto 2490/1974.
3. La instalación de aerogeneradores queda condicionada al cumplimiento de la limitación de alturas recogida en el Plano 5.1. Sistema General Aeroportuario y Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Santander. Lo mismo se ha de aplicar para las líneas de transporte de energía eléctrica, las infraestructuras de telecomunicaciones y demás estructuras que por su funcionamiento precisen ser ubicadas en plataformas elevadas.
4. Al encontrarse Solórzano incluido en las zonas y espacios afectados por Servidumbres Aeronáuticas Legales, la ejecución de cualquier construcción, instalación(postes, antenas, aerogeneradores-incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción(incluidas las grúas de construcción y similares)) o

plantación, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), de conformidad con los art. 30 y 31 del Decreto 584/72 de Servidumbres aeronáuticas modificado por Decreto 297/2013.

5. Cualquier emisor radioeléctrico u otro tipo de dispositivo que pudiera dar origen a radiaciones electromagnéticas perturbadoras del normal funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas, aun no vulnerando las superficies limitadoras de obstáculos, requerirá de la correspondiente autorización conforme lo previsto en el artículo 16 del Decreto 584/1972 de Servidumbres Aeronáuticas. Dado que las Servidumbres Aeronáuticas constituyen limitaciones legales al derecho de propiedad en razón de la función social de ésta, la resolución que a tales efectos se evacue sólo podrá generar algún derecho a indemnización cuando afecte a derechos ya patrimonializados.

En el caso de que las limitaciones y requisitos impuestos por las Servidumbres Aeronáuticas no permitan que se lleven a cabo las construcciones o instalaciones previstas, no se generará ningún tipo de derecho a indemnización por parte del Ministerio de Fomento, ni del gestor aeroportuario ni del prestador de los servicios de Navegación Aérea.

6. Las propuestas de nuevos planeamientos urbanísticos o planes de desarrollo, se su revisión o modificación, en aquellos ámbitos del término municipal de Solórzano que se encuentren afectados por las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Santander, deberán ser informados por la Dirección General de Aviación Civil antes de su Aprobación Inicial, según lo estipulado en la Disposición Adicional 2ª del Real Decreto 2591/1998 modificado por Real Decreto 297/2013.
7. Con carácter general, la normativa sectorial aplicable sobre el planeamiento será:
 - a) Ley 48/60, de 21 de julio (B.O.E. nº 176, de 23 de julio) sobre Navegación Aérea, modificada por Ley 55/99 sobre Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social, de 29 de diciembre (B.O.E. nº 312, de 30 de diciembre).
 - b) Ley 21/2003, de 7 de julio, de Seguridad Aérea (B.O.E. nº 162, de 8 de julio).
 - c) Artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social (B.O.E. nº 315, de 31 de diciembre).
 - d) Decreto 584/72, de 24 de febrero (B.O.E. nº 69, de 21 de marzo) de servidumbres aeronáuticas, modificado por Real Decreto 1189/2011, de 19 de agosto (B.O.E. nº 204, de 25 de agosto), y por Real Decreto 297/2013, de 26 de abril (B.O.E. nº 118, de 17 de mayo).
 - e) Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, de Ordenación de los Aeropuertos de Interés General y su Zona de Servicio (B.O.E. nº 292, de 7 de diciembre), modificado por Real Decreto 297/2013, de 26

de abril (B.O.E. nº 118, de 17 de mayo).

- f) Real Decreto 1844/2009, de 27 de noviembre, por el que se actualizan las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Santander (B.O.E. nº 25, de 29 de enero de 2010).
- g) Orden FOM/2384/2010 del Ministerio de Fomento de 30 de junio de 2010, por la que es aprobado el Plan Director del Aeropuerto de Santander (B.O.E. nº 223, de 14 de septiembre).

Art 70.Servidumbre de carreteras.

1. La red viaria básica de carreteras autonómicas comprendida en el art. 4 de la Ley 5/1996, de 17 de diciembre, de Carreteras de Cantabria y sus instalaciones y espacios reservados para el sistema viario tienen en este Plan General la consideración de Sistema General, por considerarlos fundamentales en orden a mantener los adecuados niveles de movilidad y accesibilidad. El régimen de la red viaria básica será el que corresponda con sujeción a la legislación vigente, según se trate de vías autonómicas o municipales.
2. Las zonas de protección de la red de carreteras autonómicas se regirán según lo dispuesto en la Ley 5/1996 de 17 de diciembre de Carreteras de Cantabria y del RD 1812/94 por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras.

En referencia a lo dispuesto en dicha legislación, en Suelo Urbano, Suelo Urbanizable y Suelo Rústico, las servidumbres de carreteras consistirán en una zona de protección delimitada interiormente por la zona de dominio público, y exteriormente por una paralela a la arista exterior de la explanación situada a una distancia de dieciocho metros para carreteras primarias, catorce metros para las secundarias y diez para las locales, medidos en horizontal, perpendicularmente al eje de la carretera. La referida paralela constituirá la línea límite de edificación con carácter general. Tan sólo en el caso de Suelo Urbano preexistente y ya consolidado se podrán considerar las distancias mínimas establecidas en el art. 24.2 de la Ley 5/1996.

3. Para las zonas definidas como travesías de población, se estará a lo dispuesto en la normativa específica para el suelo urbano, bien a través de las alineaciones definidas en los planos o bien a través de las Ordenanzas de aplicación a la zona de que se trata.
4. En los terrenos que aún no se hayan transformado en suelos urbanizados, con carácter general, los caminos de acceso deberán ser independientes de la carretera autonómica, definiendo los mismos a partir de otros viales existentes, y deberán evitar al máximo nuevas conexiones con las carreteras autonómicas.
5. Para otorgar licencias de segregación de fincas colindantes a carreteras autonómicas será necesario obtener el informe favorable previo y vinculante de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda.

- De acuerdo con el Art. 22 de la Ley 5/1996, "queda prohibido realizar publicidad en cualquier lugar visible de las carreteras regionales".

Art 71.Dominio público hidráulico y zona de policía de aguas.

En todo lo relacionado con la protección de los cauces públicos y las áreas de dominio público y los usos permitidos en las mismas se estará a lo regulado por el RDL 1/2001, de 20 de Julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas y por el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, RD 849/1986, o en su caso por la actualización de dichas normativas o aquellas que las complementen o sustituyan.

Art 72.Líneas de energía eléctrica.

- Será de aplicación en este ámbito la normativa sectorial en vigor, principalmente el REAL DECRETO 223/2008, de 15 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias ITC-LAT 01 a 09, sus correcciones, y el REAL DECRETO 560/2010, de 7 de mayo, y sus correcciones.
- A fin de asegurar que no se producen daños ambientales, las líneas eléctricas de media y baja tensión que discurran total o parcialmente, o por las proximidades, de los suelos rústicos de especial protección, estarán sometidos al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental de conformidad con la Ley 17/2006 de Control Ambiental Integrado.

Art 73.Redes de abastecimiento de agua y saneamiento.

- Las redes de abastecimiento de agua y las redes de saneamiento integral se dotan de una servidumbre de cuatro (4) metros de anchura total, situada simétricamente a ambos lados del eje de la tubería, dos (2) metros a cada lado. En ella no se permite la edificación, ni las labores agrícolas u otros movimientos de tierra.
- La red de saneamiento será de tipo separativo, que contemple de forma independiente la recogida de aguas pluviales y fecales y garantice la no contaminación de las capas freáticas y cauces de aguas superficiales por acciones procedentes de las fases de construcción y funcionamiento del proyecto.
- Entre otras precauciones se tendrán especialmente en cuenta las siguientes:
 - Favorecer la reutilización del agua y la racionalización de su consumo.
 - Incentivar la instalación de tratamientos blandos con menos gastos de explotación y un mantenimiento más sencillo para las viviendas o instalaciones aisladas, cuya integración en las redes municipales no sea técnicamente

posible o resulte muy costoso. En cualquier caso, dichos sistemas deberán garantizar que no suponen riesgo significativo para la calidad de las aguas.

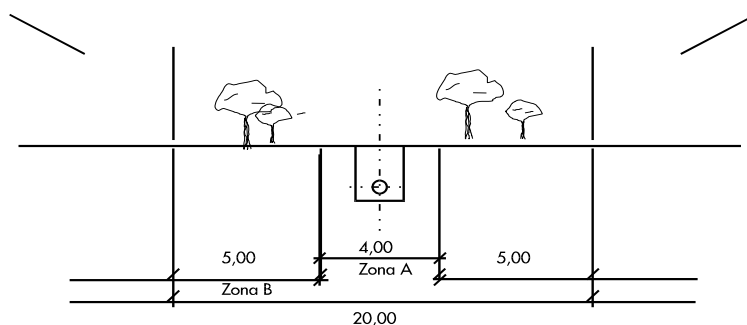
- c) Dotar a todos los núcleos de población de los sistemas de depuración de aguas residuales más idóneos, en función de su volumen de población actual, de las previsiones de crecimiento futuro y de las variaciones estacionales.
- d) En el tratamiento de las aguas residuales se tenderá a cumplir los objetivos de calidad más estrictos, desde el punto de vista ambiental, de entre las normativas técnicas existentes.
- e) Limitar los vertidos industriales a la red general de alcantarillado sin un tratamiento previo, salvo que concurren todos los supuestos siguientes:
- Que tales vertidos no supongan riesgo para la red general por su naturaleza, concentración o régimen de vertido (oscilación del caudal).
 - Que los vertidos no incidan sustancialmente, por sí mismos o en combinación con otros, en la eficacia o funcionamiento de la depuradora de la red.
 - Que no contengan elementos tóxicos en cantidad tal que supongan un peligro para la calidad de las aguas receptoras del vertido común final. En este sentido los vertidos no deberán contener elementos que impidan la utilización de los lodos en la agricultura, según lo establecido en las normas sectoriales vigentes al efecto.
- f) La Administración o los órganos competentes promoverán la adopción de las medidas precisas para mejorar y renovar las conducciones de distribución de agua, en particular las destinadas a impedir las pérdidas.

4. Las redes de saneamiento que se proyecten y ejecuten deberán de cumplir en todo caso con el Decreto 18/2009, de 12 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento del Servicio Público de Saneamiento y Depuración de Aguas Residuales de Cantabria, o normativa que le sustituya.

Art 74. Gasoductos.

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

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



CAPITULO 5. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO, DEL PAISAJE Y DEL MEDIO NATURAL

SECCIÓN 1ª: PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO

Art 75. Protección de elementos del patrimonio arqueológico o histórico-artístico.

1. Se estará a lo dispuesto en la Ley 11/1998, de 13 de octubre, de Patrimonio Cultural de Cantabria y en las condiciones de protección del Catálogo que forma parte de estas Normas, debiendo cumplirse las determinaciones específicas que en cada caso corresponden cuando se trata de elementos catalogados.
2. Si durante los trabajos de ejecución de un proyecto apareciera un yacimiento o cualquier hallazgo que se considere pudiera contener significado arqueológico, la empresa responsable de las obras deberá paralizar cautelarmente las labores que pudieran afectarle, y remitir de forma inmediata al Servicio de Patrimonio Cultural de la Consejería de Cultura y Deporte un informe del hecho para su valoración y para determinar si procede una excavación de urgencia con el fin de recuperar los restos arqueológicos, no reanudando la actividad en dicho punto hasta que se le comunique por el Servicio mencionado el permiso correspondiente.

Art 76. Caminos Tradicionales

1. Se protegen los caminos tradicionales de uso público del término municipal de Solórzano: caminos públicos, vías pecuarias o similares.
2. Las razones de protección de los caminos tradicionales pueden ser de diversa índole:
 - Cultural: al ser muchos de ellos (caso de las vías pecuarias) elementos de la historia pecuaria, con un alto contenido histórico, cultural y didáctico.
 - Ambiental: al estar integrados muchos de estos caminos en el medio natural del municipio y atravesar parajes de interés agrario y de interés para la conservación, incluso al conservar algunos de ellos (caso de las vías pecuarias), vegetación natural, al servir de vivares de fauna, etc.



- Económico: al servir de soporte para las actividades económicas tradicionales: movimiento de ganado local, movimiento de maquinaria agrícola, acceso a predios y casas rurales, etc.
 - Recreativo: al servir de base para la práctica de nuevas formas de ocio y recreo que demanda la sociedad (paseos por la naturaleza y el mundo rural, senderismo, cicloturismo, paseos a caballo, etc.)
 - Suelo Público: al ser suelo público o, en el caso de las vías pecuarias dominio público, lo que implica la necesidad de preservar este patrimonio impidiendo usurpaciones y cierres por parte de los particulares.
3. Como criterios de protección de los caminos tradicionales, se establecen los siguientes:
- Lo estipulado por la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de vías pecuarias.
 - Para todos los caminos públicos y de dominio público en general, queda prohibida la ocupación definitiva o interrupción de éstos mediante cualquier construcción, actividad o instalación, incluidos los cercados de cualquier tipo.
 - Las ocupaciones temporales que pudieran, en su caso, autorizarse estarán sujetas a la obtención de licencia urbanística en los términos contemplados en la Ley del Suelo, sin que en ningún caso originen derecho alguno en cuanto a la ocupación de los caminos públicos. Para la expedición de licencia deberá contarse previamente con el informe favorable del organismo competente en la materia.

SECCIÓN 2ª: PROTECCIÓN DEL PAISAJE

Art 77. Protección del paisaje.

1. El ámbito de aplicación de los requisitos exigidos para la protección del paisaje del Término Municipal se extiende a las actuaciones y obras de nueva planta y a las obras de rehabilitación, conservación y modernización de las edificaciones existentes.
2. Todos los proyectos que se ejecuten deberán cumplir con los siguientes principios de integración paisajística:
 - *Armonización de la obra con su entorno*, para lo cual se utilizará como vegetación las especies arbóreas y arbustivas autóctonas. Las nuevas zonas que se incorporen al proceso urbanizador o aquellas existentes en las que se haya constatado impacto paisajístico, se dotarán de apantallamientos vegetales, zonas verdes, especies arbóreas, etc. Se incrementará la superficie verde de las zonas de carácter urbano y se tratará de lograr una unidad

paisajística con las zonas arboladas próximas, con la plantación de especies autóctonas.

- *Control de la erosión.* Cuando a juicio de los técnicos municipales y como consecuencia de un proyecto se puedan producir procesos de erosión, se deberán incluir en el citado proyecto las medidas correctoras paisajísticas y edafológicas que eviten dicho procedo erosivo.
 - *Ornamentación y mejora del entorno.*, lo que exige la utilización de materiales de construcción y vegetación comunes y homogéneos para todos los elementos del proyecto (viviendas, naves, etc), evitando el empleo de materiales altamente reflectante, colores no acordes con el entorno, etc.
 - *Ocultación de vistas indeseables.* La aparición de muros de hormigón, escolleras y/o taludes deberá ser subsanada mediante su integración/ocultación en el entorno en base a pantallas vegetales.
 - *Recuperación de áreas deterioradas.* Si el proyecto afecta a algún área deteriorada, su integración paisajística pasará a formar parte del objeto del proyecto.
 - A fin de evitar una excesiva eliminación de la cubierta vegetal, se ejercerá el control de talas y desbroces para que estos sean mínimos, y se revisará la protección del arbolado colindante a las zonas de obra.
 - Para mejorar las condiciones estéticas del entorno, la aparición de muros de hormigón, escolleras y/o taludes deberá ser subsanada mediante su integración / ocultación en el entorno en base a pantallas vegetales.
3. En los núcleos de La Lastra, Riaño-La Vía, Regolfo, El Portillo y Fresnedo, que se asienten sobre un perfil muy accidentado, afectado, en algunos caos, por pendientes superiores al 20 % y con el doble objetivo de mantener la calidad paisajística y de minimizar el previsible impacto visual provocado por los desmontes y nivelaciones de terreno y teniendo en cuenta el marcado carácter rural de los asentamientos, se deberá realizar un Estudio de Integración Paisajística para el otorgamiento de las licencias municipales de nuevas edificaciones en el Suelo Rústico de Protección Ordinaria de sus entornos.

Art 78.Movimientos de tierras, rellenos y desmontes

1. Los rellenos y desmontes, deberán cumplir con carácter general los siguientes requisitos:
- No podrán tener una altura superior a dos metros, y la distancia entre los mismos será como mínimo de dos metros. En el supuesto de que fuera preciso adoptar dimensiones superiores, deberán establecer soluciones escalonadas, con bancales cuya altura no supere los dos metros y pendientes inferiores al 66%, y calles entre taludes que no supere los tres metros.

- Los movimientos de tierra dentro de una parcela respetarán los desniveles del terreno colindante, sin formación de muros de contención estableciendo taludes de transición inferiores al 50% de pendiente.
 - Los movimientos de tierra deberán resolver, dentro del propio terreno, la circulación de las aguas superficiales, procedentes de la lluvia o de afloramientos de aguas subterráneas.
 - Los terrenos alterados en la fase de ejecución de las diferentes actuaciones urbanísticas que no sean necesarios posteriormente deberán ser restaurados.
 - Los impactos que se prevean deberán ser sometidos a medidas de corrección y cuando supongan impacto paisajístico deberán acompañarse los proyectos de una simulación de paisaje resultante después de la aplicación de los rellenos, desmontes y de las medidas correspondientes.
2. Las medidas correctoras propuestas y aprobadas son condiciones de la licencia, deben en consecuencia mantenerse por el promotor y sus sucesivos causahabientes en la propiedad del inmueble, quienes estarán obligados al mantenimiento de las condiciones de la licencia.
 3. La destrucción de los ajardinamientos o la alteración de las medidas correctoras tendrán consideración de actuaciones contrarias a la obligación de mantener el ornato de las fachadas y elementos del edificio y podrán ser objeto de sanción y exigirse su inmediata reposición.
 4. En los proyectos de urbanización y/o edificación, se determinará el origen y/o destino del material inerte resultante del movimiento de tierras, fomentando siempre la reutilización y revalorización frente a su depósito en vertedero.

Art 79. Condiciones estéticas de las edificaciones que puedan afectar al paisaje

1. Con carácter general todas las edificaciones que se construyan en el Término municipal deberán atenerse a las condiciones establecidas en el Título VII, "Condiciones generales de la edificación".
2. Cerramientos: Se mantendrán los muros de piedra seca existentes siempre que lo permita la ordenación detallada del suelo.
3. Fachadas y cubiertas: los materiales empleados en la construcción de las fachadas deberán ser elegidos atendiendo a la calidad de los revestimientos, textura y color, de manera que se adecuen a las características del entorno.
4. Deberá elegirse prioritariamente como materiales de fachada aquellos considerados como tradicionales, piedra y enfoscados en colores suaves. Excepcionalmente se permitirá el uso de otros materiales siempre que se adecuen al entorno y no supongan impactos visuales negativos.
5. Se prohíbe la utilización de colores llamativos en los revocos o enfoscados de fachadas.

6. Las carpinterías exteriores tendrán colores homogéneos y acordes con las fachadas.
7. El material utilizado para las cubiertas en viviendas unifamiliares deberá ser teja cerámica parda o rojiza.
8. Solución de banqueros: Las diferencias de cota entre viario y parcelas privativas y las existentes entre las parcelas, se resolverán preferiblemente mediante taludes vegetales combinados con muretes de escollera, que deben tener un tratamiento vegetal que haga posible su integración en el entorno.
9. Las actuaciones en laderas o zonas de gran exposición visual, debido a su incidencia sobre el paisaje de la zona, deberán realizar con carácter previo un estudio paisajístico desde el que se analice la visibilidad, fragilidad y calidad visual de la actuación.
10. Las construcciones en laderas evitarán la aparición de las estructuras del edificio y pilares debiendo quedar éstos ocultos por muros de mampostería, fábrica de ladrillo u otro tipo de acabado, tratados como fachada, y por tanto previstos desde los alzados del proyecto.
11. Todas las licencias estarán condicionadas al cumplimiento de los requisitos en materia de adecuación paisajística de la edificación y en especial a los que expresamente establezca de forma pormenorizada el texto de la licencia y a los del artículo 34 de la Ley de Cantabria 2/2001 o norma que lo sustituya.
12. Todas las edificaciones, una vez construidas deberán mantener el ornato público de sus fachadas y elementos visibles y de las medidas correctoras de impactos visuales impuestas en la licencia.
13. Los Proyectos de Desarrollo del Plan General incorporarán las medidas necesarias para armonizar las edificaciones y los elementos de urbanización con su entorno. Los nuevos desarrollos urbanísticos deberán integrarse en el carácter tradicional de los núcleos existentes, en especial en lo referido a alturas y volúmenes, y sin que ello deba entenderse como una necesidad de reproducir mimética y repetitivamente los modelos tipológicos rurales.
14. La aplicación de las condiciones establecidas en este artículo estará vinculada al informe correspondiente por parte de los servicios técnicos municipales, que podrán autorizar soluciones arquitectónicas que en alguna cuestión se aparten de dichas condiciones generales, siempre que dicha solución arquitectónica sea fruto de la aplicación de criterios fundamentados en la sostenibilidad ambiental y posea una indudable calidad arquitectónica.

SECCIÓN 3ª: PROTECCIÓN DEL MEDIO NATURAL

ingenia

OFICINA DE INGENIERÍA Y ARQUITECTURA S.L.

Calle Santander, 4 – Entresuelo izq. 39300 Torrelavega (Cantabria). Tel: 942 086 681 / Fax: 942 086 682





Art 80. Protección de los cauces públicos y del LIC Rio Miera

1. Específicamente se atenderá a las siguientes determinaciones:
 - En las zonas de dominio público hidráulico solamente podrán realizarse obras relacionadas con el aprovechamiento de áridos, pastos y vegetación arbórea o arbustiva, establecimiento de puentes o pasarelas, embarcaderos e instalaciones para baños públicos, siempre que se considere que su incidencia ecológica no es desfavorable y previa autorización del Organismo de Cuenca.
 - La tolerancia de uso agrícola y forestal no supone derecho a aprovechamiento edificatorio que será nulo en toda la zona. Así mismo, la propiedad de suelo comprendido en esta zona no prestará derecho a contabilizarlo en el aprovechamiento del suelo contiguo.
 - Así mismo, en todas las urbanizaciones que limiten con cauces públicos deberán destinarse a espacio libre de uso público una franja de 5 metros desde la línea de máxima avenida normal a lo largo del año o desde la línea de cornisa natural del terreno en los cauces escarpados.
 - Para la protección de los márgenes de los ríos, las edificaciones de nueva planta en suelos no urbanizables, se estará a lo recogido en la vigente Ley de Aguas. Los vertidos deberán cumplir la normativa especificada en las normas de urbanización (red de saneamiento). Deben respetarse las zonas de arbolado existente en los márgenes del cauce.
 - Los cauces, riberas y márgenes públicas de ríos, arroyos, etc. se dedicarán prioritariamente a la conservación de las especies existentes y, en todo caso, a usos forestales, mediante la repoblación con especies autóctonas. En ningún caso las repoblaciones dificultarán el discurrir normal de las aguas.
 - La realización de obras o actividades en los cauces, riberas o márgenes de los cursos de agua que discurran total o parcialmente por el término municipal de Solórzano, se someterá a los trámites o requisitos exigidos en el capítulo III del Reglamento de Policía de Aguas.
2. Quedan expresamente prohibidos los usos o concesiones que supongan:
 - Cualquier tipo de asentamiento permanente.
 - La explotación de canteras, formación de desmontes y terraplenes que desfiguren la orografía del paisaje.
 - Las cortas de arbolado sin autorización de los organismos competentes.
 - La alteración de elementos naturales, vegetales y/o acuáticos que supongan una modificación regresiva de equilibrio natural.
 - El acarreo o traslado artificial de áridos y/u otros materiales.
 - Queda prohibido a los establecimientos industriales y otras actividades que produzcan aguas residuales o depositen sustancias capaces de, por su



toxicidad o por su composición química y bacteriológica, contaminar las aguas profundas o superficiales, el abastecimiento de pozos, zanjas, galerías, o cualquier dispositivo destinado a facilitar la absorción de dichas aguas por el terreno.

- Modificación de la flora y fauna existentes.
 - Queda prohibida la edificación en estas zonas.
 - Quedan prohibidas las obras, construcciones, plantaciones o actividades que puedan dificultar el curso de las aguas de los cauces de los ríos, ramblas y barranqueras, así como en los terrenos inundables durante las crecidas no ordinarias, cualquiera que sea el régimen de propiedad del suelo.
3. En cualquier caso, las solicitudes para realizar obras afectadas por lo recogido en el presente artículo, deberán de acompañar informe ambiental o justificación de que no lo precisan en caso contrario y, en cualquier caso, una exposición de las condiciones ambientales, naturales y/o artificiales, que rodean la construcción que se pretende.
 4. Toda construcción o concesión administrativa de aprovechamiento de aguas deberá de ser autorizada por el Organismo de Cuenca. En la zona de servidumbre sólo se autorizarán obras compatibles con las servidumbres previstas en la legislación vigente en esa materia en el momento de la solicitud.
 5. Todo vertido de aguas residuales en suelo urbano se efectuará a la red de alcantarillado municipal.
 6. Queda prohibido el vertido directo o indirecto de aguas y de productos residuales susceptibles de contaminar las aguas continentales o cualquier otro elemento del dominio público hidráulico, salvo que se cuente con la previa autorización administrativa
 7. Todas las acampadas colectivas en zona de policía de cauces públicos necesitará autorización del Organismo de Cuenca.
 8. Deberá comunicarse a la Dirección General competente en materia de Conservación de la Naturaleza, la realización de cualquier plan o proyecto que pudiera afectar directa o indirectamente al LIC río Miera, a efectos de determinar si debe ser sometido a evaluación de sus repercusiones
 9. En el ámbito del LIC Río Miera 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/o que haya que ubicar necesariamente en ese tipo de suelo. Así mismo, no se podrán construir cerramientos que puedan comprometer la continuidad del corredor ecológica que constituye dicho sistema fluvial.

Art 81. Arbolado, flora y fauna

1. Los lindes de las parcelas localizadas en suelo rústico se establecerán mediante setos vivos, con plantaciones de especies de flora autóctona, y se conservarán los ya existentes de estas características.
2. No se permitirá la plantación de especies alóctonas con carácter invasor contempladas en el Real Decreto 1628/2011, de 14 de noviembre, por el que se regula el listado y el catálogo español de especies exóticas invasoras.
3. Todas aquellas acciones que impliquen el movimiento de tierras deberán implantar medidas específicas destinadas al control de las especies alóctonas de carácter invasor. Las medidas a implantar serán, entre otras, el control de los materiales de relleno, revegetación inmediata de las nuevas superficies generadas con especies pratenses, eliminación de las especies invasoras situadas en las proximidades de la zona del proyecto, etc.
4. Los métodos de eliminación de las especies invasoras serán preferentemente mecánicos, evitando el empleo de productos químicos en las proximidades de cursos y masas de agua, debido a la fragilidad de estos hábitats y de su fauna. Se deberán eliminar las especies con potencial invasor en Cantabria, como la Cortaderia selloana y Reynonutria japonica, para las cuales contemplan medidas preventivas para evitar su implantación y/o proliferación. A estos efectos, 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 la especie invasora anteriormente mencionada que se adjuntan como anexo a la memoria.
5. 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.
6. Los ajardinamientos de carácter urbano emplearán especies autóctonas.
7. Cualquier cambio de uso en zonas arboladas o de matorral maduro que implique la eliminación de parte de ellas, sólo se autorizará cuando el proyecto garantice:
 - El mantenimiento de una cobertura arbolada o arbustiva equivalente al ochenta por ciento (80%) de la originaria.
 - El cumplimiento de la obligación de reponer el doble de árboles o arbustos que los eliminados en las zonas de dominio o de uso público, de las especies adecuadas.
8. En todos los tendidos eléctricos que posean una tensión igual o superior a los 66 Kv será obligatoria la instalación de sistemas de señalización de salvapájaros, por medio de algún elemento de colores vivos que permita al ave localizar el peligro que presentan los cables de tierra que sean aéreos.
9. Cualquier actividad que pueda tener efectos sobre los montes de utilidad pública,



espacios naturales protegidos, hábitats y especies protegidas, caza y pesca deberá atenderse a lo dispuesto en la normativa sectorial competencia de la Dirección General de Montes y Conservación de la Naturaleza.

Art 82.Art. Protección del suelo

1. Los proyectos de urbanización incorporarán medidas específicas para la implantación de sistemas de drenaje sostenible que reduzcan la impermeabilización del suelo, especialmente en las zonas de espacios libres, parques y jardines, aparcamientos y viales, y se combinará con el sistema de drenaje tradicional.
2. Los suelos de valor agrológico, y en especial los horizontes más fértiles de los suelos de clase agrológica A, que vayan a ser retirados por actuaciones urbanísticas podrán ser conservados y destinados a labores de restauración ambiental, mejora de suelos agrícolas o aquellos otros que procediesen. Para ello, la retirada de la capa superficial, en un espesor mínimo de 50 cm, deberá realizarse sin voltear ni alterar su estructura edáfica, para su posterior reutilización.

Art 83. Residuos

1. En este ámbito será de aplicación aquella normativa sectorial en vigor en el momento de aprobación del PGOU y/o aquella que la sustituya o complemente, las más representativas: Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados, el Decreto 72/2010, de 28 de octubre por el que se regula la producción y gestión de los RCD en la Comunidad Autónoma de Cantabria, así como el Real Decreto 1481/2001, de 27 de diciembre, por el que se regula la eliminación de residuos mediante depósito en vertedero y sus posteriores modificaciones.
2. Previo a la ejecución de relleno, se requerirá autorización administrativa previa del Ayuntamiento, sin perjuicio del régimen de licencias y autorizaciones sectoriales que le sean de aplicación.
3. De conformidad con lo expuesto en el párrafo anterior y con carácter previo a la solicitud de autorización, el promotor de un relleno deberá realizar consulta previa ante el Ayuntamiento en orden a verificar, a los solos efectos ambientales, la idoneidad de la ubicación propuesta, presentando un estudio de incidencia ambiental, cuyos contenidos mínimos serán:
 - Plano de emplazamiento y/o situación a escala 1:25.000
 - Memoria. Relación de los residuos que se admitirán en el relleno, cantidades y procedencias, descripción del proceso de vertido y relleno, impactos generados por el tráfico de camiones, ruta o rutas elegidas por éstos, descripción del entorno donde se va a efectuar el relleno y elementos más significativos si los hubiera, capacidad total y diaria de recepción de residuos,

destino final del relleno e integración paisajística, plazo de ejecución, presupuesto y planos.

4. La autorización del relleno fijará las condiciones y requisitos en que deba efectuarse y la relación de residuos que puedan verterse, así como el tiempo de vigencia de la autorización y las causas de caducidad. En todo caso, las labores relacionadas con la ejecución de un acondicionamiento de terreno no podrán superar el tiempo máximo de tres meses.
5. Con la finalidad de optimizar el consumo de suelo, el horizonte fértil que sea afectado por las distintas acciones derivadas del proyecto de referencia, deberá conservarse mediante acopio para su posterior utilización en labores de integración paisajística, zonas de espacios libres, jardines y cualquier actuación que suponga la necesidad de tierra vegetal.
6. Los proyectos de obra nueva deberán determinar la tipología de residuos generados, la forma en que se gestionarán, las operaciones de separación y recogida selectiva proyectadas, así como el destino final de los mismos, en vertederos controlados, plantas de recuperación o entrega a gestor autorizado.
7. El espacio que se reserve para el almacenamiento y la gestión de los residuos durante la fase de ejecución deberá estar debidamente acondicionado de forma que se evite la contaminación del suelo debido a las inclemencias del tiempo y se garantice la segregación de los residuos.
8. Con carácter previo a cualquier excavación o movimiento de tierra se eliminará todo tipo de residuos y escombros.
9. Los proyectos de urbanización, obra pública o edificación, incluirán un estudio de gestión de residuos que tendrá en cuenta lo establecido en el Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición (RCD's).

SECCIÓN 4ª: PROTECCIÓN DE LA ATMOSFERA Y CALIDAD DEL AIRE Y DEL AGUA

Art 84. Protección contra la contaminación lumínica y mejora de la eficiencia energética

1. La red de alumbrado público atenderá a 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.
2. Deberán tomarse las siguientes precauciones durante la realización de las obras de electrificación e iluminación, para prevenir la alteración de la cubierta vegetal o las características hidrológicas de las zonas adyacentes:

- Introducir la minimización del impacto ecológico y visual como variable decisoria en el trazado de nuevas líneas eléctricas aéreas.
 - Tomar las medidas necesarias en los puntos de iluminación para limitar la contaminación lumínica.
 - Las nuevas luminarias que se instalen deberán ser de foco dirigido hacia el suelo, con pantallas que eviten la dispersión de la luz por encima de la horizontal de la luminaria, evitando en cualquier caso las farolas tipo globo.
 - Las nuevas luminarias serán de bajo consumo.
 - En relación a los apoyos de anclaje, ángulo, fin de línea y todos aquellos que posean cadena de aisladores horizontal, deberán poseer una distancia mínima de seguridad entre la zona de posada y el conductor de 1 metro. Se deberán priorizar la instalación de apoyos "al tresbolillo" o con cruceta de bóveda en todos los tendidos aéreos cuya tensión nominal sea igual o inferior a 45Kv.
3. Será de aplicación en todo caso el Decreto 48/2010, de 11 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento por el que se desarrolla parcialmente la Ley de Cantabria6/2006, de 9 de junio, de prevención de la contaminación lumínica, o aquella norma que la sustituya.

Art 85. Protección contra ruidos y vibraciones.

1. Será preciso Informe por parte de Organismo de Control Autorizado previo a la concesión de licencia por parte del Ayuntamiento para las actividades que posean instalaciones productoras de ruidos y vibraciones, como grupos electrógenos, motores fijos, aireación, calefacción, refrigeración, ...etc, para comprobar que éstas cumplen con la normativa vigente.
2. Se tendrán en cuenta las determinaciones establecidas por el Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre, que desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre de Ruido, en lo referente a la evaluación y gestión del ruido ambiental en cuanto al ruido ambiental generado por la maquinaria y tránsito de vehículos, durante la fase de obras.
3. Las actuaciones urbanísticas que se desarrollen en terrenos colindantes con las carreteras existentes donde, presumiblemente, puedan superarse los niveles de ruido tolerados por la normativa, incluirán un estudio específico de ruido en el que se garanticen los niveles acústicos exigidos por la legislación y la implantación y gestión de las medidas correctoras precisas.

Art 86. Protección de la salubridad pública.

Por razones de sanidad ambiental y estética urbana se prohíbe expresamente el emplazamiento de estercoleros al aire libre o el acopio de detritus ganadero en las

zonas incluidas en el suelo urbano. Una norma mínima de este tipo de instalaciones será el completo aislamiento del exterior.

Art 87. Protección de la calidad del agua.

1. Todas las actuaciones a ejecutar en relación con los abastecimientos de agua de consumo humano, se ajustarán a lo establecido en el Real Decreto 140/2003, de 7 de febrero, por el que se establecen los criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humano, siendo obligatorio que las aguas distribuidas al consumidor por redes públicas o privadas, cisternas o depósitos están desinfectadas; las captaciones, depósitos y ETAP han de estar señalizadas y suficientemente protegidas, y la red de abastecimiento debe ser mallada.
2. Se introducirán en los proyectos de edificación y/o urbanización medidas que minimicen el consumo de agua y/o la recirculación de acuerdo a los criterios de ahorro, eficiencia, almacenamiento y reutilización de las aguas. En concreto, se promoverá la existencia de redes separativas en las nuevas edificaciones y se fomentarán los mecanismos de ahorro, recogida y almacenamiento de agua de lluvia para su uso para el riego y limpieza.

Art 88. Protección de la atmósfera

Durante el periodo de tiempo que duren las obras de urbanización y/o edificación se tomarán medidas tendentes a atenuar y evitar la concentración de partículas en suspensión, o el ambiente pulvígeno, medidas que serán más frecuentes en la cercanía de las áreas de uso o núcleo residencia.

Art 89. Protección contra los riesgos naturales.

De acuerdo con la documentación cartográfica recogida en el PGOU, en las áreas potencialmente sujetas a riesgos naturales, cualquier proyecto de edificación deberá contener los estudios específicos y/o geotécnicos precisos que permitan implantar las medidas preventivas necesarias para que el desarrollo de los suelos no suponga riesgo alguno.

TITULO IV. RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES

CAPITULO 1. DETERMINACIONES GENERALES Y RÉGIMEN URBANÍSTICO.

Art 90. Definición y delimitación.

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



como a ámbitos territoriales más amplios.

2. Los sistemas generales definidos por el presente Plan General están situados tanto en suelo urbano, como en suelo rústico.
3. Los sistemas generales se delimitan, sin perjuicio de la clasificación del suelo, en el Plano de Estructura General y Orgánica del Territorio a escala 1/12.500, en el Plano de Clasificación y categorización del suelo a escala 1/5.000, y en los planos a escala 1/2000.
4. En los planos de la serie nº3 se delimitan los suelos de los sistemas generales mediante la trama específica del uso global que le corresponde y el código que distingue los usos pormenorizados a que se vincula cada elemento.

Art 91.Regulación de los sistemas generales.

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

Art 92.Titularidad y régimen urbanístico.

1. Los terrenos afectados por sistemas generales deberán adscribirse al dominio público. Estarán afectados al uso o servicio que determina el presente Plan General y deberán transmitirse al Ayuntamiento, con las salvedades y condiciones que se fijan a continuación.
2. Los terrenos de sistemas generales que tengan en la actualidad un uso coincidente con el propuesto se mantendrán en el dominio de la Administración Pública o Entidad de Derecho Público titular de los mismos, sin que deban transmitirse al Ayuntamiento de Solórzano.
3. Los terrenos afectados por sistemas generales que en la actualidad son de titularidad privada deberán transmitirse en todo caso al Ayuntamiento, quien los incorporará a su patrimonio mediante los sistemas de obtención que se regulan en el presente Plan General de conformidad a lo dispuesto en la Legislación urbanística vigente.

Art 93.Procedimientos de obtención de los sistemas generales.

1. De conformidad con el artículo 142.1 de la Ley de Cantabria 2/2001, los terrenos destinados a sistemas generales en el suelo urbano consolidado y en el suelo rústico se obtendrán mediante expropiación forzosa, salvo acuerdo entre partes

plasmado en un convenio urbanístico.

2. De conformidad con el artículo 142.2 de la Ley de Cantabria 2/2001 los terrenos destinados a sistemas generales en el suelo urbano no consolidado se podrán obtener:
 - Mediante cesión obligatoria derivada de su inclusión o adscripción en una Unidad de Actuación, cuando sea posible.
 - Mediante ocupación directa, asignando a los propietarios afectados su aprovechamiento en unidades de Actuación excedentarias.
 - Mediante expropiación forzosa.
 - Por convenio urbanístico.

Art 94.Obtención de sistemas generales de cesión obligatoria.

1. Los propietarios de terrenos destinados a sistemas generales que el Plan General pudiera adscribir a suelo urbano no consolidado serán compensados, cuando no se aplique la expropiación, mediante la adjudicación de terrenos en el sector en el que estén incluidos.
2. Cuando proceda la compensación a tales propietarios, la superficie de adjudicación será la correspondiente al aprovechamiento que resulta de aplicar a los terrenos afectados el 85 por 100 (85%) del aprovechamiento medio del sector al que pertenezcan.
3. Los propietarios a que se refiere el apartado uno (1) formarán parte de la comunidad reparcelatoria o de compensación de la Unidad de Actuación en que hayan de hacer efectivo su derecho, quedando sujetos en todo caso a la obligación de abonar la parte proporcional de los costes de urbanización que correspondan a las parcelas que les sean adjudicadas.

Art 95.Ocupación directa de terrenos de sistemas generales.

1. El Ayuntamiento podrá ocupar los terrenos destinados a sistemas generales, sin necesidad de acudir a la expropiación forzosa, una vez que se haya culminado el planeamiento de detalle que en su caso fuese preciso y se hubiese iniciado el procedimiento de reparcelación o compensación de la unidad en la que, por tener exceso de aprovechamiento, hayan de hacer efectivos sus derechos los propietarios afectados por los sistemas generales.
2. El procedimiento de ocupación de tales terrenos será el descrito en el artículo 133 de la Ley 2/2001 de Suelo de Cantabria, con las especificaciones que en el mismo se contienen respecto al acta de ocupación y la certificación o certificaciones que la Administración actuante habrá de expedir en cada caso.
3. Los arrendamientos existentes sobre las fincas ocupadas seguirán el régimen



establecido en la Ley de Expropiación forzosa.

Art 96. Obtención de sistemas generales por expropiación forzosa.

Si el Ayuntamiento optase por seguir el procedimiento de expropiación forzosa de los terrenos destinados a sistemas generales, el propietario tendrá derecho a la indemnización que corresponda de la valoración de sus terrenos con arreglo a las reglas que se contienen en el Reglamento de desarrollo de La Ley 8/2007 de Suelo, mediante expediente individualizado o por el procedimiento de tasación conjunta.

Art 97. Obtención de sistemas generales por convenio urbanístico.

Podrán obtenerse mediante convenio urbanístico terrenos destinados a sistema general en cualquier tipo de suelo, debiendo consignarse en las estipulaciones de dicho convenio las compensaciones que procedan. Cuando las compensaciones lo sean de forma pecuniaria o mediante permuta de terrenos, deberá acompañarse valoración pericial, efectuada por los servicios municipales, de los bienes objeto de indemnización o intercambio.

TITULO V: RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO

CAPITULO 1. DEFINICIÓN Y RÉGIMEN URBANÍSTICO

Art 98. Definición.

Constituyen el suelo rústico aquellas áreas del territorio municipal en las que concurren alguna de las circunstancias siguientes:

- Que deban incluirse en esta clase por estar sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación de acuerdo con la legislación sectorial aplicable, en razón de sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales o en virtud de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público.
- Que, el Ayuntamiento ha estimado necesario preservar del proceso urbanizador por los valores a que se ha hecho referencia en el punto anterior.

Art 99. División y delimitación del suelo Rústico.

1. A los efectos de su justificación y de la diferente regulación de las condiciones de uso, el suelo rústico se divide en seis categorías:
 - Suelo Rústico de Especial Protección Agropecuaria(SREP-A): se corresponde con las unidades territoriales de mieses y terrazgos de monte cuyos valores agrarios tengan preeminencia sobre el resto de los posibles valores de los

terrenos. Se trata de terrenos potencialmente productivos o de gran importancia agrícola o ganadera en razón valor agronómico, su actual rendimiento económico y del capital fijo de la explotación.

- Suelo Rústico de Especial Protección Forestal(SREP-F): se corresponde con la unidad territorial de monte arbolado de repoblación que sustenta masas arbóreas que deben ser protegidas por estar destinadas a su explotación, así como los declarados como montes de utilidad pública.
- Suelo Rústico de Especial Protección Riesgo Inundación(SREP-R): se corresponde con los terrenos expuestos a riesgos naturales o antrópicos, acreditados o probables, que resulten incompatibles con su urbanización o que hagan necesarias limitaciones de uso, cuando su origen sea hidrológico o asociado a actividades humanas.
- Suelo Rústico de Especial Protección Ecológico-Paisajístico(SREP-EP): se corresponde con las unidades territoriales de montes arbolados autóctonos, montes arbolados de ribera, montes arbolados mixtos, montes no arbolados de matorral, montes no arbolados de pastizales y de puertos, afloramientos rocosos o roquedos, terrazgos de ribera y ribera fluvial, que deban preservarse en atención a su importancia e interés ambiental así como por la función que cumplen en la conservación de los ecosistemas. También se corresponde con las unidades territoriales de mieses en campos abiertos, en campos cerrados y en bancales; y las de terrazgos de monte en cierros y abertales, cuyos valores paisajísticos tengan preeminencia sobre otros.
- Suelo Rústico de Especial Protección Ríos.(SREP-RIO): se corresponde con las unidades territoriales de ribera fluvial y ríos, que deban preservarse por constituir corredores biológicos que reúnan rasgos culturales económicos, paisajísticos y ambientales que les confieren un valor singular y un carácter unitario, coincidiendo con el corredor fluvial de 25 metros de anchura a ambos lados definidos por el LIC del Río Miera.
- Suelo Rústico de Protección Ordinaria(SRPO): se corresponde con unidades territoriales degradadas y antropizadas, fundamentalmente mieses y terrazgos, que ejercen como área de transición entre los suelos rústicos de especial protección y los urbanos propiamente dichos.

Art 100. Autorización de parcelaciones rústicas.

En el suelo rústico solo podrán realizarse parcelaciones rústicas. Dichas parcelaciones se ajustarán a lo dispuesto en la legislación agraria (Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias, con especial atención al Art. 25), y a lo dispuesto en la Ley 2/2001 de Ordenación territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, en concreto en el Art. 111.b., y en todo caso estarán sujetas a licencia municipal previa.

Art 101. Prohibición de parcelaciones urbanísticas.

1. Por la propia naturaleza de los suelos rústicos queda expresamente prohibida su parcelación urbanística.
2. Se presumirá que una parcelación es urbanística cuando en una finca matriz se realicen obras de urbanización, subdivisión del terreno en lotes, o edificación de forma conjunta; o, cuando aun no tratándose de una actuación conjunta, pueda deducirse la existencia de un plan de urbanización unitario.
3. Igualmente se considerará que una parcelación tiene carácter urbanístico cuando presente al menos una de las siguientes manifestaciones:
 - a) Tener una distribución y forma parcelaria impropia para fines rústicos o en pugna con las pautas tradicionales de parcelación para usos agropecuarios en la zona en que se encuentre.
 - b) Disponer de accesos viarios comunes exclusivos para toda la parcelación, que no aparezcan señalados en las representaciones cartográficas oficiales, o disponer de vías comunales rodadas en su interior, asfaltadas o compactadas, con ancho de rodadura superior a dos (2) metros de anchura, con independencia de que cuenten con encintado de acera.
 - c) Disponer de servicios de abastecimiento de agua para el conjunto, cuando sean canalizaciones subterráneas; de abastecimiento de energía eléctrica para el conjunto, con estación de transformación común a todas ellas; de red de saneamiento con recogida única, y cuando cualquiera de los servicios discurra por los espacios comunales.
 - d) Contar con instalaciones comunales de centros sociales, sanitarios, deportivos, de ocio y recreo, comerciales u otros análogos, para el uso privado de los usuarios de las parcelas.
 - e) Tener construidas o en proyecto, edificaciones aptas para ser utilizadas como viviendas en régimen de propiedad horizontal.
 - f) Existir publicidad, claramente mercantil, en el terreno o en sus inmediaciones para la señalización de su localización y características, publicidad impresa o inserciones en los medios de comunicación social, que no contengan la fecha de aprobación o autorización y el órgano que la otorgó.
4. La consideración de la existencia de una parcelación urbanística llevará aparejada la denegación de las licencias que pudieran solicitarse así como la paralización inmediata de las obras y otras intervenciones que se hubieran iniciado, sin perjuicio de la aplicación del artículo 111 de la Ley 2/2001 de Cantabria.
5. No podrá proseguirse la ejecución de las parcelaciones que, al amparo de unidad mínima de cultivo anteriormente vigente, pudieran generar situaciones incompatibles con esta normativa por implicar transformaciones de la naturaleza rústica de los terrenos.



Art 102. Condiciones de urbanización.

1. Para que puedan autorizarse actividades que requieran y originen la presencia permanente de personas, deberá justificarse que la parcela dispone de acceso rodado, suministro de agua potable en condiciones sanitarias adecuadas, saneamiento que satisfaga las condiciones que le fuera de aplicación para asegurar su salubridad, y suministro de energía eléctrica.
2. El suministro de agua potable y la evacuación de aguas residuales deberá realizarse por medios propios, con independencia de la red municipal, salvo que el Ayuntamiento considere justificado permitir la utilización de sus servicios.
3. La depuración de las aguas residuales de los usos de carácter productivo que se implantan en el Suelo Rústico no podrá resolverse mediante fosas sépticas, siendo preceptivo su tratamiento en tanques compactos o instalaciones similares de oxigenación total o la conexión a la red de alcantarillado si el Ayuntamiento así lo autoriza.
4. No obstante lo señalado en los puntos anteriores el Ayuntamiento podrá facilitar los servicios urbanísticos precisos para el desarrollo de los usos característicos del suelo rústico.

CAPITULO 2. CONDICIONES DE USO Y EDIFICACIÓN

Art 103. Usos permitidos.

Se consideran usos permitidos de los suelos rústicos todos aquellos recogidos en los Art. 112 y 113 de la Ley 2/2001 del Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico de Cantabria.

Art 104. Usos prohibidos

Son usos prohibidos en el suelo rústico en todas las categorías:

- a) La implantación de usos, actividades o instalaciones que, por sus características, generen un impacto paisajístico o ambiental que pueda producir repercusiones negativas objetivas.
- b) La acampada libre o el vivaqueo, así como la instalación de infraviviendas, viviendas portátiles (módulos, vagonetas, remolques, etc.) o las construidas con materiales de desecho.

Art 105. Edificaciones permitidas y condiciones generales de las mismas.

1. En los suelos rústicos, sin perjuicio de las limitaciones que se deriven de las categorías de suelo, estarán permitidas las edificaciones a que se refiere el artículo 112 y 113 de la Ley 2/2001 del Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico de

Cantabria, con las siguientes salvedades:

- En el Suelo Rústico de Especial Protección Riesgo Inundación(SREP-R), únicamente se permiten edificaciones vinculadas al mantenimiento de los servicios urbanos e infraestructuras.
 - En el Suelo Rústico de Especial Protección Ríos(SREP-RIO), no se permite ningún tipo de edificación.
2. En lo no recogido específicamente en los artículos siguientes referentes a las condiciones de la edificación en suelo rústico se aplicará lo reflejado en el artículo 114 de la Ley 2/2001.
 3. En relación a la autorización de algunas de las edificaciones permitidas en suelo rústico se aplicará lo reflejado en Disposición Transitoria Novena de la Ley 2/2001.
 4. En aquellas edificaciones anexas a masas forestales, se deberá dar cumplimiento a lo que en relación a dichas edificaciones que de estipulado en el 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), o aquella norma que le sustituya.
 5. Las actuaciones sobre las edificaciones incluidas en el Catálogo de Edificaciones de Suelo Rústico se regirán por lo establecido en el citado CESR.

Art 106. Condiciones para la edificación vinculada a la producción agropecuaria y/o forestal.

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

- A. Casetas para almacenamiento de aperos o cobijo de animales:
 - a) Se separarán diez (10) metros de los linderos.
 - b) Carecerán de cimentación, permitiéndose una placa de asiento de veinte (20) centímetros de hormigón.
 - c) El único destino autorizable será el almacenamiento de los aperos, herramientas y otros elementos asimilables que estén asociados a las actividades agropecuarias o silvícolas, o el cobijo de animales.
 - d) En la solicitud deberá justificarse su necesidad.
 - e) Teniendo en cuenta su destino, no dispondrán de acometida eléctrica ni de agua corriente. Asimismo, su ubicación en el terreno quedará condicionada de manera que no provoque impactos significativos en la perspectiva visual, no permitiéndose su instalación en "cresterías" ni en las zonas donde se limite significativamente el campo visual o se rompa la armonía del paisaje.
 - f) Cerramiento: Chapado de piedra o laja. Zócalo de piedra (mampostería) o laja

- g) Cubierta de hormigón armado. Viguetas de hormigón. Rasilla de ladrillo o de bloque de hormigón. Capa de compresión y teja curva.
 - h) Carpintería: Puerta y ventana de madera.
 - i) Sólo se podrá autorizar la cubierta a dos aguas previa justificación de la misma. Respecto a los colores del cerramiento, cuando no se use piedra o madera se emplearán colores que se integren en el conjunto escénico donde se ubique el caseto. En particular, se utilizarán preferentemente tonalidades naturales, o, en su defecto, el blanco.
 - j) La superficie de parcela mínima para su instalación será de 1.000².
 - k) La superficie máxima del caseto deberá ajustarse a las necesidades derivadas de su uso.
- B. Almacenes, silos y establos o criaderos de animales:
- a) En ningún caso ocuparán una superficie superior al veinte por cien (20%) de la de la finca.
 - b) Se separarán un mínimo de diez (10) metros de los linderos de la finca. En todo caso, los establos o criaderos de animales se ubicarán en el interior de la parcela de manera que se separen cuanto sea posible de los lugares en los que se realizan actividades que comportan la presencia de personas. La distancia mínima al suelo urbano será de 50 metros.
 - c) La altura máxima será de siete (7) metros, pudiendo llegar a nueve (9) metros, en el caso de justificación expresa por necesidades de explotación.
 - d) Los proyectos para su edificación contendrán específicamente la solución adoptada para la absorción y reutilización de las materias orgánicas que en ningún caso podrán ser vertidas a cauces ni caminos.
 - e) En todo caso cumplirán cuanto les fuese de aplicación en las disposiciones de carácter sectorial.
 - f) Dispondrán de cerramiento de parcela exclusivo mediante el empleo de vegetación o vegetación y cierre de malla metálica de color verde. Dicha vegetación sólo incluirá especies autóctonas (árboles y arbustos) y, se incluirá al menos un paso diáfano inferior en cada uno de los lados que constituyan el cerrado, con el fin de garantizar un mínimo de permeabilidad faunística (pasos de fauna).

Art 107. Condiciones de la edificación vinculada al ocio de la población y turismo rural, actividades artesanales, culturales y/o deportivas.

1. No se podrá levantar ninguna construcción en parcela de dimensión menor de cinco mil (5.000) metros cuadrados.
2. Las construcciones se separarán diez (10) metros de los linderos de la finca.

3. La edificabilidad máxima será de cero coma dos (0,2) metros cuadrados por cada metro cuadrado de parcela.
4. La altura máxima total de la edificación será de seis coma cincuenta (6,50) metros al alero y de nueve (9) metros a la cumbrera y se desarrollará con un máximo de dos (2) plantas.
5. Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados edificados.
6. Cumplirán las condiciones generales que para las diferentes instalaciones fueran de aplicación de estas Normas, y de la regulación sectorial municipal y supramunicipal.

Art 108. Condiciones de la edificación vinculada al mantenimiento de los servicios urbanos e infraestructuras.

1. Salvo justificación de la imposibilidad de otra ubicación, no se podrá implantar ninguna construcción en parcela de dimensión inferior a mil (1.000) metros cuadrados.
2. Se separarán tres (3) metros de las fincas colindantes.
3. No se edificará a menos de cincuenta metros (50) de ninguna otra edificación existente, salvo en las instalaciones dedicadas a producción, almacenamiento o expedición de materias peligrosas que se separarán doscientos cincuenta (250) metros.
4. Las construcciones tendrán como máximo una superficie edificada de 500 metros cuadrados y en ningún caso la ocupación superará el veinte por cien (20%) de la superficie de la parcela.
5. La altura máxima será de seis (6) metros al alero.
6. Cumplirá cuantas disposiciones de estas normas o de la regulación sectorial de carácter supramunicipal le fuese de aplicación.
7. Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados edificados.

Art 109. Condiciones de la edificación vinculada a actividades declaradas de utilidad pública o interés social.

1. La edificación deberá cumplir con las condiciones reguladas en el artículo 111.
2. La finca en la que se construya el edificio se arbolará perimetralmente con especies autóctonas.
3. Se cumplirán las condiciones generales que para el desarrollo de la actividad prevista se establezcan en estas Normas, y cuantas otras de rango municipal o supramunicipal les fuese de aplicación.



Art 110. Planes Especiales de Suelo Rústico.

1. Los planes especiales de desarrollo de vivienda unifamiliar aislada dentro de los suelos clasificados como Suelos rústicos de protección ordinaria deberán incluir medidas de integración paisajística específicas al objeto de minimizar los movimientos de tierras y evitar la transformación relevante del terreno.
2. Los planes especiales deberán contener un informe específico paisajístico tratando, con criterio de mínimos, al menos, los siguientes aspectos:
 - Movimientos de tierra requeridos, perfiles iniciales y finales y disposiciones específicas para evitar la transformación sustancial del terreno.
 - Materiales, cromatismo y composición de las fachadas y cubiertas.
 - Coherencia con la arquitectura propia del núcleo donde se ubica.
 - Características formales, constructivas y estéticas, de los viales, cerramientos y otros elementos de urbanización, con especial referencia a la preservación del arbolado existente y el grado de conveniencia de emplear cerramientos vegetales en su perímetro.
 - Garantizar la conexión soterrada, siempre que sea posible, a las infraestructuras municipales existentes.

Art 111. Condiciones estéticas de las edificaciones en suelo rústico

1. Las condiciones estéticas y tipológicas de las edificaciones deberán responder a su carácter aislado y a su emplazamiento en el medio rural. Se aplicará lo previsto en los artículos 34 y 114 de la Ley 2/2001 de Cantabria en ausencia de regulación específica.
2. Se procurará que las edificaciones se adapten a las condiciones del terreno natural, evitándose modificar la topografía del mismo salvo casos excepcionales y debidamente justificados. En este caso se deberá proceder a la revegetación del lugar mediante siembra de hierba y/o especies arbóreas arbustivas autóctonas.
3. Las fachadas deberán quedar completamente acabadas preferentemente mediante revoco o enfoscado y pintura de tonos blancos y ocre, o bien mediante sillería o mampostería. Se prohíbe expresamente la plaqueta cerámica.
4. En las naves agrícolas se admite la ejecución de fachadas utilizando bloque de hormigón en tonos ocre o grises, e incluso el cerramiento metálico, siempre en colores integrados en el paisaje.
5. En las cubiertas de las edificaciones de uso no residencial deberá adoptarse el tejado con pendiente no superior a treinta grados (30°) y terminación mediante materiales de tonos rojos no brillantes o tierras.
6. Los cerramientos de las parcelas se incluirán en el proyecto y estarán ejecutados

antes de obtener la licencia de ocupación. Serán preferentemente vegetales. El cierre podrá disponerse con muros de mampostería vista o bloque prefabricado, de tonos ocres de altura no superior a un (1) metro, completado en su caso mediante protecciones diáfanas, estéticamente admisibles, pantallas vegetales o elementos semejantes hasta una altura máxima de dos (2,00) metros.

Art 112.Situaciones de fuera de ordenación en Suelo Rústico.

El uso vivienda y las instalaciones y edificaciones vinculadas al uso agropecuario, cuando exista con anterioridad a la aprobación de este Plan General, se considera compatible con cualquier categoría de suelo rústico, pudiéndose realizar en dichos edificios todo tipo de obras de conservación, consolidación y rehabilitación, siempre que no se incremente el volumen actual de las edificaciones.

TITULO VI. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO

CAPITULO 1. DETERMINACIONES GENERALES

Art 113.Definición y delimitación.

1. Constituyen el suelo urbano los terrenos que el Plan General, de acuerdo con el artículo 95 de la *Ley 2/2001, de 22 de junio, sobre ordenación territorial y régimen urbanístico del suelo de Cantabria*, incluyen en esta clase por encontrarse en alguno de estos supuestos:
 - Los terrenos ya transformados que el Plan General incluya en esta clase de suelo por contar como mínimo, con acceso rodado, abastecimiento de agua potable, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica; todo ello, en los términos que reglamentariamente se establezcan, integrado en una malla urbana de características adecuadas para servir a las construcciones y edificaciones que permita el planeamiento.
 - Los terrenos que el Plan General incluya por estar integrados en áreas edificadas en, al menos, la mitad de su superficie, siempre que la parte edificada reúna como mínimo tres de los requisitos establecidos en el apartado anterior.
 - Los terrenos que, en ejecución del planeamiento, hayan sido ya urbanizados de acuerdo con el mismo.
2. La *delimitación* en detalle del suelo urbano se contiene en los Planos de Calificación del Suelo, Ordenación de la Edificación y de Alineaciones de Viario.

Art 114.Régimen urbanístico.

1. En los planos de Calificación del Suelo, Ordenación de la Edificación y de

Alineaciones de Viario se señala el suelo urbano no consolidado, que está constituido por aquellos terrenos que el Plan General define expresamente como tal por resultar sometidos a procesos de urbanización, renovación o reforma interior, así como aquellos otros sobre los que el planeamiento prevea una ordenación sustancialmente distinta de la hasta entonces existente, que deben de ser desarrollados de forma sistemática a través de Unidades de Actuación.

2. El resto del suelo urbano tendrá la consideración de suelo urbano consolidado.
3. En los planos de Calificación del Suelo, Ordenación de la Edificación y de Alineaciones de Viario se señalan y delimitan aquellas áreas del suelo urbano que deben de ser desarrollados de forma sistemática a través de Unidades de Actuación.
4. El régimen urbanístico de esas Unidades de Actuación es el común al suelo urbano que se regula en las presentes Normas, sin perjuicio de las condiciones particulares que en la ficha se señalen para la ordenación de dichas áreas.
5. Las determinaciones vinculantes que reflejan cada una de dichas fichas se entenderán a todos los efectos como determinaciones del Plan General, sin perjuicio del margen de concreción que la Ley o las propias Normas atribuyen a los instrumentos de planeamiento previstos para su desarrollo.
6. En el resto del suelo urbano, el Plan General contienen la asignación de usos pormenorizados para cada una de las zonas en que se estructura, así como la reglamentación detallada del uso y volumen de los terrenos y construcciones, definiéndose así el modelo de utilización adoptado respecto a los terrenos y construcciones que lo integran.

Art 115. Facultades y derechos de los propietarios.

1. Los propietarios de terrenos incluidos en suelo urbano podrán ejercer las facultades relativas al uso del suelo y a su edificación con arreglo al contenido normal de su derecho de propiedad, establecido en función de las determinaciones comunes del Plan General y de las particularidades que éstas asignen a la zona en que esté situada la finca correspondiente, sin perjuicio del efectivo cumplimiento de las obligaciones y cargas que le afecten con arreglo a las disposiciones de la Ley del Suelo, su desarrollo reglamentario y, en lo que sea de aplicación, del presente Plan General.
2. En ejercicio de tales facultades, los propietarios de terrenos en suelo urbano tendrán derecho a completar la urbanización de los terrenos para que adquieran la condición de solares y al desarrollo mediante obras de nueva planta del aprovechamiento urbanístico que las Normas asignen a tales terrenos según el área de ordenación en que se encuentren situados. Tal derecho estará sujeto al previo o, en su caso, simultaneo cumplimiento de las obligaciones de cesión, urbanización y equidistribución que fuesen exigibles por aplicación de la Ley del Suelo y del contenido de estas Normas.

3. También en ejercicio de tales facultades, los propietarios de suelo urbano tendrán derecho al mantenimiento de las edificaciones y usos existentes en sus parcelas, sin menoscabo en todo caso de los deberes y limitaciones a que con carácter general queda afecto tal derecho, al cual pertenece el contenido normal de las respectivas propiedades. Igualmente podrán dichos propietarios realizar las obras de restauración, consolidación o conservación.
4. Los propietarios de suelo tendrán derecho al equitativo reparto de los beneficios y cargas del planeamiento, mediante los procedimientos de distribución que la Ley y, en su virtud, el presente Plan General establece.

Art 116. Deberes y cargas de los propietarios.

1. Los propietarios de terrenos en suelo urbano consolidado por la urbanización deberán completar a su costa la urbanización necesaria para que los mismos alcancen, si aún no la tuvieran, la condición de solar, y edificarlos en plazo si se encontraran en ámbitos para los que así se haya establecido por el planeamiento y de conformidad con el mismo.
2. Los propietarios de terrenos de suelo urbano que carezcan de urbanización consolidada deberán asumir los siguientes deberes:
 - a) Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración todo el suelo necesario para los viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local al servicio de la Unidad o Plan en el que sus terrenos resulten incluidos.
 - b) En el suelo urbano no consolidado ceder obligatoria y gratuitamente el suelo necesario para la Actuación de los sistemas generales incluidos a efectos de gestión en la misma Unidad o Plan que los terrenos considerados.
 - c) En el suelo urbano no consolidado ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración actuante el suelo correspondiente al diez por ciento del aprovechamiento del correspondiente a dicha Unidad o Plan, libre de cargas, incluida la de costear la urbanización, de acuerdo con el artículo 100 de la Ley de Cantabria 2/2001.
 - d) Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.
 - e) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización.
 - f) Edificar los solares en el plazo que, en su caso, establezca el Plan General.
3. El reparto equitativo de las obligaciones y cargas que se derivan de la aplicación de estas normas se efectuará, en su caso, en los Polígonos o Unidades de Actuación que se delimiten a través de los procedimientos reparcelatorios o de compensación establecidos por la Ley del Suelo y, en lo que resulte de aplicación, por las presentes Normas.



Art 117. Régimen de las Unidades de Actuación.

1. Hasta tanto no estén definitivamente aprobados los instrumentos de planeamiento, gestión o ejecución que las presentes Normas prevén en las Unidades de Actuación, no podrán otorgarse licencias para los actos de edificación y uso del suelo relativos a las parcelaciones urbanas, movimientos de tierras, las obras de nueva planta, modificación de estructuras o aspecto exterior de las edificaciones existentes o modificación del uso de las mismas.
2. No obstante lo anterior, podrá llevarse a cabo la ejecución de las obras necesarias que el Ayuntamiento ordene para el efectivo mantenimiento de los terrenos, urbanizaciones de iniciativa particular, edificaciones y carteles, en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.
3. Las condiciones particulares de ordenación, gestión o ejecución de las Unidades se establecen en el Capítulo nueve del Título IX de la presente Normativa.

Art 118. Condiciones generales previas para la edificación.

1. El suelo urbano, además de las limitaciones que impone el Plan General y el planeamiento que lo desarrolle, en especial las establecidas en el artículo anterior, no podrá ser edificado hasta que no se dé cumplimiento a las siguientes condiciones:
 - a) Previamente a la concesión de licencia, tener formalizadas a favor del Ayuntamiento la totalidad de las cesiones obligatorias de terrenos libres de cargas, gravámenes y ocupantes, a que viniera obligado el terreno por imperativo de la Ley del Suelo y, en su virtud, de estas Normas.
 - b) Que la respectiva parcela merezca la calificación de solar, salvo que se autorice por la Administración y se asegure por la propiedad de la parcela la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación mediante las condiciones y garantías que se fijan en el artículo siguiente.
 - c) Que hayan cumplimentado previamente los trámites del sistema de actuación correspondiente y que haya adquirido firmeza en vía administrativa o judicial el acto de aprobación del proyecto de reparcelación o compensación si uno u otro fuesen necesarios para la distribución de beneficios y cargas de las Normas.
2. El Ayuntamiento tendrá en cuenta la repercusión del plan sobre los recursos e infraestructuras básicas de abastecimiento y saneamiento, y velará porque el desarrollo y crecimiento de las demandas de los servicios urbanísticos sean acordes a la existencia de la infraestructura necesaria y a la disponibilidad real del recurso agua.

Art 119. Edificación previa a la condición de solar.

1. En cumplimiento de las condiciones y garantías que establece el apartado b) del número 1 del artículo anterior, para autorizar en suelo urbano la edificación de terrenos que no tengan la condición de solar y no se incluyan en Unidades de Actuación, será preciso el cumplimiento de los requisitos establecidos por el artículo 40 del Reglamento de Gestión Urbanística en garantía de la realización de las obras de urbanización.
2. A idéntico fin, los propietarios de terrenos del suelo urbano que, siendo aptos para su edificación no tengan la condición de solar, podrán solicitar licencia de edificación siempre que se cumplan los requisitos señalados por los apartados a) y c) del punto 1 del artículo anterior y en especial los siguientes:
 - a) Que la infraestructura básica de la Unidad de Actuación esté ejecutada en su totalidad y que por el estado de realización de las obras de urbanización de la infraestructura complementaria de la parcela sobre la que se ha solicitado licencia, se considere previsible que a la terminación de la edificación la misma contará con todos los servicios, fijándose en la autorización correspondiente el plazo de terminación de la urbanización que deberá ser menor que el de la terminación de la edificación.
 - b) Que por parte del Ayuntamiento se acredite la disponibilidad de agua potable, infraestructura suficiente de saneamiento y distribución de energía eléctrica
 - c) Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometa, en cualquier caso, a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.
3. A los efectos del número anterior se entenderá por infraestructura básica, la instalación de los servicios urbanos enumerados a continuación en todo el ámbito del proyecto de urbanización o en cada una de sus etapas de ejecución y sus conexiones con las redes exteriores:
 - a) Explanación.
 - b) Saneamiento.
 - c) Encintado de bordillos y base del firme.
 - d) Red de distribución de agua.
 - e) Red de suministro de energía eléctrica y canalizaciones telefónicas.
 - f) Red de alumbrado público.
 - g) Red de gas, cuando se prevea en el proyecto de urbanización.
 - h) Obra civil de los parques y jardines públicos.
 - i) Acometidas de servicios a terrenos para dotación de equipamiento.
4. A los mismos efectos se entenderá por infraestructura complementaria que podrá



ser objeto de ejecución simultánea con la edificación, los siguientes servicios urbanos:

- a) Las vías de servicio exclusivo para acceso a las parcelas privadas de la Unidad de Actuación y que se configuren como espacios privados en el Plan o Estudio de Detalle correspondiente.
- b) Base de rodadura de aceras públicas.
- c) Capa de rodadura del pavimento.
- d) Red de canalizaciones telefónicas.
- e) Red de riego e hidrantes.
- f) Acondicionamiento de los espacios libres privados que formen parte de la parcela para la que se haya concedido licencia de edificación.
- g) Plantaciones, servicios y complementos de parques y jardines públicos.

CAPITULO 2. EDIFICACIONES E INSTALACIONES FUERA DE ORDENACION.

Art 120. Definición y adecuación al planeamiento.

1. Las situaciones fuera de ordenación en que pueden encontrarse las edificaciones e instalaciones existentes en el suelo urbano son las definidas en los párrafos a), b) y c) y del punto 1 del artículo 62 de las presentes Normas Urbanísticas.
2. Cuando para edificios e instalaciones fuera de ordenación se soliciten licencias de obras, el Ayuntamiento podrá concederlas, emitiendo un pronunciamiento expreso sobre su situación respecto a la ordenación y los tipos de obras que le fueren permitidas, dentro de los límites que se fijan en el artículo siguiente.

Art 121. Obras en edificaciones fuera de ordenación.

1. Los tipos de obras que pueden permitirse en edificaciones fuera de ordenación son, aparte de las de demolición, los que se expresan en los puntos siguientes, definidos en el artículo 23 de las presentes Normas Urbanísticas.
2. En las edificaciones fuera de ordenación en situación a) sólo se admitirán obras de conservación o mantenimiento. En tanto no sea demolida la parte de edificación que se encuentra fuera de alineación, la afectación se extiende a toda la parcela en que esté ubicado el edificio.
3. En las edificaciones fuera de ordenación en situaciones b) o c) no se permitirán obras de ningún tipo en tanto no se modifique el uso a uno de los admitidos como característicos o compatibles. La afectación se extiende a toda la parcela en que esté ubicado el uso disconforme. No obstante, y en caso de usos productivos inadecuados al planeamiento, el Ayuntamiento podrá permitir obras de

restauración, conservación, consolidación, acondicionamiento o de reforma menor cuando no estuviera prevista la expropiación de la finca en el plazo de ocho años a contar desde la fecha en que se solicite la licencia.

4. En las edificaciones destinadas a estabulaciones se admitirán las ampliaciones destinadas al uso ganadero así como aquellas de usos complementarios cuyo fin sea la mejora de las condiciones técnico-económicas y/o sanitarias de las explotaciones. Las ampliaciones podrán alcanzar una superficie igual a la edificada en el momento de entrar en vigor del Plan General.

TITULO VII. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

CAPITULO 1. DISPOSICIONES GENERALES

Art 122. Definición.

Son las condiciones a que ha de sujetarse la edificación, complementadas por las que sean de aplicación en función del uso a que se destine, y por las Normas particulares de la zona en que se localice.

Art 123. Clases de condiciones.

1. A los efectos de la aplicación de las Ordenanzas y Normas de Edificación en los capítulos 2, 3 y 4 del presente título se establecen las condiciones que deben cumplir las edificaciones en relación a:
 - a) Condiciones de volumen
 - b) Condiciones de calidad, higiene y dotaciones
 - c) Condiciones de estética
2. A los efectos de la aplicación de las condiciones que se establecen en los capítulos 2, 3 y 4, se definen en las secciones siguientes de este capítulo los términos utilizados en relación con:
 - a) Las parcelas
 - b) La posición de la edificación
 - c) La ocupación de la parcela
 - d) El aprovechamiento de las parcelas

SECCION 1ª. DEFINICIONES SOBRE PARCELAS.

ingenia

OFICINA DE INGENIERÍA Y ARQUITECTURA S.L.

Calle Santander, 4 – Entresuelo izq. 39300 Torrelavega (Cantabria). Tel: 942 086 681 / Fax: 942 086 682



Art 124.Parcela.

1. Es la porción de suelo que constituye una unidad física y predial. En función del destino urbanístico de los terrenos una parcela podrá ser rústica o con destino urbano.
2. Son parcelas rústicas las que se adscriben a explotación agropecuaria o a cualquier otro de los usos admisibles en suelo rústico.
3. Son parcelas con destino urbano, los lotes de suelo edificable delimitados con el fin de hacer posible la ejecución de la urbanización y edificaciones.
4. La unidad de parcela resultante del planeamiento no tiene que coincidir necesariamente con la unidad de propiedad, pudiéndose dar el caso de que una de aquellas comprenda varias de éstas o viceversa.

Art 125.Superficie de parcela.

Se entiende por superficie de la parcela la dimensión de la proyección horizontal del área comprendida dentro de los linderos de la misma.

Art 126.Parcela mínima.

1. Es la establecida en estas Normas Urbanísticas o en los Planes Parciales en base a las características de ordenación y tipologías edificatorias previstas para una zona.
2. Para poder edificar será obligatorio cumplir estos mínimos de superficie o longitud.

Art 127.Segregación de parcelas parcialmente edificadas.

La segregación de parcelas en que existan edificaciones deberá hacerse con indicación de la parte de edificabilidad que le corresponda según el planeamiento y la ya consumida por construcciones. Si la totalidad de la edificabilidad estuviera agotada, será imposible su segregación.

Art 128.Linderos.

1. Linderos son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes.
2. Es lindero frontal el que delimita la parcela con la vía que le da acceso(rodado o peatonal), son linderos laterales los restantes, llamándose testero la linde opuesta a la frontal.
3. Cuando se trate de parcelas limitadas por más de una calle, tendrán consideración de lindero frontal todos los que den a calle, con independencia de la situación del acceso a la misma.

4. El Ayuntamiento podrá exigir al propietario de una parcela el amojonamiento y señalamiento de sus linderos, cuando sea necesario por motivos urbanísticos.

Art 129.Alineaciones.

1. Alineaciones oficiales son las líneas que se fijan como tales en los planos de alineaciones, o en los Planes Parciales o en los Estudios de Detalle que se redacten, y que separan:
 - a) Los suelos destinados a viales y espacios libres de uso público con los adscritos a otros usos, con independencia de la titularidad pública o privada de los mismos. Corresponde a la alineación exterior.
 - b) Las superficies edificables de las libres dentro de una misma parcela. Corresponde a la alineación interior.
2. Alineaciones actuales son las existentes que señalan los límites entre las propiedades y los viales o espacios libres públicos. Coinciden con el lindero frontal.

Art 130.Rasantes.

1. Se entiende por rasante la línea que determina la inclinación respecto del plano horizontal de un terreno o vía.
2. Rasantes oficiales son los perfiles longitudinales de las vías, plazas o calles, definidas en los documentos oficiales vigentes.
3. Rasante actual es el perfil longitudinal del viario existente. Las rasantes actuales, si las Normas no señalaran otras y en tanto no se redacten figuras de planeamiento que las modifiquen, tendrán el carácter de rasante oficial.
4. Rasante natural del terreno es la correspondiente al perfil natural del terreno sin que haya experimentado ninguna transformación debida al ingenio humano.
5. Rasante resultante de un terreno es el perfil del mismo tras la ejecución de las obras de movimiento de tierra tendentes a la implantación de las edificaciones autorizadas y ejecutadas de acuerdo con las condiciones señaladas en estas Normas.

Art 131.Solar.

1. Para que una parcela sea considerada como solar ha de cumplir las condiciones que a continuación se determinan:
 - a) Condiciones de planeamiento: Tener aprobado el planeamiento que el Plan General, o instrumentos posteriores, señalen para desarrollo del área, y estar calificada con destino a un uso edificable.
 - b) Condiciones de urbanización:

- Estar emplazada con frente a una vía urbana que tenga pavimentada la calzada y aceras, y disponga de abastecimiento de agua, evacuación de aguas en conexión con la red de alcantarillado y suministro de energía eléctrica.
 - Que aun careciendo de todos o algunos de los anteriores requisitos se asegure la ejecución simultánea de la edificación y de la urbanización, con los servicios mínimos que se señalen conforme a un proyecto de obras aprobado por el Ayuntamiento y con arreglo a las garantías del artículo 40 del Reglamento de Gestión.
- c) Condiciones de gestión: para que una parcela sea edificable deberá tener cumplidas todas las determinaciones de gestión que fijen los instrumentos que marque el Plan General o las figuras de planeamiento que lo desarrollen, así como las determinaciones correspondientes a la Unidad de Actuación en la que pueda estar incluida para la distribución de las cargas y beneficios del planeamiento.
- d) Condiciones dimensionales: para que una parcela sea edificable, deberá satisfacer las condiciones dimensionales fijadas por el Plan General, o los instrumentos que lo desarrollen en relación a:
- Superficie: que deberá ser igual o superior a la fijada como mínima.
 - Frente mínimo: que han de tener una longitud igual o superior a la fijada como mínima.
2. Además de las condiciones descritas en el apartado anterior, deberá cumplir las que sean aplicables debido al uso a que se destina, y a la regulación de la zona en que se localiza.

SECCIÓN 2ª. DEFINICIONES SOBRE LA POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

Art 132.Referencias de la edificación.

1. En la regulación del Plan General se emplean las referencias de la edificación que a continuación se enumeran:
 - a) Cerramiento: cerca situada sobre los linderos que delimita una parcela.
 - b) Fachada: plano o planos verticales que, por encima del terreno, separan el espacio edificado del no edificado, conteniendo en su interior todos los elementos constructivos del alzado del edificio. A estos efectos se considerarán elementos constructivos los soportes o columnas en que se sustenten porches, soportales, pérgolas y elementos similares.
 - c) Línea de edificación: intersección de la proyección horizontal de la fachada del edificio con el terreno.

- d) Medianería o fachada medianera: es el plano o pared lateral de contigüidad entre dos edificaciones o parcelas, que se eleva desde los cimientos a la cubierta, aun cuando su continuidad pueda quedar interrumpida por patios de luces de carácter mancomunado.

Art 133.Posición de la edificación respecto a la alineación.

1. Respecto a las alineaciones la edificación podrá estar en alguna de estas situaciones:
 - a) En línea: cuando la línea de edificación o el cerramiento son coincidentes con la alineación.
 - b) Fuera de línea: cuando la línea de edificación o el cerramiento es exterior a la alineación.
 - c) Remetida o retranqueada: cuando la línea de edificación o el cerramiento es interior a la alineación.
2. Salvo los salientes de la fachada que expresamente se autoricen en estas Normas, ninguna parte ni elemento de la edificación, sobre el terreno o subterránea, podrá quedar fuera de línea respecto a la alineación exterior.

Art 134.Retranqueo.

1. Es la anchura de la faja de terreno comprendida entre la línea de edificación y la alineación oficial exterior o cualquiera de los linderos de la parcela. Puede darse como valor fijo obligado o como valor mínimo.
2. En función de la posición del lindero respecto al cual se establece pueden existir retranqueos a fachadas o frente de parcela, retranqueo a testero y retranqueo a lateral o medianera.
3. El valor del retranqueo se medirá perpendicularmente al lindero de referencia en todos los puntos del mismo.

Art 135.Separación entre edificaciones.

Es la menor distancia medida en metros entre las líneas de edificación en una misma parcela, en parcelas colindantes o en parcelas enfrentadas a ambos lados de una vía.

Art 136.Tipologías edificatorias.

1. La normativa de zonas emplea las siguientes definiciones de tipologías edificatorias:

- a) Edificación aislada: la que está exenta en el interior de una parcela, sin que ninguno de sus planos de fachada esté en contacto con las propiedades colindantes.
- b) Edificación entre medianeras: la que estando construida en una única parcela tiene sus líneas de fachada coincidentes al menos con los linderos laterales.
2. Edificación en hilera o adosada: es edificación en hilera la variante de construcción entre medianeras, cuando la edificación se destina a usos residenciales y la proporción entre unidades de vivienda y número de parcelas es como máximo 1:1.
3. Edificación pareada: tipología edificatoria en que las construcciones cumplen la condición de medianeras en un lindero común y la de edificación aislada en los restantes. Al igual que en el supuesto anterior, la relación entre unidades de vivienda y número de parcelas es como máximo 1:1
4. Edificación agrupada: es aquella pareada o adosada en la que la relación entre unidades de vivienda y número de parcelas es mayor de 1:1.

SECCIÓN 3ª. DEFINICIONES SOBRE OCUPACIÓN DE LA PARCELA.

Art 137.Superficie ocupable.

1. Es la superficie que puede ser ocupada por la edificación en base a las limitaciones establecidas en la documentación gráfica de las Normas y en las ordenanzas de edificación.
2. La superficie ocupable puede señalarse:
 - a) Indirectamente, como resultado de aplicar condiciones de posición tales como retranqueos, separación entre edificaciones, etc.
 - b) Directamente, mediante la asignación de un coeficiente de ocupación.
3. A los efectos del establecimiento de las condiciones de ocupación se distingue la ocupación de las plantas sobre rasante, y las de la edificación subterránea.
4. Las construcciones enteramente subterráneas podrán ocupar en el subsuelo los espacios correspondientes a retranqueos o separación a linderos hasta un (1) metro de la alineación exterior y restantes linderos, salvo mayores limitaciones en la normativa particular de zona.

Art 138.Ocupación o superficie ocupada.

1. Es la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de las fachadas sobre un plano horizontal.
2. La ocupación será necesariamente igual o inferior a los valores de la superficie

ocupable y de la superficie edificable fijados en estas Normas, o por el planeamiento que desarrolle el Plan General.

Art 139. Coeficiente de ocupación.

1. Se entiende por coeficiente de ocupación a la relación entre la superficie ocupable y la superficie de la parcela.
2. El coeficiente de ocupación se establece como ocupación máxima; si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición se concluyese una ocupación menor, será este valor el que sea de aplicación.

Art 140. Superficie libre de parcela.

Es el área resultante de aplicar la condición de ocupación, en la que no se puede edificar salvo que la normativa zonal señale las excepciones pertinentes.

SECCIÓN 4ª. DEFINICIONES SOBRE APROVECHAMIENTO DE LAS PARCELAS.

Art 141. Superficie edificada por planta.

1. Superficie edificada por planta es la comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de la edificación.
2. En el cómputo de la superficie edificada por planta quedan excluidos los soportales, los pasajes de acceso a espacios libres públicos interiores a la manzana o la parcela y los patios interiores de parcela que no estén cubiertos aunque estén cerrados en todo su perímetro. Los porches y cuerpos salientes computarán en los términos señalados en los artículos 157 y 158.
3. En las edificaciones residenciales, los espacios bajo cubierta computarán como superficie edificada, cualquiera que sea su uso, en la parte que tengan una altura libre de piso igual o superior a ciento cincuenta (150) centímetros.

Art 142. Superficie edificada total.

1. Es la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas que componen el edificio.
2. Se incluyen los cuerpos volados y las terrazas en las proporciones fijadas en el artículo 157.
3. En edificación unifamiliar y colectiva los sótanos no computarán como superficie edificada cuando se utilicen como garaje o trastero, sin perjuicio de las condiciones particulares de las distintas zonas.
4. Los semisótanos computarán como superficie edificada cualquiera que sea su uso.

Art 143.Superficie útil.

Se entiende por superficie útil de un local o vivienda la comprendida en el interior de los límites marcados por los muros, tabiques, o elementos de cerramiento y división que la conformen. Se excluirá, en el cómputo total, la superficie ocupada en la planta por los cerramientos interiores de la vivienda, fijos o móviles, por los elementos estructurales verticales y las canalizaciones o conductos con sección horizontal no superior a cien centímetros cuadrados, así como la superficie de suelo en la que la altura libre sea inferior a uno con cincuenta (1,50) metros.

Art 144.Superficie edificable.

1. Es el valor que señala el planeamiento para limitar la superficie edificada total que puede construirse en una parcela o, en su caso, en un área.
2. Su dimensión puede ser señalada por el planeamiento mediante los siguientes medios:
 - a) La conjunción de las determinaciones de posición, forma y volumen sobre la parcela.
 - b) El coeficiente de edificabilidad.

Art 145.Coeficiente de edificabilidad.

1. El coeficiente de edificabilidad es la relación entre la superficie total edificable y la superficie del terreno de referencia con derecho a aprovechamiento.
2. Se distinguen dos formas de expresar el coeficiente de edificabilidad:
 - a) Coeficiente de Edificabilidad Bruta: cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie edificable y la superficie total de una parcela o unidad de Actuación.
 - b) Coeficiente de Edificabilidad Neta: cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie edificable y la superficie neta edificable, entendiéndose por tal la de la parcela bruta deducidas las superficies de cesión obligatoria.
3. La determinación del coeficiente de edificabilidad se entiende como el señalamiento de una edificabilidad máxima; si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición y ocupación se concluyese una superficie total edificable menor, será éste el valor que sea de aplicación.

CAPITULO 2. CONDICIONES DE VOLUMEN DE LOS EDIFICIOS

ingenia

OFICINA DE INGENIERÍA Y ARQUITECTURA S.L.

Calle Santander, 4 – Entresuelo izq. 39300 Torrelavega (Cantabria). Tel: 942 086 681 / Fax: 942 086 682



Art 146.Aplicación.

Las condiciones de volumen que se establecen en el presente capítulo son aplicables a las obras de nueva planta y reestructuración. Para los edificios catalogados se establecen específicamente en el Catálogo.

Art 147.Sólido capaz.

Es el volumen definido por el planeamiento, dentro del cual debe de inscribirse la edificación que sobresalga del terreno.

Art 148.Longitud de la edificación.

Es la dimensión de la fachada de mayor longitud. Ninguna nueva construcción podrá tener una longitud superior a las que figuran a continuación en función de su uso:

Residencial:

Vivienda

- Edificación unifamiliar aislada: 26 metros.
- Edificación unifamiliar adosada: 26 metros.
- Edificación colectiva: La recogida en cada ordenanza.

Residencia comunitaria: la definida para edificación unifamiliar aislada.

Productivo:

Industria: la necesaria para el uso

Comercio: 60 metros

Hospedaje: 40 metros

Equipamientos y servicios públicos

Educativo: la necesaria para el uso

Socio-cultural: 60 metros

Deportivo: la necesaria para el uso

Resto de equipamientos y servicios: 60 metros

Art 149.Altura de la edificación.

1. La altura de una edificación es la medida de la dimensión vertical de la parte del edificio que sobresale del terreno en contacto con la edificación.
2. Para la medición se utilizarán unidades métricas o número de plantas del edificio.

Cuando las Ordenanzas señalen ambos tipos, habrán de respetarse las dos, que no podrán rebasarse en ninguno de los escalonamientos de la edificación si existiesen.

Art 150.Medición de la altura en unidades métricas.

1. La altura de la edificación en unidades métricas es la distancia desde la rasante hasta cualquiera de los siguientes elementos y en función de ellos será:
 - a) Altura de cornisa: es la que se mide hasta la intersección de la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta con el plano de la fachada del edificio.
 - b) Altura total (o altura de coronación): es la que se mide hasta la cumbrera más alta del edificio.
2. En calles o terrenos en pendiente, la altura de la edificación se medirá en el punto medio de la fachada, permitiéndose que, en el punto más desfavorable, se supere la altura máxima permitida en un (1) metro.

Art 151.Medición de la altura en número de plantas.

La altura en número de plantas es el número de plantas que existen por encima de la rasante incluida la planta baja.

Art 152.Altura máxima.

En los casos en que se señale como condición de altura solamente la máxima, ha de entenderse que es posible edificar sin alcanzarla. Sin embargo, el Ayuntamiento podrá exigir la edificación hasta la altura máxima en los casos en que se entienda que, de lo contrario, se deteriora la imagen urbana.

Art 153.Construcciones por encima de la altura de cornisa.

1. Podrán admitirse con carácter general las siguientes construcciones:
 - a) Las vertientes de la cubierta, que podrán dar lugar a la formación de una planta de desván habitable cuya superficie no supere el sesenta por ciento (60%) de la de la planta inmediatamente inferior. Dichas vertientes no podrán sobresalir respecto a un plano trazado desde el borde del alero en fachadas y patios con una inclinación de treinta (30) grados sexagesimales, no pudiendo exceder la altura en más de tres con cincuenta (3,50) metros sobre la altura de cornisa. Los huecos podrán estar en los hastiales o sobre la línea del alero y en este caso serán de tipo lucera (en el mismo plano de la cubierta), buhardillón con aguadas laterales, o balcón rompiendo la línea del alero. La suma de las

- longitudes de los buhardillones no superará el veinticinco por ciento (25%) de la longitud de la fachada sobre la que se sitúen.
- b) Los remates de las cajas de escaleras, depósitos y otras instalaciones, que no podrán sobrepasar una altura de cuatro (4,00) metros sobre la altura de cornisa; debiendo incluirse en una composición unitaria de la cubierta.
 - c) Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen las Normas Tecnológicas de la Edificación y en su defecto el buen hacer constructivo.
 - d) Antepechos en línea de fachada, barandillas, remates ornamentales, que no podrán rebasar en más de uno cuarenta (1,40) metros sobre la altura de cornisa, salvo con ornamentos aislados o elementos de cerrajería.
 - e) Los paneles de captación de energía solar.
2. Por encima de la altura máxima total que se determine no podrá admitirse construcción alguna.

Art 154. Altura de piso y altura libre.

1. Altura libre de pisos es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la cara inferior del forjado de techo de la misma planta, o del falso techo si lo hubiere.
2. Altura de pisos es la distancia medida en vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.

Art 155. Regulación de las plantas de una edificación.

1. Planta es toda superficie horizontal practicable y cubierta, acondicionada para desarrollar en ella una actividad.
2. La regulación del Plan General considera los siguientes tipos de plantas en función de su posición en el edificio:
 - a) Sótano: Se entiende por sótano la totalidad o la parte de la planta cuyo techo se encuentra en todos sus puntos por debajo de cincuenta (50) centímetros contados a partir de la rasante de la acera o del terrenos en contacto con la edificación (medida a la cara superior del forjado de techo).

La altura libre no será inferior a dos con veinte (2,20) metros, ni la altura de piso inferior a dos con cincuenta (2,50) metros.

- b) Semisótano: Es la planta del edificio, o la parte de ella, que tiene su techo por encima de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación en una altura superior a cincuenta (50) centímetros, y su pavimento por debajo de dicha rasante.

La altura libre no será inferior a dos con veinte (2,20) metros, ni la altura de piso inferior a dos con cincuenta (2,50) metros.

- c) Baja: Es la que se sitúa por encima de la planta sótano o semisótano real o posible, y cuyo pavimento esté a menos de cincuenta (50) centímetros sobre la cota media de las rasantes de los viales de acceso al edificio o de las rasantes del terreno en contacto con la edificación según se trate de edificación entre medianeras y agrupada o de aislada y pareada.

Cuando, en consideración del uso, sea de aplicación una normativa de nivel estatal o autonómica, se estará a lo dispuesto en la misma en cuanto a la definición de planta baja.

La altura mínima entre forjados será de doscientos cincuenta (250) centímetros.

- d) Entreplanta: Planta que en su totalidad tiene el forjado de suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de una planta baja o de piso. Se admite la construcción de entreplanta siempre que su superficie útil no exceda del cincuenta por ciento (50%) de la superficie útil del local o vivienda a que esté adscrita, y se disponga retranqueada con respecto al plano de fachada una distancia mínima de dos (2) metros.

La superficie ocupada por entreplantas entrará en el cómputo de la superficie total edificada. La altura libre por encima y por debajo de la entreplanta será la correspondiente al uso a que se destine.

- e) Piso: Es la planta cuyo plano de suelo está situado por encima del forjado de techo de la planta baja.

El valor de la altura libre de planta de piso, se determinará en función de uso y de las condiciones particulares de la zona o clase de suelo.

- f) Ático: Última planta de un edificio cuando su superficie edificada es inferior a la normal de las restantes plantas, y sus fachadas se encuentran separadas de los planos de fachada del edificio. Dicha planta, en cualquier caso, debe quedar comprendida dentro de la envolvente de cubierta

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

3. La superficie en planta de los cuerpos salientes computará a efectos del cálculo de Salvo determinación contraria en las normas de uso y zona, la altura libre mínima en plantas sobre rasante, para locales en que exista actividad permanente de personas, será de dos con cincuenta (2,50) metros.

Art 156.Regulación de los entrantes en fachada.

1. Se admiten terrazas entrantes con profundidad no superior a dos con cincuenta (2,50) metros. La profundidad se contará a partir del plano de fachada.

2. Si en una construcción se proyectan soportales no se podrá rebasar la alineación oficial con los elementos verticales de apoyo. Su ancho interior libre será igual o superior a doscientos cincuenta (250) centímetros, y su altura la que le correspondiere a la planta baja del edificio según las condiciones del uso o la zona en que se encuentre.

Art 157.Regulación de los cuerpos salientes en fachada.

1. Se entiende por cuerpos salientes todos aquellos elementos habitables u ocupables que sobresalen de la fachada del edificio, siendo abiertos (balcones, balconadas y terrazas); y cerrados (galerías y otros cuerpos volados cerrados). Responden a las siguientes definiciones:
 - a) Se entiende por balcón el vano que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y que se prolonga hacia el exterior en un forjado o bandeja de saliente respecto a la fachada, no superior a ochenta (80) centímetros, y cuya longitud no supere en más de treinta (30) centímetros el ancho del vano. Este no podrá exceder de ciento cuarenta (140) centímetros. El concepto de balcón es independiente de la solución constructiva y de diseño de sus elementos de protección.
 - b) Balconada o balconaje es el cuerpo saliente común a varios huecos que arrancan del pavimento de las piezas a las que sirven. La dimensión máxima del saliente no superará ochenta (80) centímetros.
 - c) Se entiende por terrazas los cuerpos salientes no cerrados que superan la dimensión máxima de saliente fijada para las balconadas.
 - d) Se entiende por galería el vano de anchura inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y se prolonga hacia el exterior en un cuerpo acristalado, cuya bandeja no sobresale de la fachada más de ciento veinte (120) centímetros y cuya parte acristalada no rebasa una longitud mayor en cuarenta y cinco (45) centímetros al ancho del vano.
 - e) Cuerpos volados cerrados son los salientes en fachada no pertenecientes a la clase de miradores, independientemente del tipo de material con que estén cerrados.
2. Desde el plano de la fachada situado en la alineación exterior solamente podrán sobresalir balcones, balconadas y miradores con los salientes máximos recogidos en el apartado anterior, o los señalados en la normativa de zonas si son más restrictivos.
3. La superficie en planta de los cuerpos salientes computará a efectos del cálculo de superficie edificada en las siguientes proporciones:

-	cuerpos volados cerrados	cien por cien (100%)
-	galerías	cincuenta por cien (50%)



- terrazas cincuenta por cien (50%)
 - balcones y balconadas no computa
4. Salvo otras limitaciones en las normas de cada zona, los cuerpos salientes permitidos respecto a la alineación exterior cumplirán las siguientes condiciones:
- a) Los cuerpos salientes quedarán separados de las fincas contiguas, como mínimo, una longitud igual al saliente y no inferior a tres (3) metros.
 - b) La altura mínima libre sobre la rasante de la acera, medida en cualquier punto de la misma, será de trescientos cincuenta (350) centímetros.

Art 158.Cómputo de porches, pérgolas y escaleras exteriores.

La superficie en planta de los porches y pérgolas computará a efectos del cálculo de la ocupación en su totalidad y a efectos del cómputo de la superficie edificada en las siguientes proporciones:

- Pérgolas y porches abiertos: cincuenta por ciento (50%)

Las escaleras exteriores que comuniquen la planta baja con otras plantas sobre rasante computan a efectos de cálculo del coeficiente de ocupación de la parcela así como del coeficiente de edificabilidad.

Tanto los porches como las escaleras exteriores deberán guardar los retranqueos a linderos establecidos en la ordenanza correspondiente.

CAPITULO 3. CONDICIONES DE CALIDAD, HIGIENE Y ADECUACIÓN AMBIENTAL DE LOS EDIFICIOS

Art 159.Definición y aplicación.

1. Son condiciones de calidad e higiene las que se establecen para garantizar el buen hacer constructivo y la salubridad en la utilización de los locales por las personas.
2. Las condiciones de calidad e higiene son de aplicación a los edificios de nueva planta y a aquellos locales resultantes de obras de reestructuración. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios en que, a juicio del Ayuntamiento, su cumplimiento no represente desviación importante en el objeto de la misma. El Ayuntamiento, en todo caso, podrá requerir a la propiedad del inmueble para que ejecute las obras necesarias para ajustarlo a las condiciones que se señalan en estas Normas.
3. En todo caso se cumplirán las condiciones que se establecieron para poder desarrollar los usos previstos, las de aplicación en la zona en que se encuentre el edificio y cuantas estuvieran vigentes de ámbito superior al municipal.

SECCION 1ª. CONDICIONES DE CALIDAD.

Art 160.Calidad de las construcciones.

1. Las construcciones buscarán en sus soluciones de proyecto la mejor estabilidad, durabilidad, resistencia, seguridad y economía de mantenimiento de los materiales empleados y de su colocación en obra.
2. En aplicación del contenido de estas Normas, y de las responsabilidades que le son propias, es competencia del Ayuntamiento velar, tanto por el respeto al contenido urbanístico de las Normas, como por una mejora de la calidad constructiva y, en consecuencia, de la calidad de vida del vecindario. Para ello los Servicios Técnicos Municipales exigirán la inclusión en la documentación de licencias de obra mayor que se presenten a trámite, de la justificación del cumplimiento de las instrucciones, Normas Básicas, Pliegos de Condiciones, y demás legislación superior en materia de construcción que afecte al tipo de obra.

SECCION 2ª. CONDICIONES HIGIENICAS DE LOS LOCALES.

Art 161.Local exterior.

1. Se considerará que un local es exterior si todas sus piezas habitables cumplen alguna de las siguientes condiciones:
 - a) Dar sobre una vía o espacio libre público.
 - b) Dar a un patio o espacio libre de edificación de carácter privado que cumpla las normas correspondientes en cuanto a sus dimensiones.
2. Deberá cumplir además las condiciones de superficie de huecos y superficie de ventilación correspondiente a cada uso.
3. En caso contrario el local será considerado interior.

Art 162.Pieza habitable.

1. Se considerará pieza habitable toda aquella en la que se desarrollen actividades de estancia, reposo o trabajo que requieran la permanencia prolongada de personas.
2. Toda pieza habitable deberá satisfacer alguna de las condiciones que se señalan en el artículo anterior exceptuando aquellos locales que necesariamente deban carecer de huecos, en razón de la actividad que en ellos se desarrolle, y siempre que cuenten con instalación mecánica de ventilación y acondicionamiento de aire.

Art 163.Piezas habitables en plantas sótanos y semisótanos.

1. No podrán instalarse en sótanos piezas habitables.
2. En plantas de semisótano sólo se autorizará la instalación de locales habitables si no están adscritos a usos residenciales, y siempre que reúnan las condiciones de iluminación y ventilación, y dispongan de las correspondientes barreras antihumedad.

Art 164.Condiciones de iluminación y ventilación.

1. Todas las construcciones deberán cumplir las condiciones establecidas en la Norma Básica de la Edificación sobre Condiciones de Iluminación y ventilación de los Edificios en vigor en el momento de redacción del correspondiente proyecto de ejecución.

SECCION 3ª. CONDICIONES HIGIÉNICAS DE LOS EDIFICIOS.

Art 165.Patios de luces.

1. Se entenderá por patio el espacio no edificado situado dentro del volumen de la edificación o en el mismo interior de la parcela, destinado a permitir la iluminación y ventilación de las dependencias del edificio o a crear en el interior espacios libres privados con jardinería.
2. Los patios de luces pueden ser interiores o cerrados y exteriores o abiertos. Se entenderá por patio abierto el que se abre a un espacio libre o a una vía. En caso contrario, se denominará patio cerrado.
3. Los patios deberán contar con acceso desde el portal, caja de escaleras u otro espacio de uso común, a fin de posibilitar la obligada limpieza y policía de los mismos.
4. El patio de luces será mancomunado cuando pertenezca al volumen edificable de dos o más fincas contiguas. Será indispensable que dicha mancomunidad de patio se establezca por escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad; esa servidumbre no podrá cancelarse sin autorización del Ayuntamiento, ni en tanto subsista alguno de los edificios cuyos patios requieran este complemento para alcanzar las dimensiones mínimas que rigen para los patios interiores o cerrados.
5. Los patios mancomunados podrán separarse mediante rejas o cancelas, nunca mediante muros de fábrica y la diferencia de cota entre los pavimentos del suelo no podrá ser superior a un metro.

Art 166. Dimensiones de los patios de luces abiertos.

1. Se considerarán patios de luces abiertos a los entrantes en fachada en los que la relación de forma, siendo P su profundidad medida desde el plano de fachada y F la longitud del frente que abre a la misma sea $F > 1,5 P$.
2. Para que el entrante tenga el carácter de patio abierto el valor de su profundidad en cualquier punto deberá ser mayor o igual a uno con cinco (1,5) metros.
3. El frente mínimo no podrá ser inferior a tres (3) metros si ambos testeros son ciegos, ni a seis (6) metros si los testeros cuentan con huecos.

Art 167. Dimensiones de los patios de luces cerrados.

1. La anchura de los patios de luces cerrados se establece en función del uso de las piezas que abren a ellos y de la altura H del patio, medida desde la cota del piso del local de cota más baja que tenga huecos de luz y ventilación al mismo hasta la coronación del más alto de los paramentos de la edificación a que sirva.
2. El cuadro siguiente determina las distancias mínimas:

Uso del local	Luces rectas
Piezas habitables (salvo cocina)	1:3 H y $> 3,30$ m
Cocina	1:4 H y $> 3,00$ m
Piezas no habitables, escaleras y paramentos ciegos	1:5 H y $> 3,00$ m

3. Las dimensiones de los patios interiores podrán reducirse, las correspondientes a un tercio (1:3) H hasta un cuarto (1:4) H; y las de un cuarto (1:4) H hasta un quinto (1:5) H, siempre que la superficie de la planta obtenida a partir de las dimensiones básicas del cuadro se incremente, multiplicándola por un coeficiente que se obtendrá como cociente entre la dimensión inicial y la reducida. En ningún caso las dimensiones que resulten serán inferiores a las mínimas establecidas en el punto anterior.
4. En los patios de planta no rectangular, su forma será tal que permita trazar en su interior una circunferencia de diámetro igual a la dimensión menor entre paramentos opuestos, cuyas luces rectas no podrán ser en ningún caso inferiores a tres (3) metros manteniéndose para el resto de paramentos enfrentados las distancias mínimas establecidas en el cuadro. A estos efectos se entiende por luz recta la longitud del segmento perpendicular al paramento exterior, medido en el eje del hueco considerado desde dicho paramento hasta el muro o lindero más próximo.
5. Los patios adosados a los linderos con las otras fincas cumplirán las anteriores condiciones, considerándose como paramento frontal el de la linde, aun cuando no estuviera construido, o bien podrá considerarse como patio único

mancomunado con el edificio colindante, atendiéndose a lo establecido en el artículo 165.

Art 168.Cubrimiento de patios.

1. La superficie mínima de los patios no podrá reducirse con galerías, terrazas en voladizo ni salientes de cualquier tipo.
2. Los patios de luces podrán cubrirse con claraboyas o lucernarios translúcidos, siempre que estos elementos dejen un espacio periférico libre sin cierre de ningún tipo entre los muros de patio y el elemento de protección, con una superficie de ventilación igual a la del patio.

SECCION 4ª. CONDICIONES AMBIENTALES

Art 169.Evacuación de aguas pluviales.

El desagüe de las aguas pluviales se hará mediante un sistema de recogida que, por bajantes, las haga llegar al alcantarillado urbano o en el caso de no ser posible deberá resolverse por vertido libre en la propia parcela.

Art 170.Evacuación de aguas residuales.

1. Las instalaciones de saneamiento en los edificios entroncarán con la red municipal, excepto cuando no existan dicha red. En este caso el vertido de aguas residuales deberá hacerse a fosa séptica prefabricada o tanques de depuración compactos según la cantidad previsible de efluente:
 - a) Para los efluentes de hasta veinticinco (25) personas se utilizará fosa prefabricada dotada de pozo de digestión, con recintos diferentes para los procesos de sedimentación y descomposición, así como filtro biológico.
 - b) Para los efluentes de más de veinticinco (25) personas, se dotará de tanques de depuración compactos de doble cámara (aireación y sedimentación) en los que se consiga la oxidación total por aireación prolongada.
 - c) En caso de ser necesaria la adopción del pozo séptico o similar como sistema de vertido, se deberán incluir los siguientes criterios técnicos para poder ser autorizados:
 - Justificar la imposibilidad de conectarse a la red de saneamiento municipal.
 - Cumplir los criterios de calidad previstos para las "zonas sensibles" en el Real Decreto 509/1996, de 15 de marzo, de desarrollo del Real Decreto 11/1995, de 28 de diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas.



- Realizar un seguimiento de la calidad de las aguas del vertido mediante el correspondiente muestreo homologado a cargo del Ayuntamiento de Solórzano, tomando como referencia los parámetros, las unidades y los métodos de medición especificados en el referido Real Decreto 11/1995.
 - En todo caso, se establecerá la obligatoriedad de adecuar una arqueta antes del punto de vertido para poder proceder, por parte de los Técnicos de la Administración, a la toma de muestras cuando se considere necesario.
 - El promotor estará obligado a conectarse a la red de alcantarillado una vez que ésta se desarrolle.
2. Las instalaciones de saneamiento conectadas con la red municipal cumplirán las siguientes condiciones:
- a) Los encuentros de las bajantes con la red horizontal se harán mediante arquetas cuando la red sea enterrada y con registros cuando sea suspendida.
 - b) La red horizontal de desagüe se dispondrá con pendiente mayor o igual de 1,5%.
 - c) Se dispondrá una arqueta o pozo general de registro entre la red horizontal de saneamiento y la red general de alcantarillado.
 - d) Se dispondrá una arqueta separadora de fangos o grasas antes de la arqueta o pozo general de registro cuando la instalación reciba aguas procedentes del garaje-aparcamiento, u otras que contengan fangos o grasas.

Art 171.Evacuación de humos.

1. En ningún edificio se permitirá instalar la salida libre de humos por fachadas, medianerías, patios comunes, balcones y ventanas. Se exceptúan de lo anterior las instalaciones correspondientes a procesos industriales cuyas necesidades específicas así lo requieran, siempre que estén situadas en edificio de uso exclusivo.
2. Todo tubo o conducto de chimenea estará provisto de aislamiento y revestimiento suficientes para evitar que la radiación de calor se transmita a las propiedades contiguas, y que el paso y salida de humos cause molestias o perjuicio a terceros.
3. Los conductos no discurrirán visibles por las fachadas exteriores y se elevarán como mínimo un (1) metro por encima de la cubierta más alta situada a distancia no superior a ocho (8) metros.
4. En edificios existentes a la entrada en vigor de estas Normas, podrá autorizarse la salida de humos y vahos provenientes de cocinas de bares, restaurantes o cafeterías cuando se acredite la dificultad extrema para adoptar el sistema de evacuación general y previa implantación de filtros depuradores.
5. La salida del aire caliente procedente de sistemas de refrigeración, salvo casos

justificados a juicio de los servicios técnicos municipales, no se hará sobre la vía pública.

6. En los supuestos de los dos apartados precedentes, si la salida hubiese de hacerse irremediabilmente sobre el espacio público, el conducto de evacuación no estará situado a altura menor que doscientos cincuenta (250) centímetros, ni producirá goteos u otras molestias sobre el espacio público.

Art 172. Protección contra incendios.

Todas las construcciones deberán cumplir las condiciones establecidas en la Norma Básica de la Edificación sobre Condiciones de Protección contra Incendios de los Edificios en vigor en el momento de redacción del proyecto de ejecución.

Art 173. Evacuación de residuos sólidos.

1. Se prohíben los trituradores de basuras y residuos con vertido a la red de alcantarillado.
2. Cuando la basura u otros residuos sólidos que produjera cualquier actividad, por sus características no puedan o deban ser recogidos por el servicio de recogida domiciliario, deberán ser trasladados directamente al lugar adecuado para su vertido por cuenta del titular de la actividad.

CAPITULO 4: ACCESOS, APARCAMIENTOS Y GARAJES

Art 174. Accesos a las edificaciones.

1. A las edificaciones deberá accederse desde la vía pública, aunque sea atravesando un espacio libre privado, en cuyo caso, dicho espacio libre deberá ser colindante directamente con el viario público, con un mínimo de cinco (5) metros. En todo edificio de uso colectivo será posible el acceso a la construcción por vehículos de servicios de ambulancia.
2. Cuando así se determine en las normas de uso de zona, se exigirá acceso independiente para los usos distintos al residencial, en edificios con dicho uso principal.

Art 175. Dotación de aparcamiento.

1. Todos los edificios y locales en los que así lo tenga previsto estas Normas en razón de su uso y de su localización, dispondrán del espacio que en ellas se establece para el aparcamiento de los vehículos de sus usuarios.
2. La dotación de plazas de aparcamiento se señala en la normativa de zona o en la propia del uso, respetando los mínimos establecidos en el artículo 40.3 de la Ley 2/2001 de 25 de junio de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de

- Cantabria, según el cual la previsión mínima será de dos plazas de aparcamiento, al menos una de ellas pública, por cada cien metros de superficie construida, cualquiera que sea su uso.
3. En las zonas de estacionamiento de vehículos ligeros deberán reservarse plazas de aparcamiento para vehículos que transporten a personas minusválidas, en número no inferior a una plaza por cada cincuenta o fracción. Estas plazas reservadas deberán cumplir todos los requisitos de localización, accesos, señalización, etc. que exige la Ley de Cantabria 3/1996, de 24 de septiembre, sobre accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, urbanísticas y de la comunicación.
 4. La provisión de plazas de aparcamiento es independiente de la existencia de garajes privados comerciales y de estacionamientos públicos.
 5. El Ayuntamiento, previo informe emitido por los servicios técnicos municipales, podrá relevar del cumplimiento de la dotación de aparcamiento en los casos de locales que se instalen en edificios existentes que no cuentan con la provisión adecuada de plazas de aparcamiento y en los que la tipología del edificio no permita la instalación de las plazas adicionales necesarias, o sustituirlo por aparcamientos situados fuera de la parcela del edificio.
 6. En los usos en que el estándar de dotación de aparcamiento se expresa en unidades por metro cuadrado, se entenderá que el cómputo de superficie se realiza sobre la superficie útil del uso principal y de los usos precisos para el funcionamiento del mismo, sin computar los espacios destinados a almacenaje, elementos de distribución, cuartos de instalaciones y semejantes.
 7. En todo caso, las plazas de aparcamiento que se establecen como obligatorias, como dotación que son de los locales y/o viviendas, se consideran inseparables de éstos, por lo que obligatoriamente se deberá vincular a cada elemento (vivienda, oficina o local comercial) sus correspondientes plazas de aparcamiento, a cuyos efectos figurará en la correspondiente licencia municipal.

Art 176.Soluciones para la dotación de aparcamiento.

La dotación de aparcamiento deberá hacerse en espacios privados, mediante alguna de las soluciones siguientes:

- a) En un espacio libre de edificación.
- b) En un espacio edificado. Se denominará como garaje. En las edificaciones colectivas deberán disponerse en sótano al menos la totalidad de las plazas que sean obligatorias a razón de una por vivienda.
- c) No se permiten garajes individuales o similares en edificación colectiva con acceso directo desde la vía pública. Se entenderá por garaje individual aquel que tenga una capacidad igual o menor a tres plazas.
- d) En la edificación unifamiliar adosada los aparcamientos se resolverán en sótano o planta baja edificada.

Art 177.Plaza de aparcamiento.

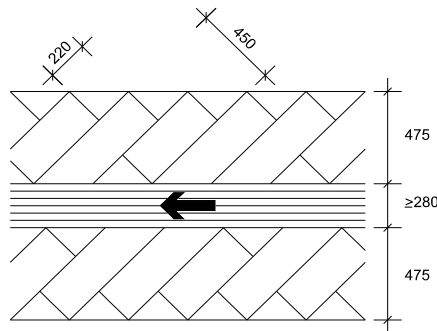
1. Se entiende por plaza de aparcamiento una porción de suelo plano con las siguientes dimensiones según el tipo de vehículo que se prevea:

Tipo de vehículo	Longitud (m)	Anchura (m)
De dos ruedas	2,5	1,5
Automóviles	5,0	2,5
Industriales ligeros	5,7	2,5
Industriales grandes	9,0	3,0
Minusválidos	5,0	3,6

2. La superficie total de garaje será, en metros cuadrados, el resultado de multiplicar por veinte (20) el número de las plazas de aparcamiento que se dispongan, incluyendo así las áreas de acceso y maniobra.
3. Se señalarán en el pavimento los emplazamientos y pasillos de acceso de los vehículos, cumpliendo las dimensiones señaladas en los gráficos siguientes según el sistema de distribución de las plazas de aparcamiento. Esta señalización figurará en los planos de los proyectos que se presenten al solicitar la concesión de las licencias de construcción, funcionamiento y apertura.
4. En las promociones que se prevean viviendas para minusválidos se reservará una plaza de aparcamiento por cada vivienda de dicho tipo, con las dimensiones que se regulan en la normativa correspondiente.

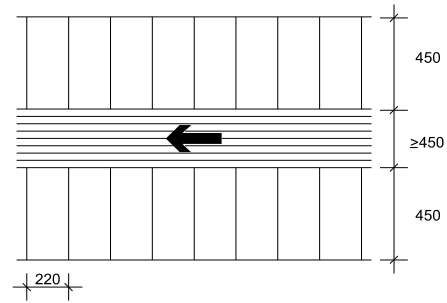
Art 178.Accesos a los garajes.

1. Los garajes-aparcamientos y sus establecimientos anexos dispondrán en todos sus accesos de un espacio de ancho igual al de la rampa y cinco (5) metros de fondo, como mínimo, con piso horizontal en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad. El pavimento de dicho espacio deberá ajustarse a la rasante de la acera, sin alterar para nada su trazado. La puerta del garaje no sobrepasará en ningún punto la alineación oficial y tendrá una altura mínima de dos (2) metros. En las calles con pendiente, dicha altura se medirá en el punto más desfavorable.



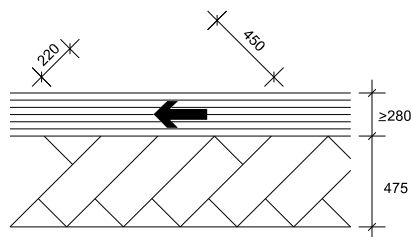
Doble aparcamiento en ángulo-45°

PLANTAS

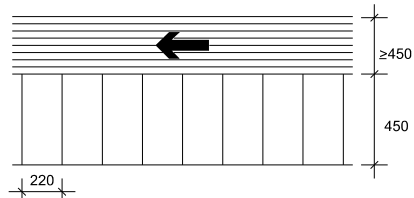


Doble aparcamiento en batería-90°

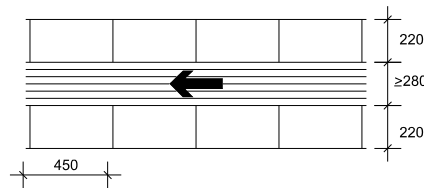
cotas en cm



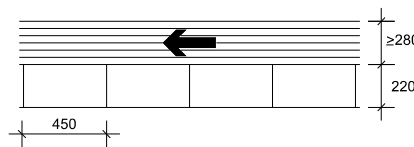
Aparcamiento en ángulo-45



Aparcamiento en batería-90°



Doble aparcamiento en línea



Aparcamiento en línea

PLANTAS

cotas en cm

2. Los accesos a los garajes podrán no autorizarse en alguna de las siguientes situaciones:
 - a) A distancia menor de quince (15) metros de la intersección de las líneas de bordillo de las calles, en tramos curvos de radio menor que diez (10) metros u otros lugares de baja visibilidad.
 - b) En lugares que incidan negativamente en la circulación de vehículos o peatones, en lugares de concentración y, especialmente, en las paradas de transporte público.
3. Las rampas rectas no sobrepasarán la pendiente del dieciséis (16) por ciento, y las rampas en curva del doce (12) por ciento medida por la línea media. Su anchura



mínima será de tres (3) metros, con el sobreechancho necesario en las curvas, y su radio de curvatura, medido también en el eje, será superior a seis (6) metros. El proyecto de garaje deberá recoger el trazado en alzado y sección de las rampas, reflejando los acuerdos verticales con las superficies horizontales de cada planta y con la vía pública.

4. Se autoriza la mancomunidad de garajes.
5. Los accesos se situarán a ser posible de tal forma que no se destruya el arbolado existente. En consecuencia, se procurará emplazar los vados preservando los alcorques correspondientes.

Art 179. Altura libre de piso.

La altura libre de piso en los garajes será como mínimo de doscientos veinte (220) centímetros. Esta distancia podrá reducirse a dos (2) metros en aquellos puntos que las características de la estructura del edificio lo justifiquen.

Art 180. Aparcamiento en los espacios libres.

1. No podrán utilizarse como aparcamiento sobre el suelo de los espacios libres de parcela más superficie que la correspondiente al cincuenta (50) por ciento de aquellos.
2. En los espacios libres que se destinan a aparcamiento de superficie no se autorizarán más obras o instalaciones que las de pavimentación y se procurará que este uso sea compatible con el arbolado.
3. Los garajes-aparcamiento bajo rasante estarán cubiertos de modo que sea posible aportar sobre su superficie una capa de tierra para el ajardinamiento de cincuenta (50) centímetros de espesor.
4. Se podrán disponer garajes-aparcamiento debajo de los espacios libres de uso y dominio público. Dicho garaje tendrá la consideración de bien patrimonial.

CAPITULO 5. CONDICIONES GENERALES DE ESTÉTICA

Art 181. Definición y ámbito de aplicación

1. Condiciones de estética son las que se imponen a la edificación y demás actos de incidencia en el medio urbano, con el propósito de obtener los mejores resultados en la imagen de la ciudad.
2. Las condiciones que se señalan para la estética de la ciudad son de aplicación a todas las actuaciones en suelo urbano sujetas a licencia o aprobación municipal. El Ayuntamiento, en todo caso, podrá requerir a la propiedad de los bienes urbanos para que ejecute las acciones necesarias para ajustarse a las condiciones

que se señalan en estas Normas. La regulación de las condiciones estéticas se realiza en las presentes condiciones generales y en la normativa de las zonas.

Art 182.Salvaguarda de la estética urbana.

1. La defensa de la imagen urbana y el fomento de su valoración y mejora, tanto en lo que se refiere a los edificios, en conjuntos o individualizadamente, como a las áreas no edificadas, corresponde al Ayuntamiento por lo que, cualquier actuación que pudiera afectar a la percepción de la ciudad deberá ajustarse al criterio que, al respecto, mantenga.
2. El Ayuntamiento podrá denegar o condicionar cualquier actuación que resulte antiestética, inconveniente, o lesiva para la imagen de la ciudad. El condicionamiento de la actuación podrá estar referido al uso, las dimensiones del edificio, las características de las fachadas, de las cubiertas, de los huecos, la composición, los materiales empleados y el modo en que se utilicen, su calidad o su color, la vegetación, en sus especies y su porte y, en general, a cualquier elemento que configure la imagen de la ciudad.
3. Las nuevas construcciones y las modificaciones de las existentes deberán responder en su diseño y composición a las características dominantes del ambiente en que hayan de emplazarse. A tal fin se pondrá especial cuidado en armonizar, no en imitar, sistemas de cubiertas, cornisa, posición de forjados, ritmos, dimensiones de huecos y macizos, composición, materiales, color y detalles constructivos. A los fines de garantizar la debida adaptación de las nuevas edificaciones a las ya existentes y a su entorno podrá exigirse la aportación de los análisis del impacto sobre el medio en que se localicen, con utilización de documentos gráficos del conjunto de las calles o plazas a que aquellas dieran frente y otros aspectos, desde los lugares que permitieran su vista.
4. En los sectores de nueva ordenación, y a través de los oportunos Planes Parciales, Especiales o Estudios de Detalle, se tenderá a la consecución de unidades coherentes en el aspecto formal, justificándose la solución adoptada según tres aspectos:
 - a) Justificación de la estructura espacial básica que abarque tanto los espacios abiertos (áreas verdes, grandes vías, etc.) como los cerrados (plazas, calles, itinerarios peatonales).
 - b) Justificación de los criterios para la disposición y orientación de los edificios en lo que respecta a su percepción visual desde las vías perimetrales, los accesos y los puntos más frecuentes e importantes de contemplación.
 - c) Establecimiento de criterios selectivos o alternativos para el empleo armónico de los materiales de edificación, de urbanización y de ajardinamiento, así como de las coloraciones permitidas para los mismos.
5. Las cubiertas cumplirán las condiciones recogidas en estas Normas.

Art 183.Fachadas.

1. La composición de las fachadas será libre, salvo las limitaciones contenidas en este capítulo de las Normas Urbanísticas.
2. Todas las fachadas se tratarán con condiciones de composición igualmente cuidadas, utilizando materiales de idéntica calidad.
3. Por razón de composición del espacio urbano y concordancia con el resto de los edificios, en áreas de uso característico residencial, se evitarán las fachadas ciegas, debiendo, en todo caso, mantenerse la iluminación natural a través de la fachada.

Art 184.Medianerías.

1. Todos los paramentos de un edificio visible desde la vía pública, aun cuando se prevea que a corto plazo vayan a quedar ocultos, deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean tan dignos como los de las fachadas.
2. Cuando una obra de nueva edificación colinde con una medianería se tratará con los mismos materiales de fachada.
3. Si la medianería tiene carácter provisional y existe compromiso firme de construcción en un plazo concreto de la edificación colindante, el Ayuntamiento podrá admitir el enfoscado o revoco de cemento, pero obligatoriamente pintado en el mismo color de la fachada.

Art 185.Modificación de fachadas.

1. En los edificios no catalogados podrá procederse a la modificación de las características de una fachada de acuerdo con un proyecto adecuado que garantice un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico y su relación con los colindantes.
2. Se podrá autorizar el cerramiento de terrazas y balcones existentes de acuerdo con las determinaciones de un proyecto de conjunto de la fachada, que deberá presentar la comunidad o propietario del edificio, y siempre que lo permita la edificabilidad.

Art 186.Instalaciones en fachadas.

1. Ninguna instalación de refrigeración o acondicionamiento de aire, podrá sobresalir más de treinta (30) centímetros del plano de fachada exterior, ni perjudicar la estética de la misma.
2. Se prohíben los tendidos eléctricos y telefónicos aéreos en las nuevas edificaciones.

Art 187.Cornisas y aleros.

El saliente máximo de cornisas y aleros sobre la alineación oficial exterior no excederá de ciento veinte (120) cm.

Art 188.Marquesinas.

1. La altura mínima libre desde la cara inferior de la marquesina hasta la rasante de la acera o terreno, será superior a tres con cincuenta (3,50) metros. El saliente de la marquesina no excederá la anchura de la acera menos sesenta (60) centímetros y, salvo el caso de marquesinas formadas por los elementos traslúcidos y con espesor menor a quince (15) centímetros, tendrán un saliente máximo de un (1) metro.
2. Las marquesinas no podrán verter por goteo a la vía pública. Su canto no excederá de noventa (90) centímetros, sin sobrepasar el nivel del forjado de la planta primera.

Art 189.Portadas y escaparates.

La alineación oficial exterior no podrá rebasarse en planta baja con salientes superiores a quince (15) centímetros con ninguna clase de decoración de los locales comerciales, portales o cualquier otro elemento. En aceras de anchura menor que setenta y cinco (75) centímetros, no será permitido saliente alguno.

Art 190.Toldos.

1. Los toldos móviles estarán situados, en todos sus puntos, incluso los de estructura, a una altura mínima sobre la rasante de la acera de doscientos veinticinco (225) centímetros. Su saliente, respecto a la alineación oficial no podrá ser superior a la anchura de la acera menor sesenta (60) centímetros, sin sobrepasar los tres (3) metros, y respetando en todo caso el arbolado existente.
2. Los toldos fijos, cumplirán las condiciones de las marquesinas, artículo 188.

Art 191.Rótulos publicitarios en fachadas.

1. Los rótulos publicitarios, además de cumplir con las normas técnicas de la instalación y con las condiciones siguientes, irán situados a una altura superior a tres (3) metros sobre la rasante de la calle o terreno.
2. Los anuncios paralelos al plano de fachada, tendrán un saliente máximo respecto a esta de diez (10) centímetros, debiendo cumplir además las siguientes condiciones:

- a) Quedan prohibidos los anuncios estables en tela u otros materiales que no reúnan las mínimas condiciones de dignidad o estética.
 - b) En planta baja podrán ocupar únicamente una faja de ancho inferior a noventa (90) centímetros, situada sobre el dintel de los huecos y sin cubrir éstos. Se podrán adosar en su totalidad al frente de las marquesinas, cumpliendo las limitaciones señaladas para éstas.
 - c) Las muestras colocadas en las plantas piso de los edificios podrán ocupar únicamente una faja de setenta (70) centímetros de altura como máximo, adosada a los antepechos de los huecos y deberán ser independientes para cada hueco, no pudiendo reducir la superficie de iluminación de los locales.
 - d) En edificios exclusivos con uso comercial, industrial, salas de reunión u hospedaje podrán colocarse como coronación de los edificios, que podrán cubrir toda la longitud de la fachada, con altura no superior al décimo (1:10) de la que tenga la finca, y siempre que esté ejecutada con letra suelta. También podrán colocarse en el plano de fachada con mayores dimensiones que las señaladas en los apartados anteriores, siempre que no cubran elementos decorativos o huecos y resulten antiestéticos con la composición de la fachada, para cuya comprobación será precisa una representación gráfica del frente de la fachada completa.
3. Los anuncios normales al plano de fachada tendrán un saliente máximo de cien (100) centímetros y la dimensión vertical máxima será de noventa (90) centímetros, debiendo cumplir además las siguientes condiciones:
- a) En planta baja estarán situados a una altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno de doscientos veinticinco (225) centímetros. Se podrán adosar en su totalidad a los laterales de las marquesinas, pudiendo sobrepasar por encima de éstas una altura máxima igual a su espesor.
 - b) En las plantas de piso únicamente se podrán situar a la altura de los antepechos.
 - c) En edificios exclusivos con uso comercial, industrial, salas de reunión u hostelero podrán ocupar una altura superior a noventa (90) centímetros.

Art 192.Cerramientos en parcelas edificadas.

1. El cerramiento de parcelas a vías o espacios libres públicos se resolverá mediante los siguientes elementos:
 - a) Con elementos ciegos de cien (100) centímetros de altura máxima, completados en su caso mediante protecciones diáfanas, estéticamente admisibles, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura máxima del conjunto de doscientos (200) centímetros. En el caso de los cierres de mampostería esta altura podrá ser superior siempre que se asimile a la tipología de cierre tradicional del entorno.

- b) Mediante soluciones diáfanas de doscientos (200) centímetros de altura total.
2. Los cerramientos de parcela que no den frente a vías o espacios libres públicos, podrán resolverse con cerramientos ciegos de estética admisible de doscientos (200) centímetros de altura máxima, a partir de tres (3) metros de la alineación oficial.
 3. En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas o animales (vidrios, etc.).
 4. En ningún caso se permitirá el uso como material de cierre de parcelas de bloque de hormigón liso.
 5. Cuando por la topografía del terreno existan desniveles respecto a las parcelas colindantes, o respecto a los espacios públicos éstos se salvarán mediante muros de altura no superior a cien (100) centímetros y taludes cuya inclinación respecto a la horizontal no supere los treinta grados (30°) sexagesimales.

No obstante, si no resultase posible cumplir las especificaciones anteriores o éstas condujesen a soluciones poco racionales, el Ayuntamiento podrá admitir otra solución, desarrollada mediante Estudio de Detalle.

Art 193.Tratamiento de los espacios libres.

1. Los espacios libres y zonas verdes habrán de reunir las características funcionales y de accesibilidad que la legislación determina. Los proyectos de urbanización de espacios públicos deberán incorporar las prescripciones técnicas y de diseño establecidas legalmente en materia de accesibilidad, y en especial las contempladas en 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
2. El arbolado existente en el espacio viario, aunque no haya sido calificado como zona verde o espacio de recreo y expansión, deberá ser protegido y conservado. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa de fuerza mayor se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte, siendo sustituidos, a cargo del responsable de la pérdida, por especies iguales o similares, siempre que el Ayuntamiento lo considere oportuno.
3. El tratamiento de los espacios libres, tanto públicos como privados, será libre aunque si se encuentran ajardinados deberán mantenerse y conservarse en buen estado sus plantaciones, cualquiera que sea su porte.
4. Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo, público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente, señalando su situación en los planos topográficos que se aporten. En estos casos se exigirá y se garantizará que durante el transcurso de las obras, se dotará a los troncos del arbolado y hasta una altura mínima de dos (2) metros de un adecuado recubrimiento rígido que impida su lesión o deterioro. En caso de que se deteriorase o eliminase algún ejemplar

podrá exigirse garantía para su reposición por otro de la misma especie o similar y de idéntico porte, antes de la concesión de la cédula de habitabilidad o licencia de apertura.

5. En las franjas de retranqueo obligatorio lindantes con vías públicas, será preceptiva de plantación de especies vegetales, preferentemente arbóreas, independientemente del uso a que se destine la edificación, a menos que la totalidad del retranqueo quede absorbida por el trazado de los espacios para la circulación rodada y accesos al edificio. La plantación deberá de hacerse a menos de un (1) metro de la alineación oficial exterior.

TITULO VIII. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

CAPITULO 1. DETERMINACIONES GENERALES

Art 194. Definición.

Son las condiciones a las que han de sujetarse las diferentes actividades para poder ser desarrolladas en los lugares que para ello dispone el Plan General o el planeamiento que lo desarrolla.

Art 195. Aplicación.

1. Las condiciones que se señalan en este título son de aplicación a los edificios o construcciones de nueva edificación o en edificios sometidos a reestructuración. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios cuando no represente desviación importante de los objetivos de la misma.
2. Además de las condiciones generales que se señalan para cada uso, los edificios que los alberguen deberán cumplir, si procede, las generales de la edificación y cuantas se deriven de la regulación que corresponda a la zona en que se encuentren. En todo caso deberán satisfacer la normativa supramunicipal que les fuera de aplicación.
3. Cuando el uso principal esté acompañado de otros, cada uno de ellos cumplirá las especificaciones derivadas de su uso que le fueren de aplicación.
4. Los Planes Parciales y Planes Especiales que desarrollen el presente Plan General deberán atenerse al régimen y regulación de usos establecidos en el presente Título, pudiendo imponer condiciones adicionales tanto a la implantación, como a su localización, razonando en tal caso los criterios en que se apoya esta decisión.

Art 196. Clases de usos.

A efectos de estas Normas, y de las que en desarrollo del Plan General se incluyan en

Estudios de Detalle, Planes Parciales y Planes Especiales, se establecen las siguientes clasificaciones de usos:

a) Por la amplitud de su función:

- Usos Globales
- Usos pormenorizados

b) Por su adecuación:

- Usos característicos
- Usos compatibles
- Usos prohibidos

c) Por su relación con las Normas:

- Usos existentes
- Usos propuestos

d) Por el tipo de propiedad:

- Usos públicos
- Usos colectivos
- Usos privados

Art 197. Usos globales y pormenorizados.

1. Se entiende por uso global cada uno de los destinos fundamentales que el Plan General asigna a los espacios edificables y no edificables comprendidos en el suelo urbano.

En concreto los usos globales considerados son los siguientes:

- a) Residencial.
- b) Productivo.
- c) Equipamiento y servicios públicos.
- d) Parques y jardines públicos.
- e) Transportes y comunicaciones.

2. Se entiende por uso pormenorizado el destino concreto que el Plan General asigna, en Suelo Urbano, a cada una de las parcelas vinculadas a uno de los usos globales anteriormente definidos. En concreto se consideran los siguientes usos pormenorizados asociados a cada uso global:

USO GLOBAL	USO PORMENORIZADO
------------	-------------------



Residencial	Vivienda Residencia comunitaria
Productivo	Industria Comercio Oficinas Hospedaje Salas de reunión
Equipamientos y Servicios públicos	Educativo Socio-Cultural Sanitario-Asistencial Deportivo Público-administrativo Servicios urbanos Servicios de infraestructura
Parques y jardines públicos	Parque urbano Área ajardinada Área de juego
Transporte y comunicaciones	Transporte terrestre Transporte por tubería Repetidores de telefonía móvil

3. Los usos pormenorizados a que vayan a ser destinadas las instalaciones proyectadas deberán especificarse en todas las solicitudes de licencia de obras de apertura o de funcionamiento.

Art 198. Usos característicos, compatibles y prohibidos.

1. Uso característico: Es aquel que caracteriza la ordenación de un ámbito, o la utilización de una parcela, por ser el dominante y de implantación mayoritaria en el área territorial que se considera. En actuaciones de carácter sistemático debe consumir más del cincuenta por ciento (50%) de la edificabilidad asignada a la actuación.
2. Uso compatible: Es aquel que se puede implantar en coexistencia con el uso característico. Su implantación cuando no exista el uso característico se realizará

mediante la tramitación de un estudio de detalle.

3. Uso prohibido: Es uso prohibido aquel que impiden las Normas de este Plan y las Ordenanzas de los Planes Parciales o Especiales, por imposibilitar la consecución de los objetivos de la ordenación de un ámbito territorial.

Art 199. Usos existentes y propuestos.

1. Usos existentes: son los usos o actividades que existieran en edificios, terrenos o instalaciones con anterioridad a la entrada en vigor de estas Normas. Pueden ser permitidos o declarados fuera de ordenación.
2. Usos propuestos: son los usos que el Plan General asigna a los distintos ámbitos territoriales del Término Municipal.

Art 200. Usos públicos, colectivos y privados.

1. Usos públicos: son los usos que, a efectos de estas Normas y de las contenidas en los Planes que desarrollen lo dispuesto en este Plan General, son realizados o prestados por la Administración o por gestión de los particulares sobre bienes de dominio público, o bien sobre bienes de propiedad particular mediante arrendamiento o cualquier otro título de ocupación.

Ningún uso público podrá ser sustituido por un uso privado salvo expresa autorización de las Normas.

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

El mantenimiento de cualquier uso colectivo existente se considera de interés público y utilidad social aun cuando no haya sido recogido como uso colectivo y su sustitución por otro, cualquiera que sea éste, exigirá la autorización del Ayuntamiento, quien podrá denegarla en razón del interés general del mantenimiento de la actividad.

3. Usos privados: Son aquellos que no estando comprendidos en el apartado de colectivos, se realizan por particulares en bienes de propiedad privada, estando limitada su utilización por razón del dominio sobre el bien.

CAPITULO 2. USO RESIDENCIAL

Art 201. Definición y clases.

1. Es uso residencial el que sirve para proporcionar alojamiento permanente a las personas.

2. A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares se distinguen las siguientes clases:
- A. Vivienda: es la residencia que se destina al alojamiento de personas que configuran un núcleo con comportamientos habituales de las familias, tengan o no relación de parentesco. Según su organización en la parcela se distinguen tres categorías:
- a) Vivienda en edificación unifamiliar: Es la que consta de jardín o patio privado, en tipología de edificio aislado o agrupado horizontalmente con otros del mismo uso, siempre que el acceso sea exclusivo o independiente desde la vía pública o desde un espacio libre exterior que sirva, como máximo, a dos viviendas.
- b) Vivienda en edificación colectiva: Es aquella que se agrupa horizontal y/o verticalmente con otras, formando edificios en los que el acceso se resuelve desde espacios comunes que actúan como elemento de relación entre el espacio interior de las viviendas y la vía pública o espacio libre exterior.
- c) Vivienda rural: Es aquella relacionada con la explotación agropecuaria, ligada en su disposición con la edificación destinada a usos agrícolas.
- B. Residencia comunitaria: Comprende los edificios destinados al alojamiento estable de personas que no configuran núcleos que puedan ser considerados como familiares. Se incluyen en este uso las residencias de colectivos específicos como estudiantes, jóvenes o ancianos, de miembros de comunidades, conventos, etc.
- Se incluyen tanto los espacios precisos para habitar los residentes como las instalaciones comunes complementarias.

SECCION 1ª. CONDICIONES DE LA VIVIENDA.

Art 202.Situación de las viviendas.

1. No se permiten viviendas situadas en planta sótano o semisótano.
2. Todas las viviendas de nueva planta deberán ser exteriores para lo cual todas las piezas habitables tendrán huecos que den a espacios abiertos o a patios que cumplan las condiciones que se establecen en estas Normas y al menos, dos de los huecos recaerán sobre calle, espacio libre público, espacio libre privado en contacto con la vía pública o patio abierto a la vía pública.

Art 203.Altura de techos.

1. La distancia libre mínima medida verticalmente entre el suelo y el techo en viviendas de nueva construcción será de doscientos cincuenta (250) centímetros,



admitiéndose hasta un diez (10) por ciento de la superficie útil con alturas inferiores pero siempre superiores a ciento noventa (190) centímetros y con la condición de que en cada habitación suponga menos del treinta (30) por ciento de su superficie.

2. Cuando se trate de viviendas rehabilitadas, la altura libre mínima podrá reducirse a doscientos veinticinco (225) centímetros, admitiéndose bajar esta dimensión con las condiciones del punto anterior.

Art 204. Accesibilidad a las viviendas.

1. En todo el recorrido del acceso a cada vivienda en el interior de la parcela, el paso estará dimensionado en función de la población a que sirva, siendo su ancho mínimo cien (100) centímetros. Su trazado tendrá una forma que permita el paso de un rectángulo horizontal de setenta (70) centímetros por doscientos (200) centímetros. A lo largo de todo el recorrido habrá una iluminación mínima de cuarenta (40) lux, al menos durante el tiempo necesario para realizar el trayecto.
2. En edificios de vivienda colectiva el portal tendrá unas dimensiones mínimas de dos con cincuenta (2,50) metros por dos con cincuenta (2,50) metros.
3. Los desniveles se salvarán mediante rampas del ocho por ciento (8%) de pendiente máxima o mediante escaleras que tendrán un ancho de al menos cien (100) centímetros cuando por ellas se acceda a más de diez (10) viviendas; cuando se acceda a más de diez (10), y hasta un máximo de treinta (30), su ancho será de al menos ciento diez (110) centímetros; y cuando se acceda a más de treinta (30) viviendas se dispondrá de dos (2) escaleras con anchura mínima de cien (100) centímetros o una sola de ancho ciento treinta (130) centímetros. En ningún caso las escaleras tendrán tramos mayores de diecisiete (17) peldaños, que tendrán una huella de anchura como mínimo doscientos setenta (270) milímetros y una tabica de altura no superior a ciento ochenta y cinco (185) milímetros.
4. En los edificios de viviendas en los que fuese obligado disponer de ascensores, se instalará uno por cada treinta (30) viviendas o fracción superior a quince (15).
5. En promociones de más de treinta (30) viviendas los accesos desde el espacio público exterior se dispondrán de modo que se pueda llegar, al menos, al diez por ciento (10%) de las viviendas, sin necesidad de salvar desniveles mediante escaleras.

Art 205. Dimensiones de los huecos de paso.

1. Toda vivienda dispondrá de una puerta de acceso de dimensiones mínimas de doscientos un (201) centímetros de altura y ochocientos veinticinco (825) milímetros de anchura.
2. Las dimensiones mínimas de las hojas de las puertas de acceso a las piezas de la vivienda serán de doscientos un (201) centímetros de altura, de seiscientos

veinticinco (625) milímetros de anchura para los cuartos de aseo y setecientos veinticinco (725) milímetros para el resto de las piezas.

Art 206. Condiciones de iluminación y ventilación.

1. Todas las piezas habitables dispondrán de ventanas con superficie acristalada mayor o igual a un octavo (1/8) de la superficie útil de la pieza. Esta condición no es aplicable a los cuartos de aseo.
2. Todas las piezas habitables destinadas a estancia y descanso de personas dispondrán de los medios necesarios que permitan su oscurecimiento temporal frente a la luz exterior, bien mediante sistemas fijos o previendo la instalación de dichos sistemas por el usuario.
3. Cada una de las piezas habitables dispondrá de una superficie practicable con una dimensión de, al menos, un doceavo (1/12) de la superficie útil de la pieza. En los cuartos de aseo que no ventilen por fachada o patio se instalará conducto independiente o colectivo homologado de ventilación forzada estática o dinámica.
4. Las cocinas dispondrán de conductos de eliminación de humos y gases directamente al exterior.

Art 207. Dotación de agua.

Toda vivienda tendrá una dotación mínima de 300 litros/habitante y día. Se asegurará además en cocinas y cuartos de aseo un caudal por grifo de agua fría de cero con quince (0,15) litros/segundo y cero con diez (0,10) litros/segundo por grifo de agua caliente.

Art 208. Dotación de aparcamientos.

1. En todo edificio de viviendas de nueva planta se dispondrá, como mínimo, una plaza de aparcamiento privada por cada ochenta (80) metros cuadrados construidos y, en todo caso, una por cada vivienda.
2. No obstante, se consideran exentos de la reserva de aparcamiento aquellos edificios de vivienda colectiva que contando con un número de viviendas inferior a cinco (5) estén situados en solares que no siendo resultantes del fraccionamiento de otros existentes en la fecha de entrada en vigor de la presente normativa, cumplan además alguna de las condiciones siguientes:
 - a) Tener un fondo inferior a diez (10) metros.
 - b) Tener una superficie igual o inferior a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.
 - c) Tener una fachada inferior o igual a ocho (8) metros.

SECCION 2ª. CONDICIONES DE LA RESIDENCIA COMUNITARIA.

Art 209. Condiciones de aplicación.

1. Las condiciones de aplicación a los edificios o locales destinados a residencia comunitaria son las mismas que para las viviendas cuando su superficie total no rebase los quinientos (500) metros cuadrados, en cuyo caso serán de aplicación las correspondientes a los edificios o locales destinados al uso de hospedaje.
2. La dotación mínima de aparcamientos será de una plaza por cada dos (2) habitaciones, salvo en residencias de colectivos específicos, para las que no se establece dotación mínima.

CAPITULO 3. USO PRODUCTIVO.

SECCION 1ª. USO INDUSTRIAL.

Art 210. Definición y clases.

1. Es uso industrial el que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración, transformación, reparación, almacenaje u distribución de productos según las precisiones que se expresan a continuación y que no pretenden tener un carácter exhaustivo, sino mostrar una gama suficiente de actividades que permita, de forma directa o por analogía, encuadrar la actividad de que se trate.
 - a) Producción industrial, que comprende aquellas actividades cuyo objeto principal es la obtención o transformación de productos por procesos industriales, e incluye funciones técnicas económicas y especialmente ligadas a la función principal, tales como la reparación, guarda o depósito de medios de producción y materias primas, así como el almacenaje de productos acabados para su suministro a mayoristas, instaladores, fabricantes, etc., pero sin venta directa al público.

Corresponden a este apartado las actividades incluidas en los epígrafes 15 a 40 de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas (CNAE), las relacionadas con el epígrafe 45, las de los epígrafes 92.111, 92.112, 92.201, 92.202 y 92.203, y las que cumplieren funciones similares.
 - b) Almacenaje y comercio mayorista, que comprende aquellas actividades independientes cuyo objeto principal es el depósito, guarda o almacenaje de bienes y productos, así como las funciones de almacenaje y distribución de mercancías propias del comercio mayorista. Asimismo se incluyen aquí otras funciones de depósito, guarda o almacenaje ligadas a actividades principales

de industria, comercio minorista, transporte u otros servicios de uso productivo, que requieren espacio adecuado separado de las funciones básicas de producción, oficina o despacho al público.

Corresponden a este apartado las actividades incluidas en los epígrafes 50, 51, 60.241, y 63 de la CNAE, y todas aquellas que cumplieren funciones similares.

- c) Reparación y tratamiento de productos de consumo doméstico, que comprenden aquellas actividades cuya función principal es reparar o tratar objetos de consumo doméstico con objeto de restaurarlos o modificarlos, pero sin que pierdan su naturaleza inicial. Estos servicios pueden llevar incluida su venta directa al público o hacerse mediante intermediarios.

Corresponden a este apartado las actividades incluidas en el epígrafe 52 de la CNAE, y las que cumplieren funciones similares.

- d) Producción artesanal y oficios artísticos, que comprende actividades cuya función principal es la obtención o transformación de productos, generalmente individualizables, por procedimientos no seriados o en pequeñas series, que pueden ser vendidos directamente al público o a través de intermediarios. Se incluyen también las actividades de producción industrial que, por razón de su escala de producción y forma de trabajo sean asimilables a la labor artesanal o artística.

2. A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares se distinguen tres (3) categorías y tres (3) situaciones, atendiendo respectivamente:

- a) Las molestias, efectos nocivos, daños y alteraciones que pueden producir sobre las personas y el medio ambiente.
- b) El entorno en que están situadas.

Art 211.Categorías.

A los efectos de la aplicación de las determinaciones particulares contenidas en las presentes Normas, la determinación de las categorías de actividades se establece de acuerdo con los criterios siguientes:

CATEGORIA I: Actividad compatible con la vivienda en zonas de fuerte predominio residencial. Comprende los talleres o pequeñas industrias y almacenes que por sus características no molesten al vecindario por desprendimientos de gases u olores o den lugar a ruidos y vibraciones.

CATEGORIA II: Comprende aquellas actividades molestas, insalubres y nocivas no admitidas en zonas de predominio residencial pero que pueden admitirse contiguas a otros usos no residenciales o a usos residenciales en determinadas condiciones.

CATEGORIA III: Comprende las actividades clasificadas como peligrosas que con medidas particulares de acondicionamiento pueden autorizarse en zonas industriales o aisladas de cualquier asentamiento residencial o industrial.

Art 212.Situaciones.

En función de las posibles ubicaciones en relación con su entorno los usos industriales se clasifican en:

- SITUACION A: En planta baja o semisótano de edificios con viviendas u otros usos no industriales y siempre que el acceso se resuelva de forma independiente y que no cause molestias a los vecinos.
- SITUACION B: En naves o edificios calificados como industriales o almacenes en zonas residenciales, con fachada a la calle y siempre que el acceso se resuelva de forma que no cause molestias a los vecinos.
- SITUACION C: En edificios situados en zonas industriales, aislados o adosados a otras actividades industriales o de almacenaje.

Art 213.Condiciones de compatibilidad.

1. Se considerarán compatibles con otros usos no industriales aquellas actividades que cumplan las condiciones que se señalan en estas Normas en lo que se refiere al control y nivel de impactos ambientales, según las diferentes posibilidades de situación en los edificios y de ubicación en las zonas en relación al resto de actividades no incluidas en el uso industrial. Su cumplimiento se comprobará en los siguientes lugares de observación:
 - a) En el punto o puntos en los que dichos efectos sean más aparentes para la comprobación de gases nocivos, humos, polvo, residuos o cualquiera otra forma de contaminación, deslumbramientos, perturbaciones eléctricas o radiactivas. En el punto o puntos en donde se puede originar, en el caso de peligro de incendio y explosión.
 - b) En el perímetro del local o de la parcela si la actividad es única en edificio aislado, para la comprobación de ruidos, vibraciones, olores o similares.
2. Para que una actividad industrial pueda ser compatible en la misma parcela con usos residenciales cumplirá como mínimo las siguientes condiciones:
 - a) No se realizarán operaciones que precisen la fusión de metales o procesos electrolíticos que puedan desprender gases, vapores, humos, polvo o vahos salvo que éstos sean recogidos y expulsados al exterior por chimeneas de características reglamentarias tras la eliminación de su posible toxicidad.

- b) No se utilizarán disolventes inflamables para la limpieza de la maquinaria o para cualquier otra operación; así mismo las materias primas estarán exentas de materias volátiles inflamables y/o tóxicas o molestas.
 - c) En todo local en que existan materias combustibles (como recortes de papel, cartón, plástico o virutas de madera) se instalarán sistemas de alarma por humos y rociadores automáticos.
 - d) No se permitirán los aparatos de producción de acetileno empleados en las instalaciones de soldadura oxiacetilénica, así como tampoco las gasolineras.
 - e) La instalación de maquinaria será tal que ni en los locales de trabajo ni en ningún otro se originen vibraciones que se transmitan al exterior.
3. En zonas de uso característico distinto al industrial, cualquier nuevo edificio destinado a uso industrial cumplirán las siguientes condiciones:
- a) Se separará a los linderos de las fincas colindantes una distancia igual a la altura a cornisa del edificio, con un mínimo de diez (10) metros.
 - b) El acceso se proyectará de forma que no cause molestias a los vecinos.
 - c) Deberán ubicarse en calles de anchura no inferior a 8 metros y con acceso de camiones y furgonetas sin necesidad de realizar maniobras en la vía pública.

Art 214.Limitaciones por condiciones de funcionamiento.

1. Todas las actividades deberán cumplir en el momento de su puesta en funcionamiento con las limitaciones establecidas por toda la normativa en vigor aplicable al propio funcionamiento de la misma: legislación medidas contra incendios, legislación sobre emisiones radiactivas y perturbaciones eléctricas, legislación sobre ruido y vibraciones, legislación de residuos y suelos contaminados, legislación sobre calidad del aire y protección de la atmósfera,...
2. Para poder iniciar la actividad deberán tramitar el correspondiente expediente de Comprobación Ambiental de acuerdo con la Ley de Cantabria 17/2006, de 11 de diciembre, de Control Ambiental Integrado.

Art 215.Dimensiones de los locales.

1. A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie de producción o almacenaje, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales destinados a la actividad productiva o de almacén, así como aquellos vinculados de forma directa a dichas actividades; quedarán excluidas expresamente las superficies destinadas a oficinas, exposición de productos, venta y aparcamiento de los vehículos que no estén destinados al transporte de los productos.
2. Los locales de producción o almacenaje en que se dispongan puestos de trabajo

tendrán, al menos, un volumen de doce (12) metros cúbicos por trabajador.

Art 216.Servicios de aseo.

Tendrán aseo independiente para los dos sexos, que contarán con un retrete, un lavabo y una ducha por cada veinte (20) trabajadores o fracción superior a diez (10) y por cada mil (1000) metros cuadrados de superficie de producción o almacenaje o fracción superior a quinientos (500) metros cuadrados.

Art 217.Circulación interior.

1. Las escaleras tendrán una anchura no menor que cien (100) centímetros cuando den acceso a un local con capacidad hasta cincuenta (50) puestos de trabajo; de ciento diez (110) centímetros cuando su capacidad sea hasta ciento cincuenta (150) puestos de trabajo; y de ciento treinta (130) centímetros cuando su capacidad sea más de ciento cincuenta (150) puestos de trabajo.
2. Ningún paso horizontal o en rampa tendrá una anchura menor de cien (100) centímetros.

Art 218.Ordenación de la carga y la descarga.

1. Cuando la superficie de producción o almacenaje supere los doscientos cincuenta (250) metros cuadrados, la instalación dispondrá de una zona exclusiva para la carga y descarga de los productos en el interior de la parcela, dentro o fuera del edificio, de tamaño suficiente para estacionar un camión, con unas bandas perimetrales de un (1) metro.
2. Para superficies superiores a quinientos (500) metros cuadrados deberá duplicarse dicho espacio y añadirse una unidad más por cada mil (1.000) metros cuadrados más de superficie de producción o almacenaje.
3. En áreas de uso característico residencial, entre las veintidós (22) horas y las ocho (8) horas sólo se permitirá la carga y descarga de furgonetas con capacidad máxima de tres mil quinientos (3.500) kilogramos y siempre dentro del local cerrado.

Art 219.Dotación de aparcamientos.

1. Existirá una plaza de aparcamiento para vehículos automóviles por cada cien (100) metros cuadrados construidos, a excepción de los talleres de reparación de automóviles que dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados de superficie útil de taller.
2. Se consideran exentos de esta dotación los talleres (salvo los de reparación de automóviles) de superficie inferior a 150 metros cuadrados.

3. Si hubiere además en el mismo edificio, oficinas, despachos o dependencias administrativas, se sumará a la dotación anterior la que corresponda por este uso.
4. Los aparcamientos exigidos podrán disponer bajo rasante, en planta baja o en superficie dentro de la parcela.

SECCION 2ª. USO COMERCIAL.

Art 220. Definición y clases.

1. Uso comercial es aquel que tienen por finalidad la prestación de servicios al público, destinados a suministrar mercancías mediante ventas al por menor, ventas de comidas, bebidas para consumo en el local, o a prestar servicios a particulares. Se entiende que comprende el comercio al por menor del epígrafe 52 de la CNAE, los restaurantes, bares, cafeterías incluidos en el epígrafe 55.300, 55.400 y 55.510, 55.521 y 55.522, y cuantas actividades cumplieren funciones similares.
2. A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen tres categorías:

CATEGORIA I: Comprende los tipos de tienda tradicional y autoservicio de comercio alimentario, bares, restaurantes y resto de comercios con superficie útil de exposición y venta no mayor de doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.

Podrán tener almacén anexo con superficie no mayor del cincuenta (50) por ciento de la correspondiente a ventas.

CATEGORIA II: Comprende los tipos de superservicio o pequeño supermercado de comercio alimentario y el resto de comercios con superficie útil de exposición venta no mayor de setecientos cincuenta (750) metros cuadrados.

Podrán tener almacén anexo de superficie no mayor del cincuenta (50) por ciento de la correspondiente a ventas.

CATEGORIA III: Comprende las superficies comerciales de una sola firma con superficie útil de exposición y venta superior a los setecientos cincuenta (750) metros cuadrados, sin llegar a superar los dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados, y las agrupaciones comerciales, sin limitación de superficie, de varias firmas comerciales en un mismo espacio, con acceso e instalaciones comunes, en forma de galerías, centros y complejos comerciales.

No se contempla la posibilidad de la instalación de una superficie comercial de más de 2.500 m².



Art 221.Condiciones de compatibilidad con el uso residencial.

1. El Ayuntamiento podrá exigir a los locales que tengan una superficie mayor de cuatrocientos cincuenta (450) metros cuadrados un proyecto de regulación del tráfico generado en horas punta, justificando las medidas necesarias para evitar congestiones.
2. En el caso de que en el edificio existan usos residenciales se deberá resolver el acceso sin que cause molestias a los vecinos pudiendo exigir el Ayuntamiento, en función del tránsito que pueda generarse, su resolución de forma independiente.
3. El uso de comercio no podrá causar un nivel de molestias superior al establecido para el uso productivo compatible con usos residenciales.
4. Siempre que la instalación de una galería comercial proponga la apertura de accesos y espacios peatonales interiores a una manzana se requerirá, para que pueda ser aceptada por el Ayuntamiento, la presentación de un estudio sobre la conveniencia de circulaciones interiores, las condiciones de limpieza e higiene de los espacios de uso común y las medidas a adoptar para el mantenimiento del orden público.

Art 222.Dimensiones.

1. A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hacen referencia a la superficie de venta se entenderá que ésta excluye las destinadas a oficinas, almacenaje no visitable por el público, zonas de carga y descarga y aparcamiento de vehículos.
2. En ningún caso la superficie de venta será menor de seis (6) metros cuadrados y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda salvo que se trate de una edificación de vivienda unifamiliar.

Art 223.Circulación interior.

1. En los locales comerciales de las categorías I y II, todos los recorridos accesibles al público tendrán una anchura mínima de un (1) metro; los desniveles se salvarán, con una anchura igual que el resto de los recorridos, mediante rampas o escaleras.
2. En los locales de la categoría III los recorridos tendrán una anchura mínima de ciento cuarenta (140) centímetros; los desniveles se salvarán mediante rampas o escaleras con una anchura igual que el resto de los recorridos.

Art 224.Escaleras.

El número de escaleras entre cada dos pisos será de una por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie de venta en el piso inmediatamente superior, o fracción

mayor que doscientos cincuenta (250) metros cuadrados, que se localizarán en los lugares que provoquen menores recorridos.

Art 225.Aseos.

1. Los locales dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta cien (100) metros cuadrados un retrete y un lavabo; por cada doscientos (200) metros cuadrados más o fracción superior a cien (100) se aumentará un retrete y un lavabo separándose, en este caso, para cada uno de los sexos. Los locales que se destinen a bares, cafeterías y restaurantes dispondrán de un mínimo de dos unidades de retrete y lavabo, cualquiera que sea su superficie, separados para cada sexo.
2. En ningún caso podrán comunicar directamente con el resto del local para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio intermedio.
3. En los edificios donde se instalen varias firmas podrán agruparse los aseos, manteniendo el número y condiciones con referencia a la superficie total incluidos los espacios comunes de uso público desde los que tendrán acceso.

Art 226.Altura libre de pisos.

La distancia mínima de suelo a techo en plantas baja y piso será de doscientos cincuenta (250) centímetros como mínimo. En las plantas que tengan su piso por debajo del nivel del suelo la altura libre mínima será de doscientos setenta (270) centímetros.

Art 227.Iluminación y ventilación.

1. La iluminación de los locales deberá ser natural, pudiendo ser completada por iluminación artificial. La ventilación podrá ser natural o artificial exigiéndose la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de acondicionamiento de aire para su aprobación por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento posterior.
2. En cualquier caso se debe asegurar una renovación de aire de cuatro (4) volúmenes por hora.

Art 228.Dotación de aparcamientos.

1. Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie comercial en las categorías I, II y III.
2. No obstante se consideran excluidos de la reserva de aparcamiento aquellos edificios no unifamiliares situados en solares que cumplan alguna de las condiciones siguientes:



- a) Tener un fondo inferior a diez metros.
- b) Tener una superficie igual o inferior a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.
- c) Tener una fachada inferior o igual a ocho (8) metros.

Art 229.Ordenación de la carga y descarga.

En los comercios de Categoría III se dispondrá dentro del local o de la parcela, una dársena con una altura libre mínima de trescientos cuarenta (340) centímetros que se aumentará en una unidad por cada mil (1.000) metros cuadrados o fracción superior a quinientos (500); las dársenas tendrán unas dimensiones mínimas de siete (7) metros de longitud y cuatro (4) de latitud, dispuestas de tal forma que permitan las operaciones de carga y descarga en cada una de ellas simultáneamente sin entorpecer el acceso de vehículos.

Art 230.Pasajes comerciales.

Las agrupaciones comerciales podrán establecerse en planta baja formando un pasaje, que tendrá acceso para el público por ambos extremos con una anchura superior a cuatro (4) metros.

SECCION 3ª. USO OFICINAS.

Art 231.Definición.

Se considera uso oficinas aquel servicio que corresponde a actividades que se dirigen como función principal a prestar servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros. Se incluye en esta categoría actividades puras de oficinas, así como funciones de esta naturaleza asociadas a otras actividades principales no de oficina (industria, construcción o servicios) que consumen espacio propio e independiente.

Art 232.Dimensiones.

En ningún caso la superficie será menor de seis (6) metros cuadrados y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda salvo que se trate de una edificación de vivienda unifamiliar. Se exceptúan de estas condiciones los despachos de profesionales de actividades liberales o artísticas.

Art 233.Accesos interiores.

1. Todos los accesos interiores de las oficinas a los espacios de utilización por el

público, tendrán una anchura de, al menos, ciento treinta (130) centímetros.

2. La dimensión mínima de la anchura de las hojas de las puertas de paso para el público será de ochocientos veinticinco (825) milímetros.

Art 234.Escaleras.

El número de escaleras entre cada dos pisos será de una por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie en el piso inmediatamente superior, o fracción mayor que doscientos cincuenta (250) metros cuadrados, que se localizarán en los lugares que provoquen menores recorridos.

Art 235.Ascensores.

Cuando el desnivel a salvar dentro del local sea superior a ocho (8) metros se dispondrá un aparato elevador por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie.

Art 236.Altura libre de pisos.

La distancia mínima de suelo a techo será de doscientos cincuenta (250) centímetros como mínimo, salvo que se sitúen en locales de entreplanta adscritos a planta baja en cuyo caso podrá ser de doscientos veinte (220) centímetros.

Art 237.Dotación de aparcamientos.

Se dispondrá como mínimo una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie de oficina, cuando ésta no haya de ser utilizable por el público, en cuyo caso, se dispondrá una plaza por cada cincuenta (50) metros cuadrados. No obstante, quedarán exentos de la reserva de aparcamiento aquellos edificios no unifamiliares situados en solares que cumplan alguna de las condiciones siguientes:

- a) tener un fondo inferior a diez metros.
- b) tener una superficie igual o inferior a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.
- c) tener una fachada inferior o igual a ocho (8) metros.

SECCION 4ª. USO DE HOSPEDAJE.

Art 238.Definición.

Se considera uso de hospedaje aquel servicio que tiene por finalidad proporcionar alojamiento temporal a las personas, ya sea de forma individual o colectiva. Comprende los epígrafes 55.111, 55.112, 55.121 y 55.122 de la C.N.A.E.



Art 239.Condiciones de aplicación.

1. Su regulación se hará aplicando las condiciones del uso de vivienda, complementadas con las disposiciones oficiales en materia hotelera.
2. Las actividades o usos complementarios se sujetarán a las condiciones que se establecen en estas Normas para cada uso pormenorizado.
3. La dotación mínima de aparcamiento será de una plaza por cada cuatro (4) plazas.

SECCION 5ª. SALAS DE REUNION.

Art 240.Definición.

Es aquel servicio destinado a actividades ligadas a la vida de relación, acompañadas, en ocasiones, de espectáculos, tales como cafés-concierto, discotecas, salas de fiesta y baile, clubes nocturnos, casinos, salas de juegos recreativos, bingos y otros locales en que se practiquen juegos de azar. Comprende el epígrafe 92 de la C.N.A.E. y cuantas cumplieran funciones análogas.

Art 241.Condiciones de aplicación.

1. Su regulación se hará aplicando las condiciones del uso de comercial complementadas con todas las disposiciones oficiales aplicables a este tipo de locales.
2. Se tendrá especial cuidado en el cumplimiento de la normativa y a las limitaciones de ruido y vibraciones.

CAPITULO 4. USO EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS PÚBLICOS.

Art 242.Definición y clases.

1. Se conceptúa como uso de equipamiento y servicios públicos aquel de carácter dotacional que sirve para proveer a los ciudadanos del equipamiento que haga posible su educación, su enriquecimiento cultural, su salud y, en fin, su bienestar, y a proporcionar los servicios propios de la vida en la ciudad, tanto de tipo administrativo como de abastecimiento o infraestructurales. Pueden ser de carácter público, privado o colectivo.
2. A los efectos de su pormenorización en el espacio y, en su caso, del establecimiento de condiciones particulares, se distinguen los siguientes usos pormenorizados:



- A. *Educativo*: comprende las actividades regladas de enseñanza tales como Pre-escolar, Enseñanza Primaria y Secundaria, así como las guarderías y otras actividades educativas no regladas (academias, centros de idiomas, etc.).
- B. *Sociocultural*: comprende las actividades de conservación y transmisión del conocimiento (bibliotecas, museos, salas de exposiciones, etc.); fomento del ocio y recreo cultural (centros de reunión, círculos recreativos, etc.); relación política y social institucionalizada (sedes políticas y sociales, etc.); desarrollo de creencias religiosas; así como las correspondientes a la vida de relación siempre que no tengan un carácter predominantemente productivo y, por consiguiente, no hayan sido considerados en el Capítulo 3 -Uso Productivo- del presente Título.
- C. *Sanitario-asistencial*: comprende las actividades de tratamiento y alojamiento de enfermos y, en general, las relacionadas con la sanidad, la higiene, la asistencia y la geriatría.
- D. *Deportivo*: comprende las instalaciones destinadas a la enseñanza y práctica de la cultura física y los deportes.
- E. *Público-administrativo*: comprende los servicios de administración y gestión de los asuntos del Estado en todos sus niveles, así como los de salvaguarda de las personas y los bienes (policía y similares) y mantenimiento de la ciudad (limpieza y similares).
- F. *Servicios urbanos*: corresponde a las instalaciones mediante las cuales se provee de servicios básicos a los ciudadanos tales como mercado de abastos, matadero, cementerio, vertedero, surtidores de combustible para los vehículos, etc.
- G. *Servicios de infraestructura*: comprende los servicios vinculados al suministro de agua, energía, saneamiento, telefonía y alumbrado.

Art 243. Aplicación.

1. Las condiciones señaladas para los usos comprendidos en este Capítulo serán de aplicación a los terrenos que se representen en la documentación gráfica del Plan General destinadas a tal fin.
2. Igualmente serán de aplicación estas condiciones a aquellos terrenos que se destinen a los citados usos en virtud de figuras de planeamiento que desarrollen el Plan General e incluso cuando, sin tenerlo expresamente previsto el planeamiento, se destinen de forma efectiva a alguno de los fines señalados en el artículo precedente.
3. Los usos cumplirán, además de las condiciones señaladas en estas Normas, las disposiciones vigentes en la materia correspondiente y, en su caso, las que sean de aplicación por afinidad con otros usos de los que se recogen en la presente normativa.

Art 244. Condiciones de compatibilidad.

1. El Ayuntamiento podrá exigir a los locales destinados a equipamientos y que tengan una superficie mayor de cuatrocientos cincuenta (450) metros cuadrados un proyecto de regulación de tráfico generado en horas puntas, justificando las medidas necesarias para evitar congestiones.
2. En el caso de que en el edificio de uso de equipamiento existan usos residenciales se deberá resolver el acceso sin que cause molestias a los vecinos, pudiendo exigir el Ayuntamiento en función del tránsito que pueda generarse su regulación de forma independiente.
3. Los usos de equipamiento no podrán causar un nivel de molestias superior al establecido para el uso industrial compatible con usos residenciales.

Art 245. Condiciones de sustitución de los equipamientos públicos.

1. Ninguno de los usos considerados en este Capítulo podrá ser sustituido sin mediar informe técnico en el que se justifique que tal dotación no responde a necesidades reales o que éstas quedan satisfechas por otro medio.
2. Además de la condición anterior, la sustitución de los usos de equipamientos y servicios públicos quedará sujeta a las limitaciones siguientes:
 - a) Si está situado en edificio que no tenga como uso exclusivo el equipamiento o servicio público considerado, podrá éste ser sustituido por cualquier otro uso autorizado por la ordenanza que sea de aplicación al inmueble.
 - b) Cuando se trate de un edificio dedicado exclusivamente a uso de equipamiento o servicio público se admitirán las sustituciones siguientes:
 - Los usos de equipamiento educativo, socio-cultural, sanitario-asistencial y público-administrativo podrán sustituirse entre sí.
 - Los restantes usos considerados en este Capítulo podrán ser sustituidos por cualquier otro de los incluidos en las categorías globales de Equipamientos y Servicios Públicos y Parques y Jardines Públicos.
3. Se exceptúa el uso deportivo, cuando se trate de instalaciones al aire libre, que sólo podrá ser sustituido por otro perteneciente a la categoría global de Parques y Jardines Públicos.

Art 246. Dotación de aparcamientos.

1. Los usos de equipamiento y servicios públicos dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados construidos.
2. En aquellos casos que pueda presuponerse una concentración de personas se dispondrá, como mínimo, una plaza de aparcamiento por cada quince (15)



- personas de capacidad. En los equipamientos de carácter educativo, para el cálculo de la dotación de aparcamientos se computará exclusivamente el número de personas cuya edad supere la mínima legalmente establecida para la conducción de vehículos de turismo.
3. Los equipamientos o servicios públicos cuya actividad genere la afluencia de autobuses, deberán disponer una superficie fuera del espacio público capaz para la espera, carga y descarga de un (1) autobús por cada doscientas cincuenta (250) personas de capacidad o fracción superior a ciento veinticinco (125).
 4. Los Servicios Públicos cuya actividad genere carga y descarga de mercancías, tales como los mercados de abastos, dispondrán de una superficie destinada al desarrollo de estas operaciones en proporción análoga a la establecida para las actividades comerciales a las que pueden ser asimilados.

CAPITULO 5. USO DE PARQUES Y JARDINES PUBLICOS.

Art 247. Definición y clases.

1. Comprende los terrenos destinados a plantaciones de arbolado, jardinería y al desarrollo de juegos infantiles con objeto de garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población.
2. A los efectos de su pormenorización en el espacio y, en su caso, del establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases:
 - A. *Parques urbanos: corresponde a los espacios forestales y acondicionados para su disfrute por la población, de superficie mayor a una (1) hectárea.*
 - B. *Áreas ajardinadas: corresponde a las áreas con superficies mayor a 1.000 m², en las que pueda inscribirse una circunferencia de treinta (30) metros de diámetro y con acondicionamiento vegetal destinadas al disfrute de la población, al ornato y mejora de la calidad estética de su entorno.*
 - C. *Áreas de juego y recreo: corresponde a las áreas con superficie no inferior a 200 m² en las que se pueda inscribir una circunferencia de 12 (doce) metros de diámetro y que cuente con los elementos adecuados a la función que han de desempeñar.*

Art 248. Aplicación.

1. Las condiciones que se señalan para los parques y jardines públicos serán de aplicación a los terrenos que se representan en la documentación gráfica del Plan General y a los que el planeamiento destine a tales fines.
2. Serán también de aplicación en los terrenos que, aún sin tenerlo expresamente previsto el planeamiento, se destinen a tal fin por estar habilitados en aplicación de estas Normas.



Art 249. Condiciones de los Parques urbanos.

1. Los parques urbanos dedicarán la mayor parte de su superficie a zona forestada frente a la que se acondicione mediante urbanización.
2. Podrá disponerse edificación sólo para uso deportivo con una ocupación máxima del cinco por ciento (5%) de su superficie, sin rebasar la altura media del árbol de "porte tipo" de las especies próximas y, en ningún caso, los seis (6) metros.

Los parques urbanos, además de las plantaciones de ajardinamiento, arbolado y defensa ambiental, contarán con áreas acondicionadas con el mobiliario urbano necesario para su disfrute por la población de todas las edades.

3. Los espacios libres y zonas verdes habrán de reunir las características funcionales y de accesibilidad que la legislación determina. Los proyectos de urbanización de espacios públicos deberán incorporar las prescripciones técnicas y de diseño establecidas legalmente en materia de accesibilidad, y en especial las contempladas en 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.

Art 250. Condiciones de las Áreas ajardinadas.

1. Las áreas ajardinadas dedicarán al menos el cuarenta por ciento (40%) de su superficie a zona forestada frente a la que se acondicione frente a la urbanización.
2. No se autorizan edificaciones, salvo las provisionales para las que el Ayuntamiento acuerde concesiones especiales para el apoyo del recreo de la población (casetas de bebidas y similares) y que en ningún caso superarán los doce (12) metros cuadrados de superficie y los tres (3) metros de altura.
3. Las áreas ajardinadas, además de las plantaciones de arbolado, defensa ambiental, cultivo de flores y ajardinamiento contarán con los siguientes elementos: mobiliario urbano para reposo, juegos infantiles y juegos de preadolescentes.
4. Las áreas ajardinadas de superficie superior a tres mil (3.000) metros cuadrados incorporaran, además de los elementos señalados en el punto anterior, un área de tierra compacta para la práctica del deporte al aire libre.
5. Siempre que sus dimensiones lo hagan posibles se instalarán puntos de agua ornamental, láminas de agua, zonas sombreadas para juegos y ocio pasivo, superficie pavimentada para bicicletas y otros juegos de ruedas y planos de arena drenada.

Art 251. Condiciones de las Áreas de juego y recreo.

Contarán con áreas ajardinadas de aislamiento y defensa de la red viaria, con árboles en alcorque, áreas de arena, elementos de mobiliario para juegos infantiles e islas de estancia para el reposo y recreo pasivo con el mobiliario urbano adecuado.

CAPITULO 6. USO TRANSPORTES Y COMUNICACIONES

SECCION 1ª. DISPOSICIONES GENERALES.

Art 252. Definición y clases.

1. Tienen uso para el transporte y las comunicaciones los espacios sobre los que se desarrollan los movimientos de las personas y los vehículos de transporte, así como los que permiten el estacionamiento de vehículos.
2. A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se definen tres clases:
 - Red viaria: cuando se destina a facilitar el movimiento de los peatones, de las bicicletas, los automóviles y de los medios de transporte colectivo en superficies habituales en las áreas urbanas, así como el estacionamiento de vehículos.
 - Repetidores de telefonía móvil
 - Transporte por Tubería

Art 253. Aplicación.

1. Las condiciones que se señalan serán de aplicación a los terrenos que el planeamiento destine a tal fin y que se representan en la documentación gráfica del Plan General, así como a los que queden afectados a este uso por el planeamiento ulterior.
2. Serán de aplicación también en los terrenos que, aún sin tenerlo expresamente previsto el planeamiento, se destinen a tal fin por estar habilitados en aplicación de estas Normas.

SECCION 2ª. RED VIARIA.

Art 254. Dimensiones y características del viario.

Las dimensiones de las calzadas serán establecidas por los servicios municipales, o por el organismo titular de la vía, sobre la base de las intensidades de tráfico y del entorno sobre el que discurre, utilizando como referencia las secciones que figuran el cuadro

adjunto y, naturalmente, la distancia entre alineaciones que figura en los Planos.

	PEATONAL	TRAFICO COMPARTIDO	TRAFICO DIFERENCIADO
Distancia entre alineaciones	4 metros	6 metros	9 metros
Ancho de calzada	Sin diferenciar	Sin diferenciar	6 metros
Ancho de aceras	Sin diferenciar	Sin diferenciar	1,50 metros

Art 255. Condiciones específicas de las calles compartidas.

1. Son calles compartidas aquellas que pueden ser utilizadas indistintamente por peatones y automóviles; tienen por tanto, un carácter local y, específicamente, son propias de las áreas residenciales.
2. Ninguna calle compartida podrá tener una intensidad de tráfico incompatible con el carácter estancial de la zona.
3. Se evitará la impresión de separación rígida entre calzada y acera. Por consiguiente, no existirán diferencias físicas notables entre los distintos elementos de la sección transversal de la calle. Las bandas que, visualmente den la impresión de separar los espacios destinados a circulación de personas y vehículos deben interrumpirse cada veinticinco (25) metros de manera perceptible para el usuario, mediante elementos singulares tales como maceteros, árboles, etc., que no perjudicaran la visión de los peatones.
4. Las entradas y salidas de las calles compartidas deben reconocerse como tales por su propia ordenación y, en la medida en que sean utilizables por vehículos, se tratarán de forma análoga a los accesos a garajes y aparcamientos. Los accesos a las calles de coexistencia se indicarán preferentemente mediante señalización horizontal.
5. Se dispondrán ordenaciones y dispositivos específicos en las distintas partes de la zona de coexistencia, destinada a la circulación de vehículos, de modo que éstos circulen "al paso". La distancia que separe estos elementos de ordenación no debe superar los cincuenta (50) metros. Tales ordenaciones pueden ser ondulaciones del pavimento, itinerarios serpenteantes, etc.
6. Si se dispusiesen espacios esencialmente diseñados como áreas de juego, se diferenciarán con claridad de los destinados a la circulación. Es recomendable que estas áreas de juego estén físicamente separadas de los espacios utilizables

por vehículos.

7. Las vías en fondo de saco no podrán servir a más de cincuenta (50) viviendas y tendrán una longitud máxima de setenta y cinco (75) metros, disponiendo en su final de una raqueta o glorieta para el giro de vehículos.

Art 256. Dimensiones y características de las calles peatonales.

1. La anchura mínima pavimentada para la circulación de peatones será de doscientos (200) centímetros. Las calles en las que sea previsible concentraciones de peatones, sea por su carácter comercial u otra cualquier causa, la anchura será de trescientos (300) centímetros.
2. No se permitirán vías de circulación con pendiente superior al doce por ciento (12%) debiendo, para salvar tales desniveles, peldañar el pavimento con tabicas de dimensión máxima dieciséis (16) centímetros y huellas no menores que treinta y cinco (35) centímetros; el número máximo de peldaños será de diez (10) y los rellanos habrán de tener una longitud mínima de ciento veinte (120) centímetros.

Art 257. Condiciones específicas de las calles particulares.

1. Se definen como tales las de propiedad privada que figuren con este carácter en los Planes y Estudios de Detalle. Mientras conserven esta calificación, el Ayuntamiento ejercerá la oportuna inspección y vigilancia.
2. Su urbanización se ejecutara por los particulares o entidades promotoras de los respectivos proyectos, y su ejecución se ajustará a las prescripciones y características establecidas por el Ayuntamiento para las vías públicas, debiendo disponer de los servicios urbanos que señala la Ley del Suelo, además de los de jardinería y redes de riego.
3. Las autoridades municipales estarán facultadas para exigir la utilización pública de la calle o calles particulares, regulando el uso de las mismas conforme a las necesidades de la ciudad, pudiendo los propietarios proponer su entrega y conservación al Ayuntamiento, previa la cesión gratuita a éste, libre de cargas y gravámenes de dichas calles, las cuales deberán estar dotadas de los servicios señalados en el número anterior y en perfectas condiciones de urbanización.
4. Si con posterioridad a la apertura de una calle particular se modificase el Plan de Ordenación del sector en que se encuentre incluida, se mantendrá su calificación urbanística de terreno vial a todos los efectos, incorporándose ésta al Patrimonio Municipal, de acuerdo con el sistema de actuación previsto en dicha Ordenación.
5. En ningún caso podrán admitirse aperturas de calles particulares que den lugar a aumento de volumen, alturas o densidad de edificación, distintas a las fijadas en el Plan de Ordenación.
6. Respecto a la tramitación de licencias de alineación y edificación, se estará a lo



previsto en las presentes normas.

7. Podrán disponerse calles en fondo de saco que tendrán una longitud máxima de setenta y cinco (75) metros y trazado sencillo, evitando curvas pronunciadas; en su final se proyectarán raquetas que permitan el giro de los vehículos. Se unirán por senderos de peatones que permitan enlaces cómodos y se preverá la instalación de servicios complementarios o de infraestructura.

Art 258.Pavimentaciones.

1. La pavimentación de aceras y calzadas se hará teniendo en cuenta las condiciones del soporte y las del tránsito que discurrirá sobre él como las que se deriven de los condicionantes de ordenación urbana y estéticos.
2. La separación entre las áreas dominadas por el peatón y el automóvil se manifestará de forma que queden claramente definidos sus perímetros, sin que sea imprescindible que se produzca mediante diferencia de nivel. A tales efectos se diversificarán los materiales de pavimentación de acuerdo con su diferente función y categoría, circulación de personas o vehículos, lugares de estancia de personas, estacionamiento de vehículos, calles compartidas, cruces de peatones, pasos de carruajes, etc.
3. El pavimento de las sendas de circulación de los peatones y las plazas no presentará obstáculos a la circulación de personas y vehículos de mano; se distinguirán las porciones de aquellas que, ocasionalmente, pudieran ser atravesadas por vehículos a motor, que no deformarán su perfil longitudinal sino que tendrán acceso por achaflanado del bordillo.
4. Las tapas de arquetas, registros, etc., se dispondrán teniendo en cuenta las juntas de los elementos del pavimento y se nivelarán con su plano.
5. Las calzadas y aceras se realizarán preferentemente en las siguientes etapas:
 - La primera servirá para el periodo de construcción de los edificios de la urbanización, debiendo estar constituido el pavimento por una sub-base y la base definitiva con una capa intermedia.
 - En la segunda etapa se construirá la capa de rodadura definitiva, que se instalará sobre el pavimento de la etapa primera, siempre que no se aprecien deterioros de importancia que obliguen a su reconstrucción. Su espesor no será inferior a cinco (5) centímetros.

Art 259.Franjas de reserva.

En las franjas de reserva para previsión de los ajustes de diseño en las nuevas vías, no podrá ejecutarse obra alguna que pudiera dar origen al aumento del valor de su posible expropiación. Una vez determinado el trazado definitivo, se utilizara la franja de reserva para el destino que el instrumento de desarrollo señalare.

SECCION 3ª. APARCAMIENTOS PÚBLICOS.

Art 260.Clases de aparcamientos públicos.

A efectos de aplicación de las presentes Normas, se consideran las siguientes clases de estacionamientos públicos para vehículos:

- a) Aparcamientos públicos al aire libre, que podrán disponerse anejos a la red viaria o separados de ésta.
- b) Aparcamientos Públicos en inmuebles destinados de forma exclusiva o mayoritariamente a este fin.

Art 261.Condiciones del aparcamiento al aire libre.

1. Cuando se sitúen anejos a las vías públicas no interferirán el tránsito de éstas, cumpliendo las condiciones dimensionales mínimas (en lo que anchura se refiere) que se señalan a continuación:
 - Aparcamientos en línea, doscientos veinte (220) centímetros.
 - Aparcamientos en batería, quinientos (500) centímetros.
 - Aparcamientos en espina, cuatrocientos cincuenta (450) centímetros.
2. Cuando se disponga separados de la red viaria, los accesos deberán organizarse de manera que no afecten negativamente a puntos de especial concentración de peatones, tales como cruces de calzada, paradas de transporte público, etc., con una interferencia reducida en el tráfico viario.
3. Los aparcamientos en superficie se acondicionarán con vegetación de modo que queda dificultada la visión de vehículos y se integre lo mejor posible en el ambiente en que se encuentre.

Art 262.Condiciones de los aparcamientos públicos en inmuebles.

1. Solamente podrán disponerse aparcamientos públicos en inmuebles destinados de forma exclusiva a este fin por iniciativa municipal o previa autorización del Ayuntamiento, la cual podrá condicionarse a la redacción de un estudio del impacto sobre las condiciones ambientales y circulatorias y a la opción de las medidas correctoras resultantes.
2. Cuando se trate de una construcción bajo rasante, la autorización quedará condicionada a la no desnaturalización del uso de la superficie bajo la que se construya y, en todo caso, a la asunción del compromiso de otorgar simultáneamente a tal superficie el destino urbano que inicialmente tenía o que las Normas fijen.



3. Los accesos se diseñarán de forma que no afecten negativamente a puntos de especial concentración de peatones, tales como cruces de calzada, paradas de transporte público, etc.
4. Se adoptarán los siguientes parámetros de diseño, que tienen carácter de mínimos:
 - a) Longitud de plaza, quinientos (500) centímetros.
 - b) Ancho de plaza, doscientos cincuenta (250) centímetros.
 - c) Calles de acceso de los vehículos, tres (3) metros de ancho.
 - d) Altura libre de piso, doscientos veinte (220) centímetros.
5. Se destinará una cuantía de plazas de aparcamiento para uso de minusválidos, igual o superior al dos por ciento (2%) del número total de plazas. Estas plazas deberán señalizarse debidamente.
6. Se prohíben los cerramientos de reparto interior que tengan por objeto individualizar las distintas plazas de aparcamiento.
7. Cumplirán las condiciones que en orden a la prevención contra incendios que resulten de aplicación en virtud de la legislación específica aplicable o de lo dispuesto en estas Normas Urbanísticas.

SECCION 4ª. REPETIDORES DE TELEFONÍA MOVIL.

Art 263.Instalaciones de telecomunicación.

1. Las instalaciones vinculadas a la emisión, recepción y reemisión de señales de telecomunicación mediante ondas radioeléctricas, así como sus elementos auxiliares, deberán cumplir las disposiciones establecidas por la Ordenanza del ámbito en que se pretendan implantar en cuanto a edificabilidad, ocupación en planta y separación a linderos y caminos.
2. Cuando sobre la parcela objeto de la implantación existan cargas de cesión, equidistribución o urbanización, las mismas deberán haber sido resueltas, conforme a las exigencias del planeamiento, antes de la concesión de la preceptiva licencia de obras.

SECCION 5ª. TRANSPORTE POR TUBERIA

Art 264.Gasoductos en alta presión (16 bar).

La servidumbre del gasoducto se extenderá a cinco (5) metros a cada lado del trazado. Todo tipo de construcción quedará como mínimo a seis (6) metros del gasoducto.

ingenia

OFICINA DE INGENIERÍA Y ARQUITECTURA S.L.

Calle Santander, 4 – Entresuelo izq. 39300 Torrelavega (Cantabria). Tel: 942 086 681 / Fax: 942 086 682



TITULO IX. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS DE SUELO URBANO.

CAPITULO 1. DETERMINACIONES GENERALES

Art 265. Definición

Son las condiciones particulares que, junto a las generales que se establecen en los Títulos VII y VIII, regulan las condiciones a que deben de sujetarse los edificios en función de su localización.

Art 266. Aplicación

1. Las condiciones de uso que se señalan en el presente capítulo son de aplicación a todas las actuaciones sujetas a licencia municipal.
2. Las condiciones de edificación que se señalan son de aplicación a las obras de edificación de nueva planta. Asimismo, serán de aplicación a las obras en los edificios existentes siempre que a juicio de los servicios técnicos municipales no constituyan una desviación importante de los objetivos de la misma.
3. Todos los usos que no sean considerados como característicos o compatibles en cada una de las Ordenanzas se considerarán como prohibidos. Los usos existentes que no sean considerados como característicos o compatibles serán considerados fuera de ordenación, siéndoles de aplicación las determinaciones que se establecen en el capítulo 2 del título VI de esta Normativa.

Art 267. Clases de Áreas

1. A los efectos de la aplicación diferencial de las condiciones que establece el Plan General se distinguen en suelo urbano dos clases de áreas:
 - a) Área de Ordenación detallada, en la que, con la regulación contenida en las Ordenanzas y las generales de estas Normas puede culminarse el proceso urbanístico.
 - b) Unidades de Actuación, en las que el Plan General interpone, entre sus determinaciones y la edificación, alguna condición o instrumento para su desarrollo.

Art 268. Alineaciones y rasantes

1. En lo que no resulten expresamente modificadas por la serie de planos de Calificación del Suelo, Ordenación de la Edificación y de Alineaciones de Vial, entretanto no se varíen o precisen a través de Planes Parciales o Estudios de



Detalle, continuarán vigentes las alineaciones y rasantes actualmente existentes.

2. En las Unidades de Actuación, la modificación o adaptación de las alineaciones incluidas en su perímetro se realizará mediante la redacción de Estudios de Detalle, según las condiciones de Ordenación que se establezcan para cada Unidad.

Art 269.División de las Áreas de Ordenación Directa

En función de los objetivos diferentes que las Normas persiguen en cada lugar y de su uso característico, el Área de Ordenación se ha dividido en OCHO (8) zonas:

- Ordenanza nº 1 - Edificación Unifamiliar/Colectiva – UR1
- Ordenanza nº 2 - Edificación Unifamiliar – UR2
- Ordenanza nº 3 – Ordenación Actual – OA
- Ordenanza nº 4 – Ordenación según Estudio de Detalle Aprobado - OEDA
- Ordenanza nº 5 – Núcleo Rural.
- Ordenanza nº 6 - Equipamiento y Servicios Públicos.
- Ordenanza nº 7 - Parques y Jardines Públicos.
- Ordenanza nº8 – Suelo Urbano inundable

CAPITULO 2. ORDENANZA Nº 1: EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR/COLECTIVA – UR1

Art 270.Ámbito y tipología

1. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en la serie de planos de Calificación del Suelo, Ordenación de la Edificación y de Alineaciones de Viario.
2. Responde a la tipología de edificación unifamiliar o colectiva (aislada en bloque, desde el exento hasta ordenaciones conformando calle).

Art 271.Usos permitidos

El uso característico es el residencial.

Son usos compatibles los que se señalan a continuación y, en determinados casos, en situaciones específicas:

a) Productivo:

- Industrial en categoría I y situaciones A y B.
- Comercial, categorías I y II, en situaciones de planta baja, semisótano y en régimen de edificio exclusivo.

ingenia

OFICINA DE INGENIERÍA Y ARQUITECTURA S.L.

Calle Santander, 4 – Entresuelo izq. 39300 Torrelavega (Cantabria). Tel: 942 086 681 / Fax: 942 086 682





- Oficinas.
- Hospedaje, en situación de planta primera y en régimen de edificio exclusivo.
- Salas de reunión en situación de planta baja, semisótano y en régimen de edificio exclusivo.

b) Equipamientos y Servicios Públicos:

Los usos pormenorizados de educativo, socio-cultural, sanitario-asistencial y público-administrativo en situación de planta primera, baja, semisótano y en régimen de edificio exclusivo. Se admite, además el uso deportivo en planta baja.

Art 272. Usos prohibidos

Son usos prohibidos todos los no considerados permitidos o compatibles por la siguiente normativa.

Art 273. Parcelas, ocupación y edificabilidad

En esta ordenanza se consideran dos tipos de parcelas:

- a) Parcelas entre medianerías o adosadas a una medianería.
 - b) Parcelas libres en las que no existe en sus límites edificación alguna adosada y en las que se pretende llevar a cabo edificaciones de nueva planta.
1. En el caso de parcelas entre medianerías, en zona comprendida entre las medianerías y hasta un fondo de edificación coincidente con el de las edificaciones medianeras, la ocupación será del 100%.
 2. En el caso de parcelas adosadas a una medianería, en la zona adosada a dicha medianería, con un fondo de edificación y una altura máxima coincidente con el de las edificaciones medianeras, y una longitud máxima de fachada de 10 m, la ocupación será del 100%.

En ambos casos, en el resto de la superficie de la parcela será de aplicación lo determinado para las parcelas libres b), con la salvedad referida a la edificabilidad total materializable en la parcela, de la que deberá descontarse lo ya edificado en su caso entre medianerías o adosado a una medianería. Así mismo se tendrá en cuenta lo expresado en los apartados restantes de esta Ordenanza.

3. Parcelas libres. En las parcelas libres donde se pretendan realizar edificaciones de nueva planta, la edificabilidad será de 0,35 m²/m².



Art 274.Alineaciones

- a) La distancia mínima entre cualquier punto de la edificación y las carreteras autonómicas vendrá determinado por la aplicación de la Ley 5/1996, de 17 de Diciembre, de "Carreteras de Cantabria". Queda grafiada la línea límite de edificación en los planos a escala 2.000.

En el caso de las parcelas definidas en el apartado 3 a) de esta ordenanza, la alineación obligada será la línea definida por las fachadas de los edificios colindantes.

- b) La distancia mínima entre cualquier punto de la edificación y el eje de otra calle o camino será de 9 m.
- c) Las que se establezcan en los Estudios de Detalle que se redacten.

Art 275.Separación a colindantes

La separación de la edificación a los colindantes será de 3 m. Si existiera pared medianera del colindante, la edificación podrá adosarse a dicha pared si existiese acuerdo con el colindante o mantener una distancia de separación de 6 m.

Art 276.Separación entre edificaciones

La distancia entre edificaciones en una misma parcela, medida en cualquier dirección, no podrá ser inferior a 6 metros.

Art 277.Dimensión de las edificaciones

La longitud de la edificación medida en cualquier dirección no podrá sobrepasar los 40 metros.

Art 278.Parcela mínima

La superficie mínima de parcela en el caso 3 b) de esta Ordenanza N°. 1 será de 500 m².

Art 279.Frente mínimo de parcela

El ancho mínimo de parcela edificable será de 6 metros.

Art 280.Altura de la edificación

La altura máxima será de 9 metros correspondiente a 3 plantas.

En el caso de edificación entre medianeras será posible edificar con las alturas máximas de las edificaciones colindantes.

Art 281.Cuerpos volados

El vuelo máximo será de 1 metro, debiendo cumplir lo señalado en el Art. 160 de esta Normativa Urbanística.

Art 282.Estudios de detalle

Cuando se pretenda llevar a cabo construcciones superiores a 12 viviendas será obligatorio realizar el correspondiente Estudio de Detalle previa presentación del Proyecto, debiendo cumplir lo señalado en estas Normativa Urbanística.

CAPITULO 3. ORDENANZA Nº 2: EDIFICACION UNIFAMILIAR – UR2

Art 283.Ámbito y tipología

1. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en la serie de planos de Calificación del Suelo, Ordenación de la Edificación y de Alineaciones de Viario.
2. Responde a la tipología de vivienda unifamiliar aislada, pareada o en hilera, según definición del Art. 136 de las presentes Normas.

Art 284.Usos permitidos

El uso característico es el uso residencial en edificio unifamiliar.

Son usos compatibles los que se señalan a continuación y, en determinados casos, en situaciones específicas:

USO GLOBAL	USOS PORMENORIZADOS	SITUACIÓN
Residencial	Residencia comunitaria	Edificio exclusivo
Productivo	Comercial, categoría I	Cualquiera
	Comercial, categorías II y III	Edificio exclusivo
	Oficinas	Cualquiera
	Hospedaje	Edificio exclusivo
Equipamientos	Todos	Cualquiera

Se considerará uso compatible los establos y almacenes existentes en relación con la agricultura y la ganadería.

Art 285. Usos prohibidos

Son usos prohibidos todos los no considerados permitidos o compatibles por la siguiente normativa.

Art 286. Parcelas, ocupación y edificabilidad

En esta ordenanza se consideran dos tipos de parcelas:

- a) Parcelas entre medianerías o adosadas a una medianería.
 - b) Parcelas libres en las que no existe en sus límites edificación alguna adosada y en las que se pretende llevar a cabo edificaciones de nueva planta.
1. En el caso de parcelas entre medianerías, en zona comprendida entre las medianerías y hasta un fondo de edificación coincidente con el de las edificaciones medianeras, la ocupación será del 100%.
 2. En el caso de parcelas adosadas a una medianería, en la zona adosada a dicha medianería, con un fondo de edificación y una altura máxima coincidente con el de las edificaciones medianeras, y una longitud máxima de fachada de 10 m, la ocupación será del 100%.

En ambos casos, en el resto de la superficie de la parcela será de aplicación lo determinado para las parcelas libres b), con la salvedad referida a la edificabilidad total materializable en la parcela, de la que deberá descontarse lo ya edificado en su caso entre medianerías o adosado a una medianería. Así mismo se tendrá en cuenta lo expresado en los apartados restantes de esta Ordenanza.

3. Parcelas libres. En las parcelas libres donde se pretendan realizar edificaciones de nueva planta, la edificabilidad será de 0,25 m²/m². La edificabilidad se aplicará al total de la parcela y la ocupación máxima será del 25%.

Art 287. Alineaciones

1. La distancia mínima entre cualquier punto de la edificación y las carreteras autonómicas vendrá determinado por la aplicación de la Ley 5/1996, de 17 de Diciembre, de "Carreteras de Cantabria". Queda grafiada la línea límite de edificación en los planos a escala 2.000.
2. La distancia mínima entre cualquier punto de la edificación y el eje de otra calle o camino será de 9m.
3. Los que se establezcan en los Estudios de Detalle que se redacten.

Art 288.Separación a colindantes

La separación a los colindantes será de 3 m. en el caso de que se abran huecos, pudiéndose pegar a dicho colindante en el caso de no abrirlos. Si existiera medianera del colindante en el límite de la parcela, la distancia será de 6 m. o bien se puede adosar a la referida medianera.

Art 289.Separación entre edificaciones

La distancia entre edificaciones en una misma parcela, medida en cualquier dirección, no podrá ser inferior a 6 metros.

Art 290.Dimensión de las edificaciones

La longitud de la edificación medida en cualquier dirección no podrá sobrepasar los 40 metros.

Art 291.Frente mínimo de parcela

El ancho mínimo de parcela edificable será de 6 metros.

Art 292.Parcela mínima

La parcela mínima edificable será de 500 m².

Art 293.Altura de la edificación

La altura máxima será de 9 metros, correspondientes a Planta Baja, Planta Primera, Planta Segunda y Ático.

En el caso de edificación entre medianeras será posible edificar con las alturas máximas de las edificaciones colindantes.

Art 294.Vuelos

Los vuelos tendrán un saliente máximo será de 1 metro, respetando en cualquier caso el arbolado y siendo en cualquier punto su altura mínima sobre la rasante de 2,50 metros.

Art 295.Estudios de detalle

Cuando se pretenda llevar a cabo construcciones superiores a 12 viviendas será obligatorio realizar el correspondiente Estudio de Detalle previa presentación del Proyecto, debiendo cumplir lo señalado en estas Normativa Urbanística.

CAPITULO 4. ORDENANZA Nº 3: ORDENACIÓN ACTUAL – OA

Art 296.Ámbito y tipología

1. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en la serie de planos de Calificación del Suelo, Ordenación de la Edificación y de Alineaciones de Viario.
2. Corresponde a la edificación actual, en tipología de edificación unifamiliar o colectiva, cuyas condiciones actuales de volumen se mantienen.

Art 297.Usos permitidos

El uso característico es el uso residencial tanto en tipología de edificación unifamiliar como colectiva.

Son usos compatibles los existentes a la entrada en vigor de esta normativa, y los que se señalan a continuación y, en determinados casos, en situaciones específicas:

USO GLOBAL	USOS PORMENORIZADOS	SITUACIÓN
Residencial	Residencia comunitaria	Edificio exclusivo
	Comercial, categorías I,II y III	Planta Baja y/o Edificio exclusivo
	Oficinas	Cualquiera
	Hospedaje	Edificio exclusivo
Equipamientos	Todos	Cualquiera

Las instalaciones industriales existentes de carácter exento debidamente legalizadas podrán mantener su uso y realizar las obras de mantenimiento necesarias para su correcto funcionamiento.

Art 298.Obras admisibles

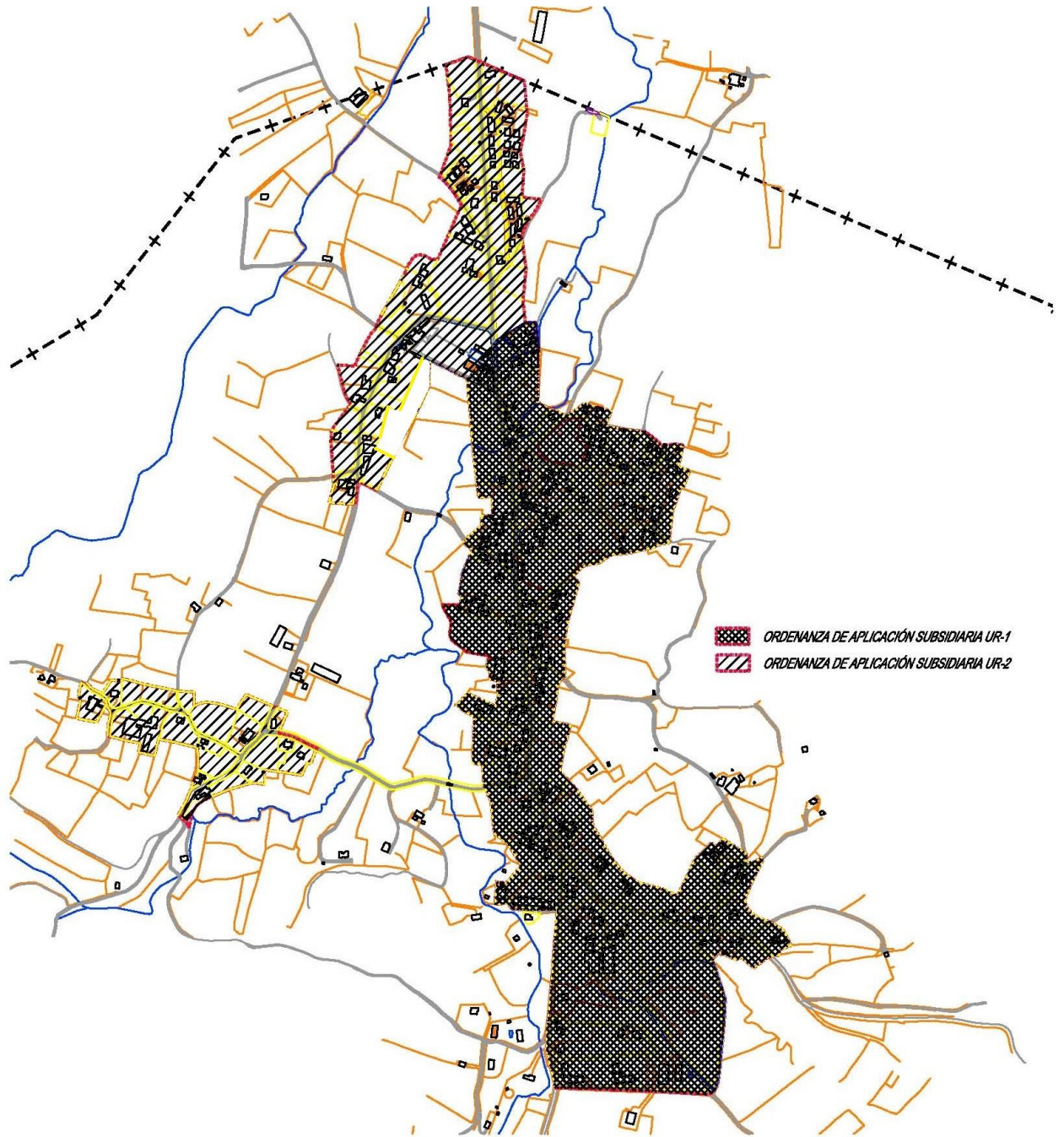
1. En los edificios se admiten todas las obras consideradas como de urbanización.
2. Se admiten las obras de demolición ligadas a la ejecución de otras obras admisibles, al derribo de cuerpos añadidos a las construcciones originarias, o a la demolición de edificación declarada en estado ruinoso.
3. Son admisibles las obras de nueva planta siguientes:



- a) Las obras de reconstrucción o sustitución de edificios declarados en estado ruinoso, siempre que la nueva edificación se destine al mismo uso que el edificio desaparecido o se trate de la eliminación de un uso ganadero dentro del núcleo urbano. La reconstrucción o sustitución deberá realizarse sin superar los parámetros existentes de superficie edificable, altura en plantas y superficie de ocupación.
- b) La obra de nueva planta cuando se trate de construcciones enteramente subterráneas, destinadas a aparcamientos para residentes, instalaciones al servicio de la edificación o usos de infraestructuras, cumpliendo las condiciones particulares del uso.

Art 299.Edificabilidad

1. El coeficiente de edificabilidad máximo es el existente. No obstante se podría admitir el cerramiento de terrazas siempre que sean objeto de un proyecto de conjunto de la fachada.
2. No se admite el aumento de aprovechamiento existente de la planta bajo cubierta, salvo para instalaciones generales del edificio.
3. En edificaciones destinadas al uso de hospedaje se admite el aprovechamiento bajo cubierta para dicho uso, siempre que simultáneamente se ejecuten las posibles cesiones señaladas en la serie de planos de Calificación del Suelo, Ordenación de la Edificación y de Alineaciones de Vialidad.
4. En el caso de desaparición de la edificación no podrá mantenerse la edificabilidad actual, siendo de aplicación subsidiaria la ORDENANZA N° 1: EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR/COLECTIVA – UR1; y la ORDENANZA N° 2: EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR según el esquema adjunto al final de esta ordenanza.
5. La excepción a las normas anteriores la constituirá el hecho de formar parte de un conjunto unitario de edificaciones, o de edificaciones en hilera, en cuyo caso la nueva edificación se adaptará a las características preexistentes.



 ORDENANZA DE APLICACIÓN SUBSIDIARIA UR-1
 ORDENANZA DE APLICACIÓN SUBSIDIARIA UR-2

CAPITULO 5. ORDENANZA Nº 4: ORDENACIÓN SEGÚN ESTUDIO DE DETALLE APROBADO – OEDA

Art 300.Ámbito y características

1. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en la serie de planos de Calificación del Suelo, Ordenación de la Edificación y de Alineaciones de Viario.

ingenia

OFICINA DE INGENIERÍA Y ARQUITECTURA S.L.

Calle Santander, 4 – Entresuelo izq. 39300 Torrelavega (Cantabria). Tel: 942 086 681 / Fax: 942 086 682





2. Incluye los terrenos y edificaciones comprendidos en el ámbito del Suelo Urbano que se encuentran aprobados o en proceso de tramitación y para los que el Plan General considera admisible que continúe el proceso de planeamiento y gestión urbanística de acuerdo con las especificaciones del correspondiente Estudio de Detalle.

Art 301. Condiciones de la edificación y de los usos

1. Los usos permitidos son los contemplados en los documentos en tramitación en el Ayuntamiento. En ausencia de definición, será de aplicación el contenido en la ordenanza nº1 "edificación unifamiliar/colectiva UR1".
2. Las condiciones de la edificación, serán las señalados en los correspondientes Estudios de detalle, salvo que en los Planos de Calificación del Suelo, Ordenación de la Edificación y de Alineaciones de Viario se especifiquen condiciones diferentes.

Las dudas que pudieran surgir en la interpretación de la Normativa aplicable, se resolverán atendiendo a los siguientes criterios:

- a) Prevalecerán las determinaciones contenidas en el Estudio de Detalle correspondiente.
- b) En segundo lugar se tendrán en cuenta las determinaciones expresamente contenidas en este Plan General, cuando se refieran de forma explícita a ámbitos regulados en los Planos de Calificación del Suelo, Ordenación de la Edificación y de Alineaciones de Viario con la clave OEDA.
- c) Por último, las dudas no resueltas por aplicación de los criterios anteriores se dilucidarán a tenor de lo señalado con carácter general en estas Normas Urbanísticas para el Suelo Urbano.

Art 302. Plazo de desarrollo del Estudio de Detalle

El plazo para el inicio del desarrollo de los suelos comprendidos dentro de esta Ordenanza es de dos años desde la entrada en vigor del PGOU. Pasado el plazo anterior, será de aplicación en dichos suelos la ordenanza nº1 "Edificación unifamiliar/colectiva UR1".

CAPITULO 6. ORDENANZA Nº 5: NÚCLEO RURAL – NR

Art 303. Ámbito y tipología

1. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en la serie de planos de Calificación del Suelo, Ordenación de la Edificación y de Alineaciones de Viario.
2. Responde a la tipología de vivienda unifamiliar aislada, pareada o en hilera, según definición del Art. 136 de las presentes Normas.



3. Las determinaciones contenidas en los artículos 304 al 310 serán únicamente de aplicación a las nuevas edificaciones que puedan surgir en los núcleos rurales.
4. Las edificaciones existentes en su actual configuración no quedarán en ningún caso fuera de ordenación tras la entrada en vigor del PGOU.
5. Sobre las edificaciones existentes, cuyas características y configuración han determinado la delimitación de dicho núcleo, se podrán realizar todas las obras necesarias de conservación, restauración, consolidación, rehabilitación, reestructuración y reconstrucción, siempre de acuerdo con la morfología y parámetros urbanísticos preexistentes, no quedando en ningún caso como consecuencia de dichas actuaciones las edificaciones fuera de ordenación.

Art 304.Usos, parcela mínima

1. Uso como vivienda unifamiliar.
Para este uso la parcela mínima a efectos edificatorios es de 500 m².
2. Se permiten usos agrícolas, vinculados directamente a la obtención, almacenamiento, explotación o tratamiento de productos o ganado de la finca a que sirven, cuya existencia u autorización se anterior a la entrada en vigor del PGOU. También se permiten las obras de adecuación a la normativa vigente o de mantenimiento destinadas a lograr el correcto funcionamiento de las instalaciones.

Art 305.Separación a colindantes

La distancia mínima entre el colindante y cualquier punto de la edificación será de 5m.

Art 306.Separación a viales

1. La distancia mínima entre cualquier punto de la edificación y las carreteras autonómicas vendrá determinado por la aplicación de la Ley 5/1996, de 17 de Diciembre, de "Carreteras de Cantabria". Queda grafiada la línea límite de edificación en los planos a escala 2.000.
2. La distancia mínima entre cualquier punto de la edificación y el eje de otra calle o camino será de 9m.

Art 307.Edificabilidad

La edificabilidad será de 0,25 m²/m².

Art 308. Altura de la edificación.

La altura máxima de la edificación será de 6 m. correspondiente a 2 plantas.

Art 309. Condiciones de parcelación.

Con el fin de preservar un tamaño medio de parcela y un modelo de crecimiento propio de los núcleos rurales, evitando con ello crecimientos excesivamente densos en este tipo de suelo urbano, se establecen los siguientes límites al número de viviendas por parcela y la superficie de parcela mínima a efectos de parcelación urbanística:

- Parcelas entre 500m² y 1.200m²: 1 vivienda (Parcela mín: 500m²/viv).
- Parcelas entre 1.200m² y 2.250m²: 2 viviendas (Parcela mín: 600m²/viv).
- Parcelas entre 2.250m² y 4.000m²: 3 viviendas (Parcela mín: 750m²/viv).
- Parcelas entre 4.000m² y 5.000m²: 4 viviendas (Parcela mín: 1.000m²/viv).
- Parcelas >5.000m²: (Parcela mín: 1.000m²/viv).

Art 310. Calidad ambiental de la edificación

Edificios de nueva planta. Deben ajustarse a la sensibilidad del lugar y a su escala, adoptando formas de disposición preexistentes y respetando la topografía del lugar, sin caer en lo pintoresco. Los edificios sobre pilares deberán presentar un cerramiento de forma continua en todo su perímetro.

Cubiertas. El tipo de cubierta deberá ser similar al predominante. Como último material en cubiertas inclinadas se aconseja la teja árabe u otro tipo de teja, de color y textura similares. Se prohíben las cubiertas de fibrocemento, aluminio, plásticos, pizarras y demás materiales que no armonicen con el conjunto, así como las cubiertas horizontales o planas.

Las losas a emplear en aleros y balcones volados, no serán superiores en espesor a 12cm

Huecos. Se conservarán las proporciones, formas y tipo de carpintería tradicionales. No se deben usar las persianas enrollables ni los cierres metálicos, no se deben colocar en los balcones antepechos de fábrica.

Al tratarse de proyectos de edificación, el tratamiento de las fachadas será como una unidad, debiéndose incluir en los mismos la parte correspondiente a la planta baja de los edificios.

Materiales de fachada. Serán las preponderantes en la zona, materiales nobles, piedra, ladrillo de la zona, revocos pintados con colores tradicionales, quedando prohibido los revestimientos vítreos, plásticos y metálicos o similares.

Si el color dominante es el blanco, el ladrillo visto sólo podrá usarse si está pintado de dicho color.



Medianeras. Las paredes medianeras que queden al descubierto, aunque sea provisionalmente, se revocarán o cubrirán de materiales que armonicen con los de la fachada y con el aspecto general de la población. Se prohíben en las mismas los tendidos de cemento bruñidos y el asfalto u otros impermeabilizantes bituminosos al descubierto.

Revocos. Los muros de piedra se deberán revocar con mortero de cal grasa y pinturas del mismo tipo, excepto en el caso de que sean sillares que han sido pensados para dejarse vistos, como en esquinas y contornos de huecos y puertas.

La aplicación de las condiciones establecidas en este artículo estará vinculada al informe correspondiente por parte de los servicios técnicos municipales, que podrán autorizar soluciones arquitectónicas que en alguna cuestión se aparten de dichas condiciones generales, siempre que dicha solución arquitectónica sea fruto de la aplicación de criterios fundamentados en la sostenibilidad ambiental y posea una indudable calidad arquitectónica.

CAPITULO 7. ORDENANZA Nº 6: EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS PÚBLICOS

Art 311.Ámbito y características

1. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en la serie de planos de Calificación del Suelo y Ordenación de la Edificación.
2. Incluye los terrenos y edificaciones que con carácter exclusivo se destinan a los usos de equipamiento (tanto público como privado) y servicios públicos.

Art 312.Usos permitidos

1. En los planos de Calificación del Suelo, Ordenación de la Edificación y de Alineaciones de Viario se señala el uso característico que corresponde a cada parcela con la siguiente simbología:

E:	Educativo
SC:	Socio-cultural
SA:	Sanitario-asistencial
D:	Deportivo
PA:	Público-administrativo
S:	Servicios urbanos
I:	Infraestructura

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

3. En todas las parcelas calificadas para uso de equipamiento y servicios públicos se considera compatible la vivienda de quien guarde la instalación. También se considera compatible la residencia comunitaria con el uso característico educativo o socio-cultural.

Art 313.Posición de la edificación

La posición de la edificación en la parcela es libre siempre que:

- a) No queden medianeras al descubierto.
- b) Si las parcelas colindantes están calificadas con las Ordenanzas de Edificación UR-1 o UR-2, no presentando medianeras al descubierto, o bien están clasificadas como suelo rústico, la edificación deberá separarse a los linderos laterales y testero una distancia igual o superior a la mitad (1/2) de la altura de la edificación, con un mínimo de cuatro (4) metros.

Art 314.Coeficiente de edificabilidad

1. El coeficiente de edificabilidad se establece en cincuenta centésimas de metro cuadrado edificable por cada metro cuadrado neto de parcela (0,50 m²/m²).
2. Cuando se trate de equipamientos públicos obtenidos o implantados mediante un desarrollo sistemático del Plan General, podrá adoptarse un coeficiente de edificabilidad distinto del considerado en el apartado precedente, atendiendo a la especificidad del uso dotacional de que se trate.

En cualquier caso, se mantienen las edificabilidades existentes en parcelas calificadas con esta Ordenanza, pudiendo aumentar un veinte por ciento (20%) las superficies edificadas existentes en el momento de aprobación del Plan General, siempre que se garantice el exacto cumplimiento de la normativa sectorial aplicable al uso propuesto.

Art 315.Altura de la edificación

La altura máxima de la edificación se establece en tres (B+2) plantas y once (11) metros a cornisa, medidos en la forma especificada en estas Normas.

CAPITULO 8. ORDENANZA Nº 7: PARQUES Y JARDINES PÚBLICOS

Art 316.Ámbito y características

1. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en la serie de planos de Calificación del Suelo, Ordenación de la Edificación y de Alineaciones de Viario.
2. Incluye los terrenos y edificaciones que con carácter exclusivo se destinan a los usos de parques y jardines públicos.

Art 317. Condiciones de la edificación y de los usos

Serán los señalados en el Capítulo 5 del Título VIII de estas Normas Urbanísticas.

CAPITULO 9. ORDENANZA Nº 8: SUELO URBANO INUNDABLE

Art 318.Ámbito y características

1. Su ámbito de aplicación se corresponde con la zona de suelo urbano incluida dentro del límite de la zona de policía inundable.
2. Incluye terrenos y edificaciones calificados como edificación unifamiliar/colectiva (UR-1), edificación unifamiliar (UR-2), Ordenación Según Estudio de Detalle aprobado (OEDA), Ordenación Actual (OA) y Equipamientos y Servicios Públicos.

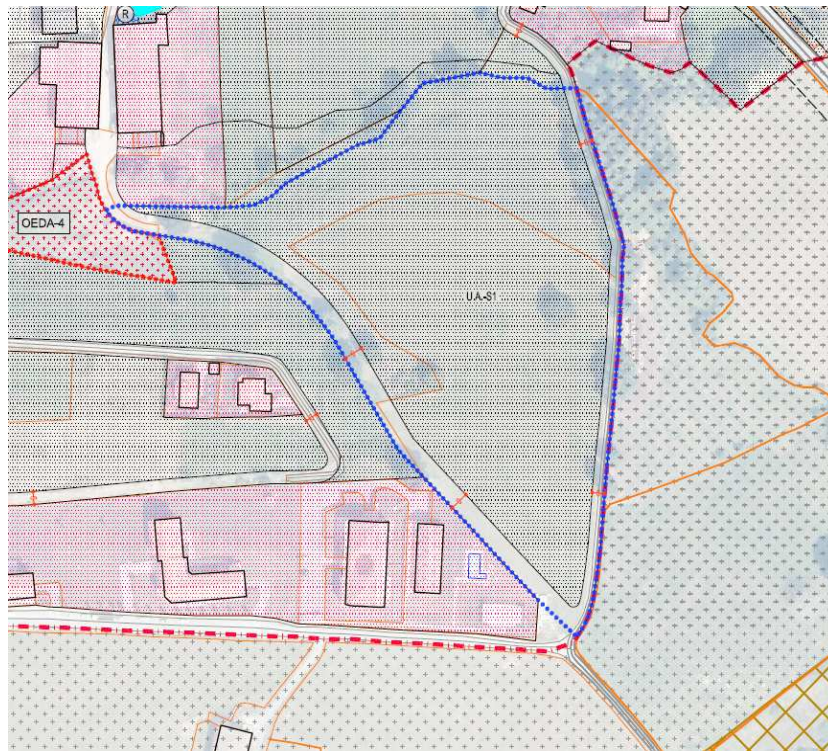
Art 319. Condiciones de la edificación y de los usos

1. Serán los señalados en las correspondientes Ordenanzas de aplicación, a las que se le aplicarán las siguientes restricciones:
 - a) Cualquier actuación queda supeditada a las limitaciones a los usos y actividades en zona de policía del Dominio Público inundable establecidas en el artículo 9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, modificado por RD 9/2008 de 11 de enero) y artículo 55 del Real Decreto 399/2013, de 7 de junio, por el que se aprueba el Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Occidental.
 - b) La ordenanza será también aplicable a aquellos ámbitos de Suelo Urbano o de desarrollo que resultan atravesados o en zona de policía de cauces en los que, por tratarse de arroyos secundarios, el Organismo responsable de Cuenca no posee a la fecha de este documento de datos de inundabilidad, cuando en el procedimiento de autorización administrativa de obras que haya de tramitarse ante la CHC se determine la condición de inundables de los mismos.
 - c) En todo caso, en el Suelo Urbano, los usos vulnerables por la avenida de 500 años de periodo de retorno se dispondrán, preferiblemente mediante medidas no estructurales, a una cota no alcanzable por dicha avenida (artículo 55.4 y 56.2 del Real Decreto 399/2013, de 7 de junio, por el que se aprueba el Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Occidental).
 - d) Para la ejecución de cualquier obra o trabajo en la zona de policía de cauces se precisará autorización previa del Organismo de Cuenca. Sólo podrán ser autorizadas aquellas actividades no vulnerables frente a las avenidas y que no supongan una reducción significativa de la capacidad de desagüe de dicha vía.

ANEXO I. FICHA DE ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO



UNIDAD DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	U.A.-S1
---	----------------



PLANO

SITUACIÓN		CALIFICACIÓN Y ORDENACIÓN	
SITUACIÓN:	SOLÓRZANO	SUPERFICIE:	29.091,1 m ²
CLASE DE SUELO:	URBANO NO CONSOLIDADO	EDIFICABILIDAD:	0,35 m ² /m ²
SISTEMA DE GESTIÓN:	COMPENSACIÓN	ORDENANZA:	ORDENANZA Nº 1-UR1
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO:	15 %	VPO:	AL MENOS EL 50% VIV.
PROGRAMA:	1º CUATRIENIO	Nº MAX VIVIENDAS:	87
INICIATIVA:	PARTICULAR	USOS PERMITIDOS:	SEGÚN ORDENANZA
FIGURA DE DESARROLLO:	PLAN PARCIAL, PROY. COMPENSACIÓN	CESIONES:	VIARIO Y EQUIPAMIENTO LOCAL(Art 40 Ley 2/2001)
CONDICIONES PARTICULARES:	Por necesidades de gestión, podrá dividirse en varias Unidades de menor superficie.	CONDICIONES PARTICULARES:	Densidad: 30 vivi/ha

CONDICIONANTE AMBIENTAL: Será necesario incorporar en el correspondiente Plan parcial un estudio de integración paisajística con el doble objetivo de mantener la calidad paisajística y de minimizar el previsible impacto visual. El estudio recogerá una valoración de los aspectos asociados a la situación, masa, altura de los edificios y elementos de urbanización, colores, muros, cierres (incluidos los vegetales) o la instalación de otros elementos con el fin de mantener una armonía del paisaje natural, rural o urbano, según los entornos, y de colaborar con el mantenimiento de las perspectiva de los mismos. Dicho Estudio deberá incorporar una simulación paisajística o fotomontaje de dicha ordenación. Para la realización del mismo se utilizarán las escalas adecuadas para la mejor comprensión de sus contenidos. Este Estudio de Integración Paisajística deberá ser tenido en cuenta en la valoración de alternativas de la correspondiente evaluación ambiental estratégica.