PGOU

plan general de ordenación urbana

tomo tres/normativa

DISPOSICIONES GENERALES
- título I: generalidades
- título II: desarrollo del plan
- título III: disciplina e intervención del uso del suelo

RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO
- título IV: clasificación y régimen del suelo

EDIFICACIÓN Y USOS
- título V: normas generales
- título VI: ordenanzas de zona

NORMATIVA DE PROTECCIÓN
- título VII: protección del patrimonio cultural
- título VIII: protección ambiental

OTRAS DISPOSICIONES

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

índice

ÍNDICE 3
TÍTULO I. GENERALIDADES 11
Artículo I.1.1. Naturaleza y ámbito territorial 11
Artículo I.1.2. Vigencia 11
Artículo I.1.3. Efectos de la aprobación definitiva del Plan 11
Artículo I.1.4. Documentación del Plan General 12
Artículo I.1.5. Interpretación 12
Artículo I.1.6. Modificaciones y Revisión 13
Artículo I.1.7. Precisión de límites 13
Artículo I.1.8. Programación y prioridad en el desarrollo 13
Artículo I.1.9. Acción pública 14
TÍTULO II. DESARROLLO DEL PLAN 15
CAPÍTULO II.1. ASPECTOS GENERALES 15
Artículo II.1.1. Órganos actuantes 15
Artículo II.1.2. Instrumentos de desarrollo 15
Artículo II.1.3. Actuaciones Directas, Aisladas y Ámbitos de desarrollo 15
CAPÍTULO II.2. INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO 16
Artículo II.2.1. Los Planes Parciales 16
Artículo II.2.2. Los Planes Especiales 16
Artículo II.2.3. Los Estudios de Detalle 16
Artículo II.2.4. Promoción privada del desarrollo del Plan 16
Artículo II.2.5. Estudio de Impacto e Integración Paisajística 17
Artículo II.2.6. Memoria de Viabilidad Económica de una Actuación de Dotación 17
CAPÍTULO II.3. INSTRUMENTOS DE GESTIÓN 18
Apartado 1. Sistemas de Actuación 18
Artículo II.3.1. Definición del sistema de actuación 18
Artículo II.3.2. Sistema de compensación 18
Artículo II.3.3. Sistema de cooperación 18
Artículo II.3.4. Sistema de expropiación 18
Artículo II.3.5. Sistema de concesión de obra urbanizadora 18
Apartado 2. Reparcelaciones y Proyectos de Compensación 18
Artículo II.3.6. Definición, Objeto y Tramitación de la Reparcelación 18
CAPÍTULO II.4. INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN 19
Apartado 1. Proyectos de Urbanización 19
Artículo II.4.1. Finalidad y determinaciones de los Proyectos de Urbanización 19
Artículo II.4.2. Documentación de los Proyectos de Urbanización 19
Apartado 2. Proyectos de Edificación 20
Artículo II.4.3. Finalidad y determinaciones de los Proyectos de Edificación 20
Artículo II.4.4. Documentación de los Proyectos de Edificación 20
Apartado 3. Proyectos de Actividad 21
Artículo II.4.5. Finalidad y determinaciones de los Proyectos de Actividad 21
Artículo II.4.6. Documentación de los Proyectos de Actividad 21
TÍTULO III. DISCIPLINA E INTERVENCIÓN DEL USO DEL SUELO 23
CAPÍTULO III.1. INFORMACIÓN URBANÍSTICA 23
Artículo III.1.1. Archivo de planeamiento 23
Artículo III.1.2. Informes y Cédula Urbanística 23
Artículo III.1.3. Publicidad del planeamiento 23
Artículo III.1.4. Regulación de la responsabilidad patrimonial de la Administración 24
CAPÍTULO III.2. LICENCIAS 24
Apartado 1. Disposiciones Generales 24
Artículo III.2.1. Trámites regulados 24

Artículo III.2.2. Actuaciones sujetas a licencia 24
Artículo III.2.3. Contenido de la licencia 25
Artículo III.2.4. Declaración responsable 25
Apartado 2. Normas Generales de Tramitación de las licencias 25
Artículo III.2.5. Procedimiento y trámites previos 25
Artículo III.2.6. Responsabilidad de las licencias 26
Artículo III.2.7. Silencio administrativo 26
Artículo III.2.8. Suspensión, revocación y anulación 26
Artículo III.2.9. Caducidad y Prórrogas 26
Artículo III.2.10. Modificación 27
Artículo III.2.11. Transmisión 27
Artículo III.2.12. Fiscalización y responsabilidades 27
Artículo III.2.13. Sanciones 27
Artículo III.2.14. Exacciones fiscales y exenciones 27
Artículo III.2.15. Documentos que han de acompañar a la solicitud de licencia 27
Artículo III.2.16. Concurrencia de autorizaciones 28
Apartado 3. Clasificación de las obras 28
Artículo III.2.17. Tipos de obras en función de su naturaleza y objeto 28
Artículo III.2.18. Niveles de Obras 29
Artículo III.2.19. Obras menores 29
Artículo III.2.20. Obras tuteladas 29
Artículo III.2.21. Obras mayores 29
Artículo III.2.22. Obras de Urbanización 30
Artículo III.2.23. Obras de demolición. 30
Artículo III.2.24. Obras auxiliares y complementarias 30
Apartado 4. Licencias de Obras 31
Artículo III.2.25. Obligaciones del concesionario de la licencia 31
Artículo III.2.26. Inspección de obras 32
Artículo III.2.27. Trámites previos a la solicitud de licencia de obras 32
Artículo III.2.28. Obras en suelo rústico 32
Artículo III.2.29. Tramitación de los proyectos de urbanización 32
Artículo III.2.30. Señalamiento de alineaciones y rasantes 33
Artículo III.2.31. Obras de demolición 33
Apartado 5. Licencias de Actividad 33
Artículo III.2.32. Disposiciones Generales 33
Artículo III.2.33. Procedimiento. 34
Apartado 6. Licencias de Primera Ocupación y Apertura 34
Artículo III.2.34. Supuestos de aplicación y objeto 34
Artículo III.2.35. Procedimiento. 34
Artículo III.2.36. Fiscalización y responsabilidades. 35
Apartado 7. Parcelación y Segregación 35
Artículo III.2.37. Parcelaciones 35
Artículo III.2.38. Documentación exigible en los proyectos de parcelación. 36
Artículo III.2.39. Reparcelaciones 36
Apartado 8. Regímenes Especiales 36
Artículo III.2.40. Régimen especial de las licencias 36
CAPÍTULO III.3. ÓRDENES DE EJECUCIÓN E INFRACCIONES 37
Artículo III.3.1. Disposiciones Generales 37
Artículo III.3.2. Infracciones urbanísticas 37
Artículo III.3.3. Reparación del orden infringido 37
CAPÍTULO III.4. FOMENTO DE LA EDIFICACIÓN 37
Artículo III.4.1. Disposiciones Generales 37
Artículo III.4.2. Ámbitos de aplicación 37
Artículo III.4.3. Registro Municipal de Solares 37
CAPÍTULO III.5. DEBER DE CONSERVACIÓN Y RUINA 38
Sección 1. Mantenimiento y conservación 38
Apartado 1. Deberes Generales de Conservación de los Bienes Inmuebles 38
Artículo III.5.1. Obligación de conservar 38
Artículo III.5.2. Contenido general del deber de conservación 38
Artículo III.5.3. Contenido mínimo del deber de conservación de los terrenos 38
Artículo III.5.4. Contenido mínimo del deber de conservación de las construcciones 38
Artículo III.5.5. Contenido mínimo del deber de conservación de las urbanizaciones privadas 39
Artículo III.5.6. Conservación del patrimonio catalogado 39
Artículo III.5.7. Órdenes de ejecución para la conservación 39
Apartado 2. Infracciones y Procedimiento 39
Artículo III.5.8. Infracciones 39
Artículo III.5.9. Régimen particular de los solares y construcciones 40
Sección 2. Declaración y valoración de ruinas 40
Artículo III.5.10. Procedencia de la declaración de ruina 40
Artículo III.5.11. Circunstancias urbanísticas que aconsejan la demolición 40
Artículo III.5.12. Deficiencias de carácter higiénico 40
Artículo III.5.13. Deficiencias de carácter ornamental 40
Artículo III.5.14. Ruina total o parcial 41
Artículo III.5.15. Declaración de ruina 41
Artículo III.5.16. Ruina inminente 41
Artículo III.5.17. Obligación de demoler 41
CAPÍTULO III.6. REGULACIÓN DEL FUERA DE ORDENACIÓN 42
Artículo III.6.1. Concepto de fuera de ordenación 42
Artículo III.6.2. Fuera de ordenación expresa 42
Artículo III.6.3. Obras admitidas en supuestos de fuera de ordenación expresa 42
Artículo III.6.4. Fuera de ordenación no expresa 42
TÍTULO IV. CLASIFICACIÓN Y RÉGIMEN DEL SUELO 43
CAPÍTULO IV.1. ESTRUCTURA GENERAL Y DEFINICIONES PREVIAS 43
Artículo IV.1.1. El derecho de propiedad 43
Artículo IV.1.2. Clasificación y régimen del suelo 44
Artículo IV.1.3. Categorización y Calificación del suelo e intensidad de uso 44
Artículo IV.1.4. Legislación concurrente 44
CAPÍTULO IV.2. RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES 45
Apartado 1. Categorías, Tipos, Criterios de Inclusión y Régimen 45
Artículo IV.2.1. Criterios generales de inclusión 45
Artículo IV.2.2. Estructura de los Sistemas Generales 45
Artículo IV.2.3. Régimen de los Sistemas Generales 45
Artículo IV.2.4. Derechos y obligaciones de los propietarios de suelo de Sistemas Generales 45
Apartado 2. Desarrollo de los Sistemas Generales 45
Artículo IV.2.5. Desarrollo por planeamiento de detalle 45
Apartado 3. Obtención y Mantenimiento de los Sistemas Generales 46
Artículo IV.2.6. Procedimiento General 46
Artículo IV.2.7. Sistemas Generales no adscribibles a suelo urbanizable 46
Artículo IV.2.8. Sistemas Generales necesarios para el desarrollo de los ámbitos 46
Artículo IV.2.9. Sistemas Generales que no exijan la titularidad dominical pública 46
Apartado 4. Ejecución Material de los Sistemas Generales 46
Artículo IV.2.10. Ejecución material de los Sistemas Generales 46
CAPÍTULO IV.3. RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO 47
Apartado 1. Régimen General 47
Artículo IV.3.1. Categorización del Suelo Rústico 47
Artículo IV.3.2. Mecanismos de Regulación de Usos del Suelo Rústico 47
Artículo IV.3.3. Instrumentos de planeamiento en Suelo Rústico 48

Apartado 2. Definición de usos propios del suelo rústico 48
Artículo IV.3.4. Usos propios del Suelo Rústico....48
Artículo IV.3.5. Políticas relativas a la protección ambiental....48
Artículo IV.3.6. Usos relativos a infraestructuras 48
Artículo IV.3.7. Usos de interés público o social 48
Artículo IV.3.8. Usos relativos al ocio y esparcimiento 49
Artículo IV.3.9. Usos relativos a la explotación de recursos primarios 49
Artículo IV.3.10. Otros usos admisibles en Suelo Rústico 50
Apartado 3. Condiciones específicas de las actuaciones en suelo rústico....51
Artículo IV.3.11. Usos admisibles con carácter general 51
Artículo IV.3.12. Caminos rurales 52
Artículo IV.3.13. Condiciones de las parcelas en suelo rústico 52
Artículo IV.3.14. Cerramientos de parcela en suelo rústico 53
Artículo IV.3.15. Invernaderos 53
Artículo IV.3.16. Aperos de labranza o cabañas (edificaciones auxiliares) 53
Artículo IV.3.17. Condiciones específicas del uso forestal 54
Artículo IV.3.18. Condiciones generales de la edificación en suelo rústico....54
Artículo IV.3.19. Condiciones específicas de las ganaderías intensivas 55
Artículo IV.3.20. Condiciones específicas del uso industrial en suelo rústico....56
Artículo IV.3.21. Campamentos de turismo....56
Apartado 4. Normas para el SREP Litoral (REL)....58
Artículo IV.3.22. Definición del REL....58
Artículo IV.3.23. Condiciones de actuación en el REL 58
Artículo IV.3.24. Régimen de usos en el REL 58
Apartado 5. Normas para el SREP Paisajística (REP) 58
Artículo IV.3.25. Definición del REP....58
Artículo IV.3.26. Condiciones de actuación en el REP....58
Artículo IV.3.27. Régimen de usos en el REP....58
Apartado 6. Normas para el SREP de Riberas (RER) 59
Artículo IV.3.28. Definición del RER 59
Artículo IV.3.29. Condiciones de actuación en el RER....59
Artículo IV.3.30. Régimen de usos en el RER....59
Artículo IV.3.31. Régimen de la edificación y de las obras en el RER 59
Apartado 7. Normas para el SREP de Bosques de Especial Interés (REBI)....60
Artículo IV.3.32. Definición del REBI....60
Artículo IV.3.33. Condiciones de actuación en el REBI 60
Artículo IV.3.34. Régimen de usos en el REBI 60
Apartado 8. Normas para el SREP Forestal (REF) 61
Artículo IV.3.35. Definición del REF....61
Artículo IV.3.36. Condiciones de actuación en el REF....61
Artículo IV.3.37. Régimen de usos en el REF 61
Apartado 9. Normas para el SREP de Prados de Mies (REMI)....62
Artículo IV.3.38. Definición del REMI....62
Artículo IV.3.39. Condiciones de actuación en el REMI....62
Artículo IV.3.40. Régimen de usos en el REMI 62
Apartado 10. Normas para el SREP de Prados de Monte (REMO) 62
Artículo IV.3.41. Definición del REMO....62
Artículo IV.3.42. Condiciones de actuación en el REMO....62
Artículo IV.3.43. Régimen de usos en el REMO 62
Apartado 11. Normas para el SREP de Áreas Extractivas y Mineras (REX) 63
Artículo IV.3.44. Definición del REX 63
Artículo IV.3.45. Condiciones de actuación en el REX 63
Artículo IV.3.46. Régimen de usos, de la edificación y de las obras en el REX....63
Artículo IV.3.47. Condiciones específicas del uso extractivo (REX)....63
Apartado 12. Normas para el SREP de Infraestructuras (REI) 64
Artículo IV.3.48. Definición del REI....64
Artículo IV.3.49. Condiciones de actuación en el REI 64
Artículo IV.3.50. Régimen de usos en el REI 64
Apartado 13. Normas para el SREP de TRÁFICO AÉREO (RETA)....65
Artículo IV.3.51. Definición del RETA 65
Artículo IV.3.52. Condiciones de actuación en el RETA 65
Artículo IV.3.53. Régimen de usos en el RETA 65
Apartado 14. Normas para el SRPO de Uso Común (ROUC)....65
Artículo IV.3.54. Definición del ROUC....65
Artículo IV.3.55. Condiciones de actuación en el ROUC 65
Artículo IV.3.56. Régimen de usos en el ROUC 65
CAPÍTULO IV.4. CONDICIONANTES DE ACTUACIÓN SUPERPUESTOS.... 66
Artículo IV.4.1. Condicionantes de Actuación Superpuestos 66
Apartado 1. Plan Especial de la Bahía de Santander (cPEB)....66
Artículo IV.4.2. Actuación del condicionante superpuesto 66
Artículo IV.4.3. Criterios para los ámbitos de Interés Ambiental (IA)....66
Artículo IV.4.4. Criterios para los ámbitos de Interés Territorial y Paisajístico (ITP)....67
Artículo IV.4.5. Criterios para los Ámbitos de Integración (AI) 67
Apartado 2. Regulación de la Afección a Espacios Naturales Protegidos y Hábitats (cENH) 68
Artículo IV.4.6. Actuación del condicionante superpuesto 68
Artículo IV.4.7. Condiciones de protección para la Red Natura 68
Artículo IV.4.8. Condiciones de actuación del ANEI "Cuevas del Pendo-Peñajorao" 68
Artículo IV.4.9. Condicionantes de los Hábitats Prioritarios de Interés ajenos a RN2000 69
Artículo IV.4.10. Zonas de Protección para Avifauna (R.D.1432/2008, de 29 de agosto)....71
Artículo IV.4.11. Condicionantes de las Cuevas de interés faunístico (quirópteros)....71
Apartado 3. Regulación de la Afección al Dominio Público Marítimo Terrestre (cDPMT) 72
Artículo IV.4.12. Actuación del condicionante superpuesto 72
Artículo IV.4.13. Definiciones relativas al deslinde del DPMT....72
Artículo IV.4.14. Condiciones de actuación 72
Artículo IV.4.15. Régimen de usos 72
Apartado 4. Regulación de la Afección al Dominio Público Hidráulico (cDPH) 73
Artículo IV.4.16. Actuación del condicionante superpuesto 73
Artículo IV.4.17. Definiciones relativas al DPH....73
Artículo IV.4.18. Condiciones de actuación y régimen de usos 73
Artículo IV.4.19. Regulación de las zonas inundables....74
Artículo IV.4.20. Corredores Fluviales 74
Apartado 5. Regulación de la Afección a las Carreteras Estatales (cCE).... 74
Artículo IV.4.21. Condiciones de protección y uso de la Red de Carreteras del Estado....74
Apartado 6. Regulación de la Afección a las Carreteras Autonómicas (cCA) 77
Artículo IV.4.22. Condiciones de protección y uso de las Carreteras Autonómicas....77
Apartado 7. Regulación de las Afecciones Ferroviarias (cFFCC).... 79
Artículo IV.4.23. Actuación del condicionante superpuesto 79
Artículo IV.4.24. Definiciones....79
Artículo IV.4.25. Condiciones de actuación y de los usos 80
Apartado 8. Regulación de la Afección a la Navegación Aérea (cSA).... 80
Artículo IV.4.26. Actuación del condicionante superpuesto 80
Artículo IV.4.27. Limitaciones de actuación por afecciones acústicas....81
Artículo IV.4.28. Afecciones sobre el territorio por servidumbres aeronáuticas....81
Artículo IV.4.29. Zona de Seguridad Radioeléctrica 82
Artículo IV.4.30. Área de Aproximación Frustrada ILS 82
Artículo IV.4.31. Instrumentos de desarrollo....82
Artículo IV.4.32. Otras afecciones vinculadas al aeropuerto 82
Apartado 9. Regulación de las Afecciones Portuarias (cPO) 83

Artículo IV.4.33. Actuación del condicionante superpuesto 83
Artículo IV.4.34. Definición 83
Artículo IV.4.35. Usos y actividades permitidas en el dominio público portuario 83
Artículo IV.4.36. Régimen de usos 83
Apartado 10. Afección del Riesgo de Contaminación de Acuíferos (cRA). 84
Artículo IV.4.37. Actuación del condicionante superpuesto 84
Artículo IV.4.38. Definición. 84
Artículo IV.4.39. Condiciones de actuación. 84
Artículo IV.4.40. Régimen de usos. 84
Apartado 11. Afección del Riesgo de Inundación. (cRIN) 85
Artículo IV.4.41. Actuación del condicionante superpuesto 85
Artículo IV.4.42. Condiciones de actuación y régimen de usos 86
Apartado 12. Afección del Riesgo de Incendios. (cRID) 86
Artículo IV.4.43. Actuación del condicionante superpuesto 86
Artículo IV.4.44. Definición 86
Artículo IV.4.45. Condiciones de actuación 86
Apartado 13. Afección del Riesgo por Transporte de Mercancías Peligrosas. (cRMP) 87
Artículo IV.4.46. Actuación del condicionante superpuesto 87
Artículo IV.4.47. Definición 87
Artículo IV.4.48. Régimen de usos y Condiciones de actuación 87
Apartado 14. Afección del Riesgo Geológico. (cRG) 88
Artículo IV.4.49. Actuación del condicionante superpuesto 88
Artículo IV.4.50. Definición 88
Artículo IV.4.51. Régimen de usos y condiciones de actuación 88
Apartado 15. Afección por Contaminación Acústica y Lumínica (cAyL) 88
Artículo IV.4.52. Actuación del condicionante superpuesto 88
Artículo IV.4.53. Definición 88
Artículo IV.4.54. Régimen de usos y Condiciones de actuación 89
Artículo IV.4.55. Limitaciones vinculadas al ruido de las carreteras 89
CAPÍTULO IV.5. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO 90
Apartado 1. Categorías, Tipos, Criterios de inclusión y Determinaciones 90
Artículo IV.5.1. Definición y categorías 90
Artículo IV.5.2. Determinaciones en suelo urbano 90
Artículo IV.5.3. Determinación gráfica y normativa del Plan General en suelo urbano 90
Apartado 2. Derechos y Deberes de los Propietarios y Promotores del Suelo Urbano 90
Artículo IV.5.4. Derechos en suelo urbano 90
Artículo IV.5.5. Deberes en suelo urbano 91
Artículo IV.5.6. Aprovechamiento urbanístico de derecho en Suelo Urbano 91
Apartado 3. Obligaciones Concretas de los Propietarios y Promotores del Suelo Urbano 91
Artículo IV.5.7. Condiciones de la parcela apta para edificar 91
Artículo IV.5.8. Condiciones para la calificación de una parcela como solar 91
Artículo IV.5.9. Condiciones para la ejecución simultánea de construcción y urbanización 92
Artículo IV.5.10. Condiciones para la concesión de licencias en ámbitos 92
CAPÍTULO IV.6. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE 93
Apartado 1. Categorías, Tipos, Criterios de inclusión y Determinaciones 93
Artículo IV.6.1. Definición y determinaciones en suelo urbanizable 93
Artículo IV.6.2. Determinación gráfica y normativa del Plan General en suelo urbanizable 93
Apartado 2. Derechos y Deberes de los Propietarios y Promotores del Suelo Urbanizable 93
Artículo IV.6.3. Derechos en suelo urbanizable 93
Artículo IV.6.4. Deberes en el suelo urbanizable 94
Apartado 3. Obligaciones Concretas de los Propietarios y Promotores del Suelo Urbanizable 94
Artículo IV.6.5. Condiciones para las parcelas aptas para la edificación 94
Artículo IV.6.6. Régimen transitorio sin desarrollo de planeamiento 94
CAPÍTULO IV.7. REGULACIÓN DE LOS ÁMBITOS DE DESARROLLO 94
Apartado 1. Tipos de Ámbito 94
Artículo IV.7.1. Objeto y regulación de los ámbitos 94
Artículo IV.7.2. Tipos de ámbitos 94
Apartado 2. Ámbitos de Gestión en Suelo Urbano y Urbanizable 94
Artículo IV.7.3. Determinaciones Generales 94
Artículo IV.7.4. Determinaciones específicas 95
Apartado 3. Vinculación y Concurrencia de las Determinaciones de Ámbitos 95
Artículo IV.7.5. Determinaciones vinculantes 95
Artículo IV.7.6. Ordenación pormenorizada 95
Artículo IV.7.7. Instrumentos de desarrollo 96
Artículo IV.7.8. Delimitación de unidades de actuación 96
Artículo IV.7.9. Requisitos para el otorgamiento de Licencias 96
Artículo IV.7.10. Incumplimiento de plazos 96
Apartado 4. Delimitación, Desarrollo y Gestión de los Ámbitos 96
Artículo IV.7.11. Delimitación de los ámbitos 96
Apartado 5. Régimen de los Sistemas Locales 97
Artículo IV.7.12. Sistemas Locales 97
TÍTULO V. NORMAS GENERALES 99
CAPÍTULO V.1. NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN 99
Sección 1. Definiciones y parámetros 99
Apartado 1. Aplicación e Interpretación de las Normas generales 99
Artículo V.1.1. Alcance y contenido de las Normas Generales de la Edificación 99
Artículo V.1.2. Definición de parámetro regulador de la edificación 100
Apartado 2. Definición de Parámetros Relativos a la Parcela 100
Artículo V.1.3. Área o zona 100
Artículo V.1.4. Manzana y parcela 100
Artículo V.1.5. Parcela edificable 100
Artículo V.1.6. Parcela mínima o superficie mínima de parcela 100
Artículo V.1.7. Círculo inscrito y ángulo medianero 100
Artículo V.1.8. Lindes o linderos de parcela 100
Artículo V.1.9. Cerramiento de parcela 100
Artículo V.1.10. Solar 100
Artículo V.1.11. Línea de Rasante 101
Artículo V.1.12. Rasante del terreno 101
Apartado 3. Definición de Parámetros Relativos a la Posición de la Edificación en la Parcela 101
Artículo V.1.13. Alineaciones y plano de fachada 101
Artículo V.1.14. Distancia al linde y retranqueo de la edificación 101
Artículo V.1.15. separación entre edificaciones 101
Artículo V.1.16. Área de movimiento de la edificación 101
Artículo V.1.17. Profundidad edificable 101
Artículo V.1.18. Longitud máxima de fachada 101
Apartado 4. Definición de Parámetros que Afectan a la Intensidad de la Edificación 102
Artículo V.1.19. Superficie ocupable 102
Artículo V.1.20. Espacio libre de parcela 102
Artículo V.1.21. Superficie construida o edificable por planta y construida total 102
Artículo V.1.22. Edificabilidad y ocupación 102
Artículo V.1.23. Superficie útil 102
Apartado 5. Definición de parámetros relativos al Volumen y Forma de los Edificios 103
Artículo V.1.24. Altura reguladora o de la edificación 103
Artículo V.1.25. Altura total o de coronación 103
Artículo V.1.26. Altura de planta, libre y útil 103
Artículo V.1.27. Número de plantas 103

Artículo V.1.28. Medianera 103
Artículo V.1.29. Planta baja y planta piso 103
Artículo V.1.30. Planta ático 103
Artículo V.1.31. Aprovechamiento bajo cubierta 103
Artículo V.1.32. Entreplanta 103
Artículo V.1.33. Soportal 103
Artículo V.1.34. Pasaje 103
Artículo V.1.35. Sótano 103
Artículo V.1.36. Semisótano 104
Artículo V.1.37. Cuerpos volados 104
Artículo V.1.38. Elementos salientes 104
Artículo V.1.39. Construcciones auxiliares 104
Artículo V.1.40. Elementos técnicos de las instalaciones 104
Artículo V.1.41. Patios 104
Artículo V.1.42. Piezas, cuartos, locales. Condición de "exterior" 104
Apartado 6. Configuración de las zonas de ordenación urbanística 104
Artículo V.1.43. Sistemas de ordenación 104
Artículo V.1.44. Tipologías edificatorias 105
Artículo V.1.45. Usos globales 105
Sección 2. Condiciones tipológicas y de implantación de la edificación 106
Artículo V.1.46. Condiciones de planta de la edificación 106
Artículo V.1.47. Altura máxima de la edificación por el número de plantas 106
Artículo V.1.48. Altura mínima de las plantas 106
Artículo V.1.49. Condiciones de planta baja 106
Artículo V.1.50. Condiciones de entreplanta 106
Artículo V.1.51. Soportales y pasajes 106
Artículo V.1.52. Condiciones de edificación en patio de manzana 107
Artículo V.1.53. Condiciones de los sótanos 107
Artículo V.1.54. Condiciones de las cubiertas 107
Artículo V.1.55. Condiciones de elementos sobre cubierta 107
Artículo V.1.56. Condiciones de las buhardillas 108
Artículo V.1.57. Condiciones de cuerpos volados y elementos salientes 108
Artículo V.1.58. Condiciones de la rasantes 108
Artículo V.1.59. Reglas de colindancia 108
Sección 3. Condiciones de integración de la edificación 109
Artículo V.1.60. Condiciones generales 109
Artículo V.1.61. Condiciones naturales de las parcelas y viarios 109
Artículo V.1.62. Condiciones de integración de los cerramientos de fincas 109
Artículo V.1.63. Condiciones particulares de las fachadas 110
Artículo V.1.64. Condiciones particulares de las medianeras 110
Artículo V.1.65. Condiciones particulares de las cubiertas 111
Artículo V.1.66. Condiciones para los elementos que afectan a la vía pública 111
Sección 4. Condiciones higiénicas y de calidad de la edificación 112
Apartado 1. Condiciones de la Edificación 112
Artículo V.1.67. Condiciones básicas de las piezas y cuartos habitables 112
Artículo V.1.68. Condiciones de los patios 112
Artículo V.1.69. Condiciones de elementos comunes 113
Artículo V.1.70. Condiciones de los locales no residenciales en tanto no estén ocupadas 113
Apartado 2. Condiciones de Calidad Constructiva de la Edificación 113
Artículo V.1.71. Aislamiento de la edificación 113
Artículo V.1.72. Supresión de barreras arquitectónicas 113
Apartado 3. Condiciones de las Instalaciones 114
Artículo V.1.73. Condiciones del suministro de agua e instalaciones de fontanería 114
Artículo V.1.74. Desagües de pluviales 114
Artículo V.1.75. Evacuación de aguas residuales 114
Artículo V.1.76. Evacuación de humos 115
Artículo V.1.77. Evacuación de basuras 115
Artículo V.1.78. Instalaciones de electricidad y energía 115
Artículo V.1.79. Instalación de acondicionamiento de aire y ventilación 116
Artículo V.1.80. Instalaciones de telecomunicación 116
Artículo V.1.81. Instalación de aparatos elevadores 116
Artículo V.1.82. Identificación de parcelas y servicios postales 116
Artículo V.1.83. Ascensores 117
Apartado 4. Condiciones de Seguridad de la Edificación 117
Artículo V.1.84. Condiciones de seguridad de los elementos de fachada 117
Artículo V.1.85. Protección contra incendios 117
Artículo V.1.86. Protección contra fenómenos atmosféricos 117
Apartado 5. Condiciones bioclimáticas de la edificación 118
Artículo V.1.87. Soleamiento y orientación de los edificios ecoeficientes 118
Artículo V.1.88. Envolvente de los edificios ecoeficientes 118
Artículo V.1.89. Instalaciones y dotaciones de los edificios ecoeficientes 118
Artículo V.1.90. Materiales de los edificios ecoeficientes 118
Artículo V.1.91. Condiciones de ecoeficiencia en viviendas existentes 119
CAPÍTULO V.2. NORMAS ESPECÍFICAS DE URBANIZACIÓN 119
Apartado 1. Aplicación y Vinculación 119
Artículo V.2.1. Generalidades de las obras de urbanización 119
Artículo V.2.2. Ejecución y alcance de las obras de urbanización 120
Apartado 2. Movimiento de Tierras 120
Artículo V.2.3. Limitaciones de los movimientos de tierras 120
Apartado 3. Red Viaria 121
Artículo V.2.4. Tipos de vías 121
Artículo V.2.5. Accesibilidad 121
Artículo V.2.6. Secciones mínimas de viario 121
Artículo V.2.7. Trazado de los viales o Definición Geométrica del viario 121
Artículo V.2.8. Condiciones de pavimentación del viario 122
Artículo V.2.9. Itinerarios peatonales y ciclistas 122
Artículo V.2.10. Elementos vinculados al transporte 123
Artículo V.2.11. Contenedores de residuos 123
Apartado 4. Red de Abastecimiento de Agua 123
Artículo V.2.12. Condiciones generales 123
Artículo V.2.13. Dotación 123
Artículo V.2.14. Suministro 123
Artículo V.2.15. Condiciones de diseño 123
Artículo V.2.16. Servidumbres de las redes supralocales 124
Apartado 5. Red de Evacuación de Aguas Residuales 124
Artículo V.2.17. Condiciones generales 124
Artículo V.2.18. Condiciones de diseño 124
Artículo V.2.19. Condiciones de cálculo 125
Apartado 6. Red de Suministro de Energía Eléctrica 125
Artículo V.2.20. Condiciones de las líneas y centros de transformación 125
Apartado 7. Red de Alumbrado Público 126
Artículo V.2.21. Iluminación 126
Artículo V.2.22. Contaminación lumínica 126
Artículo V.2.23. Condiciones de diseño del alumbrado 126
Apartado 8. Redes de Telecomunicaciones 126
Artículo V.2.24. Condiciones generales 126
Apartado 9. Jardinería y Mobiliario Urbano 127
Artículo V.2.25. Condiciones generales 127

Artículo V.2.26. Condiciones del arbolado ... 127
Artículo V.2.27. Mobiliario urbano ... 127
CAPÍTULO V.3. NORMAS DE LOS USOS ... 128
Sección 1. Estructura de la norma de usos ... 128
Artículo V.3.1. Definiciones generales de los usos ... 128
Artículo V.3.2. Aplicación de la Norma de Usos ... 129
Artículo V.3.3. Desglose de usos globales y pormenorizados ... 129
Artículo V.3.4. Situaciones de los usos ... 130
Artículo V.3.5. Limitaciones Ambientales de la Actividad ... 130
Artículo V.3.6. Medida de la afección de las actividades ... 131
Artículo V.3.7. Dotación higiénica y sanitaria ... 131
Artículo V.3.8. Dotación de estacionamiento ... 131
Sección 2. Uso residencial ... 132
Apartado 1. Definición y Usos Pormenorizados Comprendidos ... 132
Artículo V.3.9. Definición del uso global residencial ... 132
Artículo V.3.10. Usos pormenorizados del residencial ... 132
Apartado 2. Condiciones Generales del Uso Global ... 132
Artículo V.3.11. Condiciones generales del uso residencial ... 132
Apartado 3. Condiciones Particulares de los Usos Pormenorizados ... 132
Artículo V.3.12. Condiciones particulares del uso de vivienda ... 132
Artículo V.3.13. Condiciones particulares del uso de residencia comunitaria ... 133
Artículo V.3.14. Condiciones particulares del uso hotelero ... 134
Sección 3. Uso industrial ... 135
Apartado 1. Definición y Usos Pormenorizados Comprendidos ... 135
Artículo V.3.15. Definición del uso global industrial ... 135
Artículo V.3.16. Clasificación y división del uso industrial ... 135
Apartado 2. Condiciones Generales del Uso Global ... 135
Artículo V.3.17. Condiciones generales del uso industrial ... 135
Artículo V.3.18. Condiciones ambientales del uso industrial ... 136
Apartado 3. Condiciones Particulares de los Usos Pormenorizados ... 136
Artículo V.3.19. Condiciones particulares del uso de Industria Rural ... 136
Artículo V.3.20. Condiciones particulares del uso Industrial (IG, IA e IT) ... 137
Sección 4. Uso terciario ... 138
Apartado 1. Definición y Usos Pormenorizados Comprendidos ... 138
Artículo V.3.21. Definición del uso global terciario ... 138
Artículo V.3.22. Clasificación y división del uso terciario ... 138
Apartado 2. Condiciones Generales del Uso Global ... 138
Artículo V.3.23. Condiciones generales del uso terciario ... 138
Apartado 3. Condiciones Particulares de los Usos Pormenorizados ... 139
Artículo V.3.24. Condiciones particulares del uso Comercial ... 139
Artículo V.3.25. Condiciones particulares del uso de Oficinas ... 140
Artículo V.3.26. Condiciones particulares del uso recreativo ... 140
Sección 5. Uso dotacional de equipamiento ... 141
Apartado 1. Definición y Usos Pormenorizados Comprendidos ... 141
Artículo V.3.27. Definición del uso global dotacional de equipamiento ... 141
Artículo V.3.28. Clasificación y división del uso de equipamiento ... 141
Apartado 2. Condiciones Generales de Uso Global ... 141
Artículo V.3.29. Condiciones generales del uso de equipamiento ... 141
Apartado 3. Condiciones Particulares de los Usos Pormenorizados ... 142
Artículo V.3.30. Condiciones particulares del equipamiento administrativo y socio-cultural ... 142
Artículo V.3.31. Condiciones particulares del equipamiento deportivo ... 142
Artículo V.3.32. Condiciones particulares del equipamiento educativo ... 142
Artículo V.3.33. Condiciones particulares del equipamiento religioso ... 142
Artículo V.3.34. Condiciones particulares del equipamiento sanitario-asistencial ... 143
Artículo V.3.35. Condiciones particulares del equipamiento genérico ... 143
Sección 6. Uso dotacional de espacios libres ... 144
Apartado 1. Definición y Usos Pormenorizados Comprendidos ... 144
Artículo V.3.36. Definición del uso global dotacional de espacios libres ... 144
Artículo V.3.37. Clasificación y división del uso de espacios libres ... 144
Apartado 2. Condiciones Generales del Uso Global ... 144
Artículo V.3.38. Condiciones generales del uso de espacios libres ... 144
Apartado 3. Condiciones Particulares de los Usos Pormenorizados ... 145
Artículo V.3.39. Condiciones particulares de Plazas y Parques ... 145
Artículo V.3.40. Condiciones particulares de las Áreas Estanciales y Jardines ... 146
Artículo V.3.41. Condiciones particulares de los Anexos a viario ... 146
Artículo V.3.42. Condiciones particulares de las Espacios Naturalizados ... 146
Sección 7. Uso de Servicios ... 147
Apartado 1. Definición y usos Pormenorizados Comprendidos ... 147
Artículo V.3.43. Definición del uso global de servicios ... 147
Artículo V.3.44. Clasificación y división del uso de servicios ... 147
Apartado 2. Condiciones Generales del Uso Global ... 147
Artículo V.3.45. Condiciones generales del uso de servicios ... 147
Apartado 3. Condiciones Particulares del uso de Infraestructuras y servicios Técnicos ... 148
Artículo V.3.46. Condiciones particulares del uso de infraestructuras básicas de energía ... 148
Artículo V.3.47. Condiciones particulares del uso de infraestructuras de telecomunicaciones ... 148
Apartado 4. Condiciones Particulares del Uso de Viario ... 148
Artículo V.3.48. Condiciones generales del uso de viario ... 148
Artículo V.3.49. Condiciones particulares del uso de la red viaria estatal y autonómica ... 148
Artículo V.3.50. Condiciones particulares del uso y diseño de la red viaria ... 149
Artículo V.3.51. Condiciones para la circulación por los viales municipales ... 149
Artículo V.3.52. Particularidades de los Itinerarios de interés ... 150
Apartado 5. Condiciones Particulares de los Usos Vinculados al Servicio del automóvil ... 150
Artículo V.3.53. Dimensiones de las plazas de estacionamiento y plazas accesibles ... 150
Artículo V.3.54. Condiciones comunes de los aparcamientos y garajes ... 150
Artículo V.3.55. Condiciones de los aparcamientos en los edificios ... 152
Artículo V.3.56. Condiciones de los garajes ... 152
Artículo V.3.57. Condiciones del aparcamiento en superficie ... 152
Artículo V.3.58. Gasolineras y Estaciones de Servicio ... 152
TÍTULO VI. ORDENANZAS DE ZONA ... 155
CAPÍTULO VI.1. ESTRUCTURA DE LAS ORDENANZAS ... 155
Artículo VI.1.1. Ámbito, carácter vinculante y estructura de las Ordenanzas de Zona ... 155
Artículo VI.1.2. Compatibilidad de usos en todas las zonas ... 155
Artículo VI.1.3. Calificación de los suelos urbanos ocupados por infraestructuras y cauces ... 155
Artículo VI.1.4. Establecimiento de la alineación de vial ... 156
Artículo VI.1.5. Mantenimiento de edificaciones existentes ... 156
CAPÍTULO VI.2. ORDENANZA DE MANZANA CERRADA, C ... 157
Artículo VI.2.1. Definición y ámbito de aplicación ... 157
Artículo VI.2.2. Configuración de zona ... 157
Artículo VI.2.3. Usos pormenorizados ... 157
Artículo VI.2.4. Parámetros urbanísticos ... 157
Artículo VI.2.5. Otras condiciones ... 158
CAPÍTULO VI.3. ORDENANZA DE MANTENIMIENTO, M ... 159
Artículo VI.3.1. Definición y ámbito de aplicación ... 159
Artículo VI.3.2. Configuración de zona ... 159
Artículo VI.3.3. Usos pormenorizados ... 159

Artículo VI.3.4. Parámetros urbanísticos 159
Artículo VI.3.5. Obras permitidas sobre edificaciones existentes....160
Artículo VI.3.6. Obras de sustitución y de nueva planta....160
Artículo VI.3.7. Otras condiciones....160
CAPÍTULO VI.4. ORDENANZA DE EDIFICACIÓN ABIERTA, A 161
Artículo VI.4.1. Definición y ámbito de aplicación....161
Artículo VI.4.2. Configuración de zona 161
Artículo VI.4.3. Usos pormenorizados 161
Artículo VI.4.4. Parámetros urbanísticos 161
Artículo VI.4.5. Otras condiciones....162
CAPÍTULO VI.5. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR, U.... 163
Artículo VI.5.1. Definición y ámbito de aplicación....163
Artículo VI.5.2. Configuración de zona 163
Artículo VI.5.3. Usos pormenorizados 163
Artículo VI.5.4. Parámetros urbanísticos 163
Artículo VI.5.5. Otras condiciones....164
CAPÍTULO VI.6. ORDENANZA DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS, P.... 165
Artículo VI.6.1. Definición y ámbito de aplicación....165
Artículo VI.6.2. Configuración de zona 165
Artículo VI.6.3. Usos pormenorizados 165
Artículo VI.6.4. Parámetros urbanísticos 165
Artículo VI.6.5. Otras condiciones....166
CAPÍTULO VI.7. ORDENANZAS DE ÁMBITO, O 167
Artículo VI.7.1. Definición y ámbito de aplicación....167
CAPÍTULO VI.8. ORDENANZAS DOTACIONALES, L, Q.... 168
Artículo VI.8.1. Definición y ámbito de aplicación....168
Artículo VI.8.2. Ordenanza de Espacios Libres. 171
Artículo VI.8.3. Ordenanza de Equipamientos. 171
CAPÍTULO VI.9. ORDENANZA DE VIARIO, V.... 172
Artículo VI.9.1. Definición y ámbito de aplicación....172
TÍTULO VII. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL 173
CAPÍTULO VII.1. CATEGORÍAS DE PROTECCIÓN 173
Artículo VII.1.1. Objeto, contenido y determinaciones del Catálogo 173
Artículo VII.1.2. Elementos sometidos al régimen de protección autonómico 174
Artículo VII.1.3. Estructura del Catálogo....175
Artículo VII.1.4. Deber de conservación del Patrimonio Cultural Municipal....175
Artículo VII.1.5. Destrucción del Patrimonio Cultural Municipal....176
Artículo VII.1.6. Fomento público de la protección 176
CAPÍTULO VII.2. RÉGIMEN DE PROTECCIÓN DE LOS ELEMENTOS INTEGRADOS EN EL CEP.... 177
Artículo VII.2.1. Régimen Especial de Conservación 177
Artículo VII.2.2. Autorización de intervenciones en elementos catalogados....177
Artículo VII.2.3. Intervenciones, usos y obras admitidas en los elementos del CEP 178
Artículo VII.2.4. Condiciones estéticas específicas de los elementos integrados en el CEP 179
Artículo VII.2.5. Zona de Protección....180
Sección 2. Niveles de Protección Integral (I) 181
Artículo VII.2.6. Definición y ámbito de aplicación 181
Artículo VII.2.7. Política de aplicación 181
Artículo VII.2.8. Intervenciones autorizadas....181
Sección 3. Nivel de protección Estructural, E 182
Artículo VII.2.9. Definición y ámbito de aplicación 182
Artículo VII.2.10. Política de aplicación 182
Artículo VII.2.11. Intervenciones autorizadas....182
Sección 4. Nivel de protección Ambiental A 183
Artículo VII.2.12. Definición y ámbito de aplicación 183
Artículo VII.2.13. Políticas de aplicación 183
Artículo VII.2.14. Intervenciones autorizadas 183
Sección 5. Nivel de protección de Zonas Verdes, ZV.... 184
Artículo VII.2.15. Ámbito de aplicación 184
Artículo VII.2.16. Política de aplicación....184
Artículo VII.2.17. Intervenciones autorizadas 184
CAPÍTULO VII.3. RÉGIMEN DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA 185
Artículo VII.3.1. Disposiciones generales 185
Artículo VII.3.2. Política de aplicación en las Áreas de Interés Arqueológico 186
Artículo VII.3.3. Zonas calificadas, inventariadas o declaradas de presunción arqueológica 187
Artículo VII.3.4. Actuaciones Arqueológicas en las Áreas de Interés Arqueológico. 188
CAPÍTULO VII.4. RÉGIMEN DE PROTECCIÓN DE LOS ITINERARIOS DE INTERÉS 189
Artículo VII.4.1. Disposiciones generales 189
Artículo VII.4.2. Política de aplicación....189
TÍTULO VIII. PROTECCIÓN AMBIENTAL....191
CAPÍTULO VIII.1. CONDICIONES DE INTEGRACIÓN AMBIENTAL DE LOS USOS.... 191
Apartado 1. Aplicación e Interpretación.... 191
Artículo VIII.1.1. Objeto y ámbito de aplicación 191
Artículo VIII.1.2. Requisitos generales 191
Apartado 2. Integración Ecológica y Ambiental.... 191
Artículo VIII.1.3. Principios generales 191
Artículo VIII.1.4. Protección de los Suelos 191
Artículo VIII.1.5. Protección del arbolado....192
Artículo VIII.1.6. Gestión de tierra vegetal 192
Artículo VIII.1.7. Revegetación 192
Artículo VIII.1.8. Protección de la conectividad ecológica....193
Apartado 3. Medidas de protección del Paisaje 193
Artículo VIII.1.9. Movimientos de tierra 193
Artículo VIII.1.10. Imagen exterior de los edificios y elementos constructivos....193
Artículo VIII.1.11. Publicidad....193
Apartado 4. Protección del Medio Hídrico 193
Artículo VIII.1.12. Régimen general....193
Artículo VIII.1.13. Dotaciones de agua 194
Artículo VIII.1.14. Normas generales de vertidos. 194
Artículo VIII.1.15. Evacuación de aguas residuales....194
Artículo VIII.1.16. Sistemas de drenaje 195
Artículo VIII.1.17. Calidad de las aguas 195
Apartado 5. Protección de la Atmósfera.... 195
Artículo VIII.1.18. Emisiones de gases y humos 195
Artículo VIII.1.19. Concentración y densidad de contaminantes....195
Artículo VIII.1.20. Calidad lumínica 196
Apartado 6. Medidas para la correcta gestión de los residuos 196
Artículo VIII.1.21. Gestión de residuos 196
Apartado 7. Protección Frente a Ruidos y Vibraciones 197
Artículo VIII.1.22. Niveles de ruido admisibles....197
Artículo VIII.1.23. Objetivos de calidad acústica....197
Artículo VIII.1.24. Emisores acústicos. Valores límite de inmisión 197
Artículo VIII.1.25. Confort Sonoro....198
Artículo VIII.1.26. Vibraciones 198
Apartado 8. Emisión de Radioactividad y Perturbaciones Eléctricas 198
Artículo VIII.1.27. Emisión de radiactividad y perturbaciones eléctricas....198

Apartado 9. Medidas para la reducción de riesgos naturales 198
Artículo VIII.1.28. Evaluación de riesgos de inundabilidad de los desarrollos 198
CAPÍTULO VIII.2. NORMAS DE GESTIÓN AMBIENTAL DE LAS OBRAS 199
Artículo VIII.2.1. Objeto y ámbito de aplicación 199
Artículo VIII.2.2. Requisitos generales 199
Artículo VIII.2.3. Protección de la calidad del aire 199
Artículo VIII.2.4. Prevención del ruido 199
Artículo VIII.2.5. Protección del medio hidrológico 199
Artículo VIII.2.6. Protección de los suelos y de la vegetación 200
Artículo VIII.2.7. Minimización del impacto sobre la fauna 200
Artículo VIII.2.8. Afección al tráfico 200
CAPÍTULO VIII.3. SEGUIMIENTO AMBIENTAL 201
Apartado 1. Estructura General 201
Artículo VIII.3.1. Objeto y ámbito de aplicación 201
Apartado 2. Evaluación Ambiental de las Actuaciones 201
Artículo VIII.3.2. Objeto 201
Artículo VIII.3.3. Evaluación de Impacto Ambiental 201
Artículo VIII.3.4. Documentación ambiental a aportar 202
Apartado 3. Vigilancia Ambiental de las Obras 202
Artículo VIII.3.5. Objeto 202
Artículo VIII.3.6. Identificación de aspectos ambientales 202
Artículo VIII.3.7. Programa de Seguimiento Ambiental 203
Apartado 4. Seguimiento Ambiental del PGOU 204
Artículo VIII.3.8. Programa de Seguimiento Ambiental del PGOU 204
Artículo VIII.3.9. Emisión de informes 204
Artículo VIII.3.10. Indicadores de referencia en el seguimiento ambiental del PGOU 204
OTRAS DISPOSICIONES 207
DA1. Suelos contaminados 207
DA2. Plan Especial de Infraestructuras 207
DA3. Certificación Bioclimática 207
DA4. Garantía de suministro de agua potable 207
DISPOSICIÓN ADICIONAL 207
Única. Vivienda de protección pública 207
DISPOSICIONES DEROGATORIAS 207
Única. Planeamiento anterior 207
EQUIPO REDACTOR 209

disposiciones generales

Título I. GENERALIDADES

Artículo I.1.1. Naturaleza y ámbito territorial

1. El presente documento tiene la condición de Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) como instrumento de ordenación integral del territorio municipal de Camargo, conforme lo previsto en el artículo 43 de la vigente Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria y sus modificaciones posteriores.

2. Este Plan General es el resultado de la revisión y adaptación a la precitada Ley de Cantabria del Plan General de Ordenación Urbana de Camargo, aprobado por la Comisión Regional de Urbanismo en sesión de fecha 20 de noviembre de 1987 (publicado en el Boletín Oficial de Cantabria con fecha 14 de junio de 1988), modificado puntualmente en varias ocasiones. Se refiere a éste en su última versión vigente como PG88.

3. El presente documento sucede al Presupuestos Iníciales y Orientaciones Básicas, ratificado por el Pleno de la Corporación Municipal de Camargo en sesión de fecha 12 de noviembre de 2015, superada su tramitación de acuerdo con lo establecido en la legislación urbanística y ambiental aplicable.

4. El ámbito de aplicación del PGOU será el del término municipal de Camargo, gozando el presente texto del carácter de Normas Urbanísticas del municipio.

Artículo I.1.2. Vigencia

1. El Plan General sustituye y deroga el planeamiento anterior y tendrá vigencia indefinida a partir del día siguiente de la publicación de su Aprobación Definitiva en el Boletín Oficial de Cantabria, sin perjuicio de las eventuales modificaciones o revisiones (Artículo I.1.6).

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

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

Artículo I.1.3. Efectos de la aprobación definitiva del Plan

1. Publicidad, que lleva aparejado el *derecho de cualquier ciudadano a consultar su documentación*, en ejemplar debidamente legalizado que a tal efecto estará a disposición del público.

2. Ejecutoriedad, que implica la declaración de *utilidad pública* de los programas, proyectos y obras previstas en el Plan, así como la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes a los fines de expropiación o imposición de servidumbres, y la habilitación para el ejercicio del instituto expropiatorio a los órganos de la Administración Pública competente para la ejecución de sus determinaciones.

3. Obligatoriedad, que supone el *deber del cumplimiento de sus determinaciones*, legalmente exigible por cualquier persona física o jurídica en uso de la acción pública, tanto para los distintos órganos de la Administración Pública, como para los particulares.

Artículo I.1.4. Documentación del Plan General

1. Documentación vinculante.

- La Memoria de Ordenación contiene la descripción del enfoque y carácter del Plan, los objetivos y criterios estructurales, la justificación de las soluciones adoptadas y la descripción de la ordenación. Constituye el documento básico para el entendimiento e interpretación del Plan General, permitiendo la resolución de conflictos entre documentos o entre determinaciones y ayuda a resolver las dudas interpretativas que resulten en aplicación del Plan.

  Las Fichas de Ámbitos de Desarrollo y Gestión del Plan General son reguladoras de la actividad urbanística, disponiendo de un carácter específicamente normativo, e incorporando limitaciones y determinaciones vinculantes, así como aquellas necesarias para instruir los mecanismos que posibilitan el reparto equitativo de beneficios y cargas entre propietarios y promotores. Por tanto, establecen parámetros vinculantes y orientativos, pudiendo estos últimos ser precisados en desarrollo del Plan.

  El Informe de Sostenibilidad Económica, el Programa de Actuación y el Estudio Económico son los documentos en los que se estima el coste económico de la ejecución del Plan en los plazos previstos, determinando el carácter público o privado de las inversiones a realizar, así como los criterios y estrategias de desarrollo del Plan a lo largo de su vigencia, siendo vinculantes en lo que así se determina de forma específica en dichos documentos y la presente normativa.

- Planos de ordenación: delimitan, para cada tipo de suelo establecido por la legislación urbanística, las áreas coherentes en las que son de aplicación las determinaciones del plan, así como las características concretas de los elementos que definen la ordenación concreta o las vinculaciones de los terrenos.

- Normativa, que define el tratamiento específico de cada tipo y categoría de suelo. En el suelo urbano estas normas tendrán el carácter de Ordenanzas de Uso y Edificación del Suelo.

- Catálogos de elementos del Patrimonio, en los que se incluirán aquellos elementos por cuyos valores históricos, arquitectónicos, naturales y culturales deben ser conservados y para los que se identifican las medidas de protección que procedan, sin perjuicio de los que deban catalogarse de conformidad con la legislación del Patrimonio Cultural. Quedan integrados en esta categoría , la Carta Arqueológica Municipal y los Catálogos de Itinerarios de Interés.

- Informe de Sostenibilidad Ambiental, documento cuya tramitación tiene lugar de acuerdo a lo que establece la Ley de Cantabria 17/2006 y su Reglamento, es vinculante en las determinaciones concretas que establece y afectan al desarrollo de las previsiones del Plan (Medidas Preventivas y Correctoras y Plan de Seguimiento Ambiental). Del resultado de la tramitación ambiental se obtiene la **Memoria Ambiental**, emitida por el órgano competente en el seno del procedimiento de la evaluación ambiental del proyecto, que dispone de un carácter vinculante.

2. Documentación no vinculante.

El resto de los documentos disponen de un carácter complementario, sin revestir vinculación más que en aquellos casos en donde vengan a cubrir lagunas de interpretación. La respuesta a las alegaciones, informes y demás documentos emitidos durante la tramitación del PGOU carecen de carácter vinculante cuanto que entren en contradicción con las determinaciones vinculantes del PGOU aprobadas definitivamente.

Artículo I.1.5. Interpretación

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

2. En caso de discrepancia entre documentos gráficos y escritos se otorgará primacía al texto sobre el dibujo, salvo que la memoria y los planos coincidan.

3. En caso de discrepancia entre documentos gráficos tendrá primacía el de mayor sobre el de menor escala, salvo que del texto se desprendiera una interpretación contraria.

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

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

Artículo I.1.6. Modificaciones y Revisión

1. Se entenderá por **revisión** del Plan General la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio, motivada por la implantación de un modelo territorial distinto.

2. Procederá la revisión cuando se de alguna de las siguientes circunstancias:

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

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

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

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

3. Transcurridos quince años de la vigencia del Plan General, el Ayuntamiento podrá considerar la conveniencia de proceder a su revisión del planeamiento.

4. Se entiende por **modificación** del Plan General la alteración de los elementos o determinaciones concretas contenidas en él que pueda realizarse sin reconsiderar la globalidad del Plan, por no afectar a aspectos sustanciales configuradores de las características básicas de la ordenación, conforme se establece en el artículo 83 de la Ley de Cantabria 2/2001.

5. Las modificaciones exigen una descripción pormenorizada de su alcance, su afección al interés público y una justificación expresa de los términos en que se efectúen, incluyendo las referencias necesarias a la incidencia sobre las previsiones del Plan, en especial en lo referente a la preservación de los valores ambientales, la población, espacios libres y equipamientos, vialidad e infraestructuras. Guardarán relación con el motivo que las produce, no pudiendo incluirse en el expediente alteraciones no relacionadas con el mismo, o que no se incluyan en las descripciones y justificaciones realizadas.

6. No se consideran modificación de Plan los supuestos siguientes:

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

b) La modificación de las *determinaciones de detalle* aplicables al suelo urbano no consolidado y urbanizable, que se tramitarán con arreglo a lo previsto para la modificación de los Planes Parciales, tal y como se estipula en el artículo 44.2 de la Ley de Cantabria 2/2001.

c) Los reajustes de las unidades de actuación y sectores que sean precisos para la ejecución del Plan, siempre que ello suponga una alteración de los parámetros vinculantes de las fichas, la alteración sustancial del viario articulante, o la perdida de funcionalidad de los suelos destinados a espacios dotacionales.

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

Artículo I.1.7. Precisión de límites

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

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

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

a) No podrán excluirse terrenos de cesión obligatoria y gratuita.
b) Deberá demostrarse que las alteraciones de superficie edificable establecida en la ficha reportan un aprovechamiento medio que no exceda el asignado por el Plan General, sin disminuir las superficies correspondientes a las reservas dotacionales, ni variar las condiciones reguladoras de la edificación (altura, fondo y porcentajes de ocupación, densidad de viviendas, etc.).

4 Si se comprobara una alteración del límite del término municipal, serán aplicables las regulaciones deducibles del planeamiento aprobado una vez que sean adaptadas al límite que considere aplicable el órgano competente, salvo que la superficie afectada suponga un exceso de más del 10% de la superficie municipal, en cuyo caso se requerirá de la modificación del PGOU.

Artículo I.1.8. Programación y prioridad en el desarrollo

1. La programación desarrollada en el Programa de Actuación del PGOU es vinculante. En dicho Programa se expresan asimismo las relaciones entre actuaciones desarrolladas por el plan y las imprescindibles para darles el soporte necesario, que también son vinculantes. Las actuaciones públicas previstas para el desarrollo y ejecución de las determinaciones del Plan General deberán sujetarse al orden de prioridad y plazos que se establecen en el mismo, aunque el Ayuntamiento podrá adecuar los calendarios de ejecución de

infraestructuras, espacios libres, equipamientos y actuaciones aisladas, de forma motivada, con arreglo a lo que se establece en el presente artículo.

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

3. El Programa de Actuación deberá ser revisado, al menos, al tercer año de vigencia del PGOU, pudiendo, en adelante, ser revisado cada tres años, y, como mínimo, al final de cada quinquenio.

La revisión de la programación del Plan General podrá llevarse a cabo a través del procedimiento establecido en el Artículo 158 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artículo I.1.9. Acción pública

1. Será pública la acción para exigir ante las Administraciones Públicas y, en su caso, los órganos de la jurisdicción contencioso-administrativa la observancia de la legislación urbanística y de ordenación territorial, así como los Planes, Normas y Ordenanzas a que se refiere la Ley de Cantabria 2/2001 en su artículo 256.

De conformidad con lo dispuesto en la legislación, si dicha acción está motivada por la ejecución de obras que se consideren ilegales, podrá ejercitarse durante la ejecución de las mismas y hasta el transcurso de los plazos establecidos en dicha Ley para la adopción de las medidas de protección de la legalidad urbanística o de la prescripción de las correspondientes infracciones. Podrá ejercer esta acción pública cualquier ciudadano, vecino o no de Camargo, sin necesidad de argumentar interés personal directo en la cuestión suscitada.

2. Durante los períodos de información pública de los instrumentos de desarrollo que tengan lugar en la ejecución de las determinaciones del PGOU deberán ser notificados los titulares de terrenos comprendidos en el mismo, los residentes habituales y cuantas otras personas o entidades puedan estar afectadas siempre que así se establezca en la legislación de aplicación (tramitación de Planes Parciales, de acuerdo con el artículo 139 del Reglamento de Planeamiento o de Estudios de Detalle, de acuerdo con el artículo 140 del Reglamento de Planeamiento).

disposiciones generales

Título II. DESARROLLO DEL PLAN

Capítulo II.1. ASPECTOS GENERALES

Artículo II.1.1. Órganos actuantes

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

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

Artículo II.1.2. Instrumentos de desarrollo

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

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

3. Las figuras de planeamiento tramitadas en desarrollo del Plan General no podrán contravenir las previsiones de éste, siendo sus determinaciones y contenidos los legal y reglamentariamente establecidos.

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

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

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

a) El **suelo urbano consolidado** se entiende de actuación directa *(actuaciones aisladas*), pudiendo desarrollarse mediante *unidades de actuación*. De igual modo, podrá ser objeto de desarrollo a través de *Planes Especiales* para la ejecución de los fines del Plan General.

b) El **suelo urbano no consolidado** y el **urbanizable delimitado** para el que no se establezcan en el Plan General las condiciones detalladas de la ordenación se desarrollará mediante la redacción de *Planes Parciales que ordenen sectores completos*, definiéndose para su gestión las unidades de actuación

necesarias de acuerdo a lo establecido en la Ley de Cantabria 2/2001 y en el presente Plan. Cabe también el desarrollo de Planes Especiales en el suelo urbano no consolidado, conforme a las determinaciones del PGOU.

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

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

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

Capítulo II.2. INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO

Artículo II.2.1. Los Planes Parciales

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

Artículo II.2.2. Los Planes Especiales

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

Artículo II.2.3. Los Estudios de Detalle

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

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

Artículo II.2.4. Promoción privada del desarrollo del Plan

1. Los promotores de los desarrollos previstos podrán tramitar, en los términos señalados en la Ley de Cantabria 2/2001 y en estas Normas, los instrumentos de planeamiento precisos para el desarrollo territorial y urbanístico de sus determinaciones en los ámbitos delimitados en el documento del Plan General o los que se resulten por aplicación del mismo ajustándose al procedimiento exigible y, como trámite previo, podrán presentar ante el Ayuntamiento un *Avance* del mismo en donde se determine:

a) La necesidad de actuación sobre los terrenos afectados, basándose en la programación del Plan General.

b) La relación de propietarios del suelo incluido en el ámbito de actuación, y el sistema de actuación adoptado.

c) Se aportará una estimación de todos los suministros de servicios urbanos necesarios para la ejecución de la propuesta, especificando los puntos de conexión, así como la suficiencia de las infraestructuras de las que estos dependen. Se detallarán los puntos de evacuación de las aguas de todo tipo. Se acotarán las obras de complemento de las redes existentes si ello fuera necesario. Asimismo, se avanzará el modo de ejecución de las obras.

d) Cuadro sintético de características que defina:

- Superficie total del ámbito a desarrollar.

- Superficie edificable total y pormenorizada por usos.
- Superficie de cesión obligatoria al Ayuntamiento con determinación de usos.
- Superficie de sistemas generales y locales, en el caso de que proceda.

e) Documentación gráfica, ajustada a los planos de ordenación del Plan General en soporte informático sobre base cartográfica 1:1000, en donde se localice:
- La estructura viaria (general o local), detallando la sección y los estacionamientos.
- Las reservas de equipamiento público y privado.
- Las cesiones obligatorias al municipio para espacios libres y dotaciones públicas.

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

3. Se confirmará que los suelos urbanos o urbanizables afectados por la servidumbre de policía de aguas y sus ordenaciones pormenorizadas y delimitaciones conducen a obras, edificaciones e instalaciones que no se encuentran en zonas inundables, ni puedan incrementar el riesgo de inundabilidad de ámbitos contiguos.

4. El órgano municipal competente, a propuesta de los Servicios Técnicos o Comisión Municipal competente, dará aprobación o desestimará, justificadamente, el Avance presentado. Sólo previa aceptación de este documento podrán admitirse a trámite las figuras de planeamiento de promoción privada que pretendan llevarse a cabo en desarrollo del Plan General.

Artículo II.2.5. Estudio de Impacto e Integración Paisajística

1. El Estudio de Impacto e Integración Paisajística es un documento elaborado por técnico competente destinado a considerar las consecuencias que tiene sobre el paisaje la ejecución de actuaciones, proyectos de obras o actividades, y a exponer los criterios adoptados para su integración, teniendo por objeto el evaluar la idoneidad y suficiencia de los criterios o las medidas adoptadas para integrar en el paisaje las actuaciones, usos, obras o actividades a realizar, en consonancia con lo establecido en el artículo 19 de la Ley de Cantabria 4/2014, de 22 de diciembre.

2. Se requiere en los siguientes supuestos:

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

3. En el caso en el que el desarrollo de un ámbito exija la evaluación ambiental de alguna de las figuras de ordenación en las que es exigible el estudio de impacto e integración paisajística, será el Órgano Ambiental de la Comunidad Autónoma quien determine respecto a la idoneidad del mismo dentro del proceso de evaluación. En el resto de los casos, será el Ayuntamiento quien valide la adecuación del estudio, emitiendo su conformidad con las determinaciones del mismo en el plazo máximo de dos meses, transcurridos los cuales, si no ha sido emitido, se seguirán las actuaciones.

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

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

Artículo II.2.6. Memoria de Viabilidad Económica de una Actuación de Dotación

1. La Memoria de Viabilidad Económica es un documento urbanístico y económico que acompaña al resto de documentos que legitimen la ordenación y ejecución de las *actuaciones de dotación*, garantizando la viabilidad económica de la actuación, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación.

2. La Memoria de Viabilidad Económica contendrá, al menos, los elementos establecidos en el artículo 22.5 Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLSRU).

3. En toda actuación urbanística los ingresos derivados de la venta del producto inmobiliario resultante deben ser superiores a los costes de producción, a los que cabe añadir las eventuales indemnizaciones, derivadas de la aplicación del derecho de realojo y retorno o de la eliminación de usos o actividades preexistentes, lícitamente realizadas, incompatibles con la ordenación.

Capítulo II.3. INSTRUMENTOS DE GESTIÓN

Apartado 1. SISTEMAS DE ACTUACIÓN

Artículo II.3.1. Definición del sistema de actuación

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

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

Artículo II.3.2. Sistema de compensación

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

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

Artículo II.3.3. Sistema de cooperación

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

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

Artículo II.3.4. Sistema de expropiación

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

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

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

Artículo II.3.5. Sistema de concesión de obra urbanizadora

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

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

Apartado 2. REPARCELACIONES Y PROYECTOS DE COMPENSACIÓN

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

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

2. Procede la reparcelación para:

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

3. El procedimiento y tramitación de las reparcelaciones queda sometido a lo que dispone la Ley de Cantabria 2/2001(artículos 135 a 139), así como lo previsto en el Artículo III.2.39 de la presente normativa.

Capítulo II.4. INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN

Apartado 1. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

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

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

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

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

4. Como norma general se respetarán las condiciones de urbanización establecidas en Capítulo V.2 o, en su caso, en las *Ordenanzas municipales específicas que establezcan las Condiciones de Urbanización*.

Artículo II.4.2. Documentación de los Proyectos de Urbanización

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

a) Referencia a los documentos de planeamiento a cuyas determinaciones se vincula.

b) Plano a escala mínima 1:1000, sobre base cartográfica/topográfica actualizada, ajustada a los planos de ordenación del Plan General, en el que se fijen claramente los límites del plan que se proyecta ejecutar, la situación de las obras, los límites de los viales, los parques y jardines de uso público, y los espacios abiertos y libres de uso privado, las construcciones, plantaciones o instalaciones que por ser incompatibles con el Plan hayan de derribarse, talarse o trasladarse, las parcelas para servicios públicos o de interés social y las previstas para edificación privada.

c) Plano a escala mínima 1:1000 sobre base parcelaria actualizada con identificación registral de fincas individualizadas que se aportan, señalando con precisión el deslinde propuesto de fincas de dominio y uso privado o público.

d) Cuando el Proyecto de Urbanización contenga más de una clase de obras de servicios, cada una de ellas constituirá un capítulo independiente que se segregará para toda la documentación que le sea específica. Cada uno de los capítulos contendrá:

- Memoria descriptiva en la que se detallen los cálculos justificativos de las dimensiones y materiales que se proyectan, y, como anexos, certificados justificativos, de que se dispondrá en su caso, de la dotación, capacidad o potencia necesaria, expedidos por las entidades suministradoras.
- Informe de las compañías suministradoras de los recursos (agua y energía, al menos), en el que quede garantizado el suministro y la distribución.
- Plan de obras detallado en el que se fije tanto el plazo final como los parciales de las distintas fases, si las hubiere.
- Se incluirá, entre otros, el preceptivo Estudio de Gestión de Residuos de Construcción y Demolición, en cumplimiento del Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción.
- Planos de planta y secciones, cuantos sean necesarios para el entendimiento de las características generales de las obras, los de detalle de cada uno de sus elementos, y cuantos sean necesarios para definir las obras de modo que puedan ser ejecutadas por técnico distinto del redactor.
- Medición de las obras, con relación de precios simples y descompuestos.
- Presupuesto de ejecución de las obras.
- Pliego de condiciones económico-técnicas que regirán en la ejecución de las obras. En él habrán de fijarse los plazos y etapas de realización y recepción de las obras, así como las condiciones y garantías que el Ayuntamiento juzgue necesarias para la mejor ejecución de las mismas. Se fijarán también, las pruebas y ensayos técnicos que el Ayuntamiento estime convenientes y que serán realizadas por el promotor.
- Deberá justificar en un anejo independiente y específico el cumplimiento de la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

e) Las características geométricas y técnicas de las instalaciones se ajustarán a lo señalado en las disposiciones que a tal efecto tenga aprobadas el Ayuntamiento, o a las que como complemento o sustitución aprobase.

f) Para garantizar la ejecución de las obras, el Ayuntamiento podrá exigir a los promotores privados una garantía, que será fijada de forma motivada en función del coste de las obras, o del valor de las fincas afectadas por las mismas.

g) El Ayuntamiento exigirá la ampliación del proyecto cuando se considere indispensable para enlazar los servicios proyectados con los generales del municipio y ello con cargo a los promotores del mismo.

h) Deberá presentarse toda la documentación en soporte digital, estructurada de acuerdo a lo establecido por los Servicios Técnicos Municipales.

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

Apartado 2. PROYECTOS DE EDIFICACIÓN

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

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

2. La tipificación de las obras sobre las que pueden versar estos proyectos, desde el punto de vista de su tramitación administrativa, es la que se determina en el Capítulo III.2.Apartado 3.

3. Las características de las obras vendrán definidas en los correspondientes documentos que contendrán las determinaciones necesarias con el grado de detalle adecuado para que pueda valorarse por los Servicios Técnicos Municipales su ajuste a lo establecido en las presentes Normas, así como a las Normas Técnicas vigentes.

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

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

En adelante, cualquier referencia al "CTE" se entenderá como el conjunto normativo detallado, tanto en lo que se refiere al propio Real Decreto, como a los Documento Básicos, que desarrollan las exigencias básicas de seguridad y habitabilidad que establece la Ley de Ordenación de la Edificación, así como las modificaciones y/o correcciones de estos documentos que pudieran tener en la vigencia del PGOU.

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

6. Incluirán los proyectos de edificación, entre otros, el preceptivo Estudio de Gestión de Residuos de Construcción y Demolición, en cumplimiento del Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción.

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

Artículo II.4.4. Documentación de los Proyectos de Edificación

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

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

Apartado 3. PROYECTOS DE ACTIVIDAD

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

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

Artículo II.4.6. Documentación de los Proyectos de Actividad

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

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

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

- Condiciones de los usos global y pormenorizado definidas en la presente Normativa para las categorías correspondientes.
- Las actividades comprendidas en el uso global productivo harán referencia expresa a la ordenanza municipal de actividades donde se establece el régimen general de compatibilidades.
- Cumplimiento de las limitaciones de carácter ambiental fijadas en las presentes Normas y las que fueran de aplicación.
- Régimen de compatibilidades por localización urbanística de la actividad, fijado en la ordenanza de Usos y Edificación correspondiente.
- Especificación del uso previo del suelo en el que se pretende desarrollar la actividad conforme exige el punto cinco del artículo tercero del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados.
- Normativa sectorial vigente de obligado cumplimiento relativa al uso pormenorizado en que se incluya la actividad.

disposiciones generales

Título III. DISCIPLINA E INTERVENCIÓN DEL USO DEL SUELO

Capítulo III.1. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

Artículo III.1.1. Archivo de planeamiento

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

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

Artículo III.1.2. Informes y Cédula Urbanística

1. Cualquier información relacionada con las determinaciones del Presente Plan General o sobre el planeamiento que pueda redactarse en desarrollo de éste y que afecte a un determinado ámbito de ordenación o parcela, será solicitada mediante consulta escrita, para lo cual la solicitud deberá presentarse acompañada de un plano de la localización sobre base cartográfica municipal a escala que permita su correcta identificación.

2. La cédula es el documento acreditativo de las circunstancias urbanísticas que concurren en una finca en lo que respecta al planeamiento de aplicación y al estado de gestión. Su contenido será el que prescribe el artículo 168 del Reglamento de Planeamiento.

Artículo III.1.3. Publicidad del planeamiento

1. Todo documento de planeamiento que deba ser sometido a información pública deberá ser expuesto en unas condiciones que permitan la fácil comprensión de sus determinaciones. A este fin, a toda propuesta de planeamiento que se tramite podrá exigírsele una documentación gráfica, complementaria de la técnica, que incluya dibujos, alzados, perspectivas, montajes fotográficos y otras representaciones que sean necesarias a los efectos antes señalados, prestando especial énfasis en la representación de las posibles repercusiones ambientales de sus propuestas, así como en las afecciones a los espacios públicos y a terceros.

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

- En el caso de edificios de nueva planta, la fecha de concesión de licencia. En ningún caso la publicidad de venta podrá ser contradictoria con las limitaciones establecidas en el planeamiento.

- Cuando se trate de urbanizaciones de iniciativa particular, la fecha de aprobación definitiva del planeamiento de desarrollo.

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

Artículo III.1.4. Regulación de la responsabilidad patrimonial de la Administración

1. Los informes o cédulas emitidas por el Ayuntamiento serán nulos de pleno derecho si contradicen cualquier Norma o determinación vigente.

2. Las cédulas urbanísticas e informes municipales tienen carácter puramente informativo y los errores en las mismas serán siempre subsanables sin perjuicio de la responsabilidad a que hubiere lugar como consecuencia de los mismos.

3. Las cédulas urbanísticas e informes municipales quedarán en suspenso o serán nulas de pleno derecho en forma indisoluble con el planeamiento, de desarrollo o no, que les preste su base.

Capítulo III.2. LICENCIAS

Apartado 1. Disposiciones Generales

Artículo III.2.1. Trámites regulados

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

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

Artículo III.2.2. Actuaciones sujetas a licencia

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

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

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

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

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

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

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

Artículo III.2.3. Contenido de la licencia

1. En el acto de otorgamiento de la licencia se entiende implícita la voluntad municipal de aplicar al acto autorizado la totalidad de las condiciones que resulten de los planes y normas urbanísticas vigentes. No podrá justificarse la vulneración de las disposiciones legales, Normas Urbanísticas y Ordenanzas en el silencio o insuficiencia del contenido de la licencia. En su caso, el propietario, constructor o técnico director de las obras podrá dirigirse al Ayuntamiento en solicitud de aclaración.

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

Artículo III.2.4. Declaración responsable

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

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

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

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

Apartado 2. Normas Generales de Tramitación de las licencias

Artículo III.2.5. Procedimiento y trámites previos

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

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

Artículo III.2.6. Responsabilidad de las licencias

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

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

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

Artículo III.2.7. Silencio administrativo

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

Artículo III.2.8. Suspensión, revocación y anulación

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

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

3. La resolución de expedientes de concesión de licencia será siempre motivada, con referencia a los hechos y fundamentos de derecho sobre los que se base la decisión. El Alcalde podrá disponer la suspensión de los efectos de una licencia y orden de ejecución, cualquiera que sea su tipo, cuando su contenido constituya manifiestamente una infracción urbanística grave conforme lo establecido en el artículo 34 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

4. Las licencias serán anuladas cuando resulten otorgadas erróneamente, con la obligación de restituir el orden infringido.

Artículo III.2.9. Caducidad y Prórrogas

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

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

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

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

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

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

Artículo III.2.10. Modificación

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

Artículo III.2.11. Transmisión

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

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

Artículo III.2.12. Fiscalización y responsabilidades

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

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

Artículo III.2.13. Sanciones

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

Artículo III.2.14. Exacciones fiscales y exenciones

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

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

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

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

2. La documentación mínima a presentar será la siguiente:

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

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

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

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

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

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

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

a) Fotografías de la parcela expresivas de su topografía actual y de su relación con las parcelas colindantes y con las calles que hubiere.

b) Plano topográfico a escala mínima 1/200, con señalamiento de curvas de nivel cada cincuenta centímetros, incluyendo una franja no menor de cinco metros de los terrenos colindantes, expresivos de la topografía actual y de la que se pretende.

c) Perfiles longitudinales y transversales de la parcela a escala mínima 1/200, incluyendo una franja no menor de cinco metros de los terrenos colindantes, expresivos de la topografía actual y de la que se pretende.

7. Los Servicios Técnicos Municipales competentes podrán además exigir cuantas certificaciones estimen oportunas acerca del cumplimiento de las Normas Técnicas de observancia obligatoria o que acrediten la idoneidad de los usos y las obras en ejecución.

8. Para las alteraciones en edificios construidos de elementos comunes será necesario presentar proyecto conjunto para todo el edificio o agrupación de edificios, y copia del acuerdo de la comunidad de vecinos, en su caso, por el que se concede permiso para la realización de esas obras.

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

Artículo III.2.16. Concurrencia de autorizaciones

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

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

Apartado 3. CLASIFICACIÓN DE LAS OBRAS

Artículo III.2.17. Tipos de obras en función de su naturaleza y objeto

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

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

2. Obras sobre edificaciones existentes

a) **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) **Renovación y Reforma:**

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

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

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

3. Obras de nueva edificación:

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

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

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

d) **Nueva planta**: son las destinadas a la nueva edificación.

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

Artículo III.2.18. Niveles de Obras

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

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

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

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

A efectos del régimen de silencio administrativo las obras tuteladas se consideran obras mayores.

Artículo III.2.19. Obras menores.

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

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

- Reparaciones de solados, acabados de pared o techo interiores.
- Reparación, sustitución o modificación interior individualizada de instalaciones de fontanería, saneamiento o electricidad.
- Reparación de canalones y bajantes.
- Cerramientos de solares y terrenos.
- Vallado de obras.
- Cualquier obra de pequeña entidad que no precise la instalación de elementos de andamiaje exterior u otro tipo de instalación de obra especial.

Artículo III.2.20. Obras tuteladas

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

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

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

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

Artículo III.2.21. Obras mayores

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

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

- Las obras de nueva planta, así como las de ampliación de edificios e instalaciones.
- Las obras de modificación o reforma que afecten a la estructura de los edificios o instalaciones de cualquier tipo, así como las que supongan aumento de volumen y/o superficie construida.
- Las obras que modifiquen la disposición interior de los edificios alterando su habitabilidad
- La demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente.

- Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso a que se destine el subsuelo.

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

Artículo III.2.22. Obras de Urbanización

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

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

Artículo III.2.23. Obras de demolición.

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

a) **Demolición simple.** Originada por la voluntad de eliminación de la edificación existente, no sujeta a condiciones de permanencia por la presente Normativa, o derivada de un expediente de ruina administrativa resuelto como favorable a partir de cualquiera de los supuestos de ruina definidos en los artículos del Capítulo III.5.Sección 2 del presente título.

b) **Demolición con sustitución de edificación**. Generadas por la voluntad de ejecutar una obra de nueva planta sobre un suelo edificado con una construcción no sujeta a protección que exija su mantenimiento por el Plan General. La licencia de demolición se considerará acto previo a la calificación de solar precisa para la solicitud de licencia de nueva planta, de la que ha de considerarse acto administrativo independiente.

Artículo III.2.24. Obras auxiliares y complementarias.

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

2. Clasificación de las obras auxiliares y complementarias:

a) **Vaciados**. Obras para extraer la parte del terreno bajo la rasante destinada a ser ocupada por la edificación regulada por las presentes Normas.

b) **Explanaciones**. Obras destinadas al acondicionamiento de los terrenos sobre los que existe una intención de actuar con prontitud.

c) **Acondicionamiento de espacios no edificados**. Son las obras que se ejecutan para acondicionar o dotar de instalaciones complementarias los espacios no edificados pertenecientes a parcelas privadas.

d) **Apeos y andamios**. Se entenderá por obra de apeo la dirigida al establecimiento de medidas de seguridad paliativas de una patología constructiva que pone en peligro la estabilidad del edificio.
La licencia para la colocación de estos elementos será preceptiva solo en aquellos casos en que se planteen de forma independiente a la obra principal, y siempre que afecten a vía pública.
Todos los andamios de la construcción que superen los 2 metros de altura o den a lugar con tránsito público deberán instalarse bajo dirección facultativa y se les dotará de los elementos necesarios para evitar que los materiales y herramientas de trabajo puedan irrogar riesgos a terceros o al dominio público, colocándose las señales de precaución que, en su caso, sean precisas. Deberán permitir el paso peatonal en la vía pública.
En el caso de ocupación de viales o zonas públicas podrá solicitarse la licencia específica en la que se concretará la duración prevista de la ocupación.

e) **Casetas de obra**. La colocación de casetas o módulos de obra, o cualquier otro elemento similar, que suponga ocupación temporal de vía pública o que incumpla los retranqueos de la edificación que exige la norma, será objeto de concesión y autorización por parte del Ayuntamiento con las siguientes condiciones:
   - La concesión tendrá carácter temporal en los términos que establezca el Ayuntamiento.
   - La colocación exigirá la solicitud de licencia, previa presentación de la documentación que se relacione en el presente artículo.
   - La solicitud de licencia exigirá la presentación de la siguiente documentación complementaria:
     - Plano actualizado a escala mínima 1:500 que indique la ubicación.
     - Plano a escala 1:50 de planta y alzados de la construcción con especificación de materiales a utilizar, así como los detalles constructivos necesarios para la evaluación de la seguridad del elemento.
   - La caseta deberá ser retirada antes de la solicitud de la primera ocupación.

f) **Obras de vallado**. En el caso del vallado de solares en obras, éstas deberán cumplir las siguientes condiciones:
   - Tendrán una altura de hasta dos metros, ofreciendo un paramento continuo sin hueco alguno, ni discontinuidades del material que fomenten su pronto deterioro y acceso o vistas al interior de la obra o solar.

- También se evitará la utilización de elementos o materiales rugosos o punzantes que puedan suponer peligro físico para el viandante.
- Se admitirá la colocación de materiales de fábrica o provisionales, bien autoportantes o anclados convenientemente a la estructura, que deberán diseñarse para que soporten un empuje de viento de 100 kilómetros por hora, con presión en una cara y succión en la opuesta, además de cumplir las condiciones de estabilidad constructiva suficientes para su adecuada seguridad.
- La valla, como cerramiento de solar, dispondrá de un hueco enrejado que permita fácilmente el control municipal de las condiciones de la finca, así como de una puerta correctamente ajustada que impida el paso de personas o animales.

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

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

Apartado 4. LICENCIAS DE OBRAS

Artículo III.2.25. Obligaciones del concesionario de la licencia

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

2. Las obras deberán terminarse dentro del plazo establecido en la licencia y a su finalización, sus responsables deberán:

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

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

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

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

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

Artículo III.2.26. Inspección de obras

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

a) En las obras de *urbanización*:
   - En su primer replanteo.
   - Al comienzo de la obra.
   - A mitad del plazo de ejecución de las obras.
   - A la terminación de las obras.

b) En las licencias de obras de *edificación*:
   - En el replanteo de la cimentación.
   - Al cubrir aguas.
   - Al final de la obra.

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

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

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

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

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

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

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

Artículo III.2.28. Obras en suelo rústico

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

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

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

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

Artículo III.2.29. Tramitación de los proyectos de urbanización

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

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

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

Artículo III.2.30. Señalamiento de alineaciones y rasantes

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

Artículo III.2.31. Obras de demolición

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

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

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

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

5. Tramitaciones singulares.

a) **Derribos urgentes**. Cuando la precariedad de la edificación diera lugar a una declaración de ruina inminente, cumpliéndose los requisitos legalmente establecidos al respecto, los propietarios podrán proceder a la demolición de la misma previa notificación al Ayuntamiento del día y hora de la ejecución junto con una descripción de las medidas de seguridad adoptadas sobre vías públicas e inmuebles próximos. En los bienes calificados y/o inventariados con arreglo a la legislación de patrimonio cultural, si existe peligro inminente la autoridad competente deberá ordenar las medidas precisas en orden a la debida seguridad pública.

b) **Apeos de fincas contiguas**. Si al solicitar licencia de derribo o durante el transcurso de las obras de derribo surge, a juicio de la propiedad o de los Servicios Técnicos Municipales, la necesidad de apear las fincas contiguas, el técnico director de los trabajos deberá presentar a las autoridades municipales la documentación técnica suficiente para definir las características de los medios a utilizar. El técnico-director, en todo caso, será responsable de los perjuicios ocasionados por negligencia en el establecimiento de apeos y en la falta de precaución exigibles. Cuando estos apeos ocupen la vía pública será necesario obtener la licencia suplementaria.

Apartado 5. Licencias de Actividad

Artículo III.2.32. Disposiciones Generales

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

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

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

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

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

implantación, pudiendo el Ayuntamiento regular mediante ordenanza específica la tramitación de los expedientes que afecten a estos usos comerciales.

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

Artículo III.2.33. Procedimiento.

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

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

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

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

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

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

Apartado 6. Licencias de Primera Ocupación y Apertura

Artículo III.2.34. Supuestos de aplicación y objeto

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

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

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

Artículo III.2.35. Procedimiento.

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

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

3. La licencia de apertura y primera ocupación será documentación preceptiva que solicitarán las compañías suministradoras de servicios a los inmuebles, previamente a la formulación de contratos de abastecimiento a los mismos.

4. En cualquier caso, podrá solicitarse y concederse, si se ajusta a derecho, licencia de primera ocupación independientemente de la de apertura, siempre que el promotor se comprometa expresamente a no

proceder al inicio de la actividad sin la previa solicitud, y concesión en su caso, de la pertinente licencia de apertura. La concesión de la primera licencia no prejuzga en ningún caso la de la segunda.

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

Artículo III.2.36. Fiscalización y responsabilidades.

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

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

Apartado 7. PARCELACIÓN Y SEGREGACIÓN

Artículo III.2.37. Parcelaciones

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

- Se entenderá que una parcelación es *urbanística* cuando en una finca matriz se realicen obras de urbanización, subdivisión del terreno en lotes o edificación de forma conjunta, o cuando la división fuese resultado de un plan de urbanización unitario.
- Se considerará parcelación *rústica*, o segregación, a la producida sobre suelos clasificados en el Plan General como tales.

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

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

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

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

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

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

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

a) Cuando la finca resultante que sea inferior a dicha dimensión se agrupe o agregue simultáneamente a otra finca colindante, de manera que, como consecuencia de la actuación conjunta no resulten más fincas inferiores a la mínima.
b) Cuando la división se produzca por la ejecución del planeamiento o sus determinaciones, así como por la ejecución de infraestructuras públicas o por expropiación forzosa.
c) Cuando así sean definidas conformes con los Planes Especiales redactados en desarrollo del Plan General.
d) En todas aquellas parcelas en la que quepa autorizar construcciones con arreglo a lo dispuesto en los artículos 112 a 114 de la Ley de Cantabria 2/2001.

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

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

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

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

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

- Memoria justificativa de las razones de la parcelación y de sus características en función de las determinaciones del Plan sobre el que se fundamente; en ella se describirá, con referencia a los datos catastrales, cada finca original existente, indicando, en su caso, las servidumbres y cargas que la graven, y cada una de las nuevas parcelas resultantes, e igualmente se deberá acreditar su adecuación al uso que el Plan les asigna y si son aptas para la edificación.
- Nota simple del Registro de la Propiedad de las fincas originales.
- Si el terreno está edificado, relación de usos y superficies respectivas, existentes en el inmueble.
- Planos del estado actual donde se señalen las fincas originarias registrales representadas en el parcelario oficial, las edificaciones y arbolado existentes y los distintos usos de los terrenos.
- Planos de parcelación, a escala adecuada, en los que aparezca perfectamente identificada cada una de las parcelas resultantes, de forma que pueda comprobarse que no quedan parcelas inaprovechables según las condiciones señaladas por el Plan.
- Descripción literal de la parcelas de resultado.

Artículo III.2.39. Reparcelaciones

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

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

Apartado 8. Regímenes Especiales

Artículo III.2.40. Régimen especial de las licencias

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

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

Capítulo III.3. ÓRDENES DE EJECUCIÓN E INFRACCIONES

Artículo III.3.1. Disposiciones Generales

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

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

Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas

Artículo III.3.2. Infracciones urbanísticas

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

Artículo III.3.3. Reparación del orden infringido

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

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

Capítulo III.4. FOMENTO DE LA EDIFICACIÓN

Artículo III.4.1. Disposiciones Generales

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

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

Artículo III.4.2. Ámbitos de aplicación

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

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

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

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

Artículo III.4.3. Registro Municipal de Solares

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

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

Capítulo III.5. DEBER DE CONSERVACIÓN Y RUINA

Sección 1. Mantenimiento y conservación

Apartado 1. DEBERES GENERALES DE CONSERVACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES

Artículo III.5.1. Obligación de conservar

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

Artículo III.5.2. Contenido general del deber de conservación

1. Se consideran contenidas en el deber de conservación:

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

b) Las obras que, sin exceder en su coste de ejecución del cincuenta por ciento (50%) del valor actual del inmueble, repongan las construcciones e instalaciones a sus condiciones preexistentes de seguridad y salubridad, reparando o consolidando los elementos dañados que afecten a su estabilidad o sirvan al mantenimiento de sus condiciones básicas de uso, e igualmente aquéllas que tengan por objeto dotar al inmueble de las condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato definidas en la normativa vigente.

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

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

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

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

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

a) Mantenimiento de la **seguridad**. Supone la exigencia del correcto vallado de las propiedades con arreglo a lo especificado en las presentes Normas.
Si estas circunstancias no se dieran, salvo definición de unas condiciones propias del vallado de solares atendiendo a las características del paisaje en donde hayan de integrarse, definiendo la estructura, materiales y tono de éstos, que mejor armonicen con los edificios y elementos urbanos existentes, se procederá conforme establece el Artículo III.2.24 2. f).

b) Mantenimiento de la **salubridad**. Supone el mantenimiento de los terrenos en perfectas condiciones para el desarrollo de los usos transitorios y definitivos previstos por el Plan General en función de su clasificación y calificación.
El propietario tiene la obligación de la limpieza periódica que evite la existencia de maleza, basuras y animales causa de infecciones sanitarias, así como el drenaje y saneamiento general del suelo que evite la acumulación de aguas en el propio solar y la aparición de humedades y patologías de edificación en solares colindantes.

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

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

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

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

b) Mantenimiento de la **salubridad**. Deberá mantenerse el buen estado de las redes de servicio, instalaciones sanitarias, condiciones de ventilación e iluminación de modo que se garantice su aptitud para el uso a que estén destinadas y su régimen de utilización.
Mantendrán el edificio y sus espacios libres con un grado de limpieza que impida la presencia de insectos, parásitos, roedores y animales vagabundos que puedan ser causa de infección o peligro para las personas.
El conjunto de estas medidas garantizará la salubridad del propio edificio o de inmuebles colindantes, de tal manera que sea posible su normal funcionamiento.

c) Mantenimiento del **ornato**. Exigirá el buen mantenimiento del estado de fachadas y medianerías, de sus elementos componentes, huecos, cornisas, aleros y todo tipo de instalaciones vistas así como de los materiales en textura y color.
A tal efecto se procederá por la propiedad a la limpieza, pintura, reparación o reposición de sus revestimientos.

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

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

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

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

Artículo III.5.6. Conservación del patrimonio catalogado

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

Artículo III.5.7. Órdenes de ejecución para la conservación

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

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

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

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

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

Apartado 2. Infracciones y Procedimiento

Artículo III.5.8. Infracciones

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

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

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

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

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

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

a) Ejecución subsidiaria de las obras correspondientes, con cargo de los costes reales a sus propietarios.

b) Ocupación temporal de los terrenos para usos de carácter público dedicados al recreo o solaz de los ciudadanos, aparcamientos, etc.

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

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

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

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

Sección 2. Declaración y valoración de ruinas

Artículo III.5.10. Procedencia de la declaración de ruina

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

a) Cuando el coste de las obras de consolidación o conservación necesarias sea superior al 50 por 100 del valor actual del edificio o plantas afectadas, excluido el valor de los terrenos.

b) Cuando el edificio presente un agotamiento generalizado de sus elementos estructurales o fundamentales.

c) Cuando se requiera la realización de obras que no pudieran ser autorizadas por encontrarse el edificio en situación de fuera de ordenación.

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

Artículo III.5.11. Circunstancias urbanísticas que aconsejan la demolición

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

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

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

Artículo III.5.12. Deficiencias de carácter higiénico

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

Artículo III.5.13. Deficiencias de carácter ornamental

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

Artículo III.5.14. Ruina total o parcial

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

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

Artículo III.5.15. Declaración de ruina

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

a) Declaración del inmueble en estado de ruina, ordenando su demolición.
b) Declaración de ruina de solo parte del edificio en las condiciones del artículo anterior, ordenando su demolición.
c) Declaración de no haberse producido situación de ruina, ordenando la adopción de las medidas pertinentes destinadas al mantenimiento de la seguridad, salubridad y ornato públicos, ordenando al mismo tiempo al propietario la ejecución de las obras que a tal fin procedan y que la propia resolución determinará.

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

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

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

Artículo III.5.16. Ruina inminente

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

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

Artículo III.5.17. Obligación de demoler

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

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

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

Capítulo III.6. REGULACIÓN DEL FUERA DE ORDENACIÓN

Artículo III.6.1. Concepto de fuera de ordenación

1. De acuerdo con los artículos 44.1 f) y 88 de la Ley de Cantabria 2/2001 y sin perjuicio de lo establecido en la legislación sectorial aplicable y en el planeamiento territorial, los edificios, instalaciones y usos existentes con anterioridad a la entrada en vigor del presente Plan que no cumplan las condiciones establecidas en el mismo no serán declarados como fuera de ordenación expresa, salvo que incurran en alguna de las circunstancias que se expresan en el artículo siguiente.

2. El fuera de ordenación tendrá un carácter transitorio siempre que se pueda regularizar mediante la ejecución de obras, así como la adopción de medidas correctoras o restricciones, que hagan compatible la construcción o el uso con la normativa de aplicación.

3. Los usos y autorizaciones sobre las construcciones preexistentes y que a la entrada en vigor del Plan estén emplazados en el Área de Protección del POL quedarán sujetas a lo dispuesto con carácter general en la presente normativa y a lo establecido en los artículos 28 a 34 del POL. Las edificaciones o parte de las mimas realizadas sin amparo urbanístico o legal quedarán en situación de fuera de ordenación expresa.

Artículo III.6.2. Fuera de ordenación expresa

1. Podrán declararse en situación de fuera de ordenación expresa los edificios, instalaciones, obras o usos en las que se den las siguientes circunstancias:

a) Los expresamente señalados como tales en el PGOU
b) Los usos cuyos efectos puedan irrogar riesgos probados en el medio y que, por tanto, sobrepasen los máximos previstos en la normativa vigente en materia de seguridad, salubridad y protección ambiental, siempre que sus deficiencias no puedan resolverse con medidas correctoras.
c) Los localizados sobre suelos calificados para *usos viarios* o los afectados por las alineaciones de vial, así como los destinados a *espacios libres* o *equipamientos*, salvo declaración expresa sobre su adecuación en la documentación específica del Plan General.
d) Los ubicados sobre suelo urbano no consolidado o urbanizable, salvo que el Plan General los contemple como adecuados a las previsiones para este suelo en las fichas específicas, o que la figura de desarrollo correspondiente los asimile en su nueva ordenación sin vulnerar con ello las determinaciones vinculantes del Plan General.
e) Los que así se declaren expresamente en el desarrollo del PGOU por reconocerse incursos en situaciones de incompatibilidad con arreglo a la normativa aplicable conforme establece el 88.2 de la Ley de Cantabria 2/2001

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

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

1. Se podrán realizar todo tipo de obras destinadas a subsanar la situación que conlleva el fuera de ordenación, así como las admitidas en el Catálogo.

2. En cualquiera de las circunstancias que motivan la declaración de un fuera de ordenación expresa será posible la realización de obras que exija el ornato, higiene o conservación del edificio y no las de consolidación, aumento de superficie o volumen edificable, o cualquiera que pueda incrementar el valor del inmueble.

3. Los usos del inmueble incurso en fuera de ordenación expresa serán admisibles conforme a las limitaciones expresadas en la ordenanza de zona y demás limitaciones sectoriales y específicas en función de la actividad, siempre que se acepte la renuncia al eventual incremento de valor conforme establece el artículo 88.3 de la Ley de Cantabria 2/2001 y se acredite que el desarrollo de actividad no agrava los inconvenientes que provocan la situación del fuera de ordenación.

4. Excepcionalmente podrán admitirse obras tendentes a la mejora de la habitabilidad del inmueble que no agraven la situación que produce el fuera de ordenación, conforme al procedimiento del artículo 88.3 de la Ley de Cantabria 2/2001 (levantamiento de acta previa en la que se recoja el estado, situación y valoración del edificio a efectos de expropiación y ésta sea aceptada por los propietarios, siempre que ello no interfiera en la ejecución de las previsiones del Plan).

Artículo III.6.4. Fuera de ordenación no expresa

1. El resto de edificaciones, instalaciones o usos establecidos con anterioridad a la vigencia del presente PGOU y que contravengan lo especificado en el mismo por circunstancias no expresadas en el artículo anterior, se definirán como fuera de ordenación no expresa.

2. En estos casos, además de las actuaciones admisibles expresadas en el artículo anterior, se admiten usos y obras de renovación y reforma conformes con la ordenanza de zona y que no agraven la situación que provoca el fuera de ordenación, ajustadas a lo dispuesto en el artículo 88.3 de la Ley de Cantabria 2/2001. Podrán desarrollarse en los mismos usos conformes con los limites y criterios que se derivan de la normas de este Plan que regulan su implantación.

régimen urbanístico del suelo

Título IV. CLASIFICACIÓN Y RÉGIMEN DEL SUELO

Capítulo IV.1. ESTRUCTURA GENERAL Y DEFINICIONES PREVIAS

Artículo IV.1.1. El derecho de propiedad

1. En desarrollo de lo preceptuado en la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, el presente Plan General define como contenido normal del derecho de propiedad los usos y aprovechamientos del suelo admisibles según su clasificación y régimen del suelo, la calificación del suelo, la regulación de ámbitos de gestión y ejecución, así como las disposiciones relativas a la protección del patrimonio y de protección ambiental.

2. Estructura de la definición del contenido normal del derecho de propiedad en el Plan General.

a) La Clasificación del suelo se recoge gráficamente a escala 1:8.000 en el plano de ordenación de todo el municipio (planos de la serie **o.1**).

b) El Régimen del suelo se define en función de la clase asignada en los capítulos siguientes del presente título, actuando como limites de dicho régimen los Condicionantes de Actuación que se derivan del necesario cumplimiento de la normativa específica. Su incidencia territorial se plasma en los planos de la serie **o.2**.

- La Calificación del suelo se recoge gráficamente en los planos a escala 1:3.000 (planos de la serie **o.4**).

c) La asignación de Uso Global y Pormenorizado implica el cumplimiento de las Normas Generales de Uso, a las que se remiten la regulación de usos de las categorías del suelo rústico y las ordenanzas de suelo urbano. Las limitaciones derivadas de la protección ambiental se establecen en el Título VIII.

d) La asignación de una concreta Ordenanza de Zona implica el, además de las limitaciones de la propia Ordenanza recogidos en el Título VI, el cumplimiento de las Normas Generales de Edificación recogidas en el Capítulo V.1. Igualmente, será aplicable el régimen del Título VII en aquellos elementos del patrimonio cultural contemplados en el Catálogo del Plan General.

e) La inclusión en uno de los Ámbitos previstos por el Plan General implica el cumplimiento de:

- Régimen especial del suelo en ámbitos dentro de la clase y categoría de suelo asignada, recogido en este mismo título. Los ámbitos se delimitan en los planos de la serie **o.5.**
- Ficha de directrices del ámbito asignado recogida en este Plan General (contenidas en la memoria de ordenación).
- Normas para el desarrollo de los ámbitos recogidos en este articulado y en la memoria de ordenación
- Determinaciones del Programa de Actuación del Plan General (memoria de ordenación).

En cualquier caso, el ejercicio del derecho de propiedad, en lo que se refiere al uso y aprovechamiento del suelo en el ámbito de este Plan General, estará sometido al régimen de disciplina establecido por la legislación aplicable en cada momento y estará limitado por la definición de fuera de ordenación, ambas contemplados en las presentes Normas.

Artículo IV.1.2. Clasificación y régimen del suelo

El territorio municipal se divide urbanísticamente en Suelo Rústico, Urbano y Urbanizable, dentro de cuyas categorías se integran los Sistemas Generales, ocupando suelos que han de servir de soporte material a la estructura territorial urbana y que permiten el ejercicio de las aptitudes de cada clase de suelo.

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

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

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

Suelo urbano Consolidado: el resto del suelo urbano, habiéndose integrado en Unidades de Actuación los suelos que se podrán llevar a cabo operaciones de renovación o reforma de la urbanización, que lleven consigo la creación de nuevas parcelas aptas para la edificación distintas de las preexistentes (102 bis).

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

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

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

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

1. La categorización del suelo en el medio rural y la calificación del suelo urbano establecen la familia de usos, actividades y obras que, cumpliendo además con los criterios señalados en el Capítulo V.3 de estas Normas y el resto de determinaciones del PGOU y normativa aplicable, se consideran autorizables en cada caso.

2. Las Ordenanzas de Zona, en cuanto parten de la calificación del suelo urbano, contienen la definición última y precisa de los usos pormenorizados y su régimen de compatibilidad, así como determinaciones concretas de las actuaciones posibles. Suponen el último nivel de determinaciones de ordenación vinculantes contenidas en el Plan General; con un carácter impositivo en lo referente a usos pormenorizados y limitativos de la potestad privada en lo relativo a compatibilidad de uso y a posibilidades edificatorias.

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

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

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

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

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

Artículo IV.1.4. Legislación concurrente

El aprovechamiento, que como contenido normal de la propiedad se define anteriormente, se ejercerá dentro del cumplimiento simultáneo de las Normas Sectoriales vigentes, las normas procedimentales aplicables, en consonancia con lo establecido en el Título III y restantes de la presente normativa, referentes a la ordenación de los usos y la edificación, todo ello, dentro del marco del derecho urbanístico contenido en la legislación sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de aplicación.

Capítulo IV.2. RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES

Apartado 1. CATEGORÍAS, TIPOS, CRITERIOS DE INCLUSIÓN Y RÉGIMEN

Artículo IV.2.1. Criterios generales de inclusión

Se incluyen como Sistema General aquellas piezas del territorio que cumplen un papel relevante en la estructura orgánica urbana y territorial del municipio, bien por su uso específico o por su relación con otros usos, quedando indicados en el plano representativo de la Estructura General y Orgánica del Territorio (EGOT), planos de la serie **o.3.**

La inclusión como Sistemas Generales conlleva un especial régimen de protección y/o unas especiales condiciones de uso y edificación coherentes con su interés en la estructura territorial y urbana municipal.

Artículo IV.2.2. Estructura de los Sistemas Generales

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

a) El **Sistema General de Comunicaciones y Transportes** incluye las redes de carreteras y viarios que resultan imprescindibles para garantizar el funcionamiento de la estructura urbana y territorial del municipio, así como su comunicación con la estructura territorial del resto de la Comunidad, es decir, las carreteras estatales, autonómicas, municipales y vecinales. Comprende además la Red Ferroviaria de Interés General, el Sistema General Portuario y el Sistema General Aeroportuario, estructuras supralocales que se regirán por las condiciones aplicables en función de la normativa específica aplicable, que tiene su reflejo en la categorización y calificación del suelo y en el Condicionante de Actuación Superpuesto que sobre las mismas actúe.

b) El **Sistema General de Equipamientos** incluye todos aquellos equipamientos de ámbito general municipal o supralocal que se constituyen en hitos urbanos imprescindibles para la estructura urbana. Comprende los suelos calificados como tales por considerarse el soporte de actividades de uso público o de interés público general. Sus condiciones de uso y de edificación serán las definidas para cada uso de los pormenorizados y para el global en estas Normas debiendo respetar las que sean de aplicación específica.

c) El **Sistema General de Espacios Libres** incluye las zonas verdes públicas o espacios libres de uso específicamente destinados al esparcimiento de la generalidad de los ciudadanos.

d) El **Sistema General de Infraestructuras Básicas y Servicios Urbanos (o servicios técnicos)** comprende las instalaciones y redes que garantizan la cobertura adecuada de los servicios urbanos básicos de suministro de energía y de agua , así como los de evacuación y depuración y/o eliminación de residuos. Comprende las instalaciones, centros de producción, almacenaje y distribución, etc. de las infraestructuras básicas de la energía y del abastecimiento, depuración y distribución del agua, tales como subestaciones eléctricas, tendidos eléctricos de media y alta tensión, gasoductos, depósitos de agua, depuradoras y canalizaciones de agua limpia y residual, vertederos de residuos sólidos urbanos, telefonía, etc.

Artículo IV.2.3. Régimen de los Sistemas Generales

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

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

1. Los propietarios de terrenos destinados a sistemas generales incluidos en suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable, o adscritos a dichas clases de suelo, formarán parte de la comunidad reparcelatoria o de compensación en la unidad de gestión en que hayan de hacer efectivo su derecho al reparto equitativo de beneficios y cargas, quedando sujetos, en todo caso, a la obligación de abonar la parte proporcional de los costes de urbanización que corresponda en función de su participación en el ámbito.

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

Apartado 2. DESARROLLO DE LOS SISTEMAS GENERALES

Artículo IV.2.5. Desarrollo por planeamiento de detalle

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

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

Apartado 3. Obtención y Mantenimiento de los Sistemas Generales

Artículo IV.2.6. Procedimiento General

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Apartado 4. Ejecución Material de los Sistemas Generales

Artículo IV.2.10. Ejecución material de los Sistemas Generales

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

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

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

Capítulo IV.3. RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO

Apartado 1. RÉGIMEN GENERAL

Artículo IV.3.1. Categorización del Suelo Rústico

1. El Suelo Rústico quedará sujeto al régimen previsto al efecto en la Ley de Cantabria 2/2001 (sección tercera del capítulo II del título segundo), donde se delimitan los derechos de los propietarios, así como la competencia y procedimiento para autorizar los usos y las construcciones posibles, que serán conformes con las determinaciones del planeamiento territorial de aplicación y la legislación sectorial, además de las que en su desarrollo establezca el Plan General, o las definidas en razón a los valores paisajísticos, ambientales, culturales, agrícolas, forestales o ganaderos, así como por sus riquezas naturales, o por la existencia de riesgos naturales acreditados que puedan afectar a la seguridad de las personas o integridad de los bienes y derechos. Deberá estarse a todo lo dispuesto en la Ley de Cantabria 2/2004 y el Plan Regional de Ordenación del Territorio.

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

Suelo Rústico de **Especial Protección**:

– Litoral (REL)
– Paisajística (REP)
– de Riberas (RER)
– de Bosques de Especial Interés (REBI)
– Forestal (REF)
– de Prados de Mies (REMI)
– de Prados de Monte (REMO)
– de Infraestructuras (REI)
– de Áreas Extractivas y Mineras (REX)
– de Tráfico Aéreo (RETA)

Suelo Rústico de **Protección Ordinaria**:

– de Uso Común (ROUC)

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

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

1. Las actuaciones en suelo rústico se tutelan mediante la regulación de los usos del suelo y actividades que deban ser propiciados, o simplemente admitidos, en cada categoría de ordenación.

a) Se consideran a propiciar los usos que puedan influir positivamente en la consecución de los objetivos pretendidos en la categoría de ordenación asignada.
b) Se consideran admisibles los que no influyan negativamente en la consecución del objetivo pretendido en la categoría de ordenación asignada, pudiendo estar condicionados para una mejor adaptación ambiental en el entorno en el que se emplacen. Estos usos tienen carácter excepcional y tasado, sin que puedan transformar irreversiblemente la naturaleza y vocación del suelo, ni lesionar de manera sustancial el valor que fundamentó su inclusión en la categoría correspondiente.
c) Los usos no incluidos entre los propiciados y admisibles integran los denominados usos prohibidos, por considerarse que afectarían negativamente a las características ambientales, impidiendo el cumplimiento del objetivo de protección perseguido.

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

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

4. El Plan General **no admite la construcción en suelo rústico a través de lo previsto en el régimen transitorio de la Ley de Cantabria 2/2001**de *viviendas aisladas de carácter unifamiliar, así como construcciones e instalaciones vinculadas a actividades artesanales, culturales, de ocio y turismo rural*, sin perjuicio de la eventual aprobación de los planes especiales conformes con la Disposición Adicional Quinta de la referida Ley y de las limitaciones expresadas en la Memoria de Ordenación, así como de los usos autorizables en cada categoría de suelo rústico.

Artículo IV.3.3. Instrumentos de planeamiento en Suelo Rústico

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

a) Podrán aprobarse Planes Especiales para el desarrollo de sistemas generales en Suelo Rústico o vinculados a los ámbitos estratégicos y de desarrollo territorial contemplados en el PGOU, debiendo justificarse que se respetan debidamente las exigencias del modelo propuesto por el PGOU.

b) Los distintos tipos de Suelo Rústico son susceptibles de verse desarrollados mediante Planes Especiales dirigidos al fomento, mejora y conservación de los valores que son objeto de su protección específica. Los Planes Especiales podrán regular las condiciones específicas de implantación de los usos admisibles que se autorizan por el Plan.

c) En consonancia con la Disposición Adicional Quinta de la Ley de Cantabria 2/2001, podrán desarrollarse planes especiales en el suelo rústico para la regulación y ordenación de la construcción de viviendas aisladas de carácter unifamiliar, así como de las instalaciones vinculadas a actividades artesanales, culturales, de ocio y turismo rural, siempre que se pretenda su implantación en terrenos próximos a los suelos clasificados como urbanos y en los ámbitos que expresamente se contemplan en la Memoria de Ordenación del PGOU (excluyendo Áreas Funcionales 1, 2 y 3).

Apartado 2. DEFINICIÓN DE USOS PROPIOS DEL SUELO RÚSTICO

Artículo IV.3.4. Usos propios del Suelo Rústico

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

Artículo IV.3.5. Políticas relativas a la protección ambiental

Protección estricta

Mantenimiento de las características y situación actual sin excesiva necesidad de intervención humana o siendo ésta de carácter científico-cultural, restaurador, etc.

Conservación activa

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

Mejora ambiental

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

Artículo IV.3.6. Usos relativos a infraestructuras

Vías de transporte o caminos rurales

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

Líneas de tendido aéreo

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

Líneas subterráneas

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

Instalaciones y servicios técnicos de carácter no lineal

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

Artículo IV.3.7. Usos de interés público o social

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

- Los relacionados con la explotación del medio que por su dimensión, grado de transformación de la materia prima u otros factores requieran emplazarse en medio rural.
- Los de carácter industrial, de almacenamiento o tratamiento de residuos, y otros similares que requieran emplazarse en medio rural.
- Los servicios públicos asimilables a los de carácter dotacional y de infraestructura que requieran emplazarse en esta clase de suelo.

Edificaciones de interés público y social

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

Artículo IV.3.8. Usos relativos al ocio y esparcimiento

Recreo extensivo

Uso y disfrute con fines de ocio, turismo, educación e interpretación del medio natural, en base a actividades que se desarrollan en superficies de mayor o menor extensión de forma pseudoaleatoria, poco incidentes en el medio físico y que no requieren de infraestructura o acondicionamiento para su práctica, salvo pequeñas obras (pasos sobre arroyos, tramos de sendas, etc.) que se presumen cuidadosas e integradas en el paisaje. Entre estas actividades se incluyen el excursionismo (paseo, senderismo y montañismo) y la contemplación de la naturaleza, o los paseos a caballo y en bicicleta de montaña.

Recreo intensivo

Uso y disfrute con fines de ocio, turismo, educación e interpretación del medio natural, en base a actividades caracterizadas por la concentración de la afluencia en un punto o área determinada con equipamientos de ocio y/o acogida que implican la adaptación, en grado variable, de un espacio localizado para actividades recreativas de distinto tipo, incorporando mobiliario e infraestructuras, como pueden ser servicios sanitarios, papeleras y contenedores de residuos, quioscos, juegos de niños, aparcamientos, alguna edificación de pequeña entidad, etc.

Campamentos de turismo

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

Infraestructura de ocio y tiempo libre

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

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

Agricultura

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

Se consideran *invernaderos* a las instalaciones permanentes, de estructura ligera, fácilmente desmontables y con cubierta translúcida, destinadas a desarrollar todas o algunas de las fases del ciclo del cultivo de especies vegetales o asimilables. Las casetas de aperos de labranza son edificaciones auxiliares destinadas al almacenamiento de aperos de labranza u otros de similares características.

Explotación ganadera

Se entenderán como explotaciones ganaderas aquellas instalaciones y bienes organizados por su titular para la producción de ganado y prestación de servicios ganaderos para el mercado, excluidos los zoológicos, las explotaciones domésticas y los mataderos.

- *Ganadería extensiva*: Explotaciones en las que el ganado se cría fundamentalmente en espacios abiertos, no siendo objeto de estabulación continuada, por lo que no exigen la disposición de edificaciones cerradas. Comprende las labores de implantación, mejora y aprovechamiento de pastizales, tanto si éste se realiza "a diente" como por medios mecánicos o manuales de siega y recolección. Incluye también infraestructuras y construcciones ligadas al pastoreo, tales como cercados, amarraderos y abrevaderos. Podrá incluir cabañas para el refugio del ganado, o para almacenar productos agrícolas (comida para los animales, etc.).
- *Ganadería intensiva:* Todas aquellas que comportan construcciones destinadas a aprovechamientos ganaderos intensivos, dedicados a la guardería y/o a la cría intensiva de todo tipo de animales en régimen de estabulación prolongada, sin perjuicio de la disposición complementaria de espacios abiertos. Instalaciones y edificios de carácter cooperativo o asociativo agrario no vinculados funcionalmente a una única explotación.

Se engloban en este uso intensivo las Industrias y almacenes en medio rural vinculadas a la primera transformación o manipulación de productos agrarios, envasado, centrales hortofrutícolas, cámaras frigoríficas y centros de recogida y tratamiento de la leche, etc.

Silvopascícolas tradicionales

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

El desarrollo de estas actividades podrá incluir pequeñas obras de infraestructura e instalaciones tales como cabañas, abrevaderos, etc. Admite este uso la construcción de pequeñas estructuras para la recogida de aguas pluviales, siempre y cuando estén integradas en el paisaje y no alteren de forma significativa el régimen

de recarga del acuífero, así como la implantación de las actividades tradicionales que requieran de pequeñas infraestructuras específicas, como son la apicultura, helicultura, etc.

Forestal

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

Extractivo

Aquel relacionado con la minería y el aprovechamiento de los recursos minerales, tanto en explotaciones subterráneas, como a cielo abierto. Contempla las operaciones e instalaciones destinadas a la extracción y tratamiento de los recursos. así como las construcciones vinculadas a las actividades extractivas: construcciones e instalaciones necesarias para la transformación de los áridos, localizados en la propia explotación, cantera o yacimiento y sus inmediaciones, los establecimientos de beneficio y los complementarios al aprovechamiento del recurso, desarrollados en las condiciones que establezcan las autoridades ambiental y minera. así como otras sectoriales competentes.

Artículo IV.3.10. Otros usos admisibles en Suelo Rústico

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

Directamente vinculadas con los valores ecológicos, paisajísticos y culturales de la zona en que se implanten, incluyendo equipamientos tales como centros de interpretación o de recuperación de fauna silvestre y similares.

Vivienda en suelo rústico.

Edificaciones o conjunto de edificaciones destinadas al uso residencial, de los que se distinguen:

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

Actividades de ocio y turismo rural

Se entiende por actividades de ocio aquellas derivadas de las prácticas sociales de tiempo libre que por su carácter y contenido no se hallen asociadas a actuaciones de interés público, tales como los deportes de montaña, los deportes relacionados con masas y cursos de agua, el termalismo y los deportes que requieren superficies medias o grandes tales como el golf o la equitación.

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

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

Se definen como *alojamientos turísticos* y *establecimientos de restauración* los hosteleros y destinados a la restauración conforme al artículo 15.1 y 15.2 de la Ley de Cantabria 5/1999, de 24 de marzo, de Ordenación del Turismo de Cantabria.

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

Talleres artesanales

De acuerdo con la definición que se establece en el Real Decreto 1520/1982, de 18 de junio, sobre Ordenación y Regulación de la Artesanía, se consideran como tales las instalaciones que alberguen usos destinados a la *"producción, transformación y reparación de bienes, o prestación de servicios, realizada mediante un proceso en el que la intervención personal constituye un factor predominante, obteniéndose un resultado final individualizado, que no se acomoda a la producción industrial, totalmente mecanizada o en grandes series"*.

Dicha norma divide las actividades artesanas en artística, productora de bienes de consumo y complementaria de la industria y la agricultura y de servicios.

Instalaciones de uso cultural

Comprenden todas aquellas necesarias para el desarrollo de actividades que, satisfaciendo las necesidades básicas de la población, sirven para proveer a los ciudadanos de los equipamientos de carácter comunitario que hagan posible su formación, educación y enriquecimiento cultural (actividades relacionadas con la asociación de personas, su reunión, recreación, transmisión de conocimientos y estética, intercambio de ideas, etc., tales como bibliotecas, museos, galerías de exposiciones, centros cívicos, etc.).

Industria

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

- Industrias impropias de la malla urbana y que requieran el alejamiento de la misma, resultando incompatibles con su localización en suelos productivos planificados.
- Industrias relacionadas con actividades extractivas situadas a pie de yacimiento y necesariamente vinculadas con éste (plantas bituminosas, hormigoneras…)
- Depósitos de áridos, combustibles y de residuos

Depósito de tierras

Instalación de eliminación de residuos inertes, excluidos aquellos considerados tóxicos, peligrosos, e incluso los impregnados con cualquier sustancia de éstas, ejecutado mediante depósito subterráneo o en la superficie, debidamente autorizada por el órgano ambiental competente.

Apartado 3. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LAS ACTUACIONES EN SUELO RÚSTICO

Artículo IV.3.11. Usos admisibles con carácter general

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

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

a) Instalaciones asociadas a **actividades científicas, de investigación, información e interpretación** directamente vinculadas con el carácter del área donde se ubiquen, y sin ningún tipo de infraestructura o construcción asociada. Las edificaciones vinculadas a este uso deberán contar con el aval de un Plan Especial o ser promovidas por la administración pública en desarrollo de un programa específico.

b) El **recreo extensivo** en todas las categorías de suelo rústico, salvo limitaciones sectoriales (carreteras, montes, cauces,…) y territoriales (POL). o que sean contempladas en la redacción de un Plan Especial, por motivos de protección estricta.

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

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

d) Los **usos declarados de utilidad pública o interés social**, que por su naturaleza y características deban emplazarse en medio rural, todo ello conforme se define en el artículo 130 del Decreto de Cantabria 65/2010.

e) Siempre que el planeamiento sectorial y territorial lo permitan, se admiten los **usos industriales y comerciales que sea imprescindible ubicar en suelo rústico** (conforme se contemplan en el artículo 131 de las NUR).

   La ampliación de usos, instalaciones y construcciones cuya ubicación en suelo rústico sea imprescindible por ser la única clase de suelo adyacente en la que puede llevarse a cabo esta ampliación, adoptándose las medidas de integración paisajística adecuadas.

f) Con carácter general, siempre que sea compatible con la legislación sectorial, así como con el planeamiento territorial, se admiten las **obras de reconstrucción, restauración, renovación y reforma planteadas en edificaciones existentes a la entrada en vigor del Plan General** para ser destinadas al uso residencial, cultural, actividades artesanales, de ocio o turismo rural, siempre que no impliquen aumento de volumen.

g) Siempre que el planeamiento sectorial y territorial lo permitan, se admiten usos de **equipamientos especiales** en los que concurran razones objetivas para su localización en el medio rural. Su implantación debe estar avalada por informe favorable previo del órgano competente de la Administración en razón de la actividad, en el que se acredite que el tipo de actividad es compatible con medio rural y el planeamiento territorial y que no se precisa la inserción en el medio urbano.

3. Se consideran igualmente admisibles los usos específicamente regulados por los Planes Especiales que desarrollan los ámbitos estratégicos y de desarrollo territorial contemplados en el PGOU o los que eventualmente puedan ser redactados de acuerdo con la planificación territorial.

4. Los usos anteriores quedarán limitados a las condiciones establecidas en el artículo 20 del Decreto de Cantabria 32/2015 cuando se desarrollen en terrenos del ámbito del Plan Especial de la Bahía de Santander.

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

Artículo IV.3.12. Caminos rurales

1. La red de caminos rurales, con independencia de su jerarquía, queda protegida de toda actuación que impida o dificulte el paso a través de ella, siempre y hasta donde establezca comunicación con dos o más propiedades distintas, o bien cuando constituya la servidumbre de paso a terrenos o elementos de interés público. El uso de los mismos queda supeditado a las condiciones que al respecto se establecen en las regulaciones del uso específico por las presentes normas (Artículo V.3.51).

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

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

4. Los eventuales Planes Especiales o estratégicos destinados la puesta en valor o desarrollo de la red rural de caminos tendrán los siguientes contenidos mínimos:

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

5. Sin perjuicio de las determinaciones más restrictivas establecidas en la normativa específica, la circulación de vehículos a motor en pistas (pavimentadas o no), caminos y vías similares estará sujeta a las siguientes normas:

- La circulación de vehículos a motor se limitará a las vías de comunicación creadas o acondicionadas para la circulación de tales vehículos, con anchura igual o superior a cuatro metros. Esta limitación no es aplicable al acceso de los propietarios a sus fincas ni a la circulación relacionada con el desarrollo de las actividades y usos agrícolas, ganaderos o forestales de los espacios afectados, o con la prestación de servicios de naturaleza pública.
- Queda prohibida expresamente la circulación campo a través, por los cortafuegos, vías de saca y cauces fluviales, así como por los caminos o sendas que no cumplan las condiciones establecidas.
- Se prohíbe la circulación motorizada en grupo, entendiendo por tal, el paso sucesivo de más de 7 vehículos a motor que, en todo caso, deberán ir separados por una distancia mínima de 75 metros.
- La velocidad máxima admisible de circulación será de 30 kilómetros por hora, debiendo estar equipados los vehículos con el dispositivo silenciador propio de su homologación, sin sobrepasar los límites admisibles de nivel sonoro, además de cumplir lo que establece la legislación vigente sobre prevención de incendios forestales.
- Todas las pruebas o competiciones deportivas deberán estar expresamente avaladas por las correspondientes Federaciones Deportivas, que habrán de atender las medidas para la protección de la naturaleza que dicte la Dirección General del Medio Natural (o equivalente), además de las autorizaciones que prevé la legislación de tráfico y la conformidad de los propietarios de predios por donde discurra la prueba.

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

1. No será autorizable la división que sea contraria a lo establecido en la legislación urbanística y en estas normas, en virtud de la cual se conformen nuevas parcelas de extensión inferior a la mínima establecida en el Capítulo III.2.Apartado 7.

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

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

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

5. Los usos autorizables, cierres, accesos, así como las distancias a las que se constituye la línea límite de edificación con las infraestructuras de la red estatal y autonómica se establecen, de acuerdo con la legislación aplicable.

Artículo IV.3.14. Cerramientos de parcela en suelo rústico

1. Se procurarán conservar los cerramientos tradicionales de mampostería y los setos vivos. Los nuevos cerramientos se realizarán mediante muros de piedra, setos vivos de especies autóctonas, vallas de madera o estacados con alambre liso, prohibiéndose expresamente el uso del alambre de espino u otros materiales análogos susceptibles de producir daños (salvo en los casos que se exija para una gestión forestal sostenible o la regeneración ambiental de espacios degradados), así como los construidos con bloques de cemento prefabricado visto o similar.

2. Salvo que en aplicación de la legislación sectorial resulte exigible una distancia superior, las vallas, tapias y demás elementos de cierre permanente, artificiales o naturales, y las construcciones que se erijan en el suelo rústico confrontando con las vías públicas y caminos, se separarán al menos **4 metros del eje de la vía** y **1 metro del borde exterior de su calzada**, todo ello con independencia de las características de la sección que se establezca y de los retranqueos exigibles en función de la implantación concreta.

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

3. Las fincas rústicas podrán delimitarse con elementos vegetales o con elementos artificiales, siempre que éstos últimos no incluyan paños de fábrica, hormigón u otros materiales opacos por encima de **1,3 metros de altura, medidos desde la rasante del terreno, ni superen el metro ochenta**. Aquellos cuyos linderos sean fincas particulares podrán exceder dicha altura en los casos excepcionales de terrenos con pendientes superiores al 10%, en los que se autorizará una altura máxima en el punto más desfavorable de 2,50 metros.

4. Los cerramientos deben cumplir las condiciones de integración establecidas en el Artículo V.1.62 y en ningún caso se admitirá la utilización de materiales de derribo o heteróclitos (puertas, chapas, somieres, etc., aunque la prohibición de alambre (de espino y otros análogos) pueden ser omitidas cuando así se justifiquen necesarias para la gestión forestal sostenible.

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

Artículo IV.3.15. Invernaderos

1. Los invernaderos serán de cerramientos transparentes, quedando destinados a la protección de cultivos situados en su interior, por lo que no están sujetos a la limitación de superficie edificada en proporción a la parcela, pero mantendrán la separación a linderos de dos metros en el caso de una única nave y de 5 metros en otros casos, no pudiendo superar la ocupación máxima del 80 por ciento de la superficie de la parcela, ni la altura máxima de una planta o 5 metros.

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

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

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

Artículo IV.3.16. Aperos de labranza o cabañas (edificaciones auxiliares)

1. Aun cuando sea inferior a la parcela mínima edificable y siempre que lo permita la legislación sectorial y el planeamiento territorial, en toda parcela destinada al cultivo y a la explotación agraria se admite la construcción de una caseta para aperos de labranza con las condiciones que establece el artículo 115.4 c) de la Ley de Cantabria 2/2001, sin que su altura pueda sobrepasar los 2,5 metros. Las parcelas que superen la mitad de la unidad mínima de cultivo podrán implantar una caseta de 12 m2c. Podrán adosarse al colindante con el acuerdo expreso del mismo.

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

Artículo IV.3.17. Condiciones específicas del uso forestal

1. Las competencias en materia de montes y servicios forestales a las que se aluden en el artículo 8 de la Ley de Montes son ejercidas a través de la Dirección General del Medio Natural, sin perjuicio de la necesidad de consulta o informe favorable de la entidad local propietaria del monte para las actuaciones que establece la Ley de Montes.

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

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

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

Artículo IV.3.18. Condiciones generales de la edificación en suelo rústico

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

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

3. Las siguientes condiciones tendrán carácter general, siendo de aplicación en todos los casos en los que no se indiquen otras condiciones más restrictivas, que en cualquier caso son complementarias de las expresadas en el Título V de la presente Normativa.

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

a) Se situarán preferentemente en puntos no destacados del paisaje, evitándose expresamente las divisorias de las cuencas visuales.
b) Los tipos, formas, proporciones, composición, soluciones constructivas, materiales y colores de las construcciones deberán ser adecuadas a su condición rural y acordes con la arquitectura de los parajes en que se sitúen, debiendo estarse a lo previsto en el Capítulo V.1.Sección 3 y el Capítulo V.1.Sección 4.
c) Las construcciones han de realizarse en parcelas que cuenten con acceso rodado a través de la red caminos del municipio.

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

- Se prohíben las actividades que produzcan vertidos líquidos directos o indirectos a cauces públicos, sin disponer previamente de la autorización de vertido del Organismo de cuenca. Cualquier vertido que se realice fuera de la red municipal necesitará la preceptiva autorización de vertido de dicho Organismo.
- En todo caso se respetarán las calidades previstas en las Normas del Plan Hidrológico aplicable, para los cauces y acuíferos de la zona.
- Se prohíbe cualquier actividad susceptible de provocar contaminaciones en el freático de la zona y/o aguas subterráneas, sin las oportunas medidas de corrección, y previa autorización de la Confederación Hidrográfica del Cantábrico e informe favorable del Instituto Tecnológico y Geominero de España (I.T.G.E.) si este se considerara necesario.

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

a) Abastecimiento de aguas.
   Cuando el abastecimiento no se realice mediante el suministro municipal deberá justificarse su procedencia, forma de captación, aforos, análisis y demás condiciones establecidas por la legislación.
b) Eliminación de aguas residuales.
   - La eliminación de aguas residuales mediante fosa séptica en nuevas edificaciones será admisible únicamente para las construcciones aisladas que se localicen fuera de núcleos de población y no tengan posibilidad de acceder a la red municipal por encontrarse a más de **100 metros** de la misma.

- La implantación de fosas sépticas exigirá la previa justificación de la ausencia de riesgo de contaminación y, en cualquier caso, cumplirá lo establecido en la normativa sectorial vigente al respecto.
- La implantación de este u otro sistema individual de depuración deberá estar expresamente autorizada por el *Organismo de cuenca*.

c) Acometida eléctrica
- Se realizará soterrada en el interior de la parcela y conforme establece el Reglamento aplicable.

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

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

a) Los edificios mantendrán con carácter general *un retranqueo a los linderos y alineaciones exteriores o de vial* de **5 metros**, salvo mayores limitaciones establecidas en estas normas para casos específicos u otras disposiciones aplicables.

b) La *altura de la edificación* será adecuada a su entorno, con un máximo de **2 plantas y 7 metros** en edificios destinados a vivienda y 8 metros en edificios destinados a otros usos, salvo que por razón de la actividad se requiera una mayor altura por necesidades funcionales justificadas.

c) Salvo las determinaciones especiales que estas normas establecen para supuestos concretos que asignen una ocupación mayor en función del concreto uso que se pretende, **la *superficie construida* se limita con carácter general a 1 metro cuadrado por cada 10 metros cuadrados de parcela**. Esta limitación, como las restantes aplicables a las construcciones, tiene por fin la adaptación de éstas, en lo básico, al ambiente rural de su situación, y no constituye un derecho mínimo edificable.

d) Como excepción, las **edificaciones asociadas a actividades científicas, de investigación, información e interpretación**, serán exentas, sin medianerías, no limitándose la edificabilidad ni la ocupación máxima, limitándose la altura, que se fija en 4,50 metros de altura total (de coronación de la cubierta del edificio) y la superficie máxima de cada cuerpo construido, que se fija en 150 m2c y retranqueos entre edificaciones y linderos de 5 metros.

8. Los elementos incluidos en cualquiera de los **Catálogos** se someterán a las condiciones específicas de su concreto régimen y las que se incluyan en las fichas.

Artículo IV.3.19. Condiciones específicas de las ganaderías intensivas

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

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

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

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

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

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

6. Las instalaciones agropecuarias, en función de sus especies, tipo de explotación y sistema de producción, deberán cumplir la normativa sectorial higiénico-sanitaria, de bienestar, protección y de bioseguridad que les sea de aplicación. En ausencia de una regulación específica o sectorial más limitativa, las edificaciones de las explotaciones ganaderas deberán mantener las distancias mínimas con respecto a elementos relevantes del territorio expresadas a continuación:

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

Las distancias con respecto a núcleos de población se medirán desde el punto más próximo de la instalación ganadera hasta las envolventes de los suelos urbanos y urbanizables existentes.

7. Instalaciones para la gestión de estiércoles.

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

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

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

Artículo IV.3.20. Condiciones específicas del uso industrial en suelo rústico

1. Las construcciones industriales en el suelo rústico no podrán ocupar más del **20 por ciento de la parcela**, su altura máxima será de 2 plantas y 9 metros, que podrá ser superada por aquellos elementos que sean imprescindibles para el proceso técnico de producción. En la documentación para su autorización incluirán los estudios de incidencia en el medio y la previsión de medidas correctoras a adoptar que se estimen necesarias para su dictamen.

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

- Mantendrán una distancia mínima de 10 metros a los linderos de la parcela.
- Se plantará arbolado en el 20 por ciento de la superficie de la parcela, disponiéndolo preferentemente en su perímetro con objeto de mitigar el impacto visual de la implantación, conforme establece el artículo 35 de la Ley de Cantabria 2/2001.
- Aquellas actividades que sean consideradas peligrosas o potencialmente contaminadoras de la atmósfera, con carácter general, duplicarán los parámetros anteriores, no pudiendo emplazarse a una distancia menor de 2.000 metros del suelo urbano más próximo, o bien de los límites exteriores de los suelos urbanos o urbanizables residenciales o mixtos de usos productivos y residenciales, siempre que por las condiciones ambientales (vientos dominantes y otras análogas) no afecten, aun a esa distancia, al núcleo residencial.
- No podrán almacenarse materiales que supongan riesgo alto de ignición o calificados como nocivos, insalubres o explosivos, a menos de 1.000 metros del suelo urbano más próximo, salvo que por los medios técnicos correctores utilizados se eliminen o reduzcan las causas justificativas de su alejamiento.

Artículo IV.3.21. Campamentos de turismo

1. La autorización de la implantación de campamentos de turismo exigirá una parcela mínima de más de 10.000 y de no más de 100.000 metros cuadrados con acceso situado a menos de 100 metros de los elementos del sistema de comunicaciones viarias definido por este plan general. Deberá garantizarse la resolución de las infraestructuras y servicios precisos para su funcionamiento interno y su conexión con el entorno.

2. Los campamentos de turismo y demás modalidades de acampada deberán satisfacer cuantas medidas sean impuestas en la legislación sectorial (Decreto de Cantabria 95/2002, de 22 de agosto, de Ordenación y Clasificación de Campamentos de Turismo), no admitiéndose la instalación de campamentos de turismo, áreas de acampada o acampadas en las siguientes situaciones:

a) En aquellos terrenos o lugares que no sea posible, por exigencia de interés militar, industrial, comercial, turístico o de protección de espacios naturales, o de otros intereses o servidumbres públicas expresamente establecidas por disposiciones legales o reglamentarias, así como en los

terrenos susceptibles de poder ser inundados, o que, por cualquier causa acreditada, resulten peligrosos.

b) En un radio inferior a 150 metros de tomas de captación de aguas para el consumo de poblaciones. Dicha distancia será como mínimo de 300 metros a los puntos de evacuación de aguas residuales del campamento. Si el vertido tiene lugar en cauce aguas arriba esta distancia será de 1 kilómetro como mínimo.

c) En las proximidades de industrias molestas, insalubres, nocivas o peligrosas.

d) En terrenos situados a menos de 500 metros de bienes de interés cultural declarados o incoados, yacimientos arqueológicos, y elementos y zonas específicamente declaradas por este plan general protegidas por exigencia de protección del patrimonio cultural.

e) Los situados a una distancia inferior a 500 metros de aquellos terrenos dedicados a almacenamiento de residuos y a instalaciones depuradoras de aguas residuales ajenas.

f) En terrenos por los que discurran líneas aéreas de alta tensión, excepto en el caso de que la línea sea de tensión inferior a 30 KV, la altura de la línea sea superior a 7 metros, en las condiciones más desfavorables y que se establezca una zona de prohibición de uso bajo la proyección de la línea, de 5 metros a cada lado de los conductores extremos, estableciendo un balizamiento mediante valla, mojones o cualquier procedimiento que impida efectivamente el acceso de vehículos a la zona de prohibición de uso, en la que tampoco se permitirá el montaje de tiendas, caravanas u otras formas de alojamiento. En cualquier caso, los apoyos ubicados en el interior del recinto dispondrán de anillo de tierra con resistencia óhmica correspondiente a zonas transitadas y estarán cercados con valla de 2 metros de altura situada a 2 metros como mínimo del exterior del apoyo.

g) Los situados a una distancia inferior a 50 metros a cada lado de la red ferroviaria contados desde las aristas exteriores de la explanación. Respecto a carreteras se estará a lo dispuesto en cada caso por el órgano competente, prohibiéndose en todo caso la instalación a menos de 10 metros de la arista exterior de explanación.

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

El área de concentración de tiendas de campaña o caravanas se separará de los linderos de la finca una distancia mínima de 5 metros.

La superficie construida correspondiente a edificaciones permanentes se limita a 25 metros cuadrados por cada 1.000 metros cuadrados de parcela. Su altura no será superior a una planta ni 5 metros.

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

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

Apartado 4. NORMAS PARA EL SREP LITORAL (REL)

Artículo IV.3.22. Definición del REL

Se trata de zonas de alto valor ecológico y paisajístico, fundamentalmente por su proximidad al mar y la existencia de elementos singulares e insustituibles dentro del territorio municipal, además de las así reconocidas por el planeamiento territorial (PEB), que deben someterse a políticas de conservación y mejora ambiental. Comprenden, además de los terrenos municipales ocupados por el mar y el borde litoral, la conocida como Marisma de Alday, la de Micedo, las rías de Raos y del Carmen (con parte de sus espacios libres colindantes).

Artículo IV.3.23. Condiciones de actuación en el REL

En estas áreas, las actuaciones posibles serán fundamentalmente aquéllas tendentes a la protección de los valores naturales, manteniendo el estado actual y reduciendo al mínimo la intervención humana, implementando actuaciones de protección y mejora de la naturaleza exclusivamente donde se demuestre necesario, y realizadas bajo la tutela de las instituciones responsables de la Ordenación del Territorio, Conservación de la Naturaleza y de la protección de la costa y del medio ambiente.

Las intervenciones permitidas tenderán a proteger y mejorar los elementos que configuran el paisaje litoral, las comunidades vegetales más singulares y los puntos de interés científico, recreativo y educativo.

Artículo IV.3.24. Régimen de usos en el REL

1. Usos **a propiciar**
   a) Se admite el recreo intensivo, prestando especial cuidado con la adecuación de las superficies que puedan artificializarse, favoreciéndose la señalización de los itinerarios de interés y de pequeñas obras para mejorar la accesibilidad.

2. Usos **admisibles**
   a) Agricultura, sin incluir instalaciones o construcciones.
   b) Ganadería extensiva.
   Deberá mantenerse la vegetación propia de la orla litoral, así como los setos vivos, los árboles aislados, los muros de piedra, los taludes y otros elementos similares que sirven de refugio a la fauna y contribuyen a diversificar el paisaje rural, siempre que no supongan un problema a la seguridad aérea y de las operaciones del aeropuerto.

3. Usos **prohibidos**
   Los no especificados en los apartados anteriores.

Apartado 5. NORMAS PARA EL SREP PAISAJÍSTICA (REP)

Artículo IV.3.25. Definición del REP

Esta categoría abarca tres espacios que resaltan por la singularidad de su relieve y su alta visibilidad, por lo que requieren un grado de protección específico. La Sierra de Parayas comprende los espacios al sur del aeropuerto, divididos en dos piezas con distinta orientación (norte y sur). La sierra de Funciega abarca la elevación entre la Ría del Carmen y el Alto de la Morcilla, orientada principalmente hacía la Ría de Solía. Se incluye en esta categoría igualmente un espacio único, caracterizado por la excepcionalidad del paisaje, pese a su origen artificial, como es el Pozón de La Dolores, en el Barrio del Tojo.

En esta categoría abundan las manchas de vegetación autóctona (bosque mixto), inmersas en áreas más abiertas, propias de los prados de monte o de las mies próximos a zonas urbanas, que contribuyen a diversificar el paisaje.

Artículo IV.3.26. Condiciones de actuación en el REP

El principal criterio consiste en la conservación y protección de los valores ecológicos, paisajísticos y culturales, manteniendo las actividades preexistentes, siempre y cuando no supongan un menoscabo de los mismos. Las actuaciones de protección y mejora del paisaje se realizarán bajo la tutela de las instituciones responsables de la Ordenación del Territorio, Conservación de la Naturaleza y protección del Medio Ambiente. Las intervenciones permitidas serán exclusivamente las encaminadas a proteger y mejorar la calidad del paisaje

Artículo IV.3.27. Régimen de usos en el REP

1. Usos **a propiciar**
   a) Recreo extensivo.
   b) Silvopascícola tradicional.
   c) Ganadería extensiva.

2. Usos **admisibles**
   a) Agricultura, sin incluir nuevas instalaciones o construcciones.

3. Usos **prohibidos**
   Los no especificados en los apartados anteriores.

Apartado 6. NORMAS PARA EL SREP DE RIBERAS (RER)

Artículo IV.3.28. Definición del RER

Esta categoría comprende principalmente los cauces de los arroyos que fluyen por el término municipal y sus bosques de ribera, estableciendo una franja mínima de protección de diez metros en los cauces principales y de tres metros en el resto, delimitados a partir de la representación del Dominio Público Hidráulico de los cauces municipales, exceptuando los tramos que discurren por el entramado urbano, o los tramos en los que los cauces son colindantes con el viario municipal y han sido más transformados.

Comprende los cauces del arroyo de Collado y Bolado, que desembocan en la Marisma de Micedo (el primero partiendo de Camargo y el segundo desde Igollo), el arroyo Otero (en el límite del municipio con Bezana) y el de Raos (en el límite con Santander, que desemboca en el puerto de Raos).

Artículo IV.3.29. Condiciones de actuación en el RER

Las actuaciones en los terrenos incluidos dentro de estas categorías del suelo rústico deberán ajustarse en todo caso a lo establecido en la normativa vigente en materia de protección de Aguas y del Dominio Público Hidráulico, así como a lo que se establece en el Capítulo IV.4.Apartado 4 y demás limitaciones que afectan a los cauces y sus riesgos. Como criterio general se favorecerá la conservación de la calidad de las aguas y el caudal ecológico, evitándose la ocupación o alteración de los cauces y riberas, propiciando su regeneración y mejora, al objeto de minimizar los eventuales daños derivados de riesgos naturales.

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

Artículo IV.3.30. Régimen de usos en el RER

1. Usos **a propiciar**

a) Las actuaciones de conservación activa y mejora ambiental de cauces, riberas y bandas de protección de ríos y arroyos, lo que incluye acciones de mantenimiento y limpieza de los cauces y márgenes, y de restauración de los bosques de ribera, tanto con fines ecológicos como de disminución del riesgo de inundaciones.

b) Obras de mejora de la red de drenaje, especialmente las desarrolladas al amparo del Organismo de cuenca.

c) Las actuaciones y obras definidas en los Protocolos suscritos entre el Ayuntamiento de Camargo y la Confederación Hidrográfica del Cantábrico

2. Usos **admisibles**

a) Recreo. Previa autorización del Organismo de cuenca, se podrán permitir usos especiales ligados con la utilización recreativa tradicional de dichos lugares que impliquen pequeñas obras de acondicionamiento así como instalaciones transitorias, pero en ningún caso edificaciones permanentes que afecten al régimen hidráulico o el ecosistema fluvial.

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

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

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

3. Usos **prohibidos**

Los no especificados en los apartados anteriores.

Artículo IV.3.31. Régimen de la edificación y de las obras en el RER

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

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

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

3. La extracción de rocas, arenas y piedras existentes en los cauces, precisará autorización previa otorgada conforme a la legislación específica.

Apartado 7. NORMAS PARA EL SREP DE BOSQUES DE ESPECIAL INTERÉS (REBI)

Artículo IV.3.32. Definición del REBI

Se incluyen en esta categoría bosques de vegetación autóctona (mixto y encinar), en ocasiones inmersos en áreas más alteradas, tales como prados, plantaciones forestales o zonas más transformadas. Estas manchas juegan un importante papel en el mantenimiento de las comunidades faunísticas rurales, además de contribuir a diversificar el paisaje, ocupando áreas intermitentes entre los valles habitados del oeste del municipio, interrumpidas por las actividades extractivas, que disponían de los valores que se protegen con el régimen de usos que se asigna a esta categoría. Incluye esta categoría pequeñas explotaciones forestales intensivas, rodeadas de bosques tradicionales, que se integran en esta categoría para una mejor adecuación de los usos.

Artículo IV.3.33. Condiciones de actuación en el REBI

El principal criterio para estas áreas consiste en la conservación y protección de sus valores ecológicos, manteniendo las actividades ganaderas tradicionales, siempre y cuando no supongan un menoscabo de los mismos. Así, respecto a aspectos del aprovechamiento forestal, tales como la elección de especie, método de beneficio, tratamientos, turno de corta u otros, se seguirá siempre el criterio de la planificación forestal del órgano competente, considerando en todo momento las ventajas e inconvenientes de tipo ecológico-paisajístico, técnico, económico y social, sin despreciar los condicionantes ambientales.

Se pretende de esta forma favorecer la regeneración de las masas forestales autóctonas, y el mantenimiento de las masas existentes, primando actuaciones de protección y mejora de la naturaleza, donde se demuestre necesario, y realizadas bajo la tutela de las instituciones responsables de la Ordenación del Territorio, la Conservación de la Naturaleza, de la gestión de montes y de la protección del medio ambiente.

Las intervenciones permitidas asegurarán la protección de las masas forestales y las comunidades faunísticas asociadas a las mismas, encaminándose a proteger y mejorar los siguientes elementos:

- El encinar y su fauna asociada.
- La calidad del paisaje cárstico.
- Las cavidades y yacimientos.
- La calidad y el régimen de recarga de los acuíferos.
- Las zonas de nidificación.

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

Artículo IV.3.34. Régimen de usos en el REBI

1. Usos **a propiciar**
   a) Recreo en cualquiera de sus modalidades.
   b) Silvopascícola tradicional.
   c) Forestal, sin edificaciones vinculadas al uso, salvo las tendentes a la protección del monte, limitado únicamente por lo dispuesto en el planeamiento territorial (POL), debiendo respetar las nuevas explotaciones forestales intensivas una distancia superior a 50 metros de los núcleos de población (suelos urbanos y urbanizables).

2. Usos **admisibles**
   a) Agricultura, sin incluir instalaciones o construcciones.
   b) Ganadería extensiva, donde no suponga la destrucción de vegetación autóctona.
   El aprovechamiento de pastos deberá llevarse a cabo de forma que se garantice la producción sostenida de los recursos pastables y la regeneración de la cubierta arbórea donde ésta exista, aplicando las mejoras que se consideren oportunas. En caso necesario podrán acotarse al pastoreo determinadas superficies, tales como tramos de regeneración forestal y zonas sobrepastoreadas.
   c) Infraestructuras de ocio y tiempo libre, siempre que esté avalado su desarrollo por un Plan Especial.

3. Usos **prohibidos**
   Los no especificados en los apartados anteriores.

Apartado 8. NORMAS PARA EL SREP FORESTAL (REF)

Artículo IV.3.35. Definición del REF

Integran esta categoría los terrenos ocupados por las masas forestales cuyas características ecológicas y paisajísticas no los hacen merecedores de ser incluidos en otras categorías vinculadas al monte (REBI), pero que deben ser especialmente protegidos en atención a la importancia económica del recurso forestal. Estos terrenos tienen una clara vocación forestal, estando destinados al aprovechamiento intensivo del monte.

Quedan integradas en esta categoría las masas forestales de carácter productor que se emplazan al suroeste del municipio, algunas de ellas relacionadas con extensiones del mismo uso en los municipios de Piélagos y Villaescusa.

Artículo IV.3.36. Condiciones de actuación en el REF

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

Se promoverá la realización de las mejoras de infraestructura necesarias en relación con estos usos, tales como pistas forestales, vías de saca, cortafuegos, abrevaderos, cabañas, cerramientos y otras instalaciones similares vinculadas a las explotaciones forestales. Estas obras deberán estar correctamente integradas en el paisaje, evitando la introducción de bruscos contrastes visuales, especialmente en las zonas más visibles. Todas las obras e infraestructuras se realizarán alterando lo menos posible el medio original y solventando de manera satisfactoria todos los problemas de vertidos sólidos y líquidos y de suministro de agua y energía si se requieren.

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

Artículo IV.3.37. Régimen de usos en el REF

1. Usos **a propiciar**
   a) Forestal.
      Tendrá carácter prioritario el uso forestal, debiendo respetar las nuevas explotaciones forestales intensivas una distancia superior a 50 metros de los núcleos de población (suelos urbanos y urbanizables).
   b) Silvopascícola tradicional.

2. Usos **admisibles**
   d) Recreo en cualquiera de sus modalidades.
   e) Agricultura.
   f) Ganadería extensiva.
   g) Explotación agropecuaria.
   h) Infraestructuras de ocio y tiempo libre, siempre que esté avalado su desarrollo por un Plan Especial.
   i) Depósito de tierras, avalado por un Plan Especial que así lo determine.

3. Usos **prohibidos**
   Los no especificados en los apartados anteriores.

Apartado 9. NORMAS PARA EL SREP DE PRADOS DE MIES (REMI)

Artículo IV.3.38. Definición del REMI

Se incluyen en esta categoría las mieses agrológicamente más productivas del municipio, vinculadas a los asentamientos de Herrera, Revilla, Camargo y Escobedo. Estos suelos, de pendiente muy suave, son el soporte habitual de los usos tradicionales vinculados a la agricultura y ganadería local. El interés ecológico y, de manera fundamental, la capacidad agroecológica de este tipo de prados, ha procurado tradicionalmente la instalación y desarrollo en ellos de los núcleos del municipio dependientes de los recursos que generan, con la consiguiente reducción de su superficie (zonas de huerta tradicional subsidiarias de la población a la que abastecen y con una buena accesibilidad por la red de caminos desarrollada con la concentración parcelaría).

Artículo IV.3.39. Condiciones de actuación en el REMI

El principal criterio es el mantenimiento de los usos agrícolas y ganaderos existentes, evitando las prácticas que puedan mermar la capacidad agrológica del terreno, acelerar la erosión o menoscabar el paisaje y el medio rural.

Artículo IV.3.40. Régimen de usos en el REMI

1. Usos **a propiciar**
   a) Agricultura.
   b) Ganadería en cualquiera de sus modalidades.
   c) Silvopascícola tradicional.

2. Usos **admisibles**
   a) Recreo en cualquiera de sus modalidades.
   b) Invernaderos.
   c) Forestal, debiendo respetar las nuevas explotaciones forestales intensivas una distancia superior a 50 metros de los núcleos de población (suelos urbanos y urbanizables)
   d) Instalaciones de ocio y tiempo libre cuando su implantación esté avalada por un Plan Especial.

3. Usos **prohibidos**

   Los no especificados en los apartados anteriores.

Apartado 10. NORMAS PARA EL SREP DE PRADOS DE MONTE (REMO)

Artículo IV.3.41. Definición del REMO

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

Artículo IV.3.42. Condiciones de actuación en el REMO

El principal criterio es el mantenimiento de los usos agrícolas y ganaderos existentes, evitando las prácticas que puedan mermar la capacidad de los suelos o menoscabar el paisaje y el medio rural. Se protegerán los setos vivos, los árboles aislados, los muros de piedra, los taludes y otros elementos similares que sirven de refugio a la fauna y contribuyen a diversificar el paisaje rural.

Artículo IV.3.43. Régimen de usos en el REMO

1. Usos **a propiciar**
   a) Agricultura.
   b) Ganadería en cualquiera de sus modalidades.
   c) Silvopascícola tradicional.

2. Usos **admisibles**
   a) Recreo en cualquiera de sus modalidades.
   b) Invernaderos (sin uso comercial vinculado) y casetas para aperos de labranza.
   c) La vivienda vinculada.
   d) Instalaciones de ocio y tiempo libre cuando su implantación esté avalada por un Plan Especial y los campamentos de turismo.
   e) Forestal, debiendo respetar las nuevas explotaciones forestales intensivas una distancia superior a 50 metros de los núcleos de población (suelos urbanos y urbanizables)
   e) Depósito de tierras, avalado por un Plan Especial que así lo determine.

3. Usos **prohibidos**

   Los no especificados en los apartados anteriores.

Apartado 11. NORMAS PARA EL SREP DE ÁREAS EXTRACTIVAS Y MINERAS (REX)

Artículo IV.3.44. Definición del REX

Está constituido por suelos destinados a la explotación de los yacimientos minerales y demás recursos geológicos, así como a los establecimientos de beneficio y demás instalaciones vinculados a ellas.

Artículo IV.3.45. Condiciones de actuación en el REX

Como criterio general, se propone la continuidad de las explotaciones preexistentes, en tanto en cuanto el perímetro de las mismas se adecúe y no exceda del que en su día fue objeto de autorización por el órgano sustantivo, que cumplirán lo establecido en las disposiciones sectoriales vigentes, entre ellas, la Ley 22/1973 de 21 de Julio, de Minas y el Reglamento General para el Régimen de la Minería, de 25 de Agosto de 1978 y, muy especialmente, el Real Decreto 975/2009, de 12 de junio, sobre gestión de los residuos de las industrias extractivas y de protección y rehabilitación del espacio afectado por actividades mineras.

Las actividades extractivas los establecimientos de beneficio y demás instalaciones vinculadas a ellos, deberán cumplir la normativa ambiental de aplicación, así como las limitaciones establecidas en el título VIII de las presentes Normas.

La regulación normativa de estos suelos extractivos deberá acomodarse a la eventual situación en la que cese la actividad, lo que exige la reconsideración de los suelos mineros restaurados. Así, una vez finalizadas las explotaciones mineras y acometidos los respectivos Planes de Restauración, el suelo ocupado por las actividades asociadas a las extractivas y mineras requerirá la modificación puntual del planeamiento para definir la clasificación que mejor se acomode al destino de dicho suelo, acorde con las determinaciones del Plan de Restauración aprobado al amparo de lo establecido en el RD 975/2009 y su régimen transitorio.

Artículo IV.3.46. Régimen de usos, de la edificación y de las obras en el REX

1. Usos **a propiciar**

   a) Las actividades extractivas debidamente autorizadas con los límites expresados en el título minero de otorgamiento, permisos ambientales y plan de restauración.

2. Usos **admisibles**

   a) Los establecimientos de beneficio y otras instalaciones vinculadas a la explotación minera.
   b) Aquellos otros contemplados o que formen parte del plan de restauración del espacio minero.

3. Usos **prohibidos**

   Los no especificados en los apartados anteriores.

Artículo IV.3.47. Condiciones específicas del uso extractivo (REX)

1. La documentación técnica, que sirvió de base para obtener el título minero (proyecto, estudio de impacto, plan de restauración, con sus modificaciones y complementos) será presentada al Ayuntamiento con la solicitud de licencia municipal.

2. Adicionalmente, cada mes de febrero deberá entregarse ante el Ayuntamiento copia del correspondiente Plan Anual de Labores (presentado ante la autoridad minera), dándose cuenta de lo que se ha explotado y restaurado el año pasado, así como de lo que se pretende explotar y restaurar durante el año en curso.

Apartado 12. NORMAS PARA EL SREP DE INFRAESTRUCTURAS (REI)

Artículo IV.3.48. Definición del REI

Se incluyen bajo esta categoría los terrenos ocupados por infraestructuras de comunicación de interés territorial que suponen la discontinuidad física del territorio, como son las autopistas y autovías y las líneas de ferrocarril integradas en la Red de Interés General del Estado (RIGE o RFIG) que, con los terrenos que incluyen su dominio público, forman parte el sistema general de las carreteras estatales y del ferroviario. Dichas infraestructuras forman parte del sistema general de comunicaciones del municipio.

En relación con la infraestructura ferroviaria a su paso por el municipio de Camargo, formada por parte de la línea de ferrocarril de interés general del estado, cuya gestión depende de Adif, el PGOU no contempla determinaciones que impidan o perturben el ejercicio de las competencias atribuidas al administrador de infraestructuras ferroviarias, conforme establece el artículo 7 de la Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario, siendo específicamente aplicable lo previsto en el Capítulo IV.4.Apartado 7 relativo a las zonas de protección y servidumbres legales aplicables.

Esta categoría incluye los terrenos ocupados por la autovía, sus elementos funcionales y los taludes, estando delimitada por las aristas exteriores de la explanación, siendo específicamente aplicable lo previsto en el Capítulo IV.4.Apartado 5.

Artículo IV.3.49. Condiciones de actuación en el REI

La principal vocación de estos terrenos es garantizar las comunicaciones por carretera y ferrocarril, así como facilitar la disponibilidad de terrenos para obras de conservación y posible ampliación, limitando los usos de las categorías colindantes conforme exige la legislación estatal.

Sin perjuicio del cumplimiento de estos objetivos, los usos a implantar deberán favorecer la minimización de los impactos negativos derivados de la presencia de las infraestructuras, y en particular mejorar su permeabilidad ecológica.

Asimismo, las infraestructuras viarias y ferroviarias deberán tener en cuenta las servidumbres aeronáuticas (desarrollado en el Capítulo IV.4.Apartado 8).

Artículo IV.3.50. Régimen de usos en el REI

1. Usos **a propiciar**
   a) Los necesarios para los fines de la infraestructura, así como los vinculados a la conservación de la mismas o a la explotación del servicio público prestado
   b) Conservación y mejora de las comunidades vegetales existentes en los taludes e instalaciones, siempre y cuando estas operaciones no perjudiquen la seguridad ni supongan un riesgo de incendio.
   c) Adecuación ecológica de los drenajes, viaductos y pasos inferiores y las áreas próximas a sus embocaduras, con el fin de permitir y favorecer el paso de fauna por los mismos.

2. Usos **admisibles**
   a) Se permiten los usos agrícolas, ganaderos y forestales, siempre que lo admita la legislación sectorial y que no interfieran con la funcionalidad de las infraestructuras.

3. Usos **prohibidos**

   Los no especificados en los apartados anteriores.

Apartado 13. NORMAS PARA EL SREP DE TRÁFICO AÉREO (RETA)

Artículo IV.3.51. Definición del RETA

En relación con la infraestructura aeroportuaria emplazada en el municipio de Camargo, formada por la Zona de Servicio del Aeropuerto de Santander-Seve Ballesteros, cuya gestión depende de Aena, el PGOU no contempla determinaciones que impidan o perturben el ejercicio de las competencias atribuidas a los organismos competentes, siendo específicamente aplicable lo previsto en el Capítulo IV.4.Apartado 8 relativo a las servidumbres legales aplicables.

Esta categoría incluye los terrenos ocupados por el aeropuerto y sus elementos funcionales, por lo que integra la delimitación contenida en el **Plan Especial del Sistema General Aeroportuario de Santander** (PESGAS), aprobado por el Decreto de Cantabria 148/2015, de 15 de octubre.

Artículo IV.3.52. Condiciones de actuación en el RETA

Como criterio general de actuación se estará a la planificación sectorial establecida, evitando las disposiciones que puedan suponer una interferencia con el uso público aeroportuario y las actividades de explotación.

Artículo IV.3.53. Régimen de usos en el RETA

Se asume por el municipio la regulación de usos e intensidades que contiene el **Plan Especial del Sistema General Aeroportuario de Santander** (PESGAS), aprobado por el Decreto de Cantabria 148/2015, de 15 de octubre.

Apartado 14. NORMAS PARA EL SRPO DE USO COMÚN (ROUC)

Artículo IV.3.54. Definición del ROUC

Se contemplan sin una especial protección los terrenos en el ámbito de proximidad de los suelos urbanos y urbanizables, así como en algunos asentamientos de carácter rural en los que el grado de humanización preexistente ya condiciona la permeabilidad territorial, no siendo exigible una especial preservación del paisaje rural y abierto, admitiéndose, de forma limitada, la ocupación con usos no estrictamente vinculados a la explotación de los recursos.

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

Artículo IV.3.55. Condiciones de actuación en el ROUC

Como criterio general de actuación se propone la continuidad en su utilización actual permitiéndose únicamente las actividades respetuosas, tanto con su valor agrológico y paisajístico, como con su proximidad a las áreas urbanas y urbanizables. Se deberán proteger los setos vivos, los árboles aislados, los muros de piedra, los taludes y otros elementos similares que sirven de refugio a la fauna y contribuyen a diversificar el paisaje rural.

Artículo IV.3.56. Régimen de usos en el ROUC

1. Usos **a propiciar**
   a) Agricultura.
   b) Ganadería en cualquiera de sus modalidades.
   c) Silvopascícola tradicional.

2. Usos **admisibles**
   a) Recreo en cualquiera de sus modalidades.
   b) Invernaderos y casetas de aperos de labranza.
   c) La vivienda vinculada.
   d) Instalaciones de ocio y tiempo libre cuando su implantación no suponga la ocupación de más de dos hectáreas.

3. Usos **prohibidos**
   Los no especificados en los apartados anteriores.

Capítulo IV.4. CONDICIONANTES DE ACTUACIÓN SUPERPUESTOS

Artículo IV.4.1. Condicionantes de Actuación Superpuestos

1. A las categorías de suelos rústicos, así como a la calificación de los suelos urbano y urbanizable, se le superponen las limitaciones derivadas de los **condicionantes de actuación superpuestos**, que se desarrollan en el presente capítulo, y son los siguientes:

a) DE LA ORDENACIÓN TERRITORIAL

Plan de Ordenación del Litoral (POL). Plan Especial de la Red de Sendas y Caminos del Litoral (PESC) y Plan Especial de la Bahía de Santander (PEB).

- Las determinaciones del POL, aprobado por la Ley de Cantabria 2/2004 condicionan al PGOU y han sido trasladadas a la propuesta y su regulación normativa.
- Las determinaciones del PEB se regulan en el Capítulo IV.4.Apartado 1 (**cPEB**)
- Las determinaciones del PGOU se han adaptado a las propuestas del PESC (Capítulo VII.4).

b) DE LOS ESPACIOS NATURALES y HÁBITATS (**cENH**)

Hábitats Naturales de Interés Comunitario no integrados en la RED NATURA 2000, y otros entornos señalados por los responsables de la Conservación de la Naturaleza

c) VINCULADOS AL DOMINIO PÚBLICO e INFRAEESTRUCTURAS SUPRALOCALES

Marítimo Terrestre (**cDPMT**)

Hidráulico (**cDPH**)

Carreteras (supralocales) (**cCE** y **cCA**)

Ferrocarriles (**cFFCC**)

Aeronáuticas (**cSA**)

Portuarias (**cPO**)

d) VINCULADOS A RIESGOS NATURALES y OTROS

de Contaminación de Acuíferos (**cRA**)

de Inundación (**cRIN**)

de Incendios (**cRID**)

por Transporte de Mercancías Peligrosas (**cTMP**)

Geológicos (**cRG**)

por Contaminación Acústica y Lumínica (**cAyL**)

Apartado 1. PLAN ESPECIAL DE LA BAHÍA DE SANTANDER (cPEB)

Artículo IV.4.2. Actuación del condicionante superpuesto

1. Las limitaciones del presente apartado serán de aplicación en los terrenos incluidos en el ámbito del PEB que no resulten excluidos del mismo durante la tramitación del PGOU, conforme se deduce del plano de ordenación **o.2.1**.

2. Cualquier actuación que se pretenda en el ámbito del PEB exige la adopción de las **medidas de integración territorial y paisajística** que se ajusten a los criterios, normas y directrices desarrollados en los correspondientes artículos del Capítulo II del Decreto de Cantabria 32/2015, con la finalidad de la atenuación de los impactos sobre la organización territorial y caracteres paisajísticos más relevantes.

3. Con la finalidad de lograr una adecuada integración territorial y paisajística los planeamientos, proyectos y actividades que legalmente estén sujetas a evaluación ambiental que se desarrollen en los ámbitos incluidos en el PEB contendrán, al menos, la documentación establecida en el 12.1 del Decreto de Cantabria 32/2015.

4. Las actuaciones que tengan lugar en el ámbito del PEB justificarán el cumplimiento de las Normas de Integración Territorial y Paisajística del PEB que se desarrollan en el Capítulo II del primer título del Decreto de Cantabria 32/2015, relativas a

- la protección de valores ambientales y culturales (artículo 13)
- la intervención en zonas de pendiente (artículo 14)
- los cerramientos (artículo 15)
- la integración de las nuevas construcciones (artículo 17)
- Integración de vías y caminos (artículo 118)

Artículo IV.4.3. Criterios para los ámbitos de Interés Ambiental (IA)

Son los que se establece en el artículo 22 del Decreto de Cantabria 32/2015:

- *Se favorecerá la Integración de estos ámbitos, tanto en corredores ambientales que permitan la mejora de la funcionalidad ecológica al incorporarse en redes de mayor alcance como con los espacios urbanizados del entorno. En especial, se promoverá la continuidad de un corredor costero de uso público.*
- *Las actuaciones que se promuevan en estos ámbitos se basarán en criterios de funcionalidad ecológica, reducción del consumo de recursos, mantenimiento de la naturalidad y compatibilidad con los objetivos ambientales y de uso público. Los nuevos tendidos eléctricos y de telefonía deberán ser soterrados, salvo que justificadamente no se encuentre otra alternativa viable, en cuyo caso deberán extremar las medidas de integración o se adoptarán aquellas otras que compensen los perjuicios ocasionados.*
- *Las nuevas instalaciones y elementos auxiliares deberán ubicarse en los lugares que produzcan menor afección ambiental.*
- *Las actuaciones públicas promoverán la mejora de los accesos, la reconversión de infraestructuras existentes para el uso público, el soterramiento de infraestructuras de servicios.*

Artículo IV.4.4. Criterios para los ámbitos de Interés Territorial y Paisajístico (ITP)

1. Los usos autorizables en estos ámbitos quedan limitados a los establecidos en el artículo 20 y 23 del Decreto de Cantabria 32/2015.

2. Los criterios generales para estos ámbitos son los establecidos en el artículo 24 del Decreto de Cantabria 32/2015.

Artículo IV.4.5. Criterios para los Ámbitos de Integración (AI)

1. Los usos autorizables en estos ámbitos quedan limitados a los establecidos en el artículo 20 y 25 del Decreto de Cantabria 32/2015.

2. Los criterios generales para estos ámbitos son los establecidos en el artículo 26 del Decreto de Cantabria 32/2015

3. Los criterios específicos para cada grado de intervención son los establecidos en el Anexo II del Decreto de Cantabria 32/2015:

Directrices particulares para los Ámbitos de Integración Grado 1 (AI-1):

Áreas Mies de San Juan-El Convento y Mies de Monte-Alto Maliaño.

En caso de optar por un desarrollo planificado el planeamiento urbanístico deberá definir y justificar las estrategias y medidas concretas adoptadas en relación a los siguientes aspectos:

• Integración urbana y paisajística del área industrial y el tejido residencial del perímetro.

• Integración de usos y actividades en el interior del ámbito y con el entorno. En caso de que presenten incompatibilidades, adoptar las medidas necesarias para evitar impactos negativos.

• Graduación de la densidad, intensidad y uso en relación a la topografía, la organización espacial interna y del entorno. Especial atención y adecuación del viario y edificación a la topografía

• Mallado con la trama viaria del entorno.

• Continuidad de espacios libres verdes con los existentes y previstos en el entorno.

• Favorecer la diversidad tipológica edificatoria y funcional entre actividades compatibles.

• Definición de las secciones transversales del ámbito, con especial atención a la solución de las diferencias de cota y rasantes de viales y parcelas resultantes así como el enlace con el entorno. Se deberá justificar especialmente las condiciones de accesibilidad.

• Definición de las secciones tipo de los viales y espacios públicos, computados a efectos del cumplimientos de los estándares legales, incluyendo la edificación y prestando especial atención a la justificación de la solución en relación al uso peatonal y la ubicación de servicios.

• Estudio de integración paisajística.

• Justificación del cumplimiento y consideración del Título I del PEB.

Área del frente de la Punta de Maliaño.

En caso de optar por un desarrollo planificado el planeamiento urbanístico deberá definir y justificar las estrategias y medidas concretas adoptadas en relación a los siguientes aspectos:

• Especial atención a la formación del frente costero, y la integración con los terrenos integrados en el Dominio Público Marítimo Terrestre.

• Graduación de la densidad, intensidad y uso en relación a la topografía, la organización espacial interna y del entorno. Especial atención y adecuación del viario y edificación a la topografía.

• Integración de usos y actividades en el interior del ámbito y con el entorno. Especial atención a la compatibilidad con las condiciones acústicas del entorno. En caso de que presenten incompatibilidades, adoptar las medidas necesarias para evitar impactos negativos.

• Continuidad de espacios libres verdes con los existentes y previstos en el entorno.

• Definición de las secciones transversales del ámbito, con especial atención a la solución de las diferencias de cota y rasantes de viales y parcelas resultantes así como el enlace con el entorno. Se deberá justificar especialmente las condiciones de accesibilidad.

• Definición de las secciones tipo de los viales y espacios públicos, computados a efectos del cumplimientos de los estándares legales, incluyendo la edificación y prestando especial atención a la justificación de la solución en relación al uso peatonal y la ubicación de servicios.

• Estudio de integración paisajística.

• Justificación del cumplimiento y consideración del Título I del PEB.

Apartado 2. REGULACIÓN DE LA AFECCIÓN A ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS Y HÁBITATS (CENH)

Artículo IV.4.6. Actuación del condicionante superpuesto

1. No consta la afección directa del ámbito territorial del planeamiento de Camargo a Espacio Natural Protegido de Cantabria integrado en la Red Ecológica Europea Natura 2000. A pesar de ello, de acuerdo con la información del **Atlas y Manual de los Hábitats Españoles** de 2005, elaborado por el MAGRAMA a partir de la cartografía del inventario de hábitats de la Directiva 92/43/CE, existen una serie de ámbitos relativos a hábitats singulares que merecen la adopción de las cautelas establecidas en el presente apartado, dado que ha de garantizarse la conservación de los procesos y elementos naturales de determinados hábitats delimitados en los planos de la **serie o.2.2.**

2. A través del Decreto de Cantabria 76/2016 se procedió a la declaración del **Área Natural de Especial Interés "Cuevas del Pendo-Peñajorao"** (término municipal de Camargo), conforme con lo previsto en la Ley de Cantabria 4/2006, de 19 de mayo, de Conservación de la Naturaleza, en base a la cual pueden ser declarados Áreas Naturales de Especial Interés (ANEI) *aquellos espacios naturales que posean un carácter singular dentro del ámbito regional o municipal en atención a sus valores botánicos, faunísticos, ecológicos, paisajísticos y geológicos y cuya conservación es necesario asegurar, contribuyendo a reforzar la participación de las entidades locales y de la iniciativa privada en la conservación de la biodiversidad de Cantabria, complementando la acción de la Administración de la Comunidad Autónoma en materia de Espacios Naturales Protegidos*.

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

Especie	Régimen de protección
Murciélago mediterráneo de herradura (Rhinolophus euryale)[1,3,4]	V/Anexo II/V
Murciélago grande de herradura (Rhinolophus ferrumequinum)[1,3,4]	V/Anexo II/V
Murciélago de Cueva (Miniopterus schreibersii)[1,3,4]	V/Anexo II/V
Murciélago ratonero forestal (Myotis bechsteinii)[1,3,4]	V/Anexo II/V
Murciélago de Geoffroy (Myotis emarginata)[1,3,4]	V/Anexo II/V
Murciélago ratonero grande (Myotis myotis)[1,3,4]	V/Anexo II/V
Halcón Peregrino (Falco peregrinus)[2,4]	Anexo I/LESRPE
Aguililla calzada (Hieraaetus pennatus)[2,4]	Anexo I/LESRPE
Ranita de San Antonio (Hyla arborea)[1,3,4]	V/Anexo IV/LESRPE
Alimoche común (Neophron percnopterus)[1,2,4]	V/Anexo I/V

[1] Decreto 120/2008, por el que se aprueba el Catálogo Regional de Especies Amenazadas
[2] Directiva 2009/147/CE relativa a la conservación de aves silvestres
[3] Directiva 92/42/CEE relativa a la conservación de hábitats naturales y de lo flora y fauna silvestre
[4] RD 139/2011 para el desarrollo del Listado de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial y Catálogo Español de Especies Amenazadas

4. Adicionalmente, en el municipio de Camargo está parcialmente integrado en el **IBA de la Bahía de Santander** (ES026), en el que constan como especies amenazadas el paíño europeo (*Hydrobates pelagicus*, ave procelariforme de la familia Hydrobatidae propia del Atlántico y el Mediterráneo, única especie del género Hydrobates) y la espátula común (*Platalea leucorodia*, especie de ave pelecaniforme de la familia Threskiornithidae, propia de Eurasia y África). Se contempla también una zona específica en la que serán de aplicación las medidas para la **protección de la avifauna** (contra la colisión y la electrocución por líneas eléctricas aéreas de alta tensión), conforme a lo previsto en el Real Decreto 1432/2008, de 29 agosto, desarrollado por el Gobierno de Cantabria a través de la **Orden GAN 36/2011 de 5 de septiembre de 2011**.

5. En Camargo existen tres **cavidades importantes para los murciélagos** (quirópteros), como son la cueva del Pendo-Peñajorao, en Escobedo, o del Río, en Igollo y La Cuevona, en Revilla

Artículo IV.4.7. Condiciones de protección para la Red Natura

Conforme establece la Directiva 92/43/CEE, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres, y su transposición al ordenamiento jurídico español mediante la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, en consonancia con el *artículo 35* de la Ley de Cantabria 4/2006, de 19 de mayo, de Conservación de la Naturaleza y el 45 de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y la Biodiversidad:

> *"Previamente a la realización de cualquier plan o proyecto que pudiera afectar de forma directa o indirecta a los valores de declaración de los espacios naturales protegidos que conforman la Red Ecológica Europea Natura 2000, independientemente de la clasificación del suelo y del tipo de actuación, se deberá remitir a la Dirección General competente en la materia, con una descripción detallada de la pretendida actuación, a los efectos de se pueda determinar si debe ser sometida a evaluación de repercusiones, en cuyo caso se deberá presentar un estudio de afecciones".*

Artículo IV.4.8. Condiciones de actuación del ANEI "Cuevas del Pendo-Peñajorao"

Conforme establece el régimen transitorio del Decreto 76/2016, de 1 de diciembre, por el que se declara el Área Natural de Especial Interés "Cuevas del Pendo-Peñajorao":

> *1.- Hasta la aprobación de las Normas de Protección, no podrán realizarse actos que supongan una transformación sensible de la realidad física y biológica que pueda llegar a hacer imposible o dificultar de forma importante la consecución de los objetivos de declaración del ANEI.*
>
> *2.- Iniciado el procedimiento de elaboración y aprobación de las Normas de Protección y hasta que ésta se produzca, no podrá otorgarse ninguna autorización, licencia o concesión que habilite para la realización de actos de transformación de la realidad física y biológica, sin informe favorable de la Consejería del Gobierno de Cantabria competente en materia de Espacios Naturales Protegidos. Este informe, que sólo podrá ser negativo cuando en el acto pretendido concurra alguna de las circunstancias a que se refiere el apartado anterior, deberá ser emitido en el plazo de tres meses, quedando entretanto en suspenso el plazo máximo legal que para resolver y notificar establece la legislación reguladora del Procedimiento Administrativo Común.*

Artículo IV.4.9. Condicionantes de los Hábitats Prioritarios de Interés ajenos a RN2000

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

2. En el ámbito territorial del municipio de Camargo se identifican, conforme al Inventario Nacional de Hábitats, los siguientes hábitats naturales de interés comunitario (Anejo I de la Directiva 92/43/CEE), grafiados en el **plano o.2.2.2**, los siguientes hábitats **no prioritarios**:

a) Hábitats costeros y vegetaciones halófiticas

1330. Pastizales salinos atlánticos (Glauco- Puccinellietalia maritimae). (Marisma de Alday y en charcas de Parayas y Raos)

Comunidades vegetales que colonizan áreas costeras del litoral cantábrico peninsular, abarcando desde zonas con influencia mareal, que limitan con formaciones de *Spartina* spp., hasta áreas más elevadas con importantes aportes de aguas no salinas de estuarios o marismas. Se asientan sobre sustratos formados por depósitos sedimentarios recientes, de arcillas o arenas, con fuertes aportes continentales, pudiendo estar asociados a cauces fluviales, que originan condiciones de salinidad variables. Están constituidas por formaciones herbáceas compuestas por especies anuales y perennes que forman praderas de fisonomía variable. En unos casos son juncales densos de mediana altura (*Juncus maritimus*, *Juncus gerardi*, *Carex* spp. y *Eleocharis* spp.) que están frecuentemente acompañados por un segundo estrato herbáceo compuestos por pastizales de gramíneas y otras especies tolerantes a la salinidad como *Plantago maritima, Frankenia laevis, Lytrum salicaria*, *Artemisia maritima*, *Triglochim maritima*, *Aster tripolium*.

La composición de este pastizal variará en función de la salinidad y régimen de inundación, y constituye un elemento que aporta una gran riqueza florística y parte importante de la productividad de este tipo de hábitat. En otros casos pueda estar constituido por especies rizomatosas (*Festuca* spp., *Paspalum vaginatum, Parapholis* spp., *Puccinellia* spp. o *Agrostis stolonifera*) de pequeño porte que forman praderas densas. Pueden estar compuestos por formaciones de vegetación dominadas por especies halófilas crasas como *Halimione portulacoides* que pueden alcanzar una elevada productividad.

Este tipo de hábitat está frecuentemente sometido a usos tradicionales como el pastoreo y constituyen un importante elemento paisajístico del litoral cantábrico.

b) Brezales y Matorrales de Zona Templada

4030. Brezales secos europeos. (en Peñas Blancas y el Monte de Igollo).

Brezales mesófilos o xerófilos que crecen sobre suelos silíceos, podsolizados, en climas húmedos atlánticos o sub-atlánticos, en las zonas bajas y de media montaña del Centro, Norte y Oeste de Europa

Se distinguen los siguientes subtipos:

31.21 Brezales sub-montanos con Vaccinium- Calluna. (Calluno-Genistion pilosae p.) (Vaccinion vitisidaeae p.): Vaccinio myrtilli- Callunetum s.l. i.a.: Matorrales ricos en arándanos (Vaccinium spp.), usualmente con Calluna vulgaris, de las zonas occidentales de las Islas Británicas, los territorios hercínicos y las zonas bajas de los Alpes, Cárpatos, Pirineos y Cordillera Cantábrica.

31.22 – Brezales sub-atlánticos de Calluna- Genista. Calluno-Genistion pilosae p.: Brezales bajos de Calluna, usualmente ricos en Genista, localizados básicamente en las zonas bajas Germano-Bálticas. Formaciones similares pueden encontrarse en las Highlands británicas, en zonas de alta montaña del mediterráneo occidental y zonas de elevada pluviosidad del Adriático por lo que deben ser incluidas en este subtipo.

31.23 – Brezales atlánticos de Erica-Ulex. Ulicenion minoris; Daboecenion cantabricae p.; Ulicion maritimae p.: Brezales ricos en tojos (Ulex) de los climas atlánticos.

31.24 – Brezales y Brezales-jarales ibero-atlánticos de Erica-Ulex-Cistus. Daboecenion cantabricae p.; Ericenion umbellatae p., Ericenion aragonensis; Ulicion maritimae p.; Genistion micrantho-anglicae p.: Brezales aquitánicos con jaras y brezales-tojales-jarales mixtos ibéricos (dominados frecuentemente por Erica umbellata, E. aragonensis) con tojos (y otras leguminosas), jaras y en ocasiones Daboecia. Cuando las jaras y otros arbustos típicamente mediterráneos se convierten en dominantes, deben ser considerados como matorrales esclerófilos.

31.25 – Brezales boreo-atlánticos de Erica cinerea.

Son características las siguientes plantas:

31.21 - Vaccinium spp., Calluna vulgaris; 31.22 - Calluna vulgaris, Genista anglica, G. pilosa, acompañados por Empetrum nigrum o Vaccinium spp.; 31.23 – U. gallii, Erica cinerea, E. vagans; 31.24 – Erica umbellata, E. aragonensis, E. cinerea, Cistus salvifolius, Calluna vulgaris; 31.25 – Erica cinerea.

4090. Brezales oromediterráneos endémicos con aliaga, emplazados. (Peñas Negras, Peñas Blancas y el Collado, dentro de la Sierra Pendo Cavión).

Matorrales primarios almohadillados de las altas montañas Mediterráneas e Irano-Turanianas sometidas a cierta sequía ambiental, dominados por matorrales bajos en forma de cojinete, frecuentemente espinosos, de los géneros *Acantholimon*, *Astragalus*, *Erinacea*, *Vella*, *Bupleurum*, *Ptilotrichum*, *Genista*, *Echinospartum*, *Anthyllis* y varias compuestas y labiadas; Matorrales secundarios almohadillados, zoogénicos, de las mismas regiones biogeográficas y dominados por las mismas especies o por otras específicamente montanas o estépicas, situados con frecuencia en las zonas bajas de la ladera. Son frecuentes las formaciones dominadas por *Genista* de la región Mediterránea. Quedan excluidos los matorrales almohadillados Termo-Mediterráneos (33) y los que se ubican en zonas desérticas y semidesérticas (7).

Se distinguen los siguientes subtipos:

31.72 – Cambrionales del Sistema Central. Cytiso oromediterranei-Echinospartetum barnadesii, Echinosparto pulviniformis-Cytisetum oromediterranei, Teucrii salviastri- Echinospartetum pulviniformis, Genisto hystricis- Echinospartetum lusitanici. Formaciones de diversas especies de Echinospartum del Sistema Central y zonas

adyacentes.

31.74 – Cambrionales Franco-Ibéricos. Cambrionales montanos y oro-mediterráneos de la Península Ibérica y Sur de Francia.

31.7E – Matorrales de Astragalus sempervirens. Formaciones de Astragalus sempervirens ssp. sempervirens, ssp. muticus o ssp. cephalonicus del sur de los Alpes, Pirineos orientales, Península Ibérica, Apeninos y Grecia, en situaciones de transición entre matorrales alpinos y sub-alpinos (31.4) y verdaderos cambrionales mediterráneos (31.7).

Son características las siguientes plantas:

Plantas: 31.72 - Echinospartum lusitanicum ssp. barnadesii, E. ibericum ssp. pulviniformis; 31.74 - Erinacea anthyllis, Vella spinosa; 31.7E - Astragalus sempervirens ssp. sempervirens, A. s. ssp. muticus, A. s. ssp. cephalonicus.

c) Bosques. Bosques esclerófilos mediterráneos

9340. Encinares de Quercus ilex y Quercus rotundifolia.

Bosques dominados por *Quercus ilex* o *Q. rotundifolia*, frecuente, aunque no necesariamente, calcícolas.

Se distinguen los siguientes subtipos:

45.31 – Encinares meso-mediterráneos: Formaciones meso-mediterráneas ricas, que penetran localmente, normalmente en zonas de fondos de valle, en el piso termomediterráneo. Frecuentemente aparecen como matorrales arborescentes (32.11) en fases de degradación, y al igual que algunos de los tipos que se citan a continuación no deben interpretarse igual que los bosques de encinas bien desarrollados que se incluyen bajo el código 45; éstos no deben ser incluidos en dicho código, tanto por realizar una adecuada asignación del 32.11, como porque existen posibilidades de restauración.

45.32 - Encinares supra-mediterráneos: Formaciones del piso supra-mediterráneo, frecuentemente mezcladas con robles caducifolios, arces (Acer spp.) u Ostrya carpinifolia.

45.34 – Bosques de Quercus rotundifolia (encinares o carrascales): Bosques ibéricos de carrascas o encinas (Q. rotundifolia). Generalmente, incluso en los estados maduros, menos elevadas, lujuriantes y algo más secas que los encinares cantábricos maduros que forma el cercano taxón Q. ilex. Frecuentemente aparecen degradados, dando lugar a formaciones abiertas y matorrales arborescentes. Las especies características en el sotobosques son Arbutus unedo, Phillyrea angustifolia, Rhamnus alaternus, Pistacia terebinthus, Rubia peregrina, Jasminum fruticans, Smilax aspera, Lonicera etrusca, L. implexa.

Son características las siguientes plantas:

Quercus ilex, Q. rotundifolia.

3. Conforme establece el documento "Bases ecológicas preliminares para la conservación de los tipos de hábitat de interés comunitario en España" realizado por el Ministerio de Medio Ambiente en 2009, cabe aplicar en estos espacios los siguientes **criterios de gestión**:

- Evitar la eutrofización. Evitar/controlar el uso de fertilizantes en áreas agrícolas cercanas (nitrificación y eutrofización por lixiviado). También, debe evitarse la ubicación cercana de fuentes de emisión de óxidos de nitrógeno y/o de azufre, como centrales térmicas o de ciclo combinado (nitrificación y eutrofización por deposición de nutrientes a partir de la lluvia ácida).
- Controlar y eliminar las especies invasoras, tanto las ornamentales como las de interés forestal, ampliamente distribuidas por todo el litoral cántabro-atlántico.
- Controlar la carga ganadera. Evitar o, al menos, controlar la utilización de este tipo de hábitat para la explotación ganadera. Los efectos negativos del ganado sobre estos brezales están determinados principalmente por el daño físico (pisoteo) sobre especies vegetales clave (por ejemplo, *Limonium* spp.) y por un aporte excesivo de excrementos al sistema (eutrofización).
- Monitorizar el hábitat de forma periódica (una vez cada tres años).
- Dar a conocer el elevado valor ecológico y paisajístico de este tipo de hábitat, a pesar de no tener árboles
- Para conservar y recuperar las comunidades riparias es necesario regular las actividades agropecuarias. Solamente con aplicar la ley de aguas y respetar el dominio público hidráulico se conseguiría preservar un elevado número de enclaves que actualmente albergan bosques riparios o vestigios de éstas.
- La planificación hidrológica deberá contemplar las exigencias ecológicas de las comunidades riparias.
- Es necesario contemplar el manejo de caudales, pues de lo contrario, la excesiva regulación impide el desarrollo de comunidades que encuentran acomodo en cursos que experimentan avenidas o que requieren caudal constante.

4. Se podrían considerar que están bien conservadas, o que tienen un alto valor ecológico, aquellas manifestaciones que cumplan:

- Dominancia de las especies responsables de la fisionomía de la comunidad.
- Escaso porcentaje o nula presencia de especies nitrófilas ruderales o de espacios abiertos.
- Escaso porcentaje o nula presencia de especies alóctonas.
- Elevado porcentaje de taxones de óptimo atlántico y continental europeo, especialmente en las formaciones montanas.

- Elevada riqueza y cobertura de plantas hidróflas.
- Presencia de las plantas características (por ejemplo, presencia de Prunus lusitanica en las alisedas de Las Villuercas, o de Myrica gale en los abedulares oretanos, etc.)
- Existencia de poblaciones de especies amenazadas (consideradas no sólo en las Directivas europeas sino también en los catálogos nacional y regionales) con una tendencia poblacional positiva o estable. Puede inferirse, en una primera visita, por el cálculo del índice de regeneración.
- Las especies claves y las especies amenazadas no sufren agresiones o no están sujetas a futuras amenazas.
- No hay agresiones (agrarias, urbanísticas) ni sobre los cauces ni sobre las orillas.
- No se explota inadecuadamente el agua del curso o del subsuelo.

5. La categorización del PGOU en los ámbitos de dichos hábitats, dentro del Suelo Rústico de Especial Protección, supone un grado de protección adecuado al valor ecológico. No obstante, las actuaciones o cambios de uso que a juicio de los Servicios Técnicos Municipales pudieran irrogar riesgos que afecten al mantenimiento de su buen estado ecológico, serán objeto de informe del órgano regional competente en la Conservación de la Naturaleza.

Artículo IV.4.10. Zonas de Protección para Avifauna (R.D.1432/2008, de 29 de agosto)

1. A través de la Orden GAN 36/2011 de 5 de septiembre de 2011, por la que se dispone la publicación de las zonas de protección en la Comunidad Autónoma de Cantabria en las que serán de aplicación las medidas para la protección de la avifauna contra la colisión y la electrocución en las líneas eléctricas aéreas de alta tensión (BOC de 26 de septiembre de 2011), se hace pública la delimitación de las áreas prioritarias de reproducción, alimentación, dispersión y de concentración local, de aquellas especies de aves incluidas en el Catálogo Regional de Especies Amenazadas de Cantabria (Decreto de Cantabria 120/2008, de 4 de diciembre), considerando aquellas con mayor riesgo de electrocución o colisión[1], determinada en base a los diferentes programas de conservación y seguimiento de fauna amenazada desarrollados por la Consejería competente del Gobierno de Cantabria. Afecta en Camargo a un espacio delimitado en el **plano o.2.2.1**, entre Igollo y Escobedo.

2. La instalación de las líneas y tendidos eléctricos *supone un riesgo de electrocución o de colisión de la avifauna con dichas infraestructuras, lo que les puede llegar a provocar su muerte*, por lo que su implantación requiere el informe favorable de la consejería competente en la Conservación de la Naturaleza.

3. El mismo régimen será de aplicación en el IBA de la Bahía de Santander (ES026).

[1] Águila perdicera (Hieraaetus fasciatus), Milano real (Milvus milvus), Alimoche (Neophron percnopterus), Águila real (Aquila chrysaetos), Perdiz pardilla (Perdix perdix hispaniensis) y Urogallo cantábrico (Tetrao urogallus).

Artículo IV.4.11. Condicionantes de las Cuevas de interés faunístico (quirópteros)

1. La **Cuevas** del **Pendo-Peñajorao**, en Escobedo, **del Río**, en Igollo y **La Cuevona**, en Revilla pueden estar incluidas en el borrador del *Plan de Gestión de las Cavidades de Cantabria*, por la presencia en la misma de murciélagos e invertebrados troglobios incluidos en el Catálogo Español de Especies Amenazadas y en el Catálogo Regional de Especies Amenazadas de Cantabria.

2. Con carácter general, en el ámbito de protección de las cuevas (**plano o.2.2.4**) no se permitirán 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 de la cueva, salvo aquellas que quepa justificadamente considerar de interés público y que hayan de ubicarse necesariamente en este tipo de suelos.

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

Apartado 3. REGULACIÓN DE LA AFECCIÓN AL DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE (CDPMT)

Artículo IV.4.12. Actuación del condicionante superpuesto

Con independencia del régimen de protección establecido en las categorías de suelo rústico más próximas al mar, es necesario incorporar, como condicionante superpuesto, las determinaciones establecidas en la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas y su normativa de desarrollo (Reglamento General de Costas, aprobado por Real decreto 876/2014, de 10 de octubre), en referencia al régimen de usos en el Dominio Público Marítimo Terrestre y su Servidumbre de Protección.

Artículo IV.4.13. Definiciones relativas al deslinde del DPMT

Este condicionante está delimitado por la totalidad del suelo incluido en el Dominio Público Marítimo-Terrestre y su Servidumbre de Protección, de acuerdo con lo establecido en los artículos 3, 4 y 23 de la Ley de Costas.

En todos los planos de ordenación se representa el deslinde vigente del término municipal de Camargo, aprobado por O.M. de *22 de noviembre de 2011*. En el tramo no deslindado (en la Marisma de Alday, integrada en la concesión Wissocq, otorgada por R.O. de 15 de enero de 1853), se emplean transitoriamente las determinaciones del deslinde aprobado provisionalmente por el ministerio (DES01/09/39/0007). Cualquier modificación en el deslinde afectará automáticamente al ámbito de aplicación del presente Apartado y a la referida representación adoptada en los planos de ordenación.

Artículo IV.4.14. Condiciones de actuación

Los desarrollos y usos del suelo dentro de este condicionante estarán a lo dispuesto en la Ley de Costas y su correspondiente Reglamento. Se deberá garantizar el respeto de las servidumbres de tránsito y acceso al mar establecidas en los artículos 27 y 28 de la Ley de Costas, así como las señaladas en el artículo 30 para la zona de influencia. Las instalaciones de la red de saneamiento deberán cumplir las condiciones señaladas en el artículo 44.6 de la Ley de Costas y concordantes de su Reglamento.

Los terrenos del Dominio Público Marítimo Terrestre se pertenecientes al Puerto de Santander y al Aeropuerto de Seve Ballesteros-Santander se regirán por su legislación específica, conforme a los Planes Especiales que regulan las actuaciones en los mismos.

Artículo IV.4.15. Régimen de usos

1. La utilización de los terrenos incluidos en el Dominio Público Marítimo Terrestre se regulará por lo establecido en el título III de la Ley de Costas. La utilización de los terrenos incluidos en la Servidumbre de Protección estará a lo establecido en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas. Los usos permitidos en esta zona estarán sujetos al régimen de autorización establecido en los artículos 48.1 y 49 del Reglamento de Costas.

2. Las obras e instalaciones construidas con anterioridad a la entrada en vigor de dicha Ley en las zonas de Dominio Público Marítimo Terrestre y de Servidumbre de Protección, se regirán por lo previsto en la Disposición Transitoria Cuarta de la citada Ley de Costas.

3. Las instalaciones de la red de saneamiento deberán cumplir las condiciones señaladas en el 44.6 de la Ley de Costas y las concordantes de su reglamento. Las obras e instalaciones construidas con anterioridad a la entrada en vigor de dicha Ley en las zonas de Dominio Público Marítimo Terrestre y de Servidumbre de Protección, se regirán por lo previsto en la Disposición Transitoria Cuarta de la citada Ley de Costas.

4. Los bienes catalogados en la zona de servidumbre del DPMT estarán sujetos a lo establecido en la Disposición Adicional Cuarta de la Ley de Costas, con independencia de lo que se establece en la ficha del catálogo.

5. Los ámbitos de suelo urbanizable afectados por la Zona de Influencia total o parcialmente son:

Afección total		Afección parcial	
Z01.01	Gloria Fuertes	Z01.02	La Maruca Norte
Z01.04	Santa María	Z01.03	La Maruca Sur
Z01.05	Avda Libertad	Z02.01	Cros-PP2
Z01.06	Micedo	Z05.02	La Verde
Z03.02	La Ría	Z05.03	La Verde
Z07.01	Bardalón		

A los ámbitos afectados totalmente por las limitaciones de la Zona de Influencia de la Ley de Costas se les ha asignado una edificabilidad igual o menor a la media del suelo urbanizable del municipio. A afectados parcialmente se les ha asignado una edificabilidad igual o superior a la media, quedando limitada en la parte afectada por la Zona de Influencia a la materialización inferior a la media la edificabilidad, pudiendo ser mayor en el resto del ámbito, lo que será posible a través de una adecuada localización de las cesiones de sistemas locales de espacio libre de los ámbitos.

Apartado 4. REGULACIÓN DE LA AFECCIÓN AL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO (CDPH)

Artículo IV.4.16. Actuación del condicionante superpuesto

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

2. El marco normativo por el que se regula este condicionante es el del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas (modificado por la Ley 11/2005, de 22 de junio y por el Real Decreto-ley 4/2007, de 13 de abril), así como el del Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico que desarrolla los títulos preliminar, I, IV, V, VI, VI1 y VIII del texto refundido de la Ley de Aguas, modificado, entre otros, a través del Real Decreto 9/2008, de 11 de enero.

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

Artículo IV.4.17. Definiciones relativas al DPH

1. Forman parte del **Dominio Público Hidráulico** los siguientes bienes:
   - Las aguas continentales, tanto superficiales como las subterráneas renovables, con independencia del tiempo de renovación.
   - Los cauces de corrientes naturales, continuas o discontinuas.
   - Los lechos de los lagos y lagunas y los de embalses superficiales de cauces públicos.
   - Los acuíferos subterráneos.

2. A estos efectos, debe entenderse:
   - *Cauce natural*: De una corriente continua o discontinua es el terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias. Se considerarán como caudal de máxima crecida ordinaria la media de los máximos caudales, en régimen natural producidos durante diez años consecutivos, que sean representativos del comportamiento hidráulico de la corriente.
   - *Riberas:* Se entiende por riberas las franjas laterales de los cauces públicos situados por encima del nivel de aguas bajas.
   - *Márgenes:* Los terrenos que lindan con los cauces.
   - *Zona de servidumbre:* Las márgenes están sujetas en toda su extensión a una zona de servidumbre de cinco metros de anchura para uso público.
   - *Zona de policía:* Las márgenes están sujetas, en toda su extensión longitudinal a una zona de policía de 100 metros de anchura en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollan.
   - *Zonas inundables:* Son aquéllas que resultan inundables cuando circula un caudal uniforme igual al de período de retorno de 500 años.

Artículo IV.4.18. Condiciones de actuación y régimen de usos

1. Queda prohibida toda modificación de las **condiciones naturales de los cauces** (cambios de curso, rasantes, arbolado o vegetación natural, extracción de áridos, etc.), salvo redacción de Plan Especial que estudie la necesidad por motivos exclusivos de bien público. Este Plan Especial deberá contener un estudio de la situación existente y de impactos previsibles. Se permite el uso agrícola y ganadero siempre que no se alteren las condiciones naturales, así como las instalaciones necesarias para el mantenimiento de las condiciones naturales del río.

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

3. La **zona de servidumbre** para uso público tendrá los fines siguientes:
   a) Paso para servicio de personal de vigilancia del cauce.
   b) Paso para el ejercicio de actividades de pesca fluvial.
   c) Paso para el salvamento de personas o bienes.
   d) Varado y amarre de embarcaciones de forma ocasional y en caso de necesidad.

Los propietarios de estas zonas de servidumbre podrán libremente sembrar y plantar especies no arbóreas, siempre que no impidan el paso señalado en el apartado anterior, pero no podrán edificar sobre ellas sin obtener la autorización pertinente del Organismo de cuenca, que se otorgará en casos muy justificados. Las autorizaciones para plantación de especies arbóreas requerirán autorización del Organismo de cuenca.

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

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

Artículo IV.4.19. Regulación de las zonas inundables

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

La calificación como zonas inundables no alterará la calificación jurídica y la titularidad dominical que dichos terrenos tuviesen, quedando el riesgo de inundación regulado por el Apartado 5 del Capítulo IV.4.

Artículo IV.4.20. Corredores Fluviales

1. A tenor de las determinaciones que se establezcan en el PROTOCOLO GENERAL DE COLABORACIÓN ENTRE LA CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL CANTÁBRICO Y EL AYUNTAMIENTO DE Camargo RELATIVO A LA PROTECCIÓN DEL MEDIO FLUVIAL Y LA PREVENCIÓN DEL RIESGO DE INUNDACIONES EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE Camargo, suscrito en FECHA_PROCOLO, tras un diagnóstico del estado natural de los cauces en el que se identificaron las prioridades de actuación dentro del ámbito de la Confederación Hidrográfica del Cantábrico y en desarrollo de la *Directiva Marco del Agua* y de la *Estrategia Nacional de Restauración de Ríos,* que está siendo articulado a través del *Plan de Cauces*.

2. La zona afectada por el **Corredor Fluvial**, que puede definirse como el espacio que aglutina las más afectadas por el riesgo de inundación del arroyo Collado (**plano o.2.4.1**) ha de mantener las condiciones naturales para mantener su capacidad para laminar las avenidas y acomodar los procesos de erosión y sedimentación que tienen lugar de forma natural.

3. Los desarrollos y usos del suelo dentro de este condicionante estarán a lo dispuesto en los Protocolos.

Apartado 5. REGULACIÓN DE LA AFECCIÓN A LAS CARRETERAS ESTATALES (CCE)

Artículo IV.4.21. Condiciones de protección y uso de la Red de Carreteras del Estado

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

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

Consideradas parte del Sistema General Viario territorial del municipio, se integran normativamente en el Sistema General de Comunicaciones y Transportes del municipio (Artículo IV.2.2), las carreteras de la red estatal que atraviesan el municipio de Camargo son las siguientes:

- *Carreteras convencionales*:
  N-611, Palencia Santander; **N-623**, Burgos-Santander; **N-636**, Acceso al aeropuerto de Santander.
- *Autovías*:
  A-67, Cantabria-La Meseta; **S-10**, Acceso Este a Santander; **S-30**, Ronda de la Bahía de Santander.

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

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

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

- **8 metros** en autopistas y autovías
- **3 metros** en carreteras convencionales, carreteras multicarril y vías de servicio

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

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

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

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

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

- **25 metros** en autopistas y autovías
- **8 metros** en las carreteras convencionales y multicarril

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

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

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

- **100 metros** en autopistas y autovías, y
- **50 metros** en carreteras convencionales y multicarril

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

En las construcciones e instalaciones ya existentes en la zona de afección podrán realizarse obras de reparación y mejora, previa la autorización correspondiente, una vez constatados su finalidad y contenido, siempre que no supongan aumento de volumen de la construcción y sin que el incremento de valor que aquéllas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios, todo ello, asimismo, sin perjuicio de las demás competencias concurrentes.

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

7. La **zona de limitación a la edificabilidad** se define, de acuerdo con el artículo 33 de la Ley de Carreteras, por la franja de terreno comprendida entre las *líneas límite de edificación,* establecidas en las respectivas márgenes de una vía, que se sitúan a[2]

- **50 metros** en autopistas y autovías y a
- **25 metros** en carreteras convencionales y carreteras multicarril,

medidos horizontal y perpendicularmente a partir de la arista exterior de la calzada más próxima (borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

En las travesías de las carreteras del Estado corresponde al Ministerio de Fomento, previo informe del ayuntamiento, el otorgamiento de autorizaciones relativas a la propia carretera o a los terrenos y edificaciones colindantes (terrenos y edificaciones que sean contiguos a la arista exterior de la explanación[3]) cuando se afecte a los elementos de la carretera o a la zona de dominio público. En caso de que la travesía no estuviera incluida dentro de alguno de los tramos urbanos definidos en el artículo 47, el otorgamiento de autorizaciones en las restantes zonas de protección de la carretera corresponderá asimismo al Ministerio de Fomento, previo informe del ayuntamiento correspondiente. El silencio administrativo respecto a las solicitudes de autorización indicadas tendrá siempre carácter negativo.

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

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

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

	SUELO RÚSTICO	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO SUELO URBANIZABLE	SUELO URBANO CONSOLIDADO
S-10 (*)	50 metros	25 metros	10 metros
(*) Entre el enlace de Las Presas y el nudo de Cacicedo se establece la LLE a 25 metros			
A-67 y S-30	50 metros	25 metros	25 metros
N-623 N-611	25 metros	12.5 metros	8 metros

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

Apartado 6. REGULACIÓN DE LA AFECCIÓN A LAS CARRETERAS AUTONÓMICAS (CCA)

Artículo IV.4.22. Condiciones de protección y uso de las Carreteras Autonómicas

1 Los usos y actuaciones en las zonas de dominio y servidumbres de las carreteras regionales se ajustarán a las determinaciones de la Ley de Cantabria 5/1996, de 17 de diciembre, de Carreteras de Cantabria, aplicable a los tramos de las carreteras autonómicas a su paso por el municipio de Camargo. Consideradas parte del Sistema General Viario territorial del municipio, se integran normativamente en el Sistema General de Comunicaciones y Transportes del municipio (Artículo IV.2.2).

	Clave	Denominación de la vía
red primaria	CA-143.	Guarnizo-Solía
	CA-144	Boo de Guarnizo-Cianca
red secundaria	CA-240	Maliaño-Puente Arce
red local	CA-302	Bezana-Escobedo
	CA-306	Las Presas-Escobedo
	CA-307	Herrera-Camargo
	CA-308	Revilla-Igollo
	CA-310	Las Portillonas-La Esprilla
	CA-313	Escobedo-Alto de la Morcilla
	CA-402	Guarnizo-Alto de la Morcilla

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

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

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

a) carreteras primarias: 18 metros
b) carreteras secundarias: 14 metros
c) carreteras locales: 10 metros

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

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

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

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

a) Carreteras regionales: 8 metros a arista exterior de explanación
b) Carreteras comarcales: 8 metros a arista exterior de explanación
c) Carreteras locales: 6 metros a arista exterior de explanación

No obstante, atendiendo a la existencia de edificaciones en las márgenes de la carretera que definan alineaciones consolidadas, se han reducido las distancias anteriores en los casos en los que se ha considerada garantizada la seguridad vial, conforme establecen los planos de ordenación en los que se grafía la línea límite de edificación aplicable, que deberá ser validada por el órgano al que corresponde emitir el informe, tal y como se establece en el artículo 9.2 de la Ley de Carreteras de Cantabria y lo establecido en el 18.5 de la misma norma.

5. El otorgamiento de **autorizaciones** para realizar obras o actividades en las zonas de dominio público y en la zona de protección de los *tramos urbanos* de las carreteras autonómicas, excluidas las travesías, corresponde al Ayuntamiento, previo informe favorable del órgano competente. En la zona de protección de las *travesías* de carreteras autonómicas corresponde a los Ayuntamientos el otorgamiento de toda clase de licencias y autorizaciones sobre los terrenos y edificaciones situados en ella, que habrán de respetar en todo caso las limitaciones establecidas en la Ley de Cantabria 5/1996. La autorización de *estaciones de servicio fuera de los tramos urbanos* corresponderá a la Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Urbanismo.

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

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

En tramos de carreteras sin previsión a medio plazo de ampliación y mejora, donde ya exista una serie de edificaciones, con o sin cierres, consolidadas en suelo no urbano, y siempre que estén ligados inequívocamente a edificaciones, se podrán autorizar, excepcionalmente y a precario, cierres de obra de

fábrica en las siguientes condiciones, sin que en ningún caso afecten a la seguridad vial y a la carretera o sus elementos funcionales:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

a) Que esté suficientemente justificada por el peticionario la imposibilidad de utilización de alguno de los accesos existentes o previstos próximos al solicitado.
b) No poder servirse de otra vía de mayor o menor rango.

8. Los usos de áreas de estacionamiento complejas, con estaciones de servicio, hoteles, restaurantes, etc. requerirán la autorización del Gobierno de Cantabria.

9. De acuerdo con lo incluido en el artículo 22 de la Ley de Carreteras de Cantabria "queda prohibido realizar publicidad en cualquier lugar visible de las carreteras regionales".

Apartado 7. REGULACIÓN DE LAS AFECCIONES FERROVIARIAS (CFFCC)

Artículo IV.4.23. Actuación del condicionante superpuesto

Se regula a través de este condicionante las limitaciones aplicables a los terrenos afectados por las servidumbres de la infraestructura ferroviaria de las líneas de ferrocarril a su paso por el municipio de Camargo, cuya gestión corresponde a ADIF:

Líneas de la antigua Renfe (ancho ibérico):

- Línea Santander-Madrid
- Acceso al Puerto de Santander (mercancías)

Líneas de la antigua FEVE (ancho métrico):

- Línea Santander-Bilbao
- Línea Santander-Liérganes
- Acceso al Puerto de Santander (mercancías)

Dichas infraestructuras ferroviarias están incluidas en la Red Ferroviaria de Interés General del Estado (RIGE o RFIG), y se rigen por lo establecido en la Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del sector ferroviario y por su Reglamento (RD 2387/2004 de 30 de diciembre), que establece una zona de dominio público, otra de protección y un límite de edificación. El PGOU contempla los terrenos que ocupa la infraestructura ferroviaria dentro del **Sistema General de Comunicaciones Ferroviario** y no contempla determinaciones que impidan o perturben el ejercicio de las competencias atribuidas al administrador de infraestructuras ferroviarias, conforme establece el artículo 7 de la precitada Ley. Se clasifican como SREP de Infraestructuras o como Suelo Urbano de Infraestructuras (a su paso por Maliaño-Muriedas).

Artículo IV.4.24. Definiciones

1. La arista exterior de la explanación es la intersección del talud del desmonte, del terraplén o, en su caso, de los muros de sostenimiento colindantes con el terreno natural. En los casos especiales de puentes, viaductos, estructuras u obras similares, se podrán fijar como aristas exteriores de la explanación las líneas de proyección vertical del borde de las obras sobre el terreno, siendo, en todo caso, de dominio público el terreno comprendido entre las referidas líneas. En los túneles, la determinación de la zona de dominio público se extenderá a la superficie de los terrenos necesarios para asegurar la conservación y el mantenimiento de la obra, de acuerdo con las características geotécnicas del terreno, su altura sobre aquéllos y la disposición de sus elementos, tomando en cuenta circunstancias tales como su ventilación y sus accesos.

2. Comprenden la **zona de dominio público** los terrenos ocupados por las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General y una franja de terreno de **ocho metros** a cada lado de la plataforma, medida en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación (artículo 12 y 13).

3. La **zona de protección** de las líneas ferroviarias se define por una franja de terreno a cada lado de las mismas delimitada, interiormente, por la zona de dominio público y, exteriormente, por dos líneas paralelas situadas a *70 metros* de las aristas exteriores de la explanación (artículo 14).

4. En el suelo clasificado por el planeamiento urbanístico como urbano o urbanizable, y siempre que el mismo cuente con el planeamiento más preciso que requiera la legislación urbanística aplicable, para iniciar su ejecución, las distancias establecidas en los apartado anterior para la protección de la infraestructura ferroviaria serán de *cinco metros* para la zona de dominio público y de *ocho metros* para la de protección, contados en todos los casos desde las aristas exteriores de la explanación.

Dichas distancias podrán ser reducidas por los administradores generales de infraestructuras ferroviarias, previo informe de la Agencia Estatal de Seguridad Ferroviaria en el ámbito de sus competencias, siempre que se acredite la necesidad o el interés público de la reducción, y no se ocasione perjuicio a la regularidad, conservación y el libre tránsito del ferrocarril sin que, en ningún caso, la correspondiente a la zona de dominio público pueda ser inferior a dos metros. La solicitud de reducción deberá ir acompañada, al menos, de una memoria explicativa y de planos en planta y alzado que describan de forma precisa el objeto de la misma.

5. La **línea límite de edificación** se sitúa a *50 metros* de la arista exterior más próxima de la plataforma, medidos horizontalmente a partir de la mencionada arista, desde la cual hasta la línea ferroviaria queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las edificaciones existentes. Igualmente, queda prohibido el establecimiento de nuevas líneas eléctricas de alta tensión dentro de la superficie afectada por la línea límite de edificación. En los túneles y en la líneas férreas soterradas o cubiertas con losas no será de aplicación la línea límite de la edificación. Tampoco será de aplicación la línea límite de la edificación cuando la obra a ejecutar sea un vallado o cerramiento.

En las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General y que discurran por *zonas urbanas*, la línea límite de la edificación se sitúa a **veinte metros** de la arista más próxima a la plataforma.

Cuando resulte necesaria la ejecución de obras dentro de la zona establecida por la línea límite de la edificación en un punto o área concreta, los administradores generales de infraestructuras, previo informe de la Agencia Estatal de Seguridad Ferroviaria en el ámbito de sus competencias, podrán establecer la línea límite de edificación a una distancia inferior a las señaladas, previa solicitud del interesado y tramitación del correspondiente expediente administrativo, siempre y cuando ello no contravenga la ordenación urbanística y no cause perjuicio a la seguridad, regularidad, conservación y libre tránsito del ferrocarril, así como cuando no sea incompatible con la construcción de nuevas infraestructuras correspondientes a estudios informativos que continúen surtiendo efectos conforme a lo dispuesto en el apartado 8 del artículo 5 de la Ley 38/2015 .

Artículo IV.4.25. Condiciones de actuación y de los usos

1. Se requerirá la *previa autorización* del administrador de infraestructuras ferroviarias para ejecutar, en las zonas de dominio público y de protección de la infraestructura ferroviaria, cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales, cambiar el destino de las mismas o el tipo de actividad que se puede realizar en ellas y plantar o talar árboles, sin perjuicio de las competencias de otras Administraciones Públicas.

2. En cualquier caso, sólo podrán realizarse obras o instalaciones en la ***zona de dominio público***, previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias, cuando sean necesarias para la prestación del servicio ferroviario o bien cuando la prestación de un servicio de interés general así lo requiera. Excepcionalmente y por causas debidamente justificadas, podrá autorizarse el cruce de la zona de dominio público, tanto aéreo como subterráneo, por obras e instalaciones de interés privado.

3. En la ***zona de protección*** no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad del tráfico ferroviario previa autorización, en cualquier caso, del administrador de infraestructuras ferroviarias. Éste podrá utilizar o autorizar la utilización de la zona de protección por razones de interés general o cuando lo requiera el mejor servicio de la línea ferroviaria.

- Podrán realizarse cultivos agrícolas en la zona de protección, sin necesidad de autorización previa, siempre que se garantice la correcta evacuación de las aguas de riego y no se causen perjuicios a la explanación, quedando prohibida la quema de rastrojos.
- En las construcciones e instalaciones ya existentes podrán realizarse, exclusivamente, obras de reparación y mejora, siempre que no supongan aumento de volumen de la construcción y sin que el incremento de valor que aquéllas comporten puedan ser tenidas en cuenta a efectos expropiatorios. En todo caso, tales obras requerirán la previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias, sin perjuicio de los demás permisos o autorizaciones que pudieran resultar necesarios en función de la normativa aplicable.

4. Conforme establece el artículo 7 de la Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del Sector Ferroviario:

> *"3. Las obras de construcción, reparación o conservación de líneas ferroviarias, de tramos de las mismas o de otros elementos de la infraestructura tendrán la consideración de obras de interés general. Los proyectos constructivos de las obras de construcción serán, previamente a su aprobación, comunicados a la administración urbanística competente a efectos de que compruebe su adecuación al estudio informativo y emita informe, que se entenderá favorable si transcurre un mes desde dicha comunicación sin que se hubiera emitido.*
>
> *Dichas obras no estarán sometidas al control preventivo municipal al que se refiere el artículo 84.1.b) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local.*
>
> *4. El administrador de infraestructuras ferroviarias no precisará autorizaciones, permisos o licencias administrativas de primera instalación, funcionamiento o apertura, previstas en la normativa vigente para el desarrollo de las actividades directamente vinculadas al tráfico ferroviario.*
>
> *5. Las autorizaciones y, en su caso, las concesiones otorgadas a particulares para la realización de obras o actividades en la zona de servicio ferroviario regulada en el artículo 9, no eximirán a sus titulares de obtener los permisos, licencias y demás autorizaciones que, en cada caso, sean exigidas por otras disposiciones legales."*

Apartado 8. REGULACIÓN DE LA AFECCIÓN A LA NAVEGACIÓN AÉREA (CSA)

Artículo IV.4.26. Actuación del condicionante superpuesto

1. La Zona de Servicio del Aeropuerto de Interés General Seve Ballesteros-Santander está emplazada íntegramente en el municipio de Camargo y la totalidad de los terrenos que la integran se contemplan en el PGOU como Suelo Rústico de Especial Protección del Tráfico Aéreo (RETA), eliminando las disposiciones que puedan suponer una interferencia con el uso público aeroportuario y las actividades de explotación. Se regulan las actuaciones en la referida zona específicamente mediante el Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, de Ordenación de los Aeropuertos de Interés General y su Zona de Servicio (modificado por el Real Decreto 297/2013, de 26 de abril).

2. El PGOU de Camargo afecta a las Servidumbres Aeronáuticas establecidas en el **Plan Director del Aeropuerto de Santander**, aprobado por Orden del Ministerio de Fomento de 30 de julio de 2010 (FOM/2384/2010), así como en el **Plan Especial del Sistema General Aeroportuario de Santander** (PESGAS), aprobado por el Decreto de Cantabria 148/2015, de 15 de octubre.

3. Además de los instrumentos anteriores y de lo previsto en la Ley 21/2003, de 7 de junio, de Seguridad Aérea, y del RD 1844/2009, por el que se actualizan las Servidumbre Aeronáuticas del Aeropuerto de Santander, la normativa sectorial aplicable a la fecha del cierre del presente documento es la siguiente:

<u>*afecciones acústicas:*</u>

- Ley 48/60, de 21 de julio sobre Navegación Aérea, *que establece las Servidumbres Aeronáuticas*, modificada por la Ley 55/1999 sobre Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social, de 29 de diciembre por la que se establecen las Servidumbres Acústicas en razón de la Navegación Aérea.
- Disposición Adicional Tercera y Transitoria tercera de la Ley 37/2003 de Ruido, de 17 de noviembre.
- Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a *zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas*.
- Orden FOM/926/2005, de 21 de marzo, por la que se aprueba la Revisión de las Huellas de Ruido de los Aeropuertos de Interés General.

<u>*servidumbres aeronáuticas*</u>

- Ley 48/60, de 21 de julio sobre Navegación Aérea y Decreto 584/72, de 24 de febrero, de Servidumbres Aeronáuticas, modificado por el Decreto 2490/74, de 9 de agosto, por Real Decreto 1541/2003, de 5 de diciembre y por el Real Decreto 1189/2011, de 19 de agosto, así como por el Real Decreto 297/2013, de 26 de abril.

Cabe señalar, además, la aplicación del Artículo 166 Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y de orden social, redactado por el artículo 52 de la Ley 18/2014, de 15 de octubre, de aprobación de medidas urgentes para el crecimiento, la competitividad y la eficiencia.

4. Al encontrarse el municipio incluido en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas Legales, la ejecución de cualquier construcción o estructura (postes, antenas, aerogeneradores-incluidas las palas- etc.), así como la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares), requerirá resolución favorable previa de la Agenda Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/72 en su actual redacción.

5. La remisión de los instrumentos de ordenación que se redacten al amparo del PGOU y afecten a la Zona de Servicio o a sus Espacios circundantes sujetos a Servidumbre Aeronáuticas debe realizarse antes de la Aprobación Inicial. El informe posee carácter preceptivo y vinculante, no pudiendo aprobarse los planes que no acepten las observaciones formuladas, conforme establece la Sentencia del Tribunal Constitucional 46/2007, de 1 de marzo.

Artículo IV.4.27. Limitaciones de actuación por afecciones acústicas

1. No se consideran compatibles los usos residenciales ni dotacionales educativos o sanitarios en terrenos afectados por las curvas isófonas Ld=60 dB(A), Le=60 dB(A) y Ln=50 dB(A), representadas en los planos de la serie o.2 (**plano 2.3.6**) partir de las determinaciones contenidas en la planificación sectorial aplicable y que representan la huella sonora del Aeropuerto Seve Ballesteros-Santander.

2. En el *Suelo Urbano Consolidado* y los *ámbitos del Suelo Urbano No Consolidado* afectados por la huella sonora del Aeropuerto Seve Ballesteros-Santander, no se consideran compatibles modificaciones urbanísticas que supongan aumento del número de personas afectadas para usos residenciales y dotacionales, educativos y sanitarios, siendo necesaria su *insonorización* previo a la autorización de su uso, conforme se determina en el DB-HR protección frente al ruido del CTE.

3. Las construcciones dedicadas a los usos compatibles en la zona afectada por la huella sonora, habrán de estar convenientemente insonorizadas y harán constar en el Registro de la Propiedad, conforme al artículo 65 del RDL 7/2015 y al RD 1093/1977, la afección sonora en los siguientes términos:

> *"Esta finca se encuentra en una zona sometida a un nivel de afección sonora producida por el sobrevuelo de aeronaves, procedentes de las maniobras de las aeronaves que operan en el Aeropuerto Seve Ballerteros-Santander, de $L_d \geq 60$ db(A), $L_e \geq 60$ db(A) y $L_n \geq 50$ db(A) (Nivel sonoro medio a largo plazo ponderado A determinado a lo largo de todos los periodos diunos, tarde y noche de un año continuo)."*

4. En los ámbitos de *Suelo Rústico* afectados por la huella sonora del Aeropuerto Seve Ballesteros-Santander no se consideran compatibles las nuevas construcciones, ni las modificaciones urbanísticas que supongan un aumento de las personas afectadas para los usos: residencial y dotacional educativo o sanitario.

5. En caso de plantearse la legalización de edificaciones preexistentes para su destino a usos residenciales, educativos o sanitarios, en terrenos afectados por la huella sonora, será exigible la *insonorización*.

Artículo IV.4.28. Afecciones sobre el territorio por servidumbres aeronáuticas

1. Las construcciones e instalaciones, así como cualquier otra actuación que se contemple en el término municipal de Camargo, incluidos todos sus elementos (como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos), así como cualquier otro añadido sobre tales construcciones, así como los medios mecánicos necesarios para su construcción (grúas, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de viario o vía férrea, no pueden vulnerar las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto Seve Ballesteros-Santander, que vienen representadas en los planos o.2.3.7 y o.2.3.8, salvo que quede acreditado, a juicio de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), que no se compromete la seguridad ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de las aeronaves, de acuerdo con las excepciones contempladas en el Decreto 584/72, en su actual redacción.

2. En caso de contradicción en la propia normativa urbanística del Plan General, o entre la normativa urbanística y los planos recogidos en el Plan General, prevalecerán las limitaciones o condiciones impuestas por las servidumbres aeronáuticas sobre cualquier otra disposición recogida en el planeamiento urbanístico.

3. En 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.

4. Cualquier actuación autorizable en aquellas zonas del término municipal de Camargo situadas bajo las Superficies de Aproximación, Subida en el despegue, Transición y Aproximación Frustrada de la maniobra ILS, deberá hacer constar, mediante anotación en el Registro de la Propiedad y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 65 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, y en el Real Decreto 1093/1997, la afección por servidumbres aeronáuticas en los términos siguientes:

> *"Esta finca se encuentra incluida en la Zona de Servidumbres Aeronáuticas correspondientes al Aeropuerto Seve Ballerteros-Santander, encontrándose sometida a eventuales sobrevuelos de aeronaves a baja altura, como consecuencia de su proximidad a las instalaciones aeroportuarias y de su ubicación bajo las trayectorias de las maniobras de las aeronaves que operan en el referido Aeropuerto, por lo que la realización de edificaciones, instalaciones o plantaciones en la misma no podrá superar en ningún caso las alturas resultantes de la aplicación de dichas servidumbres".*

Artículo IV.4.29. Zona de Seguridad Radioeléctrica

En estas zonas se prohíbe cualquier construcción o modificación temporal o permanente de la constitución del terreno, de su superficie o de los elementos que sobre ella se encuentren, sin previo consentimiento de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) de acuerdo con el Artículo 15, apartado b), del Decreto 584/1972 de Servidumbres Aeronáuticas en su actual redacción.

Artículo IV.4.30. Área de Aproximación Frustrada ILS

No se permitirá la construcción de ningún obstáculo que no sean las ayudas previstas para la navegación dentro del Área de Aproximación Frustrada.

Artículo IV.4.31. Instrumentos de desarrollo

1. Las propuestas de nuevos planeamientos urbanísticos o planes de desarrollo, de su revisión o modificación, en aquellos ámbitos del término municipal de Camargo que se encuentren afectados por las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto Seve Ballesteros-Santander, deberán ser informadas por la Dirección General de Aviación Civil, conforme a la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 259111998 en su actual redacción, para lo que se solicitará informe antes de la Aprobación inicial del planeamiento, o trámite equivalente. A falta de solicitud del informe preceptivo, así como en el supuesto de disconformidad, no se podrá aprobar definitivamente el planeamiento en lo que afecte al ejercicio de las competencias estatales.

2. Tanto en el Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable, como en las Unidades de Actuación en Suelo Urbano Consolidado, en los que el terreno vulnera las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto Seve Ballesteros-Santander o las construcciones propuestas vulneran dichas servidumbres. o se encuentran dentro de las zonas de seguridad de las instalaciones radioeléctricas, junto a la solicitud de informe a la Dirección General de Aviación Civil indicada en el párrafo anterior, se deberá presentar por parte del Ayuntamiento un Estudio Aeronáutico suscrito por técnico competente que acredite, a juicio de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), previo informe técnico del gestor aeroportuario o proveedor de servicios de navegación aérea, que no se compromete ni la seguridad ni la regularidad de las operaciones de las aeronaves en el Aeropuerto Seve Ballesteros-Santander, de conformidad con el Decreto 584/72 en su actual redacción.

3. El aprovechamiento susceptible de materialización será el definido por el planeamiento general de acuerdo con la legislación urbanística, una vez que se apliquen al mismo las condiciones que establezca el informe del Ministerio de Fomento y, en su caso, el Estudio Aeronáutico, no generando, en el caso de su disminución, 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.

Artículo IV.4.32. Otras afecciones vinculadas al aeropuerto

1. Según el artículo 10 del Decreto 584/72 de Servidumbres Aeronáuticas modificado por Real Decreto 297/2013, la superficie comprendida dentro de la proyección ortogonal sobre el terreno del área de Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto Seve Ballesteros-Santander queda sujeta a una servidumbre de limitación de actividades, en cuya virtud la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) podrá prohibir, limitar o condicionar actividades que se ubiquen dentro de la misma y puedan suponer un peligro para las operaciones aéreas o para el correcto funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas. Dicha posibilidad se extenderá a los usos del suelo que faculten para la implantación o ejercicio de dichas actividades, y abarcará, entre otras:

a) Las actividades que supongan o lleven aparejada la construcción de obstáculos de tal índole que puedan inducir turbulencias.
b) El uso de luces, incluidos proyectores o emisores láser que puedan crear peligros o inducir a confusión o error.
c) Las actividades que impliquen el uso de superficies grandes y muy reflectantes que puedan dar lugar a deslumbramiento.
d) Las actuaciones que puedan estimular la actividad de la fauna en el entorno de la zona de movimientos del aeródromo.
e) Las actividades que den lugar a la implantación o funcionamiento de fuentes de radiación no visible o la presencia de objetos fijos o móviles que puedan interferir el funcionamiento de los sistemas de comunicación, navegación y vigilancia aeronáuticas o afectarlos negativamente.
f) Las actividades que faciliten o lleven aparejada la implantación o funcionamiento de instalaciones que produzcan humo, nieblas o cualquier otro fenómeno que suponga un riesgo para las aeronaves.
g) El uso de medios de propulsión o sustentación aéreos para la realización de actividades deportivas, o de cualquier otra índole.

2. No se admitirán nuevos elementos ni modificaciones que supongan aumento de altura en las líneas de Alta Tensión existentes trazadas por terrenos que vulneran las servidumbres o con riesgo de vulneración.

3. En aquellas zonas del municipio que no se encuentran situadas bajo las servidumbres aeronáuticas, las construcciones, estructuras o medios necesarios para su construcción de más de 100 m requerirán pronunciamiento previo de la AESA.

4. Los aerogeneradores en ningún caso podrán vulnerar las servidumbres aeronáuticas, al igual que las líneas de transporte de energía eléctrica, telecomunicaciones (antenas, enlaces de microondas) y demás estructuras ubicadas en plataformas elevadas.

5. El uso de cualquier emisor radioeléctrico o dispositivo similar requerirá autorización conforme al artículo 16 del Decreto 584/72, 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 evacuase solo podrá generar algún derecho a indemnización cuando afecte a derechos ya patrimonializados.

Apartado 9. REGULACIÓN DE LAS AFECCIONES PORTUARIAS (CPO)

Artículo IV.4.33. Actuación del condicionante superpuesto

1. Los puertos de interés general forman parte del dominio público marítimo-terrestre e integran el dominio público portuario estatal, el cual se regula por las disposiciones del RDL 2/2011 y, supletoriamente, por la legislación de costas. Pertenecen al dominio público portuario estatal:

a) Los terrenos, obras e instalaciones portuarias fijas de titularidad estatal afectados al servicio de los puertos.

b) Los terrenos e instalaciones fijas que las Autoridades Portuarias adquieran mediante expropiación, así como los que adquieran por compraventa o por cualquier otro título cuando sean debidamente afectados por el Ministro de Fomento.

c) Las obras que el Estado o las Autoridades Portuarias realicen sobre dicho dominio.

d) Las obras construidas por los titulares de una concesión de dominio público portuario, cuando reviertan a la Autoridad Portuaria.

e) Los terrenos, obras e instalaciones fijas de ayudas a la navegación marítima, que se afecten a Puertos del Estado y a las Autoridades Portuarias para esta finalidad.

f) Los espacios de agua incluidos en la zona de servicio de los puertos.

2. Se considera dominio público portuario estatal el dominio público marítimo-terrestre afecto a los puertos e instalaciones portuarias de titularidad estatal. El dominio público marítimo-terrestre ocupado por un puerto de competencia de una Comunidad Autónoma mantiene su titularidad estatal, si bien tiene la condición de adscrito a dicha Comunidad.

Artículo IV.4.34. Definición

El PGOU contempla la ordenación de la zona de servicio de los puertos de Interés del Estado como Sistema General Portuario, cuyos usos quedan sometidos a la planificación específica que se contiene en el Plan Especial de Ordenación del Sistema General Portuario del Puerto de Santander (B.O.C. 26 de Enero del 2001), formulado por la Autoridad Portuaria y que incluye entre sus determinaciones las medidas y previsiones necesarias para garantizar una eficiente explotación del espacio portuario, su desarrollo y su conexión con los sistemas generales de transporte terrestre.

Artículo IV.4.35. Usos y actividades permitidas en el dominio público portuario

1. En el dominio público portuario sólo podrán llevarse a cabo actividades, instalaciones y construcciones acordes con los usos portuarios y de señalización marítima, de conformidad con lo establecido la Ley. A tal efecto, tienen la consideración de usos portuarios los siguientes:

- Usos comerciales, entre los que figuran los relacionados con el intercambio entre modos de transporte, los relativos al desarrollo de servicios portuarios y otras actividades portuarias comerciales.
- Usos pesqueros.
- Usos náutico-deportivos.
- Usos complementarios o auxiliares de los anteriores, incluidos los relativos a actividades logísticas y de almacenaje y los que correspondan a empresas industriales o comerciales cuya localización en el puerto esté justificada por su relación con el tráfico portuario, por el volumen de los tráficos marítimos que generan o por los servicios que prestan a los usuarios del puerto.

2. En aquellos terrenos que no reúnan las características naturales de bienes de dominio público marítimo-terrestre, y que, por causa de la evolución de las necesidades operativas de los tráficos portuarios hayan quedado en desuso o hayan perdido su funcionalidad o idoneidad técnica para la actividad portuaria, podrán admitirse en el dominio público portuario espacios destinados a usos vinculados a la interacción puerto-ciudad, tales como equipamientos culturales, recreativos, certámenes feriales, exposiciones y otras actividades comerciales no estrictamente portuarias, siempre que no se perjudique el desarrollo futuro del puerto y las operaciones de tráfico portuario y se ajusten a lo establecido en el planeamiento urbanístico.

3. La ocupación de espacios de dominio público portuario destinados a usos portuarios por los órganos o entidades de cualquier Administración pública, para el cumplimiento de los fines de su competencia, sólo podrá autorizarse para usos o actividades que, por su relación directa con la actividad portuaria, deban desarrollarse necesariamente dentro de los mismos.

4. Están prohibidas aquellas ocupaciones y utilizaciones del dominio público portuario que se destinen a edificaciones para residencia o habitación, al tendido aéreo de líneas eléctricas de alta tensión y a la publicidad comercial a través de carteles o vallas, medios acústicos o audiovisuales situados en el exterior de las edificaciones. A estos efectos, no se considera publicidad los carteles informativos y rótulos indicadores de los propios establecimientos o empresas titulares de una autorización o concesión administrativa de la Autoridad Portuaria.

5. Excepcionalmente, por razones de interés general debidamente acreditadas y previo informe de Puertos del Estado, el Consejo de Ministros podrá levantar la prohibición de instalaciones hoteleras en espacios del dominio público portuario destinados a zonas de actividades logísticas y a usos vinculados a la interacción puerto-ciudad, debiendo tales usos hoteleros acomodarse al plan especial de ordenación de la zona de servicio del puerto o instrumento equivalente. Dichas instalaciones no podrán ubicarse en los primeros 20 metros medidos tierra adentro a partir del límite interior de la ribera del mar o del cantil del muelle.

Artículo IV.4.36. Régimen de usos

1. La asignación de usos del **Esquema Director** del Plan Especial aplicable en lo que afecta a los terrenos de Camargo es la siguiente;

- Uso complementario industrial: correspondiente con el polígono industrial de Raos.
- Uso Equipamiento: En la parte Norte del Polígono

- Uso portuario deportivo: en el entorno del puerto deportivo de Marina del Cantábrico
- Uso complementario residencial en régimen transitorio: junto al puerto deportivo.

2. Se entiende por **calificación del suelo en el Plan Especial**, al conjunto de determinaciones que definen la ordenación de la zona de servicio, a la que asignan un uso pormenorizado. La calificación del suelo se establece a través de: La definición de alineaciones y la asignación de usos pormenorizados. Los usos pormenorizados establecidos en el Plan Especial son: red viaria; red ferroviaria; maniobra y manipulación de mercancías; almacenaje; logístico; industrial; terciario comercial; terciario de oficinas; espacio libre portuario; equipamiento; y residencial en régimen transitorio. A su vez, cada uno de estos usos puede descomponerse en categorías.

3. A efectos de la aplicación de la normativa el Plan Especial define 16 áreas, de las cuales dos se encuentran total o parcialmente en el territorio de Camargo, el Área 12 y el 13, divididas en:

12.1. Polígono industrial de Actimarsa
12.2. Área de Reserva Portuaria de Raos
12.3. Área terciaria de Actimarsa
13.1. Instalaciones náutico-deportivas de Parayas
13.2. Área residencial de las instalaciones náutico-deportivas

4. A efectos de la regulación urbanística de las distintas áreas se establecen las siguientes condiciones urbanísticas:

a) Las condiciones de parcelación
b) Las condiciones de edificación
c) Las condiciones para el estacionamiento y de red viaria
d) Las condiciones de vinculación de la ordenación
e) Las condiciones de desarrollo

Las ordenanzas de zona atribuidas a los terrenos del municipios ocupados por el Puerto de Santander son coherentes con las determinaciones del referido Plan Especial aplicable., que establece que, en lo no regulado expresamente, y con carácter subsidiario, se aplicarán las normas de edificación y uso del correspondiente planeamiento municipal.

Apartado 10. AFECCIÓN DEL RIESGO DE CONTAMINACIÓN DE ACUÍFEROS (CRA).

Artículo IV.4.37. Actuación del condicionante superpuesto

Este condicionante establece las medidas necesarias para evitar y/o mitigar las posibles contaminaciones en zonas de recarga de los acuíferos de los que se nutren los manantiales de los que se capta el agua para el consumo humano.

Artículo IV.4.38. Definición.

Este condicionante se aplica en las áreas identificadas en el inventario ambiental y delimitadas en el plano de ordenación de la serie o.2, elaborado a partir de los datos del Sistema de Información de Aguas Subterráneas (IGME), con permeabilidad MUY ALTA (**plano o.2.4.2**).

Sólo se autorizarán aquéllos proyectos que garanticen el mantenimiento de la estabilidad de los terrenos y la ausencia de afección al acuífero.

Artículo IV.4.39. Condiciones de actuación.

Con carácter general y con independencia del régimen de usos de la categoría de clasificación, en las zonas de aplicación de este condicionante se deberán tomar las medidas necesarias para evitar la contaminación de las capas freáticas, debiendo garantizar que los vertidos que se produzcan no afecten al sistema hídrico.

Las obras de nueva planta y las aquellas que impliquen movimientos de tierras que a juicio de los Servicios Técnicos Municipales puedan irrogar riesgos de contaminación a los acuíferos deberán aportar estudios acerca de los siguientes aspectos y proponer las correspondientes medidas correctoras:

- Estudio geotécnico que evalúe el riesgo de hundimiento cárstico.
- Estudio de la afección a los acuíferos.
- Afección a las infraestructuras existentes y adecuación ecológica y paisajística.

Artículo IV.4.40. Régimen de usos.

1. La instalación de nuevas actividades insalubres o nocivas que por su emplazamiento o vertido de aguas residuales suponga un riesgo de contaminación o alteración de la potabilidad de aguas destinadas al abastecimiento público o privado o a las aguas termales no podrá autorizarse si no se han cumplido las condiciones señaladas en la normativa de protección del medio hídrico contenida en el título VIII.

Asimismo, con la finalidad de proteger los recursos propios de abastecimiento subterráneo que presenta el municipio, se solicitará que las alternativas de ubicación de nuevas instalaciones susceptibles de ser contaminantes contemplen un adecuado análisis y evaluación de la vulnerabilidad de acuíferos, considerando las características cársticas de éstos, para justificar la selección final de su emplazamiento.

2. A los establecimientos industriales que produzcan aguas residuales capaces de contaminar las aguas profundas o superficiales por su toxicidad o por su composición química y bacteriológica les queda prohibido el establecimiento de pozos, zanjas, galerías o cualquier dispositivo destinado a facilitar la absorción de dichas aguas por el terreno.

3. Las industrias que viertan a la red municipal y contengan elementos no reducibles en el sistema de depuración existente, se les podrá exigir una depuración propia previa que sitúe el efluente en las condiciones necesarias para su depuración total. Todo vertido dentro del área de protección precisará de un informe geológico, visado por el colegio profesional correspondiente, en el que se garantice la no contaminación de los manantiales y acuíferos protegidos.

Apartado 11. AFECCIÓN DEL RIESGO DE INUNDACIÓN. (CRIN)

Artículo IV.4.41. Actuación del condicionante superpuesto

1. Con independencia del régimen de protección establecido para el suelo rústico y de los criterios de actuación establecidos en el resto de suelos, en aras a garantizar la seguridad de bienes y personas, como exigen, entre otros, el artículo 25 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local y la Ley de Cantabria 1/2007, de 1 de marzo, de Protección Civil y Gestión de Emergencias de Cantabria, se incorpora, como condicionante superpuesto a la ordenación, las determinaciones que limitan las consecuencias del riesgo de inundación, empleando los datos de los que se dispone aportados por el Organismo de cuenca.

2. Las **zonas inundables** quedan determinadas por los terrenos que resulten inundables de acuerdo con los límites establecidos para las avenidas asociadas a periodos de retorno de 500 años de la cartografía establecida por el Decreto 57/2010, de 16 de septiembre, por el que se aprueba el Plan Especial de Protección Civil de la Comunidad Autónoma de Cantabria ante el Riesgo de Inundaciones (INUNCANT), así como los que, al amparo de la Directiva 2007/60/CE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 23 de octubre de 2007 se definen como tales en la cartografía elaborada por el Organismo de cuenca.

3. El artículo 15.2 del Real Decreto 903/2010, de 9 de julio, de Evaluación y Gestión de Riesgos de Inundación establece que: "*Los planes de protección civil existentes se adaptarán de forma coordinada para considerar la inclusión en los mismos de los mapas de peligrosidad y riesgo, y al contenido de los planes de gestión del riesgo de inundación. Los planes de protección civil a elaborar se redactarán de forma coordinada y mutuamente integrada a los mapas de peligrosidad y riesgo y al contenido de los planes de gestión del riesgo de inundación*". Dentro del proceso de implantación de la Directiva 2007/60/CE, cada Demarcación Hidrográfica seleccionó las zonas con mayor riesgo de inundación, conocidas como *Áreas de Riesgo Potencial Significativo de Inundación* (ARPSIs), a partir de las cuales se han elaborado los *Mapas de Peligrosidad y Riesgo*, para finalmente concluir con los *Planes de Gestión de riesgo de las* ARPSIs.

La elaboración de los referidos mapas de peligrosidad, con el cálculo de la zona inundable de acuerdo con lo establecido en los artículos 8, 9 y 10 del Real Decreto 903/2010, de 9 de julio, complementan lo establecido en la legislación existente en materia de aguas, protección civil y ordenación del territorio sobre cartografía de zonas inundables y están incluidas en el visor cartográfico del Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables (SNCZI). En esta cartografía, además de la zona inundable, incluye de forma preceptiva la delimitación de los cauces públicos y de las zonas de servidumbre y policía, incluyendo las vías de flujo preferente.

Artículo IV.4.42. Condiciones de actuación y régimen de usos

1. Las actuaciones en zonas inundables deben ser sometidas a la autorización del Organismo de cuenca. En estas zonas será de obligado cumplimiento las limitaciones Plan Hidrológico del Cantábrico Occidental aplicable, en función de si la implantación es la Zona de Flujo Preferente y la situación básica del suelo a la entrada en vigor de dicho Plan.

2. Los mapas de riesgo están delimitadas la **Zona de Flujo Preferente** como la envolvente de la **Zona de Graves Daños** (ZGD) y la **Vía de Intenso Desagüe** (VID) para T=100 años según la definición recogida en el Real Decreto 9/2008.

Se asocia el daño grave de la Zona de Graves Daños a la zona con calado superior a 1 m, velocidad superior a 1 m/s o al producto de calado por velocidad superior a 0,5 m^2/s.

Para la determinación de la Vía de Intenso Desagüe se impone como condición la no ocurrencia de una sobre elevación superior a 30 cm por obstrucción de las llanuras de inundación, considerando una merma de la capacidad de transporte igual en cada margen.

3. El capítulo VII (Protección del dominio público hidráulico y calidad de las aguas.) del ANEXO II (Disposiciones normativas del Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Occidental) **Real Decreto 1/2016, de 8 de enero**, por el que se aprueba la revisión del Plan Hidrológico de las Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Occidental desarrolla las limitaciones de uso en las zonas inundables.

Apartado 12. AFECCIÓN DEL RIESGO DE INCENDIOS. (CRID)

Artículo IV.4.43. Actuación del condicionante superpuesto

Todos los usos y actuaciones en el medio rural estarán a las prohibiciones y limitaciones expresas del Anexo V del Decreto 16/2007, de 15 de febrero, por el que se aprueba el Plan Especial de Protección Civil de la Comunidad Autónoma de Cantabria sobre Incendios Forestales (**Infocant**), instrumento sectorial que tiene como principales objetivos analizar el riesgo de incendios forestales que existe en Cantabria, determinar el alcance de los mismos y establecer la organización y los procedimientos de actuación y utilización de medios y recursos necesarios para hacer frente a una situación de emergencia ocasionada por un incendio forestal.

Artículo IV.4.44. Definición

1. De acuerdo con el Decreto de Cantabria 16/2007, de 15 de febrero, por el que se aprueba el INFOCANT, en función de los resultados del Índice de Riesgo de cada comarca se deduce que el término municipal de Camargo se encuentra clasificado como de **Riesgo Moderado de Incendio Forestal** (IR=2).

El Mapa de Riegos Forestales detecta un mayor riesgo la zona Sur y Oeste del municipio donde se localizan las zonas forestales.

2. Conforme establece la Ley de Cantabria 2/2004, para todo el municipio, sin perjuicio de lo establecido en la legislación sectorial, no se podrán implantar nuevas **explotaciones forestales intensivas** a una distancia inferior de 50 metros de núcleos de población.

Artículo IV.4.45. Condiciones de actuación

1. Pese a que no existe desarrollo superficial concreto de este condicionante, que se extiende a la totalidad del municipio y afecta a todas aquellas entidades, públicas o privadas, núcleos de población aislada, urbanizaciones, campamentos de turismo (camping), así como asociaciones o empresas con fines de explotación forestal y similares del municipio, que deberán recoger en sus *Planes de Autoprotección* todas las actuaciones a desarrollar con los medios propios de que dispongan, para los supuestos de emergencia por incendios forestales que puedan afectarles.

2. Para cumplir las funciones básicas determinadas en el capítulo 1.7 del INFOCANT, los Planes de Autoprotección que se elaboren deberán desarrollar, al menos, los siguientes puntos:

1, Delimitación del ámbito de aplicación
2. Actividades de vigilancia y detección previstas, completando las de los planes de ámbito superior
3. Medios humanos y materiales a disposición, así como organización de los mismos.
4. Mecanismos de evacuación de personas
5. Intervención y comunicación de la emergencia.
6. Medidas de prevención y protección contempladas (Fajas de protección, en urbanizaciones, en viviendas, en campings, en instalaciones industriales, viales perimetrales, Red de hidrantes perimetrales, Áreas recreativas, Vertederos)
7. Cartografía necesaria para el buen funcionamiento del Plan.

Apartado 13. AFECCIÓN DEL RIESGO POR TRANSPORTE DE MERCANCÍAS PELIGROSAS. (CRMP)

Artículo IV.4.46. Actuación del condicionante superpuesto

1. El Decreto de Cantabria 17/2007, de 15 de febrero de 2007, por el que se aprueba el Plan Especial de Protección Civil de la comunidad autónoma de Cantabria sobre Transporte de Mercancías Peligrosas por Carretera y Ferrocarril (TRANSCANT) tiene por objeto delimitar el alcance del riesgo que entraña la circulación de dichas mercancías, estableciendo la organización de los procedimientos de actuación y empleo de medios y recursos necesarios para hacer frente a las situaciones de emergencias en el caso de accidentes por el transporte en carreteras y ferrocarril de mercancías peligrosas.

2. El tránsito de mercancías peligrosas en el municipio de Camargo afecta a los siguientes tramos:

S-10 Astillero-Santander, tramo número 6 de la RIMP, calificado como de riesgo **ALTO**.

A-67 Santander-Torrelavega, tramo número 7 de la RIMP, calificado como de riesgo **ALTO**.

N-623 Santander-Vargas, tramo número 14, calificado como de riesgo **BAJO**.

Línea de ADIF *Santander-Torrelavega*, tramo número 50, calificado como de riesgo medio -**BAJO**.

Artículo IV.4.47. Definición

1. En las zonas próximas a las vías de comunicación de riesgo alto o medio-alto, por las que circulen más de 10.000 toneladas al año de alguno de los ocho productos señalados en el TRANSCANT como los más relevantes, se recomienda establecer una franja de seguridad en los nuevos crecimientos urbanísticos donde se establezcan limitaciones respecto a determinados usos especialmente vulnerables a los efectos de evitar posibles catástrofes.

2. Teniendo en cuenta las características del butadieno y la mezcla de hidrocarburos gaseosos licuados transportados por los tramos afectados por el riesgo alto, tratándose de sustancias inflamables (R-12), aplicando los criterios técnicos existentes se considera conveniente delimitar una **franja de 300 metros** a ambos lados de la autovía A-67 en todo su trazado del tramo nº 7, así como en el tramo nº 6 de la A-67.

Artículo IV.4.48. Régimen de usos y Condiciones de actuación

1. El butadieno y la mezcla de hidrocarburos gaseosos licuados son transportadas por el tramo nº 7 de la autovía A-67 y el tramo 6 de la S-10 en una cantidad superior al umbral que de 10.000 toneladas al año, por lo que los usos especialmente vulnerables que deben ser limitados en la franja de 300 metros son:

a) Campings.
b) Escuelas, colegios, guarderías y otros centros o espacios destinados específicamente a edades infantiles.
c) Hospitales y otros centros sanitarios en los que se presten cuidados médicos en régimen de hospitalización y/o cuidados médicos o quirúrgicos.
d) Residencias geriátricas y otros centro de alojamiento de colectivos indefensos.

2. Cualquier desarrollo que tenga lugar en la referida franja de 300 metros deberá **analizar los posibles riesgos asociados al transporte de mercancías peligrosas** en sus instrumentos de desarrollo, en función de las condiciones topográficas, constructivas u otras que puedan darse entre las vías de comunicación de alta capacidad (A-67 y la S-10, principalmente) y las zonas de usos especialmente vulnerables señaladas, determinando en su caso las medidas correctoras que pudieran minimizar esos riesgos.

3. No obstante las actividades, establecimientos o instalaciones obligadas a disponer de **Plan de Autoprotección** y que se hallen ubicados de la franja indicada, deberán prever de manera específica el riesgo asociado al Transporte de Mercancías Peligrosas.

Apartado 14. AFECCIÓN DEL RIESGO GEOLÓGICO. (CRG)

Artículo IV.4.49. Actuación del condicionante superpuesto

Este condicionante establece las medidas necesarias para evitar y/o mitigar las consecuencias del desencadenamiento de procesos de ladera y procesos cársticos en las zonas donde estos riesgos son más probables, con independencia de su clasificación.

Artículo IV.4.50. Definición

Este condicionante se aplica a las áreas identificadas en el inventario ambiental como sometidas a riesgos naturales, exceptuando las zonas inundables, cuyo régimen se pormenoriza en el Apartado 5. No obstante, debe tenerse en cuenta que en las áreas bajo riesgo de hundimiento cárstico ya se establecen medidas en la normativa de las clasificaciones afectadas, ampliando de este modo su ámbito de aplicación.

Artículo IV.4.51. Régimen de usos y condiciones de actuación

1. Con carácter general y con independencia del régimen de usos de la categoría de clasificación, en las zonas de aplicación de este condicionante (**plano o.2.4.3**).se deberán tomar las medidas necesarias para evitar, corregir o minimizar las consecuencias de los riesgos naturales, y se prohibirá cualquier actuación que pueda resultar afectada por los mismos.

2. Se deberán potenciar los siguientes usos:

a) Obras que mejoren la funcionalidad de los barrancos y drenajes naturales y que mejoren la estabilidad de las laderas.

b) Repoblación forestal en las zonas de riesgos derivados de la inclinación del terreno. El diseño de estas repoblaciones y las especies empleadas serán acordes con lo establecido en la categoría de clasificación correspondiente.

3. El resto de las actuaciones admisibles, y en particular aquéllas que impliquen movimientos de tierras y las obras de nueva planta, deberán aportar estudios acerca de la estabilidad de los terrenos, proponiendo en su caso las medidas correctoras necesarias para evitar cualquier riesgo detectado.

No se autorizará la ejecución de ningún proyecto que pueda resultar afectado por procesos cársticos o de ladera, ni que pueda aumentar las probabilidades o las consecuencias de dichos procesos.

Apartado 15. AFECCIÓN POR CONTAMINACIÓN ACÚSTICA Y LUMÍNICA (CAYL)

Artículo IV.4.52. Actuación del condicionante superpuesto

1. Se considera **contaminación acústica** a todo sonido que por su exceso o intensidad de niveles perturba el ambiente en un entorno determinado, lo que hace referencia directa al *ruido*, entendiendo por este todo sonido no deseado que supone, por tanto, una perturbación, molestia o daño.

El ruido se presenta como uno de los principales problemas ambientales de la sociedad, ocasionando una degradación de la calidad de vida de la ciudadanía que se refleja en la generación de efectos nocivos sobre la salud y el comportamiento, afectando incluso al comportamiento social y desarrollo cognitivo, pudiendo tener diversos efectos que dependen de su tipo, duración y momento de incidencia, así como de la sensibilidad del receptor.

2. La Ley de Cantabria 6/2006, de 9 de junio, de Prevención de la Contaminación Lumínica define la **contaminación lumínica** como la emisión de flujo luminoso de fuentes artificiales nocturnas en intensidades, direcciones o rangos espectrales innecesarios para la realización de las actividades previstas en la zona en que se han instalado las luminarias.

Dicha contaminación se manifiesta en el brillo del cielo nocturno producido por la mala calidad del alumbrado que emite luz hacia arriba, en vez de enviarla hacia el suelo, donde realmente se necesita.

Artículo IV.4.53. Definición

1. De acuerdo con el artículo 13 del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas, *todas las figuras de planeamiento incluirán de forma explícita la delimitación correspondiente a la zonificación acústica de la superficie de actuación*. Asimismo, *las sucesivas modificaciones, revisiones y adaptaciones del planeamiento general que contengan modificaciones en los usos del suelo conllevarán la necesidad de revisar la zonificación acústica en el correspondiente ámbito territorial*, siendo además *necesario realizar la oportuna delimitación de las áreas acústicas cuando, con motivo de la tramitación de planes urbanísticos de desarrollo, se establezcan los usos pormenorizados del suelo*.

2. Las **áreas acústicas** se clasificarán, en atención al uso predominante del suelo, en los tipos que determinen las comunidades autónomas, las cuales habrán de prever, al menos, los siguientes (art 7 del RD 1367/2007):

a) Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial.

b) Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial.

c) Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos.

d) Sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario distinto del contemplado en el párrafo anterior.

e) Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera de especial protección contra la contaminación acústica.

f) Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte, u otros equipamientos públicos que los reclamen.

g) Espacios naturales que requieran una especial protección contra la contaminación acústica.

3. Conforme establece el artículo 7 La Ley de Cantabria 6/2006 el territorio municipal se clasifica por **zonas** teniendo en cuenta el grado de **vulnerabilidad a la contaminación lumínica**, determinada por la tipología o el uso predominante del suelo, las características del entorno natural o su valor paisajístico o astronómico.

- Zona E1: áreas incluidas en la red de espacios naturales protegidos o en ámbitos territoriales que deban ser objeto de una protección especial, por razón de sus características naturales o de su valor astronómico, en las cuales sólo se puede admitir un brillo mínimo.
- Zona E2: áreas incluidas en ámbitos territoriales que sólo admiten brillo reducido.
- Zona E3: áreas incluidas en ámbitos territoriales que admiten un brillo medio.
- Zona E4: áreas incluidas en ámbitos territoriales que admiten un brillo alto.
- Puntos de referencia: puntos próximos a las áreas de valor astronómico o natural especial, incluidas en la Zona E1, para los que hay que establecer una regulación específica en función de la distancia que guarden con las zonas de mayor vulnerabilidad.

En todo caso, la red de espacios naturales clasificados constituirá una *zona de especial protección* frente a la contaminación lumínica en atención a su especial vulnerabilidad.

Artículo IV.4.54. Régimen de usos y Condiciones de actuación

1. Las limitaciones relativas al ruido se establecen por remisión a la legislación aplicable conforme se reproducen en el Capítulo VIII.1.Apartado 7 y su desarrollo gráfico se contempla en el **plano o.2.5.1**. Adicionalmente, los **planos o.2.5.2 a o.2.5.4** desarrollan los niveles sonoros vinculados a las Carreteras Autonómicas, y los **planos o.2.5.6 a o.2.5.8** los de las Carreteras del Estado.

2. Las limitaciones relativas a la contaminación lumínica se establecen por remisión a la legislación aplicable conforme se reproducen en el Artículo VIII.1.20 y su desarrollo gráfico se contempla en el **plano o.2.5.9**.

Artículo IV.4.55. Limitaciones vinculadas al ruido de las carreteras

1. No se consideran compatibles los usos residenciales, ni dotacionales, educativos o sanitarios en terrenos afectados por las curvas isófonas Ld=60 dB(A), Le=60 dB(A) y Ln=50 dB(A), representadas en los planos o.2.5.2 a o.2.5.8) (huella sonora de las carreteras).

2. En el *Suelo Urbano Consolidado* y los *ámbitos del Suelo Urbano No Consolidado* afectados por la "**Zona de Condicionante Acústico para el Urbanismo**" de los Mapas Estratégicos de Ruido de las Carreteras de la Red de Cantabria, no se consideran compatibles modificaciones urbanísticas que supongan aumento del número de personas afectadas para usos residenciales y dotacionales, educativos y sanitarios, siendo necesaria su *insonorización* previo a la autorización de su uso, conforme se determina en el DB-HR protección frente al ruido del CTE.

En los ámbitos de *Suelo Rústico* así afectados no se consideran compatibles las nuevas construcciones, ni las modificaciones urbanísticas que supongan un aumento de las personas afectadas.

3. En caso de plantearse la legalización de edificaciones preexistentes para su destino a usos residenciales, educativos o sanitarios, en terrenos afectados por la huella sonora, será exigible la *insonorización*.

Capítulo IV.5. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO

Apartado 1. CATEGORÍAS, TIPOS, CRITERIOS DE INCLUSIÓN Y DETERMINACIONES

Artículo IV.5.1. Definición y categorías

1. El suelo considerado como urbano, consolidado y no consolidado, en aplicación de los criterios generales de inclusión reseñados en el presente título se divide en dos categorías:

- Suelo urbano de actuación directa.

  Que comprende a los desarrollos consolidados para los que el Plan contiene todas las determinaciones necesarias y suficientes para su ejecución directa o individualizada, y que en consecuencia *resultan ordenadas exhaustivamente por el Plan General* a través su clasificación y régimen del suelo, de su calificación global y pormenorizada definida a través de su Ordenanza de Zona, que determina la cantidad y la forma del aprovechamiento edificatorio, así como el régimen de compatibilidad de los usos autorizados.

- Suelo urbano en régimen de ámbito.

  1. El suelo urbano en régimen de ámbito se regula por lo establecido en la ficha de ámbito en que está incluido. Comprende el suelo urbano incluido en un ámbito de ordenación y gestión por el presente Plan, y el que pudiera llegar a estarlo a iniciativa pública o privada por el procedimiento regulado en el Título II de estas Normas. El ámbito precisa, en virtud del Plan General, de un instrumento posterior de desarrollo o de gestión idóneo para concreta ejecución de la planificación (Plan Especial, Plan Parcial, Estudio de Detalle, etc.).

  2. En esta categoría de suelo urbano se distinguen dos posibilidades:

  1ª) los suelos que están incluidos en un área pendiente de desarrollo y/o de una gestión que asegure la asunción por los propietarios incluidos de las cesiones exigidas y la distribución equitativa de los beneficios y cargas de la urbanización.

  2ª) los que por su proximidad, o algún otro grado de dependencia, están condicionados a la previa ejecución de una actuación aislada, delimitada por el presente Plan, o por algún órgano de la Administración, en desarrollo y ejecución de los sistemas generales del mismo.

  3. En tanto no esté definitivamente aprobado el planeamiento que deba desarrollar el Plan General, no podrán otorgarse licencias obras de nueva edificación, modificación de estructura o aspecto exterior de las edificaciones existentes, y en general aquellas que supongan un incremento de valor, salvo las que puedan plantearse en los ámbitos de las Unidades de Actuación del SUC y de los SUNC a desarrollar a través de un PERI, en los que cabe la aplicación de las determinaciones del PG88.

  Estos ámbitos disponen de un **régimen transitorio**, de forma que, en tanto no se desarrollen sus instrumentos de desarrollo, cabrá el mantenimiento de la calificación del PG88, sin que ello pueda suponer incremento de las cargas ante un eventual desarrollo del ámbito conforme establece el PGOU.

  En cualquier caso podrán llevarse a cabo la ejecución de las obras necesarias que el Ayuntamiento ordene, de oficio o a instancia de parte, para dar cumplimiento a las obligaciones impuestas por la ley para el efectivo mantenimiento de los terrenos, urbanizaciones de iniciativa particular, construcciones, en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, o los de demolición de edificación en situación de ruina.

2. El desarrollo de los ámbitos que queden vinculados a la ejecución de actuaciones aisladas, convenios, protocolos, o cualquier otro acuerdo, requieren las debidas garantías de la consecución de los mismos.

Artículo IV.5.2. Determinaciones en suelo urbano

Las determinaciones de clasificación y calificación que dispone el Plan en sus Ordenanzas son vinculantes en suelo urbano de actuación directa, mientras que para el suelo urbano pendiente de desarrollo (a través de Plan Especial, Parcial o Estudio de Detalle, etc.), el Plan fija con carácter vinculante las determinaciones de clasificación, calificación y ámbitos de ordenación a desarrollar, según se deduce de las determinaciones de la ficha del ámbito incluida en el Plan con el mismo carácter vinculante.

Artículo IV.5.3. Determinación gráfica y normativa del Plan General en suelo urbano

1. La delimitación de las categorías y tipos de suelo urbano (clasificación) se recoge en la documentación gráfica del tomo correspondiente del documento de Plan General (plano de ordenación o1.1) y las Normas de aplicación correspondientes son las que se definen en el presente tomo.

2. La delimitación de áreas según su calificación se contiene en los planos o.4 y en los títulos V y VI de las Normas del Plan se detallan las condiciones normativas.

3. La definición de ámbitos generales de ordenación y gestión se contiene en las fichas urbanísticas incluidas la documentación del Plan General (Memoria de Ordenación).

4. La asignación, en su caso, de plazos de ejecución y sistemas de actuación se recoge en la programación del Plan General incluida en el Informe de Sostenibilidad Económica.

Apartado 2. DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS Y PROMOTORES DEL SUELO URBANO

Artículo IV.5.4. Derechos en suelo urbano

Los propietarios de suelo urbano tendrán derecho a los usos y aprovechamientos urbanísticos que les correspondan según la categoría y tipo de suelo, según la zona y el ámbito de ordenación, y según la unidad de ordenación y gestión en que se encuentren situados; si bien tal derecho queda condicionado al cumplimiento efectivo, dentro de los plazos establecidos en este Plan, de las cargas, de cesiones obligatorias y gratuitas tipificadas en los artículos 97 a 100 de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio.

Artículo IV.5.5. Deberes en suelo urbano

1. Los derechos expuestos en el artículo anterior para los propietarios o promotores del **suelo urbano consolidado que no se vincula a ningún ámbito** están supeditados al cumplimiento de las siguientes obligaciones:

a) Completar a su costa la urbanización necesaria para que los terrenos alcancen, si aún no la tuvieran, la condición de solar, así como las correspondientes a la unidad de actuación en la que se encuentren.

b) Utilizar los predios de acuerdo a lo que establece el Plan en materia de intensidades y usos, así como regularizar las fincas para adaptar su configuración a las exigencias del planeamiento cuando sea preciso por ser su superficie inferior a la parcela mínima o su forma inadecuada para la edificación.

c) Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento, en todo caso, todo el suelo necesario para los viales y espacios libres públicos afectados por la regulación de las alineaciones, así como las que establezca el Plan General y el de desarrollo.

d) Conservar las construcciones, infraestructuras de urbanización, terrenos, plantaciones, en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos, así como el mantenimiento de su aptitud para el uso asignado.

e) Edificar los solares en las condiciones y plazos que en cada caso establezca el Plan General.

2. En **suelo urbano vinculado a un ámbito** los propietarios o promotores antes de poder proceder a la edificación de los terrenos deberán cumplir los siguientes deberes:

a) Proceder a la distribución y reparto equitativo de los beneficios y cargas derivados del planeamiento con anterioridad a su ejecución material.

b) Ceder gratuitamente al municipio, libre de cargas, los terrenos destinados a viales, espacios libres y demás dotaciones locales, así como los correspondientes a los sistemas generales incluidos en la unidad de actuación o adscritos a ella para su gestión.

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

d) Ceder gratuitamente al municipio, libre de cargas, el porcentaje del aprovechamiento medio del ámbito no susceptible de apropiación conforme se establece en las fichas y el resto de la normativa. El Ayuntamiento podrá sustituir dicha cesión por su equivalente económico previa valoración pericial por el técnico municipal y conforme a lo dispuesto en la legislación del Estado. En todo caso, el municipio no participará en los costes de urbanización correspondientes a dicho suelo de cesión, debiendo tenerse en cuenta este criterio en el supuesto de sustitución económica.

e) Edificar los solares resultantes en las condiciones y plazos que en cada caso establezca la Legislación urbanística y el planeamiento.

Artículo IV.5.6. Aprovechamiento urbanístico de derecho en Suelo Urbano

1. En suelo urbano el aprovechamiento urbanístico del titular de un terreno será:

- el 100% del mismo en el suelo Urbano Consolidado no integrado en ámbitos
- el porcentaje que se deduce de los establecido en las fichas para los suelos integrados en ámbitos.

2. Los ámbitos delimitados (UAs en SUC, sectores de SUNC y SUZD) podrán conseguir una reducción del 5% de la cesión del aprovechamiento medio que corresponde al Ayuntamiento de Camargo si se justifica el cumplimiento de las medidas bioclimáticas de la edificación establecidas en la normativa, que se acreditarán mediante la certificación que asegure tal circunstancia (certificación LEED, PassivHaus, BREEAM, etc.) en los términos que reglamentariamente establezca el Ayuntamiento de Camargo.

Apartado 3. Obligaciones Concretas de los Propietarios y Promotores del Suelo Urbano

Artículo IV.5.7. Condiciones de la parcela apta para edificar

1. En el régimen del suelo urbano, además de las limitaciones impuestas por el Plan General o por el planeamiento que lo desarrolle, los terrenos no podrán ser edificados hasta haberse cumplido las siguientes condiciones:

a) Que la respectiva parcela merezca la calificación de solar, que si no cumple las debidas condiciones deberá garantizarse la ejecución simultánea de edificación y urbanización, o que, si está incluida en una unidad de actuación o similar merezcan la calificación de solar todas las parcelas resultantes del procedimiento reparcelatorio o compensatorio incluidas dentro de la unidad delimitada, o que pudieran llegar a delimitarse para facilitar una gestión acorde a la demanda y que mantenga el nivel de calidad urbana deseable.

b) Que se hayan cumplimentado previamente los trámites del sistema de actuación correspondiente a la unidad de ordenación y gestión en la que se incluya.

c) Que se hayan formalizado a favor del Ayuntamiento, la totalidad de las cesiones obligatorias y gratuitas libres de cargas, gravámenes y ocupantes, así como las garantías que se establezcan en cada caso.

2. Excepcionalmente, en los suelos integrados en ámbitos en los que quepan desarrollos conforme al PG88, se renunciará de forma expresa al incremento del valor que se pueda producir al acudir al régimen transitorio en tanto en cuanto no se haya desarrollado la ordenación propuesta por el PGOU.

Artículo IV.5.8. Condiciones para la calificación de una parcela como solar

Para que una parcela o porción de terreno clasificado como suelo urbano (o urbanizable) adquiera la consideración de solar, establecida en el artículo 101 de la Ley de Cantabria 2/2001, deberá cumplir las siguientes condiciones:

a) Tener aprobado definitivamente el planeamiento señalado para el desarrollo del área en que se encuentre y estar urbanizado con arreglo a las ordenanzas y criterios establecidos el planeamiento, debiendo tener señaladas, en todo caso, alineaciones y rasantes.

b) Tener cumplidas las determinaciones de gestión fijadas por el planeamiento y, en su caso, las correspondientes a la unidad de actuación en que esté incluida a efectos de distribución de beneficios y cargas.

c) Contar con calzada pavimentada, encintado de aceras, abastecimiento de aguas, conexión con la red de alcantarillado, alumbrado público y suministro de energía eléctrica, en todo el frente, o frentes, en su caso, a vía urbana prevista en el planeamiento y en su conexión a las redes en funcionamiento, así como con el soterramiento de los tendidos aéreos existentes cuando ello fuera exigible.

Artículo IV.5.9. Condiciones para la ejecución simultánea de construcción y urbanización

A los efectos de poder edificar el suelo urbano, cuando las respectivas parcelas no merezcan la calificación de solar se exigirá cumplir los siguientes requisitos:

1. **Parcelas no incluidas en ámbitos:**

- Que en la solicitud de licencia, el particular interesado o, en su caso, la entidad que administre bienes públicos, se comprometa expresamente a la edificación y urbanización simultáneas, aceptando la fijación de un plazo de terminación de la urbanización menor o igual que el que corresponda al de terminación de la edificación.
- Que previamente al otorgamiento de la licencia se preste fianza en cualquiera de las formas admitidas por la legislación, garantizando el 100% de la urbanización en la parte que corresponda.
- Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometa a dejar constancia registral de que el uso y ocupación de la construcción queda condicionado a la ejecución completa de la obra de urbanización, cuyo incumplimiento impedirá la concesión de la preceptiva licencia de ocupación y apertura.
- El compromiso de urbanizar alcanzará no solo a las obras que afecten al frente de la fachada o fachadas del terreno sobre el que se pretenda construir, sino a todas las infraestructuras necesarias para que puedan prestarse los servicios públicos necesarios, tales como red de abastecimiento de aguas, saneamiento, alumbrado público y pavimentación de aceras y calzada, hasta el punto de enlace con las redes generales y viarias que estén en funcionamiento.

El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación, comportará la caducidad de la licencia sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de los terceros adquirientes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubieren irrogado. Asimismo comportará la pérdida de la fianza a que se refiere la segunda condición del epígrafe anterior de éste artículo.

2. **Parcelas incluidas en ámbitos de gestión:**

- Que hubiese ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de aprobación del proyecto de reparcelación o de compensación, si uno u otro fueran necesarios para la distribución de beneficios y cargas del Plan. O que exista acuerdo municipal reconociendo la innecesariedad de la reparcelación, con los efectos oportunos en cuanto a cesiones obligatorias se refiere.
- Que la *infraestructura básica* de la unidad de actuación esté ejecutada en su totalidad, y que se fije en la autorización correspondiente un plazo de terminación de la *urbanización complementaria* menor que el fijado para la edificación, siendo este plazo posible.
- Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometa, en cualquier caso, a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.
- Que sea aplicable el régimen transitorio y se asuma expresamente la renuncia al incremento de valor, de forma similar a las obras que se admiten en el régimen del fuera de ordenación definido en el artículo 88.3 de la Ley de Cantabria 2/2001.

3. A los efectos del Plan se entenderá por *infraestructura básica*: el viario de cesión, con todos los servicios previstos en el Plan, y su conexión con las redes generales, tanto en lo relativo a la red de servicios, como a la del propio viario.

Asimismo, incluirá los terrenos de cesión obligatoria para espacios libres y equipamientos con todos los servicios previstos en el Plan a excepción de las plantaciones, debiendo estar estos terrenos libres de todo impedimento para poder ser destinados a los fines previstos.

4. Se entenderá por *infraestructura complementaria* que podrá ser objeto de ejecución simultánea con las condiciones de licencia correspondientes:

- Las vías de servicio exclusivo para acceso a las parcelas privadas del sector o unidad de actuación y que figuren como espacios privados en el Plan o Estudio de Detalle correspondiente.
- Los espacios entre parcelas destinadas al uso de aparcamiento o espacios libres ajardinados de carácter privado.
- La plantación de los jardines, zonas arboladas de protección o red de transporte general.

Artículo IV.5.10. Condiciones para la concesión de licencias en ámbitos

1. La concesión de cualquier licencia de nueva planta de la Unidad de Actuación deberá incluir dentro del proyecto de edificación la ejecución de la infraestructura complementaria al servicio de la parcela correspondiente si tal infraestructura fuera una unidad separable del resto. En caso de que estuviera destinada para el servicio de varias parcelas deberá ser realizada en su totalidad simultáneamente a la primera licencia solicitada.

2. Con la primera licencia de ejecución simultánea que se conceda en una Unidad de Actuación deberá quedar garantizada la ejecución simultánea de las plantaciones previstas en el epígrafe último del artículo anterior.

3. No se permitirá la ocupación de los edificios hasta que no esté realizada totalmente la urbanización que afecte a dichos edificios y estén en condiciones de funcionamiento los suministros de agua y energía eléctrica y las redes de alcantarillado.

4. El incumplimiento de esta condición dará lugar a la denegación de la preceptiva licencia de apertura y primera ocupación que legitima el uso del inmueble.

Capítulo IV.6. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

Apartado 1. CATEGORÍAS, TIPOS, CRITERIOS DE INCLUSIÓN Y DETERMINACIONES

Artículo IV.6.1. Definición y determinaciones en suelo urbanizable

1. Tendrán la condición de suelo urbanizable los terrenos que, conforme al planeamiento general, puedan ser objeto de transformación y no tengan la condición de suelo urbano o rústico.

2. El Plan establece las condiciones de ejecución concretas de este tipo de suelo en la Memoria de Ordenación, donde se incluyen las fichas urbanísticas correspondientes a los distintos ámbitos en los que se divide el suelo urbanizable.

3. Tal y como establece la Ley de Cantabria 2/2001, el régimen jurídico del suelo urbano no consolidado y el del urbanizable delimitado son idénticos y en el fondo intercambiables. Para el desarrollo y ejecución de las determinaciones de los sectores delimitados se estará a lo dispuesto en el Capítulo IV.7.

Artículo IV.6.2. Determinación gráfica y normativa del Plan General en suelo urbanizable

1. La delimitación de las categorías y tipos de suelo urbanizable se contemplan en la documentación gráfica del tomo correspondiente del documento de Plan General (planos de ordenación) y las Normas de aplicación correspondientes son las que se definen en el presente tomo y en los documentos que los desarrollen.

2. La delimitación de áreas según su calificación se contiene en los planos, mientras que en los títulos V y VI de las Normas del Plan se detallan las condiciones normativas a desarrollar por el planeamiento parcial.

3. La definición de ámbitos generales de ordenación y gestión se contiene en las fichas urbanísticas incluidas la memoria de ordenación del Plan General.

4. La asignación, en su caso, de plazos de ejecución y sistemas de actuación se recoge en la programación del Plan General que se contempla en el Informe de Sostenibilidad Económica.

Apartado 2. DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS Y PROMOTORES DEL SUELO URBANIZABLE

Artículo IV.6.3. Derechos en suelo urbanizable

1. Salvo que el Plan General hubiera adelantado las condiciones propias del Plan Parcial para poder actuar directamente sin él, y sin prejuicio de lo establecido en los artículos 105.2 y 107 de la Ley de Cantabria 2/2001, los terrenos clasificados como suelo urbanizable estarán sujetos a la limitación de no poder ser desarrollados hasta que se apruebe el correspondiente Plan Parcial que regule y contemple las condiciones de la urbanización y de su posterior edificación una vez cumplidos los deberes a que se refiere el artículo siguiente.

2. En los supuestos a que hace referencia el apartado anterior, mientras no se apruebe el Plan Parcial, y sin perjuicio de lo establecido en los artículos 105.2 y 107 de la mencionada legislación urbanística de Cantabria, los propietarios tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de los terrenos conforme a su estricta naturaleza rústica debiendo destinarlos a los fines regulados en la Ley y en el PGOU. Durante este tiempo se aplicará para este tipo de suelo el régimen establecido en el artículo 113 de la Ley de Cantabria 2/2001 para el suelo rústico de protección ordinaria y el de la categoría de SRPO de Uso Común (ROUC), con la excepción de lo establecido en la Disposición Adicional Quinta, que no es aplicable al suelo urbanizable del municipio.

3. Los propietarios y promotores de estos terrenos tendrán derecho a promover su transformación instando de la Administración la aprobación del correspondiente planeamiento de desarrollo o proponiendo por si mismos un Plan de iniciativa particular en los términos previstos en los artículos 57 y 75 de la Ley de Cantabria 2/2001.

Artículo IV.6.4. Deberes en el suelo urbanizable

Para la ejecución del planeamiento de desarrollo y la consolidación del derecho a edificar los propietarios de terrenos en el suelo urbanizable tendrán los mismos deberes previstos en estas normas para los propietarios de suelo urbano no consolidado (Capítulo IV.5.Apartado 2).

Apartado 3. Obligaciones Concretas de los Propietarios y Promotores del Suelo Urbanizable

Artículo IV.6.5. Condiciones para las parcelas aptas para la edificación

Se estará a lo establecido en para los suelos sometidos a régimen de ámbito en el Artículo IV.5.9.

Artículo IV.6.6. Régimen transitorio sin desarrollo de planeamiento

1. Los aprovechamientos urbanísticos atribuidos por el Plan General a los sectores de suelo urbanizable no podrán ejercerse hasta que hayan sido aprobados los Planes Parciales correspondientes, se hayan efectuado los trámites impuestos por el sistema de actuación elegido, se hayan efectuado las cesiones y se hayan ejecutado las obras de urbanización previstas en el Plan Parcial aprobado.

Capítulo IV.7. REGULACIÓN DE LOS ÁMBITOS DE DESARROLLO

Apartado 1. Tipos de Ámbito

Artículo IV.7.1. Objeto y regulación de los ámbitos

El Plan General define una serie de ámbitos específicos para su correcta ejecución, cuya regulación, además de obedecer al régimen general del Plan, en función de su calificación y clasificación, responde a determinaciones específicas para cada uno de ellos.

Artículo IV.7.2. Tipos de ámbitos

Se contemplan para cada clase de suelo las siguientes situaciones:

- En suelo urbano: Actuaciones aisladas y asistemáticas.
  Unidades de Actuación, Sectores y Planes Especiales.
- - En suelo urbanizable: Sectores.
- - En suelo rústico: Actuaciones aisladas y asistemáticas
  Planes Especiales.

Asimismo, se definen las Actuaciones Aisladas como aquellas, asistemáticas, o no, en cualquier clase de suelo y cuya finalidad es el desarrollo de acciones públicas, vinculadas a sistemas generales aislados y necesarios para el desarrollo de sectores en otros casos.

Apartado 2. Ámbitos de Gestión en Suelo Urbano y Urbanizable

Artículo IV.7.3. Determinaciones Generales

1. Para el desarrollo y ejecución del presente Plan se han delimitado unidades de actuación y sectores en los que pueden cumplirse los requisitos de equidistribución previstos por la vigente legislación:

sector: es el ámbito de ordenación definido en el artículo 53 de la Ley de Cantabria 2/2001.

unidad de actuación: son las subdivisiones del sector tal y como se definen en el artículo 121 de la Ley de Cantabria 2/2001 y delimitadas en SUC conforme se establece en el 102bis.

2. Los criterios para el desarrollo y ejecución del Plan en cada uno de los ámbitos se establecen en las correspondientes fichas urbanísticas, que se consideran **normativa específica** de regulación del suelo urbano o urbanizable incluido en tales delimitaciones. Esta normativa específica prevalecerá en sus determinaciones vinculantes sobre cualquier otra determinación contenida en el resto de la normativa, que tendrá carácter complementario y será de obligado cumplimiento para todo lo no regulado en la ficha. En concreto, serán aplicables las condiciones de edificación y las condiciones de uso que se recogen en la presente normativa, sin perjuicio de que el instrumento de desarrollo, motivadamente, pueda desplazar estas determinaciones del PGOU en el ámbito al que se aplica.

Artículo IV.7.4. Determinaciones específicas

1. Las fichas de ámbitos contienen especificaciones relativas a la ordenación, así como su desarrollo y gestión. Todas las fichas de ámbito aportan directrices, señalando específicamente cuáles de sus determinaciones tiene carácter vinculante y cuáles no. Definen, por cada tipo de ámbito, la calificación de los suelos, con una estimación de sus superficies, señalamiento de las ordenanzas de aplicación, su edificabilidad y el aprovechamiento total obtenible con dicha edificabilidad, así como la proporción que es privatizable. Como resultado se señalan el aprovechamiento medio del ámbito y su número de viviendas en el caso de uso característico residencial.

2. Las fichas establecen las características del ámbito, definen el instrumento de desarrollo de planeamiento, el instrumento de reparto de cargas y beneficios y la necesidad de Proyecto de Urbanización; así como el Sistema de Actuación, la iniciativa y el plazo de ejecución. Contienen las fichas de ámbitos, en el segundo bloque, un apartado que desglosa las cesiones de suelo y se estiman las cargas de urbanización.

Apartado 3. Vinculación y Concurrencia de las Determinaciones de Ámbitos

Artículo IV.7.5. Determinaciones vinculantes

1. Los criterios y objetivos o determinaciones particularizadas que, en su caso, se recojan tendrán carácter indicativo o vinculante de acuerdo con el propio texto que las establezca.

2. Con carácter general se consideran vinculantes las edificabilidades señalados en la ficha, es decir, son un máximo alcanzable. Las cifras o superficies correspondientes a las cesiones de espacios libres y de equipamientos previstas tendrán el carácter de mínimas, siendo siempre superiores al estándar que establece la Ley de Cantabria 2/2001 en su artículo 40.

3. Las determinaciones establecidas en relación con el número total de viviendas de cada ámbito son las que se deducen de aplicar el parámetro de densidad, siendo vinculante el reparto de vivienda protegida, que deberá materializarse con la distribución de regímenes que establece la legislación.

4. El número de estacionamientos propuestos en la vía pública indicado en las fichas se entenderá indicativo, pudiendo ajustarse en el desarrollo del ámbito siempre que se dé cumplimiento a lo establecido en el artículo 40 de la Ley de Cantabria 2/2001.

5. En los sectores de suelo urbanizable el aprovechamiento destinado a usos residenciales podrá transformarse en otros usos no residenciales y compatibles, siendo la edificabilidad no residencial asignada un mínimo.

6. Las ordenaciones gráficas que aparecen dibujadas en los planos del Plan General para los ámbitos serán sólo vinculantes en la medida que expresen o se refieran a los aspectos mencionados como vinculantes. Por tanto, la eventual redacción de un Plan Parcial deberá respetar las directrices de la ordenación y los parámetros vinculantes, concretándolos en la ordenación, pero con libertad para organizar ésta de forma libre en lo referente al resto de determinaciones.

Se estará a las superficies reales medidas sobre el terreno con preferencia sobre las expresadas en las fichas, siempre que se acredite que se mantienen los límites señalados en la cartografía y los mismos figuren claramente identificados mediante hitos preexistentes indiscutibles. Las determinaciones de desarrollo podrán modificarse, sin alterar las señaladas anteriormente como vinculantes y sin modificar el equilibrio de asignación de cargas entre público y privado, por el procedimiento señalado en la legislación urbanística y en estas Normas.

7. Las cifras económicas de las fichas son una estimación necesaria para el cálculo de la sostenibilidad económica del PGOU, por lo que no pueden considerarse vinculantes. Por el contrario, los coeficientes de reparto de las cargas entre ámbitos si son vinculantes. Los coeficientes de homogeneización podrán ser objeto de actualización en base a los valores en venta que se justifiquen en el momento de la ejecución de las determinaciones del PGOU, sin que ello comporte una modificación del PGOU.

8. Todas aquellas determinaciones del Plan que se consideran orientativas, aunque dispongan de un reflejo en los planos, carecen de vinculación, por lo que podrán ser determinadas en el desarrollo de los instrumentos precisos para su concreción.

9. Se considera vinculante el porcentaje de cesión de aprovechamiento que atribuye el PGOU en cada ficha de ámbito, sin perjuicio de las reducciones aplicables en base a lo establecido en el Artículo IV.5.6.

Artículo IV.7.6. Ordenación pormenorizada

1. Los suelos destinados a la materialización de aprovechamientos o la cantidad exacta de viario local podrán ser objeto de ordenación pormenorizada a realizar mediante el instrumento previsto en cada ficha.

2. La concreción del desarrollo de las unidades de actuación de los ámbitos delimitados podrá llevarse a cabo mediante la redacción de un Plan Parcial o Especial en desarrollo del Plan General, sin que ello pueda afectar a las determinaciones establecidas a nivel de sector o ámbito, en cuyo caso será preciso tramitar dicha alteración como modificación del presente Plan.

3. Será precisa la redacción de un Plan Parcial cuando se dedujera la imposibilidad del cumplimiento de las condiciones de la ficha o de la normativa de aplicación en el desarrollo pormenorizado del contenido de la ficha del ámbito. En este caso, las determinaciones de detalle del Plan General no tendrán validez, por lo que sólo se considerarán vinculantes las determinaciones y parámetros que lo son en la ficha del sector. Si fuera necesario alterar los parámetros vinculantes de las fichas de los sectores, será precisa la modificación del Plan General.

Artículo IV.7.7. Instrumentos de desarrollo

1. En los ámbitos del suelo urbano en los que se hayan incorporado al presente Plan las previsiones particularizadas necesarias para hacer posible su ejecución directa sin necesidad de planeamiento parcial o especial, cuando resulte preciso para la concreción de alineaciones o rasantes se elaborará un Estudio de Detalle, que podrá tramitarse de forma simultánea con el Proyecto de Urbanización correspondiente y, de ser necesario, el proyecto de equidistribución. En los casos específicamente señalados en las fichas, será precisa la elaboración de un Estudio de Integración Paisajística, con los contenidos definidos en la presente normativa y la legislación específica.

2. Cuando la ejecución del planeamiento se lleve a cabo con arreglo a la ordenación y alineaciones y rasantes señalados en el planeamiento de desarrollo no será precisa la tramitación de Estudio de Detalle para el desarrollo del Plan General.

Artículo IV.7.8. Delimitación de unidades de actuación

1. Las unidades de actuación necesarias para la consecución de los fines del Plan General, o del planeamiento que lo desarrolle, para los que no resulte necesario elaborar Estudio de Detalle, se entenderán delimitados por la aprobación definitiva de dichos planes.

2. La delimitación de las unidades de actuación para las que se requiera Estudio de Detalle se podrá tramitar con carácter simultáneo a la del mencionado instrumento.

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

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

Artículo IV.7.9. Requisitos para el otorgamiento de Licencias

Sin perjuicio de lo previsto en el Artículo IV.5.7 del presente Capítulo, en las áreas comprendidas dentro de unidades de actuación no podrán otorgarse licencias en tanto no se cumplan los requisitos establecidos en el Artículo IV.5.10, habiéndose de cumplir los siguientes requisitos:

a) Aprobación definitiva del Estudio de Detalle, en caso de que éste sea obligatorio de acuerdo con lo especificado en la correspondiente ficha.
b) Aprobación definitiva de la delimitación del ámbito de que se trate.
c) Aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización en el caso de que este sea necesario para la ejecución de la ordenación.
d) Aprobación definitiva del Estudio de Integración Paisajística cuando sea preciso.
e) Ejecución completa de la urbanización, sin perjuicio de lo previsto en el Artículo IV.5.9.
f) Firmeza en vía administrativa del proyecto de normalización de fincas, reparcelación o compensación. Si con arreglo a lo dispuesto en la legislación vigente no resultara precisa la aprobación de un proyecto de reparcelación o compensación, será necesaria, en todo caso, con carácter previo a la licencia, la formalización de la totalidad de las cesiones obligatorias que corresponden al ámbito de gestión, libres de cargas, gravámenes y ocupantes.

Artículo IV.7.10. Incumplimiento de plazos

El incumplimiento de los plazos señalados por el Plan General dará lugar a la aplicación de las facultades adjudicadas a la programación del Plan General en el Título II de estas Normas y legislación directamente aplicable.

Apartado 4. Delimitación, Desarrollo y Gestión de los Ámbitos

Artículo IV.7.11. Delimitación de los ámbitos

1. El Plan General ha delimitado los sectores del suelo urbano y urbanizable en los cuales se produce, en ejecución del mismo, el reparto de las cargas y beneficios asignados. La delimitación de las nuevas unidades de actuación para el desarrollo, gestión y ejecución del Plan, o la modificación de las delimitaciones propuestas por él se acordarán por el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de parte, y se ajustarán a los criterios similares a los utilizados por el Plan que cumplan con lo establecido en la legislación.

2. La delimitación de las unidades de actuación serán conformes con el artículo 121 y 122 de la Ley de Cantabria 2/2001, quedando la diferencia de aprovechamiento entre unidades limitada conforme a lo dispuesto en el 127. Adicionalmente

a) Se procurará que su delimitación incluya manzanas completas o, en su defecto, fracciones nítidas de manzana o submanzana. Sus límites se mantendrán sensiblemente rectilíneos y ortogonales al viario en todo el fondo edificable permitido, salvo que, a través de estudio de detalle, se garantice que la ordenación que resulta en la manzana cumple los objetivos de regularidad y coherencia que se pretenden.

b) Debe mantenerse la coherencia de la trama viaria (en planta y alzado) y de las demás infraestructuras, tanto dentro del sector como con su entorno, asegurándose la conectividad de su viario con el del entorno, a cuyos efectos el ámbito incluirá el viario que fuese preciso y garantizándose la conexión de sus infraestructuras básicas con el resto de la red.

3. En cualquier caso, conforme establece el artículo 62 del Reglamento de Planeamiento, la sucesiva ejecución de unidades de actuación debe ir acompañada de la creación de las correspondientes dotaciones.

Apartado 5. RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS LOCALES

Artículo IV.7.12. Sistemas Locales

1. Se entiende por sistema local aquel que estructura orgánicamente un sector, gozando de una estructura equivalente a la de los sistemas generales, por lo que puede ser complementario del sistema de comunicaciones y transportes, del de equipamientos, del de espacios libres o del de infraestructuras.

2. Delimitados en las fichas de los ámbitos, se obtendrán, como resultado del desarrollo de los sectores y su inclusión en las correspondientes unidades de actuación, por cesión obligatoria y gratuita, de acuerdo a lo que establece el artículo 143 de la Ley de Cantabria 2/2001.

3. El Ayuntamiento podrá declarar prioritaria la obtención de determinadas dotaciones locales y/o generales, con el fin de facilitar y concentrar esfuerzos en su obtención, que podrá ser, incluso, por expropiación o mediante ocupación directa.

4. La ejecución anticipada de dotaciones locales y generales no altera los deberes originales de los propietarios en la clase de suelo en que se insertan, pudiendo el Ayuntamiento resarcirse de los gastos derivados de la ejecución anticipada en las unidades de actuación que desarrollen el sector o en su caso, en las actuaciones aisladas a las que otorga la condición de solar.

5. En lo no regulado expresamente, serán asimilables a los sistemas generales equivalentes, siéndoles de aplicación plena las Normas Generales que establece el Plan en su título quinto.

edificación y usos

Título V. NORMAS GENERALES

Capítulo V.1. NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

Sección 1. Definiciones y parámetros

Apartado 1. APLICACIÓN E INTERPRETACIÓN DE LAS NORMAS GENERALES

Artículo V.1.1. Alcance y contenido de las Normas Generales de la Edificación

1. Se entiende por Normas Generales de la Edificación el conjunto de reglas básicas que habrán de ser atendidas por toda edificación, en sí misma, o en relación con su entorno, con independencia del uso a que se destine y de la calificación o clasificación del suelo en el que se ubique.

2. Salvo que la documentación específica del Plan General indique expresamente otra cosa, las Normas Generales serán de obligado cumplimiento, en lo que sea de aplicación, para las obras, intervenciones en los edificios o actos sujetos a licencia que se realicen en el término municipal. No obstante, las figuras de planeamiento que desarrollen el Plan General podrán introducir regulaciones propias siempre que con ello no alteren el espíritu de las previsiones del plan y que no concedan, como resultado directo o indirecto, mayor permisividad edificatoria, y/o alteren las condiciones del aprovechamiento urbanístico. Los Planes Especiales no podrán alterar el aprovechamiento otorgado por el planeamiento general, pero sí podrán establecer sus propias definiciones generales, así como ordenanzas y condiciones generales de la edificación que se adapten a las condiciones particulares del ámbito.

3. Para las obras de renovación o reforma de la edificación existente podrán establecerse excepciones a estas condiciones generales, siempre y cuando no sea posible configurar la edificación de otro modo y previo informe de los Servicios Técnicos Municipales sobre la adecuación de las medidas adoptadas.

4. Las edificaciones que por su carácter, uso o naturaleza estén sujetas a regímenes específicos de promoción, protección, o regulación sectorial que incluyan interpretaciones de las definiciones o condiciones generales distintas a las contempladas en este título, podrán ajustarse a lo establecido en el régimen específico correspondiente.

5. En caso de edificios de reconocido valor por su programa específico, singularidad, autoría o significación arquitectónica, podrá eximirse del cumplimiento de las condiciones establecidas por el PGOU siempre y cuando no se alteren los parámetros de edificabilidad y las condiciones de habitabilidad de la construcción resultante, todo ello previo informe de los Servicios Técnicos Municipales.

6. En los ámbitos cuya regulación se remite a figuras de planeamiento aprobadas con anterioridad, las definiciones aplicables serán las de las normas en su origen aplicables, salvo que expresamente se indique lo contrario, o que estas sean manifiestamente inaplicables.

Artículo V.1.2. Definición de parámetro regulador de la edificación

1. Se entenderá por parámetro regulador aquella variable o conjunto de ellas que definen físicamente el volumen de una construcción y su relación con la parcela sobre la que se localiza, esto es, su forma de ocupación del espacio.

2. La superficie edificable u ocupable, resultante de aplicar la regulación de clasificación o calificación de suelo, ordenanzas, fichas o listados del Plan General, o de las figuras de planeamiento que lo desarrollen, se entenderá como un valor máximo. Si otros aspectos de las Ordenanzas sólo permitiesen o hiciesen posible una superficie construida computable menor, será ésta la edificabilidad aplicable. Por el contrario si hiciesen posible una superficie mayor se aplicará como límite la edificabilidad resultante de la clasificación, calificación, ordenanzas, fichas, listados y/o figuras de planeamiento.

Apartado 2. Definición de Parámetros Relativos a la Parcela

Artículo V.1.3. Área o zona

Es la superficie de terreno que presenta la misma categorización o calificación. A la superficie a la que se atribuye una misma regulación de usos se le denomina área y a la que presenta un tejido urbanístico característico y diferenciado se le denomina zona, asignándole asigna una misma **ordenanza de zona**.

Artículo V.1.4. Manzana y parcela

1. Se considera ***manzana*** a la superficie de suelo delimitada por alineaciones de vial contiguas.

2. La **parcela** es toda porción de suelo, edificable, o no, que constituye una unidad física y predial y que posee los requisitos para ser inscrita como finca independiente en el Registro de la Propiedad.

a) *Parcela **bruta**: es la superficie comprendida dentro del perímetro definido por los linderos de la parcela según medición topográfica.*

b) *Parcela **neta**: es la superficie, a partir de la bruta, que se corresponde con el área comprendida dentro del perímetro definido por los linderos de la parcela una vez deducidas las superficies correspondientes a viario y demás cesiones obligatorias que no puedan ser nunca privatizables.*

3. Se entiende por **parcela urbanística** cada una de las porciones de suelo en las que, en su caso, se subdivide una manzana en suelo urbano y urbanizable.

Artículo V.1.5. Parcela edificable

Se entiende por **parcela edificable** aquella que cumple las condiciones dimensionales, formales y de ubicación que exija el plan para que pueda autorizarse en ella la edificación. Dichas condiciones se referirán a parámetros tales como la parcela mínima, el frente mínimo de parcela, el círculo inscrito mínimo, los ángulos medianeros u otros similares.

Artículo V.1.6. Parcela mínima o superficie mínima de parcela

1. La **parcela mínima** es la porción de suelo mínimo e indivisible que se determina en cada zona según los parámetros de superficie y las dimensiones lineales exigibles.

2. En ningún caso podrán realizarse divisiones de fincas que incumplan lo establecido en el Artículo III.2.37.

3. No obstante, será posible la actuación en parcelas inferiores a la definida como mínima siempre que se den cumplimiento a los restantes parámetros definidos por la ordenanza particular de edificación.

Artículo V.1.7. Círculo inscrito y ángulo medianero

1. Se denomina **círculo inscrito** al círculo de menor diámetro que se puede inscribir en una parcela.

2. Se denomina **ángulo medianero** al ángulo que forma el linde frontal de la parcela con uno de los lindes contiguos.

Artículo V.1.8. Lindes o linderos de parcela

1. Se entiende por **linderos** las líneas que definen los límites de una parcela separándola de sus colindantes. Podrán ser de dos tipos:

a) *Lindero **frontal**:* aquel o aquellos que definen el límite de la parcela con el viario o espacios libres públicos. Cuando la parcela tenga varios linderos frontales, se entenderá por frente de parcela el que dé a la calle de mayor jerarquía. En el caso de linderos junto a viario de similar jerarquía se entenderá por frente de parcela el de mayor longitud.

b) *Lindero **lateral** o **trasero**:* aquel o aquellos que definen el límite de la parcela con el resto de parcelas colindantes, o de viario o espacio público, en su caso.

2. La longitud del lindero frontal expresa el **frente de parcela**.

Artículo V.1.9. Cerramiento de parcela

Constituyen los **cerramientos de parcela** aquellos elementos constructivos dispuestos sobre los lindes, que separan la parcela de los espacios públicos o de otras parcelas.

Artículo V.1.10. Solar

Tendrán la condición de **solar** aquellas parcelas de suelo urbano aptas para la edificación que reúnan los requisitos que se exigen en el Artículo IV.5.8.

Artículo V.1.11. Línea de Rasante

La rasante es la línea que determina la inclinación respecto del plano horizontal de un terreno o vía y la **línea de rasante** de una parcela con acceso a vía pública es la que coincide con el perfil longitudinal de las vías públicas.

Artículo V.1.12. Rasante del terreno

Se entiende por rasantes del terreno las que definen referencias altimétricas de los puntos de su superficie, distinguiéndose:

c) *Rasante **natural** del terreno: la altura no modificada de su superficie.*

d) *Rasante **resultante** o **de proyecto**: la altura asignada en proyecto al espacio libre de parcela, si lo hubiera. En las zonas ocupadas por edificación se entenderá como rasante resultante del terreno la apoyada en las líneas de intersección del edificio con el terreno.*

Apartado 3. Definición de Parámetros Relativos a la Posición de la Edificación en la Parcela

Artículo V.1.13. Alineaciones y plano de fachada

1. Se entiende por **alineaciones** las líneas que definen las condiciones de trazado de los cerramientos de parcela o la posición de las edificaciones, bien por la aplicación de los retranqueos obligados o bien por estar expresamente señaladas por el planeamiento.

2. Se entiende por **plano de fachada** al plano vertical tangente a los elementos más exteriores de fachada, exceptuando elementos salientes y cuerpos volados autorizados. La **línea de edificación** es su intersección con el terreno.

3. Se establecen los tipos siguientes:

a) ***Alineación de vial, exterior o de parcela***: es la línea que separa los suelos destinados a viario o a espacios libres públicos de los destinados a otro uso al delimitar el perímetro exterior de una manzana o parcela.

b) ***Alineación interior o de la edificación***: es la línea que separa las superficies edificables de las libres dentro de una parcela, tanto de carácter público como privado. Se definen por la intersección de los planos de fachadas y la parcela, sin perjuicio de la posibilidad de cuerpos volados o elementos salientes.

c) ***Alineación oficial u obligatoria***: es aquella que el planeamiento establece como vinculante para la edificación.

Artículo V.1.14. Distancia al linde y retranqueo de la edificación

1. Se define la **distancia al linde** como la separación entre el linde de parcela que se tome como referencia y el punto más próximo de la edificación medida sobre una recta perpendicular a dicho linde.

2. Se entiende por **retranqueo de la edificación** el retiro de un tramo del plano de fachada respecto de la alineación de vial, medido sobre una recta perpendicular a dicha alineación.

Artículo V.1.15. separación entre edificaciones

1. Se define la **separación entre edificaciones** como la distancia más corta que existe entre sus líneas de edificación.

2. La medición de la separación de edificaciones entre sí o entre edificaciones y sus linderos, cuando venga referida a una proporción sobre la altura de los mismos, se efectuará considerando como punto de medición la altura de cornisa cuando la fachada a considerar presente un faldón de cubierta con pendiente hacia la misma, o la altura de coronación si el edificio presenta un hastial en esa fachada.

Artículo V.1.16. Área de movimiento de la edificación

1. Es la parte de suelo, o de parcela neta, dentro de cuyos límites debe situarse toda la edificación por referencia al plano de fachada, es decir, excluyendo elementos salientes y cuerpos volados aleros.

2. Se puede definir o acotar el área de movimiento de la edificación:

- *directamente*, fijando alineaciones exteriores e interiores, o grafiando el área de movimiento
- *indirectamente*, estableciendo alineación y fondo edificable, retranqueos y/o separaciones entre edificaciones.

Artículo V.1.17. Profundidad edificable

1. Se define la **profundidad edificable** o **fondo edificado** como la distancia desde la alineación de vial, medida sobre una recta perpendicular a dicha alineación, que establece un límite a la edificación por la parte posterior, sin perjuicio de la posibilidad de cuerpos volados o elementos salientes. Puede exigirse a todas las plantas del edificio o sólo a las plantas piso.

2. La profundad edificable o fondo edificado se medirá:

a) En edificación entre medianerías como la distancia entre plano de fachada frontal y de fondo.

b) En edificación adosada sólo a una medianería como la distancia mayor entre:

- Medianería y plano de fachada opuesta a ella; o,
- Planos de fachadas enfrentadas distintas a las del punto anterior.

c) En edificación aislada como la mayor distancia entre planos de fachadas enfrentadas.

Artículo V.1.18. Longitud máxima de fachada

Longitud máxima de fachada es la longitud máxima tolerable para un cuerpo único de edificación. Se medirá en proyección y en toda su longitud, con independencia de que su edificación no se realice en línea recta y la construcción presente quiebros o retranqueos.

Se considera que la existencia de pasajes, de los autorizables en estas normas, divide el edificio a efectos del cómputo de este parámetro, debiendo cumplir cada tramo del edificio la limitación máxima.

Apartado 4. DEFINICIÓN DE PARÁMETROS QUE AFECTAN A LA INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN

Artículo V.1.19. Superficie ocupable

1. Es aquella superficie sobre la que deben asentarse las edificaciones en cada parcela, que debe cumplir todas y cada una de las condiciones que sobre retranqueos, ocupación, fondo máximo edificable, separación a otras edificaciones, etc., señala la correspondiente ordenanza de zona.

3. Al efecto de cuantificar la superficie ocupada por una edificación, se tendrán en cuenta todas las edificaciones, sobre rasante, existentes en la parcela con carácter permanente, sean principales o secundarias:

a) Se entenderá por superficie ocupada por la edificación, la que resulta de la proyección vertical de ésta, sobre el plano rasante del terreno. Se excluirá de este conjunto la superficie correspondiente a los patios interiores de la edificación siempre que sean abiertos, o siendo cubiertos, cuando el recinto objeto de cobertura esté delimitado a lo sumo por tres muros de cerramiento de fachada. Asimismo, se excluirá la proyección de salientes y cuerpos volados.

b) Las construcciones bajo rasante podrán ocupar los espacios libres correspondientes a retranqueos, patios interiores y separaciones a linderos, salvo que exista limitación expresa en la ordenanza de zona. No podrán rebasar, por el contrario, los límites de la alineación exterior, ni siquiera por anclaje de muros u otros elementos constructivos auxiliares.

Artículo V.1.20. Espacio libre de parcela

Es aquella superficie complementaria a la ocupable dentro de cada parcela (superficie libre + superficie ocupada = superficie de parcela).

Artículo V.1.21. Superficie construida o edificable por planta y construida total

1. Se entiende por **superficie construida o edificable por planta** a la superficie comprendida en el perímetro definido por la cara exterior de sus cerramientos con el exterior o con otras edificaciones, **no** computando como tales:

- La superficie construida de los sótanos y semisótanos
- Las superficies bajo cubierta que carezcan de uso o sean de altura inferior a 1.50
- Los patios interiores a la edificación o abiertos a fachada que no estén cubiertos.
- Los soportales y pasajes, y acceso si carecen de posibilidades de uso particular
- Los elementos salientes y las superficies de los cuerpos volados cuando estén abiertos en todo su perímetro. En los demás casos, computará únicamente el cincuenta por ciento de su superficie.
- Los porches en vivienda unifamiliar que estén abiertos por todos sus lados, así como las pérgolas no cubiertas
- Entreplantas en el caso de que estén integradas formal y funcionalmente con los usos a desarrollar en la planta en la que se apoyan.
- Las piscinas descubiertas.
- Los cenadores fácilmente desmontables, sin ningún tipo de cimentación ni instalación.
- Los espacios destinados a portal, pasillos comunitarios y cuartos de control de instalaciones técnicas situados en planta baja.
- Los ascensores de nueva construcción en edificios preexistentes, así como las áreas de desembarco y acceso imprescindibles para su implantación.
- Los centros de transformación, cuartos de basura y otras instalaciones e infraestructuras análogas al servicio del conjunto edificado, incluidos los cuartos de bicis.
- Las superficies destinadas a sala de maquinaria de ascensores y demás instalaciones comunitarias, así como los trasteros en estas plantas, siempre que no se exceda la proporción de 1 por vivienda, con una superficie de no más del 10% de la vivienda.

2. Constituye la **superficie construida total** de un inmueble la suma de las superficies construidas de todas las plantas que lo componen.

Artículo V.1.22. Edificabilidad y ocupación

1. El **coeficiente de edificabilidad**, o **edificabilidad**, es la relación entre la superficie edificada o construida total y la superficie de la parcela o del terreno resultante de la ordenación.

2. La **ocupación** es el porcentaje de superficie de parcela edificable que puede ser ocupada por la edificación en atención a la definición de la superficie ocupable.

2. Se distinguen dos formas de expresar la edificabilidad y ocupación, bruta o neta, en función de la parcela que se considere (Artículo V.1.4).

Artículo V.1.23. Superficie útil

Se define la **superficie útil** como la superficie construida no ocupada por fachadas, tabiques, cerramientos, estructura, conducciones y canalizaciones de sección horizontal superior a 100 centímetros cuadrados u otros elementos materiales análogos, excluyendo también la superficie de suelo cuya altura libre no sea superior a 1,50 metros.

Apartado 5. DEFINICIÓN DE PARÁMETROS RELATIVOS AL VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS

Artículo V.1.24. Altura reguladora o de la edificación

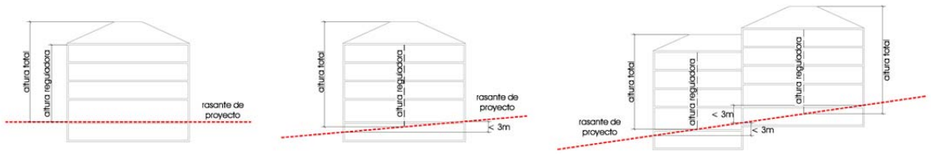
1. Se denomina **altura reguladora o de la edificación** a la dimensión vertical, medida en el plano de fachada de la edificación, desde la rasante de proyecto hasta la intersección con la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta piso, que se denomina ***línea de cornisa*** del edificio.

2. En las calles con pendiente, la altura reguladora de un edificio se medirá en el punto medio de su longitud de fachada. Cuando la excesiva pendiente de la calle o la gran longitud de la fachada determinen diferencias de cota de rasante superiores a tres metros, a efectos de la medición de este parámetro, la fachada se descompondrá en tramos que no superen esa condición.

Artículo V.1.25. Altura total o de coronación

1. Se define la **altura total** o **de coronación** como la dimensión vertical medida desde la rasante de proyecto hasta el punto más alto del edificio, excluidos los elementos técnicos de las instalaciones.

2. En las calles con pendiente, la medición de este parámetro se realizará de forma similar a la indicada en el artículo anterior.



Artículo V.1.26. Altura de planta, libre y útil

1. Se entiende por altura de planta la distancia vertical entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos

2. Se entiende por **altura útil** la distancia vertical entre la cara superior del pavimento de una planta y la cara inferior del forjado de la misma planta (o la de la entreplanta, sí la hubiese).

3. Se entiende por **altura libre** la distancia vertical entre el pavimento y la cara inferior del forjado de techo o, en su caso, del falso techo de una planta (o la de la entreplanta, sí la hubiese) u otros obstáculos.

Artículo V.1.27. Número de plantas

1. El **número de plantas** que componen un edificio, incluida la planta baja y excluida la planta ático o aquellas en las que se desarrolle un aprovechamiento bajo cubierta.

2. A efectos de este parámetro no se consideran las entreplantas, ni los sótanos y semisótanos.

Artículo V.1.28. Medianera

A los efectos de esta norma, se denomina **medianera** a la pared lateral límite entre dos edificaciones, que se levanta desde los cimientos hasta la cubierta, aunque su continuidad se interrumpa con patios o similares.

Artículo V.1.29. Planta baja y planta piso

1. Se denomina **planta baja** a aquella en la que la cara inferior del forjado del suelo o, en su caso, de la solera, se encuentra a una cota igual o inferior a <u>un metro</u> sobre la línea de rasante o rasante de proyecto.

2. Se entiende por **planta piso** aquella planta situada por encima de la planta baja.

Artículo V.1.30. Planta ático

Se denomina **planta ático** a la última planta de un edificio, siempre que su fachada se encuentre retranqueada de los planos de fachada del inmueble.

Artículo V.1.31. Aprovechamiento bajo cubierta

Se entiende el **aprovechamiento bajo cubierta** como la utilización del espacio comprendido entre la cubierta inclinada del edificio y el forjado del techo de la última planta.

Artículo V.1.32. Entreplanta

Se entenderá por **entreplanta** aquella que, sin rebasar el 50% de la superficie de la planta baja, tiene su forjado en una posición intermedia entre los forjados superior e inferior de dicha planta.

Artículo V.1.33. Soportal

Se entiende por **soportal** el espacio de uso público resultante del retranqueo de la edificación en la planta baja, respecto del plano de fachada del edificio.

Artículo V.1.34. Pasaje

Se entiende por **pasaje** aquel espacio de uso público situado en la planta baja de un edificio que proporciona acceso a otros espacios o edificaciones.

Artículo V.1.35. Sótano

Se denomina **sótano** a aquella planta en la que la cara inferior del forjado del techo se sitúa por debajo del plano horizontal que contiene la línea de rasante.

En los supuestos en que la rasante del terreno no coincida con la línea de rasante, se considerará sótano a aquella planta o porción de la misma cuya cara inferior del forjado de techo se encuentre por debajo del plano que contiene la rasante de proyecto. En las calles con pendiente se estará a lo dispuesto en el Artículo V.1.24.

Artículo V.1.36. Semisótano

Se denomina **semisótano** a aquella planta en la que la cara inferior del forjado del techo se encuentra entre el plano horizontal que contiene la línea de rasante y el situado a un metro por encima de dicho plano.

En los supuestos en que la rasante del terreno no coincida con la línea de rasante, se considerará semisótano a aquella planta o porción de la misma cuya cara inferior del forjado de techo se encuentre entre el plano que contiene la rasante natural del terreno y el situado a un metro por encima de dicho plano. En las calles con pendiente se estará a lo dispuesto en el Artículo V.1.24.

Artículo V.1.37. Cuerpos volados

Se entiende por **cuerpos volados** aquellas partes de la edificación que sobresalen de los planos de fachada y que tienen carácter habitable u ocupable por las personas, tales como balcones, miradores, terrazas o similares.

Artículo V.1.38. Elementos salientes

Se entienden por **elementos salientes** aquellos elementos constructivos fijos que sobresalen de los planos de fechada sin carácter habitable u ocupable por las personas, tales como zócalos, aleros, cornisas, marquesinas, rótulos o similares.

Artículo V.1.39. Construcciones auxiliares

Se denominan **construcciones auxiliares** aquellas edificaciones que albergan usos complementarios al uso del edificio principal, tales como garajes, almacenes, piscinas, invernaderos o similares.

Artículo V.1.40. Elementos técnicos de las instalaciones

Se entienden por **elementos técnicos de las instalaciones** aquellos elementos integrantes de las instalaciones al servicio del inmueble, tales como depósitos de agua, equipos de acondicionamiento de aire, filtros de aire, conductos de ventilación, antenas, pararrayos, elementos para el tendido de ropa o similares.

Artículo V.1.41. Patios

1. Constituye el **patio de manzana,** o de fondo de parcela, el espacio interior a la manzana que no tiene edificación, o sólo es edificable bajo rasante o en planta baja, definidos por alineaciones o fachadas interiores o como resultado de la aplicación de una profundidad máxima.

2. Los **patios cerrados o de parcela** son los situados dentro del edificio (superficie ocupable), formados por el espacio que, sin ser patio de manzana, está delimitado en todos sus lados por fachadas interiores y linderos laterales.

3. Se considera **patio abierto** el entrante a fachada de viario, patio de manzana o espacio libre.

4. Se considera **patio inglés** al situado bajo la rasante aplicable a la(s) fachada(s) a que sirve, cerrado por edificación y/o terreno por todos sus lados.

Artículo V.1.42. Piezas, cuartos, locales. Condición de "exterior"

1. Se considera:

- **Pieza**: cada una de las estancias o espacios de una vivienda o de usos residenciales asimilables.
- **Cuarto**: espacio cerrado dentro del cual se puede ejercer una actividad no residencial, cualquiera que sea su posición dentro de la edificación.
- **Local**: conjunto de cuartos adscritos a una misma actividad o uso no residencial.

2. Una pieza, o un cuarto, es **exterior** cuando cuenta con hueco de iluminación y ventilación sobre viario, espacio libre o da a un patio que cumpla las dimensiones marcadas por estas Ordenanzas.

Apartado 6. CONFIGURACIÓN DE LAS ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Artículo V.1.43. Sistemas de ordenación

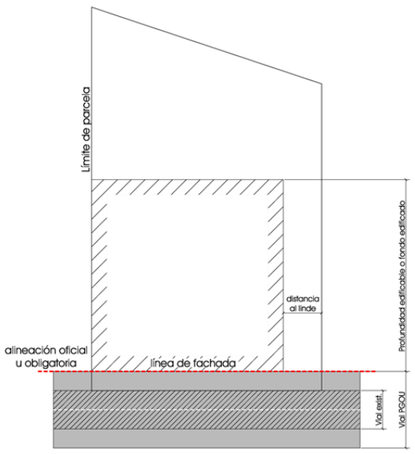
1. Los sistemas de ordenación son los diferentes modos de regular las edificaciones, en función de los parámetros urbanísticos utilizados en su definición.

a) **ORDENACIÓN POR ALINEACIÓN DE VIAL**. Se caracteriza por la disposición de las edificaciones de manera continua a lo largo de las alineaciones de los viales públicos, al menos en partes sustanciales de los mismos, para mantener y remarcar la continuidad de la alineación oficial del espacio público en el que se apoya.

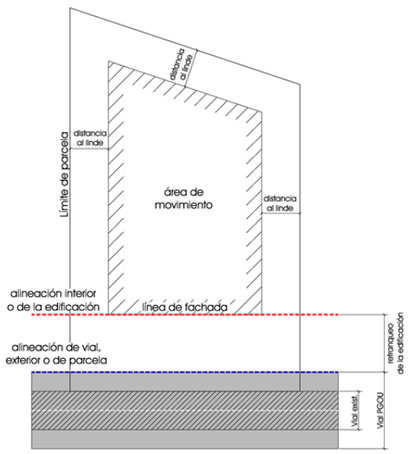
b) **ORDENACIÓN POR ÁREA DE MOVIMIENTO.** Se caracteriza porque los edificios se disponen separados de los lindes de la parcela urbanística, al menos en su mayor parte.

c) **ORDENACIÓN VOLUMÉTRICA.** Se caracteriza porque las edificaciones se definen, conforme a su7 morfología y disposición singular, por referencia a cuerpos volumétricos.

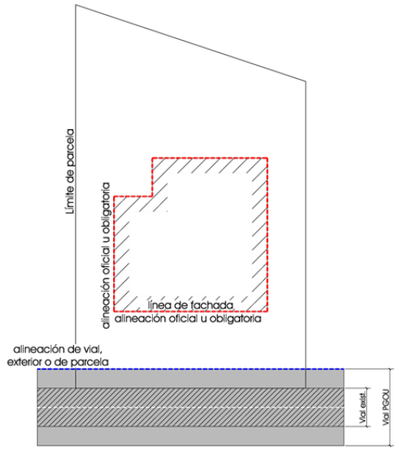
sistema de ordenación	parámetros urbanísticos definitorios	tipo edificatorio
POR ALINEACIÓN DE VIAL	alineación oficial profundidad edificable altura reguladora	manzana
POR ÁREA DE MOVIMIENTO	coeficiente de edificabilidad coeficiente de ocupación distancias a lindes altura reguladora	edificación exenta
VOLUMÉTRICA	coeficiente de edificabilidad alineaciones y retranqueos altura reguladora	volumen



Por alineación a vial



Por área de movimiento



Volumétrica

2. Se considera como **zona de ordenación urbanística** al área que presenta un tejido urbanístico característico y diferenciado, por lo que constituye el ámbito de aplicación de una determinada **ORDENANZA DE ZONA**.

3. Todas las zonas de ordenación urbanística se configuran mediante la integración de tres variables urbanísticas: un sistema de ordenación, una tipología edificatoria y un uso global. La combinación de estas variables con los diferentes valores posibles, eliminando las combinaciones que resultan incoherentes, proporciona como resultado la configuración de las zonas de ordenación urbanística que se desarrollan en el Título VI.

Artículo V.1.44. Tipologías edificatorias

Las edificaciones características que resultan de los diferentes sistemas de ordenación (manzana, edificación exenta y volumen), en función de la relación que se establece entre los cuerpos edificados y la parcela, son susceptibles de diferenciarse en tipologías edificatorias:

a) **Manzana cerrada:** Aquella manzana en la que las alineaciones interiores de los edificios configuran un espacio libre central en el interior de la manzana, que puede estar ocupado en la planta baja.

b) **Manzana compacta:** Aquella manzana en la que predomina la superficie ocupada por las construcciones respecto a los espacios libres interiores, que se distribuyen de modo disperso y aleatorio en las diferentes parcelas que componen la manzana.

c) **Manzana abierta:** Aquella manzana conformada por edificaciones alineadas a vial en parte de su longitud, en la que las alineaciones interiores se disponen de manera que configuran un espacio libre interior, central y homogéneo, de carácter comunitario para cada parcela o para toda la manzana.

d) **Edificación exenta:** la que se sitúa separada de todos los lindes de la parcela urbanística.

e) **Edificación adosada:** la que se adosa al menos a uno de los lindes de la parcela para formar agrupaciones de edificios con las parcelas urbanísticas contiguas.

f) **Edificación por volumen:** aquella en la que lo construido se ciñe a un volumen predeterminado (especifico) o a una envolvente virtual en cuyo interior se concreta la edificación (contenedor).

Artículo V.1.45. Usos globales

1. Se considera uso global aquél que por su importancia en el ámbito territorial, le caracteriza, al tiempo que determina el patrón global de distribución de usos en el municipio. Es el uso predominante de las edificaciones de un área determinada, diferenciándose en los usos siguientes: **residencial, productivo (industrial y terciario), dotacional: Espacio Libre y Equipamiento y de servicios (infraestructuras y servicios técnicos, viario y al servicio del automóvil).**

2. Se regulan específicamente en el Capítulo V.3, donde se desglosan los usos pormenorizados como la función o actividad que detalla las distintas formas en que pueden implantarse los usos globales.

Sección 2. Condiciones tipológicas y de implantación de la edificación

Artículo V.1.46. Condiciones de planta de la edificación

1. La profundidad de la edificación y la longitud de fachada no podrán sobrepasar lo señalado en las ordenanzas de zona, si bien en el caso de equipamientos y de usos productivos en parcela de superficie mayor o igual a 1.000 m2s, podrá fijarse mediante Estudio de Detalle.

La edificación prevista en suelos ordenados por el sistema de ordenación por área de movimiento, la edificación será inscribible en un círculo de **90 metros de diámetro**, salvo regulación expresa en contrario en la ordenanza de zona, o que medie Estudio de Detalle, o figura de planeamiento que establezca sus propias limitaciones.

Artículo V.1.47. Altura máxima de la edificación por el número de plantas

1. Salvo que hubiera regulación expresa aplicable en las ordenanzas de zona, o que ésta se desarrollara en los instrumentos de desarrollo de los ámbitos, cuando el PGOU determina las **alturas máximas por el número de plantas**, la correspondencia en metros será la siguiente:

Para uso dominante residencial:

a) altura de la edificación: 3 + 3 x número de plantas piso

b) altura de coronación: 4,50 + altura de la edificación.

La altura de la edificación en el caso de destinar la planta baja a un uso no residencial (productivo o terciario) podrá ser de 5.5 + 3 x número de plantas piso.

Para usos distintos al residencial:

a) altura de la edificación: 0,50 + 4 x número de plantas.

b) altura de coronación: 3 + altura de la edificación.

2. La línea de cornisa de ático no excederá en 3 metros por encima de la línea de cornisa del edificio.

3. La altura de la edificación indicada en las ordenanzas de zona y en los Planos de Ordenación se considerará un valor máximo En los ámbitos se estará a lo que al respecto establezcan las fichas.

Artículo V.1.48. Altura mínima de las plantas

1. Salvo que hubiera regulación expresa aplicable en las ordenanzas de zona, o que ésta se desarrollara en los instrumentos de desarrollo de los ámbitos, la altura útil mínima de todas las plantas, excluido el espacio bajocubierta, será superior a 2.50 metros.

2. La altura libre deberá aplicarse a la totalidad de la superficie útil, admitiéndose excepciones razonables en las plantas sótano y semisótano del edificio, en no más del 25% de la superficie. En aparcamientos y garajes situados en cualquier planta se admite una altura libre mínima de 2,00 metros para descuelgue eventual de conductos, elementos estructurales, elementos de señalización, u otros análogos.

Artículo V.1.49. Condiciones de planta baja

1. La cara superior de su forjado de techo no distará más de 5,00 metros de la línea de rasante o resultante que fuese de aplicación, salvo para usos residenciales en viviendas unifamiliares que se reducirá a 4,00 metros.

2. Cuando en un edificio de uso compartido residencial y no residencial el destino de la planta baja no sea conocido, se tomarán como alturas mínimas libre y útil las correspondientes a usos no residenciales.

3. El acceso a locales de uso no residencial ubicados en planta baja no podrá interferir con el destinado a uso residencial o a usos no residenciales en plantas superiores y deberá producirse directamente desde viario o espacio libre público.

4. El espacio ocupado por establecimientos de uso no residencial situados en planta baja podrá extenderse a las plantas sótanos y/o semisótano y/o planta o plantas piso siempre que el acceso al conjunto se produzca por la planta baja estando las demás intercomunicadas con ella en el interior del establecimiento y se cumplan las condiciones de uso correspondiente.

Artículo V.1.50. Condiciones de entreplanta

1. El espacio de entreplanta deberá necesariamente ser parte de la vivienda o local sobre cuya planta se sitúe y tener acceso desde dicha planta. Deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Salvo en zonas donde el uso predominante sea el productivo, el forjado no podrá llegar en fachada principal a la vertical de ésta, debiendo quedar a una distancia mínima de tres metros respecto a la línea de fachada.
- En cualquier supuesto, las alturas útiles de la planta resultante y de la entreplanta, serán de 2,30 metros como mínimo.

2. Si un local, con entreplanta autorizada, se subdividiese en diferentes locales, deberán cumplirse para cada uno de ellos las condiciones anteriores.

Artículo V.1.51. Soportales y pasajes

1. Se admite la construcción de **soportales** en los casos siguientes:

a) En actuaciones sobre frentes completos de manzana

b) Tendrán una anchura mínima de 4 y máxima de 6 metros, medidas entre el plano de fachada del edificio y del de la planta baja (retranqueada)

c) Tendrán una altura libre mínima de 4 metros y máxima de dos plantas.

d) La rasante del pavimento que cubren será continuación de la línea de rasante del espacio público contiguo.

2. En zonas de edificación abierta y en equipamientos se admiten sin limitación de dimensiones en planta, pudiendo llegar a constituir la tipología denominada de planta baja en abertal, (planta baja abierta por todos sus lados y sin más espacios cerrados que los de portal, núcleo de comunicación vertical y cuartos de control de instalaciones técnicas).

3. La construcción de soportales será obligatoria donde así determine el Plan General o el planeamiento de desarrollo, con las condiciones específicas que se señalen, pudiendo excepcionalmente llegar a variar alguna de las condiciones anteriores cuando de ello se derive una mejor adecuación al entorno consolidado o una mejora de la imagen urbana de la ciudad y así sea corroborado por los Servicios Técnicos Municipales.

4. Los **pasajes** se situarán en planta baja del edificio y por debajo de, al menos, una planta piso. La altura libre y su anchura serán superiores a 5 metros.

a) Tendrán una anchura que será constante en todo su recorrido, con un mínimo de 5 metros.
b) Tendrán una altura libre mínima de 4 metros y máxima de dos plantas.
c) La rasante del pavimento que cubren será continuación de la línea de rasante del espacio público contiguo y no presentará obstáculos.
d) La pendiente de la rasante no superará el 6%.

Artículo V.1.52. Condiciones de edificación en patio de manzana

1. Cuando no se establezca el espacio del patio de manzana como espacio libre vinculante, éste podrá ocuparse con edificación en planta baja y bajo rasante. En caso contrario podrá ocuparse tan sólo bajo rasante.

2. La edificación en situación de planta baja podrá dedicarse a cualquiera de los usos permitidos, mientras que la situada bajo rasante sólo podrá destinarse al estacionamiento de vehículos, trastero; e instalaciones comunes o infraestructuras al servicio de la parcela.

Artículo V.1.53. Condiciones de los sótanos

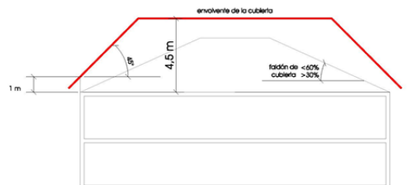
1. No podrán construirse más de tres plantas bajo rasante.

2. El acceso a sótanos deberá hacerse desde el interior de la parcela en su totalidad y contarán con acceso de peatones desde un local de planta baja o desde el espacio libre de parcela.

Artículo V.1.54. Condiciones de las cubiertas

1. Salvo que por ordenanza de zona o en la regulación expresa aplicable establecieran otro valor, las cubiertas se situarán, en su totalidad, por debajo de la ***envolvente de la cubierta***, que queda delimitada por:

a) Planos límite con inclinación de 45º (100%) y origen en una línea teórica horizontal situada a 1 metro en vertical sobre la línea de cornisa del edificio.
b) Plano horizontal situado en la altura máxima de coronación autorizada, a 4,50 metros sobre línea de cornisa , salvo en el caso de vivienda unifamiliar y usos productivos que se establece en 3 metros.



En el caso en que la línea de cornisa fuese discontinua y/o hubiese en distintas partes del edificio distintos límites a la altura de coronación, lo indicado en el punto precedente se aplicará separadamente a cada parte.

2. En las cubiertas de las edificaciones de uso predominantemente residencial deberá adoptarse el tejado con pendiente no superior a 30º (60%) y terminación mediante materiales en tonos rojos o tierras.

Artículo V.1.55. Condiciones de elementos sobre cubierta

1. Por encima de la cubierta y de la envolvente sólo se admitirán:

a) Antepechos de protección y/o remate del edificio hasta una altura máxima de 1,50 metros sobre la cornisa del edificio.

b) Las chimeneas, elementos de ventilación, pararrayos, y elementos similares con las alturas que sean exigibles de acuerdo con la normativa técnica aplicable y el buen hacer constructivo.

c) Los paneles de captación de energía solar y algunas otras instalaciones como depósitos de expansión de calefacción, bomba de calor, etc., construidos sin que desfiguren el equilibrio estético de la propia construcción, ni supongan un elemento distorsionante del ambiente urbano.

d) Instalaciones técnicas requeridas por los procesos tecnológicos de actividades industriales o afines en edificios de uso exclusivo no residencial y con sujeción a las condiciones de uso y ordenanza zonal aplicables al caso.

e) Los remates de cajas de escaleras, ascensores y similares.

2. En los bordes de cubierta que dieran a alineaciones de vial habrá una banda de retranqueo respecto del plano de fachada del edificio de 1,50 metros, salvo para los elementos ornamentales y los antepechos de protección y/o remate.

Artículo V.1.56. Condiciones de las buhardillas

Las buhardillas servirán a una única estancia y cumplirán las condiciones expresadas a continuación, con las limitaciones adicionales que en su caso estableciesen las ordenanzas zonales o el desarrollo del planeamiento:

a) El frente de cada buhardilla no superará los 2 metros y la suma total de la longitud de frentes tampoco excederá de un tercio de la longitud del segmento de fachada correspondiente.

b) La línea de coronación de las buhardillas podrá situarse hasta 3 metros por encima de la línea de cornisa del edificio, sin superar su altura de coronación.

c) La cubierta de la buhardilla podrá ser inclinada de dos o tres aguas, con pendiente similar a la del plano construido de cubierta en que se sitúan.

d) Se procurará que los ejes de las buhardillas guarden relación con los de los huecos de fachada sobre los que se sitúen.

Artículo V.1.57. Condiciones de cuerpos volados y elementos salientes

1. Los cuerpos volados y elementos salientes sobresaldrán del plano de fachada del edificio hasta un máximo de 1 metro.

2. Los cuerpos volados cumplirán:

a) El frente de cada uno no superará los 4 metros y la suma total de la longitud de frentes no excederá de la mitad de la longitud del segmento de fachada correspondiente.

b) La separación entre cuerpos volados contiguos será superior a 2 metros.

3. Los salientes en fachada respetarán una altura libre mínima de 3,50 metros respecto de la línea de rasante o rasante resultante. Se exceptúan los toldos móviles, que estarán situados en todos sus puntos a una altura libre mínima de 2,50 m.

Artículo V.1.58. Condiciones de la rasantes

1. La rasante resultante del terreno podrá modificar la natural con las siguientes condiciones:

a) No situarse en ningún caso por debajo de la rasante de la alineación de vial de menor cota, o la rasante de la parcela colindante en su caso.

b) No situarse en ningún caso por encima de la rasante de la alineación de vial de mayor cota, o la rasante de la parcela colindante en su caso.

c) Resolver su acuerdo con la alineación inferior sin superar, en el espacio libre de parcela, una pendiente del 60%.

d) Resolver su acuerdo con la alineación superior sin descender, en el espacio libre de parcela, por debajo de -60%.

e) El encuentro entre planos o superficies distintas en el interior de la parcela deberá resolverse con alturas comprendidas entre la horizontal y una pendiente de 60% y/o mediante muros de contención de altura no superior a 1,50 metros. La distancia entre los muros para resolver el acuerdo será como mínimo de 2,00 metros, siendo estos horizontales, debiendo establecerse soluciones escalonadas de forma que la altura total se reparta en varios bancales sucesivos.

2. La rasante resultante podrá ocupar posiciones distintas a las establecidas en el punto precedente cuando así lo haya establecido específicamente el planeamiento de desarrollo.

3. De forma excepcional, siempre que ello no suponga aumento en las alturas de edificación permitidas, los Servicios Técnicos Municipales podrán autorizar modificaciones del relieve que no cumplan las condiciones anteriores, pudiendo quedar la autorización condicionada a la tramitación de un Estudio de Integración Paisajística en los términos que se regula en la presente normativa. En cualquier caso, las modificaciones de las condiciones generales de la rasante a parcelas colindantes requerirá el acuerdo expreso entre titulares.

4. Se podrá tramitar un Estudio de Detalle cuando la rasante resultante quede 3 metros por debajo de la rasante de los viales con los que colinde la parcela en alguno de sus puntos.

5. En cualquier caso, se velará por la mejor integración de la edificación en el entorno, implantándose en puntos de cota intermedios que garanticen una mejor habitabilidad y una percepción no distorsionada de la edificación, de forma que ésta no quede ni excesivamente hundida, ni excesivamente elevada respecto de la vía pública.

Artículo V.1.59. Reglas de colindancia

1. Las reglas expresadas en este artículo son de obligado cumplimiento con independencia de las mayores precisiones que, en su caso, pudiera establecer cada ordenanza de zona. En ningún caso estas reglas de colindancia darán lugar a aumentos de edificabilidad materializable permitida.

2. Cuando en la medianera o en la edificación de parcela colindante existiesen huecos de iluminación o ventilación legalmente constituidos y/o susceptibles de imponer servidumbres legales, orientados hacia el lindero, la nueva edificación o ampliación, deberá respetar como mínimo las distancias y servidumbres a que obliga el Código Civil y además cumplir las condiciones de patio cerrado o de parcela (Artículo V.1.68).

3. De forma excepcional, siempre que ello no suponga aumento del aprovechamiento materializable, los Servicios Técnicos Municipales podrán aceptar alineaciones alternativas a las anteriores vía Estudio de Detalle, pudiendo quedar la autorización condicionada a la tramitación de un Estudio de Integración Paisajística en los términos que se regula en la presente normativa.

4. Las construcciones auxiliares deberán respetar el espacio libre de parcela, pudiendo invadirlo si su altura es inferior a la de los cierres autorizados.

Sección 3. Condiciones de integración de la edificación

Artículo V.1.60. Condiciones generales

1. En las áreas ya edificadas las nuevas construcciones deberán responder en su composición y diseño a las características dominantes del ambiente urbano en que hayan de emplazarse, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 98 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, lo que no debe implicar, necesariamente, un estricto mimetismo respecto a formas o fórmulas históricas. 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.

Para 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.

2. La identidad formal del edificio se apoyará en su carácter de edificación entre medianeras, adosada o exenta, según sea el caso, añadiéndose a las afinidades compositivas del contexto los suficientes matices para garantizar la percepción de las secuencias del conjunto del asentamiento.

3. En los ámbitos de nueva ordenación se justificará la solución unitaria de diseño adoptado en función de las características del paisaje urbano preexistente, paisaje naturalístico o hitos de interés paisajístico, masas de arbolado existente, etc.

Artículo V.1.61. Condiciones naturales de las parcelas y viarios

1. En las zonas de vivienda unifamiliar y en los entornos rurales y menos humanizados se procurará mantener las condiciones naturales de la parcela, con el fin de integrar al máximo las actuaciones constructivas y de mantener los hábitats que contribuyen a la conservación de la biodiversidad, evitando en lo posible su alteración así como la inclusión en la misma de elementos disonantes con el medio. En particular, se mantendrá la vegetación autóctona o de singular valor presente en los terrenos.

2. El arbolado existente en el espacio viario no destinado al tránsito de vehículos motorizados, aunque no haya sido calificado como espacio libre, deberá ser protegido y conservado. Cuando sea necesario eliminar ejemplares por causa justificada, se procurará la sustitución a cargo del responsable de la pérdida, por especies iguales o similares.

3. La afección de una obra a cualquier ejemplar arbóreo, público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente, señalando su situación en los planos topográficos que se aporten. En estos casos deberá garantizarse que durante el transcurso de las obras los troncos del arbolado dispongan de un adecuado recubrimiento rígido que impida su lesión o deterioro hasta una altura mínima de 2 metros. En caso de que sea previsible la lesión de algún ejemplar valioso podrá exigirse garantía para su reposición por otro de la misma especie o similar y de idéntico porte.

Artículo V.1.62. Condiciones de integración de los cerramientos de fincas

1. Los cerramientos de fincas se dispondrán cumpliendo con las servidumbres sectoriales que les afecten, así como las alineaciones, retranqueos y dimensiones que se establecen en las ordenanzas y normativa del Plan.

2. Sin perjuicio de las especificidades de los cierres que se establecen para el Suelo Rústico y en las ordenanzas de zona, los cierres contendrán elementos que puedan causar lesiones a personas o animales (vidrios, etc).

3. Tanto para los solares existentes en zonas ordenadas por el sistema de alineación de vial, como los terrenos que el Ayuntamiento disponga, deberán cercarse mediante cerramientos permanentes situados en la alineación oficial, de altura comprendida entre 2 y 3 metros, fabricados con materiales que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado.

4. El cerramiento de parcelas a vías o espacios libres públicos en zonas de edificación abierta o aislada podrá resolverse mediante los siguientes elementos:

a) Con elementos ciegos de 50 centímetros de altura máxima, completados en su caso mediante protecciones diáfanas, estéticamente admisibles, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura máxima de 2.5 metros.
b) Mediante soluciones diáfanas de 2.5 metros de altura total.
c) Por medio de cerramientos ciegos de estética admisible que no formen frentes opacos continuos con longitud no mayor del 50% del lindero, ni rebasen una altura de 2 metros.

Los cerramientos de parcela que no den frente a vías o espacios libres públicos, podrán resolverse con cerramientos ciegos de estética admisible 2 metros de altura máxima, con independencia de su longitud y completados, en su caso, con elementos diáfanos sin sobrepasar una altura total de 2.5 metros.

5. Cuando en zonas de edificación abierta o aislada existan desniveles respecto a las parcelas colindantes, o respecto a los espacios públicos, deberán cumplirse las siguientes condiciones:

a) Si la diferencia de cotas se produce respecto a un espacio público se dispondrá una plataforma de nivelación contigua a la alineación oficial exterior, protegida con muro de contención, cuya altura no podrá exceder de 2.5 metros, y que deberá tratarse con idéntica calidad constructiva que una fachada.

b) Si la diferencia de cotas se produce respecto a una parcela colindante, los muros de contención de tierras no podrán alcanzar en ningún punto del lindero una altura superior a 1.5 metros por encima o por debajo de la rasante natural del terreno.

6. En cualquier caso, en zonas de edificación abierta o aislada podrán realizarse plantaciones vegetales de cierre, siendo obligación del propietario la conservación y poda, de tal manera que no se invada la propiedad pública, ni la colindante, con las limitaciones que impone el derecho civil y respetándose las siguientes condiciones:

a) Los arbustos o asimilables se retranquearán una distancia mínima de 0,50 metros del lindero al eje de la planta y no podrán sobrepasar las alturas establecidas para el cierre.
b) Las plantaciones de árboles o asimilables se retranquearán una distancia mínima de 2 metros del lindero, siendo obligación del propietario la conservación y poda de tal manera que no invada la propiedad del colindante.
c) En ningún caso podrán ponerse en riesgo la propiedad del colindante.

7. Con independencia de lo expuesto en los puntos anteriores, los cierres artísticos existentes podrán mantenerse, conservándose en todo caso su diseño, con las modificaciones que imponga la adecuación de los accesos para servicio de la parcela y las necesidades de la vialidad mínima.

8. Con carácter general, los cierres dispondrán de las discontinuidades necesarias para albergar cuantos elementos del mobiliario urbano (bancos, luminarias, contenedores, etc.) sea necesario ubicar en los mismos para dar cumplimiento a las exigencias de los Itinerarios peatonales accesibles que se definen con arreglo a la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

Artículo V.1.63. Condiciones particulares de las fachadas

1. Todas las fachadas, incluidas las traseras y de patios, se construirán con materiales, técnicas constructivas, composición arquitectónica y calidades que hagan posible un buen ambiente urbano, una buena conservación y no ofrezcan riesgo de desprendimiento.

2. En las zonas de vivienda unifamiliar, con carácter general, los materiales de fachada armonizarán con los propios del núcleo tales como sillería, sillarejo y mampostería de piedra, madera, así como revocos naturales de cal o pintados en colores característicos de la zona. En los acabados de las fachadas de los edificios de nueva construcción, así como en las modificaciones de los existentes, están expresamente prohibidos los revestimientos de fachadas de plaquetas vidriadas de colores brillantes y la utilización de pinturas en tonos chillones y brillantes.

3. A las obras o instalaciones en fachada que desvirtúen o empeoren el aspecto exterior del edificio, sean estéticamente inadecuadas al entorno, o causen impacto negativo en el paisaje, se les podrá exigir:

a) La utilización de coloraciones exteriores adecuadas al entorno, en tonos apagados o claros mate.
b) Implantación sistemática de barreras visuales de vegetación.

4. La modificación de fachadas, incluido el cierre de terrazas, requiere un proyecto del conjunto de la misma, que garantice la calidad y uniformidad de la intervención, y el compromiso unánime de la comunidad de propietarios, o del propietario único, de ejecutarlo conforme a sus especificaciones. Con la solicitud del primer cerramiento deberá acompañarse el compromiso de la comunidad de propietarios del edificio, de la aceptación del diseño tipo que obligará a los futuros posibles cerramientos.

El cierre se realizará mediante fachadas ligeras constituidas exclusivamente por carpintería acristalada cuyo diseño y color deberán armonizar con la composición del resto de la fachada. No se permite el cierre de terrazas que requiera la construcción de obras de fábrica, forjados o cualquier sistema de techumbre o cubrición.

5. Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores podrá sobresalir más de 30 centímetros del plano de fachada, ni de la envolvente de cubierta, de forma que suponga un detrimento de su calidad estética o molestias a los viandantes, como goteo, etc.

Artículo V.1.64. Condiciones particulares de las medianeras

1. Si las nuevas edificaciones, en cumplimiento de las condiciones impuestas en las presentes Normas, dieran lugar a patios medianeros al descubierto, deberán tratarse de forma similar a las fachadas en sus materiales, textura, color y tonos, prohibiéndose expresamente el acabado con tratamientos como el poliuretano proyectado o similares.

2. En edificación existente cabrá la apertura de huecos en medianerías que, en virtud de las determinaciones del planeamiento, queden o hayan de quedar permanentemente al descubierto, con las limitaciones que en cuanto a servidumbre de luces impone el derecho civil.

3. Cuando como consecuencia de la construcción de un nuevo edificio de acuerdo con las presentes Normas adosado a otro ya existente o de simultánea construcción, permanezca parte de la medianería del nuevo edificio al descubierto, rebasando el fondo edificado del colindante o por diferencia de altura de coronación, deberá aplicarse la misma terminación que en la fachada posterior.

4. Si por las características de un nuevo edificio, construido al amparo de las presentes Normas, resultara que éste es inferior al colindante en fondo edificable y/o altura, o bien dispone de patios de luces adosados a medianerías y éstas no están como mínimo raseadas y pintadas e impermeabilizadas, el propietario del nuevo

inmueble vendrá obligado a trasdosar estos elementos, que como consecuencia de la nueva construcción queden vistos, del edificio contiguo, debiéndose garantizar el buen aspecto estético, impermeabilidad y seguridad de la solución aplicada. En cualquier caso se respetarán los huecos de luces.

5. Por razones de ornato público general, el Ayuntamiento podrá asumir la ejecución de obras de medianerías en determinados espacios públicos de importancia visual y estética, de común acuerdo con los propietarios del inmueble.

Artículo V.1.65. Condiciones particulares de las cubiertas

1. Las cubiertas se tratarán con materiales que, además de garantizar condiciones adecuadas de estanqueidad y conservación, ofrezcan una apariencia digna desde el viario, espacios públicos y/o edificación colindante.

2. Las reparaciones parciales o intervenciones puntuales en cubierta respetarán los materiales preexistentes de la cubierta que se repara o modifica.

Artículo V.1.66. Condiciones para los elementos que afectan a la vía pública

1. Se incluyen en este epígrafe los rótulos, molduras decorativas, banderines, toldos, portadas, escaparates, vitrinas, marquesinas y cualquier otro elemento publicitario ornamental de la edificación que en los bienes sobre los que tengan título legal suficiente sirvan para indicar la denominación social de las personas físicas o jurídicas o la actividad mercantil, industrial, profesional o de servicios a que las mismas se dediquen.

Las denominadas "carteleras publicitarias" o "vallas publicitarias", entendiendo como tales los soportes estructurales de implantación estática susceptibles de albergar y trasmitir mensajes integrados en la modalidad visual de publicidad exterior de carácter generalista, sin ninguna relación con los bienes, propiedades e inmuebles en los que se instala requieren de la regulación normativa específica para su implantación, que deberá ser informada favorablemente por las administraciones de carreteras.

2. Sin perjuicio de la observación de las limitaciones establecidas en el Artículo VIII.1.11, en ausencia de regulación pormenorizada mediante Ordenanza específica que se redacte al efecto, serán de obligatorio cumplimiento las siguientes condiciones, aplicables al suelo urbano, o que pase a serlo en desarrollo del planeamiento, donde podrán instalarse anuncios y rótulos en las fachadas de los edificios siempre que cumplan las condiciones fijadas para las distintas posiciones en el resto de este artículo.

3. Marquesinas

Se prohíbe la construcción de marquesinas excepto en los siguientes casos:

a) Cuando estén incluidas en el proyecto del edificio en obras de nueva planta.

b) Cuando se trate de actuaciones conjuntas de proyecto unitario, acordes con la totalidad de la fachada del edificio, de idénticas dimensiones, saliente y materiales en todos los locales de planta baja, y exista compromiso de ejecución simultánea por todos los propietarios de los locales.

La altura mínima libre desde la cara inferior de la marquesina hasta la rasante de la acera o terreno, será superior a 3.5 metros. El saliente de la marquesina no excederá la anchura de la acera menos 60 centímetros y salvo el caso de marquesinas formadas por los elementos traslúcidos y con espesor menor a 15 centímetros, tendrán un saliente máximo de 1 metro.

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.

4. Portadas y escaparates

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

5. Toldos

Los toldos móviles estarán situados, en todos sus puntos, incluso los de estructura, a una altura mínima sobre la rasante de la acera de 2.25 metros. Su saliente, respeto a la alineación oficial no podrá ser superior la anchura de la acera menor 60 centímetros, sin sobrepasar los 3 metros, y respetando en todo caso el arbolado existente.

Los toldos fijos, cumplirán las condiciones de las marquesinas.

6. Rótulos publicitarios en fachadas

Los rótulos luminosos, además de cumplir con las normas técnicas de la instalación y con las condiciones siguientes, irán situados a una altura superior a 3 metros sobre la rasante de la calle o terreno.

Los anuncios paralelos al plano de fachada, tendrán un saliente máximo respecto a esta de 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 seguridad o estética.

b) En planta baja podrán ocupar únicamente una faja de ancho inferior a 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 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.

e) Los anuncios normales al plano de fachada tendrán un saliente máximo de 1 metro y la dimensión vertical máxima será de 90 centímetros, debiendo cumplir además las siguientes condiciones:

En planta baja estarán situados a una altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno de 2.25 metros. 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.

En las plantas de piso no se podrán disponer salvo en edificios exclusivos con uso comercial, industrial, salas de reunión u hotelero en los que además podrán ocupar una altura superior a 1 metro.

Por motivos estéticos, el Ayuntamiento podrá exigir las condiciones complementarias justificadas. Asimismo, con carácter excepcional derivado del uso o singularidad del edificio, podrán autorizarse mayores parámetros, previo informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales, en el caso de que su implantación no suponga destrucción de las condiciones estéticas del edificio y su entorno.

Sección 4. Condiciones higiénicas y de calidad de la edificación

Apartado 1. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Artículo V.1.67. Condiciones básicas de las piezas y cuartos habitables

1. Las piezas habitables, es decir, las que requieran la permanencia prolongada de personas, deberán tener la condición de exterior.

2. Los cuartos habitables deberán ser exteriores, o contar con sistemas de alumbrado y ventilación que aseguren los niveles de iluminación y renovación de aire exigibles en función de las condiciones ambientales y/o de su uso.

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

- Todos los usos de equipamiento son complementarios entre sí.
- En los usos privados la complementariedad exige la conexión física entre las plantas.

Artículo V.1.68. Condiciones de los patios

1. Cuando se ordenen *patios de manzana* no definidos en el Plan General, o se modifiquen o adapten las alineaciones en él señaladas, la forma y dimensiones resultantes permitirán inscribir un círculo de diámetro al menos igual a la mayor de las alturas de las fachadas que a él recaigan y no inferior a 8 metros.

2. Los *patios cerrados o de parcela* permitirán la inscripción de un círculo de diámetro superior a 4,5 metros, que en viviendas unifamiliares puede reducirse a la mitad y, en ningún caso, será menor que 2/3 de la altura medida desde el pavimento de la planta más baja iluminada por él hasta la línea de cornisa del patio.

Esta condición será aplicable incluso en el caso de formación de un patio cerrado por adose a otras fincas, considerándose como plano del paramento frontal el del lindero.

3. Para la ventilación de aseos, escaleras y espacios no habitables similares se admiten patios de ventilación que tengan unas dimensiones mínimas de 1/4 de su altura, medida como en el caso anterior, y en ningún caso inferior a 2 metros. Podrán realizarse patios de ventilación con un diámetro inferior sirviendo exclusivamente a espacios destinados a garaje o instalaciones.

Los patios de parcela de edificio de uso exclusivo o dominante residencial, podrán cubrirse mediante monteras, claraboyas u otros elementos translúcidos, siempre que la solución elegida garantice la circulación de aire en el interior del patio.

4. Sólo serán admisibles *patios ingleses* en edificios con uso de equipamiento, productivo o terciario y tendrán unas dimensiones iguales o superiores a 2 metros cuando iluminen una sola planta y las establecidas para patios de parcela cerrados en los demás casos. Estarán dotados de protecciones adecuadas y no podrán situarse en alineaciones de calle, salvo en el caso de equipamientos.

Artículo V.1.69. Condiciones de elementos comunes

1. El acceso al edificio y locales podrá realizarse desde vías o espacio libre público y desde un espacio libre privado cumpliendo lo establecido en CTE, SUA-1.

2. Las escaleras y los espacios que permiten la comunicación entre los distintos locales o viviendas del edificio, entre ellos y los accesos con el exterior, y entre ellos y los cuartos de instalaciones, garajes y otras piezas que integren la construcción son elementos de circulación (los portales, rellanos, escaleras, rampas, distribuidores y pasillos) y cumplirán el CT-DB-SUA.

3. Los portales y pasos de entrada de vehículos, así como las rampas cumplirán lo establecido en el CTE-DB-SUA-8 y demás normativa concordante.

4. En relación a las medidas de los diferentes elementos a los que se hace referencia en el presente artículo, se cumplirá, sin perjuicio de lo establecido en la normativa específica de protección contra incendios, especialmente lo prescrito en el CTE (DB SI "Seguridad en caso de incendio" Sección 3 "Evacuación de ocupantes", Apartado 4 "Dimensionado de los medios de evacuación").

Artículo V.1.70. Condiciones de los locales no residenciales en tanto no estén ocupadas

1. Los locales de planta baja deberán estar separados de la red viaria o espacios libres mediante un cerramiento que, como mínimo, presentará en su paramento exterior convenientemente raseados con mortero de cemento y pintados. Asimismo, el techo de los locales y las paredes que delimiten con zonas comunes del edificio deberán estar convenientemente raseados.

2. Dispondrán de un acceso desde la red viaria o espacio libre público o privado mediante puerta peatonal de chapa con marco de hierro convenientemente pintado con objeto de evitar la corrosión del mismo. La anchura de la puerta no podrá ser superior a un metro.

Apartado 2. CONDICIONES DE CALIDAD CONSTRUCTIVA DE LA EDIFICACIÓN

Artículo V.1.71. Aislamiento de la edificación

1. Las nuevas construcciones cumplirán las condiciones de transmisión y **aislamiento térmico**, previstas en las disposiciones vigentes sobre ahorro de energía.

Se prestará especial cuidado en el tratamiento de los puentes térmicos, y todos los paramentos tanto verticales como horizontales que estén en contacto con locales no calefactados deberán estar perfectamente aislados, aplicando las condiciones que se deriven del cumplimiento del CTE (DB HE "Ahorro de energía" Sección 1 "Limitación de demanda energética").

2. Se dotará a las edificaciones de un adecuado **aislamiento acústico**, empleando los materiales y soluciones adecuados, que deberán quedar debidamente justificados en el proyecto presentado para la obtención de licencia.

En cualquier caso, se aplicarán las condiciones que se deriven del cumplimiento del CTE (DB HR "Protección frente al ruido").

3. Toda habitación debe estar protegida de la penetración de **humedades**. A este fin las soleras, muros perimetrales de sótanos, cubiertas, juntas de construcciones y demás puntos que puedan ser causa de filtración de aguas, estarán debidamente impermeabilizadas y aisladas según las condiciones que se establecen el en CTE (DB HS "Salubridad" Sección 1 "Protección frente a la humedad").

4. Las carpinterías exteriores tendrán una permeabilidad al aire de acuerdo con lo establecido a tal efecto en el CTE (DB HE "Ahorro de energía" Sección 1 "Limitación de demanda energética").

Artículo V.1.72. Supresión de barreras arquitectónicas

Además de lo previsto en el Artículo V.1.69, en todas las edificaciones se respetará la normativa sobre supresión de **barreras arquitectónicas**. En particular, deberán justificar el cumplimiento de la Ley 5/2003, o LIONDAU, así como el Real Decreto 505/2007 y los documentos técnicos que pudieran promulgarse en su desarrollo y la Ley de Cantabria 3/1996.

Apartado 3. CONDICIONES DE LAS INSTALACIONES

Artículo V.1.73. Condiciones del suministro de agua e instalaciones de fontanería

1. Todo edificio deberá contar en su interior con servicio de agua corriente potable, con la dotación suficiente para las necesidades propias del uso.

2. Cada local independiente dispondrá de una **dotación sanitaria mínima** formada por un cuarto de aseo propio de más de 2 m2u, con un circulo inscribible de 1,5 m, dotado de lavabo e inodoro. Alternativamente contará con un acceso a través de zonas comunes de circulación, a aseos de uso colectivo situados a una distancia máxima de 50 metros de recorrido y una planta de altura.

3. Las instalaciones de agua en los edificios cumplirán las condiciones que se deriven del cumplimiento del CTE (DB HS "Salubridad" Sección 4 "Suministro de agua"). Asimismo, se cumplirán las condiciones establecidas en el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios (RITE) de acuerdo a lo prescrito en el CTE (DB HE "Ahorro de energía" Sección 2 "Rendimiento de las instalaciones térmicas"), de manera que su aplicación quedará definida en el proyecto del edificio.

4. En las soluciones constructivas de los elementos que compongan la **instalación de fontanería**, se resolverá:

- La previsión en cada acometida de un espacio para la instalación de un contador. Dicho contador deberá instalarse en las condiciones que estipule el Ayuntamiento al objeto de poder garantizar la lectura de los consumos, así como lo establecido en el CTE-DB-HS-4.
- En edificios de tipo colectivo, naves adosadas, edificaciones en hilera o similares, se empleará preferentemente el sistema de contadores divisionarios, que se alojará en un lugar accesible de uso común del inmueble que dispondrá de un sumidero convenientemente conducido a la red de aguas residuales, con acceso directo e independiente desde una zona de uso común, estando prohibido el sistema de contador general.
- El trazado de las conducciones de agua fría y caliente, en lo relativo a las condiciones de separación entre ellas, así como respecto de las conducciones eléctricas y focos de calor indicadas en la normativa vigente de obligatorio cumplimiento, la posibilidad de la libre dilatación de las canalizaciones, respecto a sí misma y en los encuentros con otros elementos constructivos, así como la protección de los materiales de la instalación de la agresión ambiental de otros materiales no compatibles y del agua fría o caliente.
- La instalación de los elementos o equipos reguladores de presión, cuando existan, en un local con sumidero convenientemente conducido a la red de aguas residuales.
- En las zonas en que no se garantice el suministro de agua a la presión necesaria, se instalarán grupos de presión y depósitos acumuladores que cubran las necesidades de la demanda. Dichos depósitos dispondrán de una válvula que impida que los golpes de ariete producidos por el bombeo se transmitan a la red general de acuerdo con lo establecido en el CTE-DB_HS-4.

5. En el proyecto de la **instalación de calefacción** deberá buscarse la solución de diseño que conduzca a un mayor ahorro energético, así como a la utilización de energías limpias, justificando el cumplimiento de la normativa aplicable al tipo de instalación; en este sentido, se justificará plenamente el cumplimiento de las prescripciones detalladas en el CTE ((DB HE "Ahorro de energía" Sección 1 "Limitación de la demanda de energética" y Sección 2 "Rendimiento de las instalaciones térmicas").

6. En edificios de nueva planta, y en obras de renovación y reforma, deberá preverse la **instalación de agua caliente** en todos los aparatos sanitarios destinados a la higiene y aseo de las personas, así como en los utilizados para la limpieza doméstica, preferentemente con sistemas mezcladores. La producción de agua caliente deberá realizarse en las condiciones que la normativa aplicable establezca, teniendo especial cuidado en el cumplimiento de los valores establecidos para el empleo de energías renovables. En este sentido, se tomarán como valores mínimos los establecidos en el CTE (DB HE "Ahorro de energía" Sección 4 "Contribución solar mínima de agua caliente sanitaria").

Artículo V.1.74. Desagües de pluviales

1. El desagüe de las **bajantes de aguas pluviales** se resolverá en el interior de la parcela sin que éste ni las arquetas invadan la vía pública o con una única acometida a la red pública de saneamiento específica de pluviales. De no existir red separativa frente a la parcela, deberán conducirse por el vial hasta la red de drenaje del vial más próximo, sin afectar a las parcelas colindantes y en las condiciones que establezcan los Servicios Técnicos Municipales, admitiéndose pozos de infiltración en casos justificados y acreditando su capacidad.

2. Se procurará la utilización de agua de lluvia para usos domésticos que no requieran agua potable: cisternas de inodoros, riego de zonas verdes, etc., de tal forma que se reduzca el consumo de agua potable con la consiguiente disminución del número de metros cúbicos de agua a tratar.

3. Las instalaciones de evacuación de aguas pluviales en los edificios cumplirán las condiciones que se deriven del cumplimiento del CTE (DB HS "Salubridad" Sección 5 "Evacuación de aguas").

Artículo V.1.75. Evacuación de aguas residuales

Las instalaciones de saneamiento quedarán definidas por la capacidad de evacuación de aguas sucias en el edificio, de acuerdo con las condiciones que se deriven del cumplimiento del CTE (DB HS "Salubridad" Sección 5 "Evacuación de aguas"), todo ello de forma que:

- Los encuentros de las bajantes con la red horizontal de saneamiento se resuelvan mediante arquetas cuando la red sea enterrada y con registros cuando sea suspendida, situados en el interior de la parcela.
- se sitúe en el interior de la parcela una arqueta o pozo general de registro, entre la red horizontal de saneamiento y la red general de alcantarillado.

- Se disponga de una arqueta separadora de fangos, grasas o materiales cuyo vertido no resulta admisible a la red general de saneamiento antes de la arqueta o pozo general de registro, procedentes de garaje o aparcamiento y otras que contengan materias no admisibles.

En función de las particularidades de la red de evacuación en la parcela, los Servicios Técnicos Municipales podrán exigir sistemas de tratamientos concretos previos a la conexión a la red municipal.

Artículo V.1.76. Evacuación de humos

1. En ningún edificio de nueva planta se permitirá instalar la **salida de humos** por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, excepto en el caso de salidas de calderas estancas individuales de gas, que cumplirán con lo establecido en el RITE y en el RD 919/2006, de 28 de julio, por el que se aprueba el Reglamento Técnico de Distribución y Utilización de Combustibles Gaseosos y sus instrucciones técnicas complementarias. Se exceptúan de lo anterior las instalaciones correspondientes a procesos industriales cuyas necesidades específicas así lo requieran siempre que estén situados en edificio de uso exclusivo.

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

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

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

4. El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime pertinentes cuando una salida de humos, a su juicio, pueda causar molestias o perjuicios, llegando al empleo preceptivo de purificadores en las salidas de humos de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción y salida de humos y vahos de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes o cafeterías.

5. En cualquier caso, y con la consideración de condiciones mínimas para la evacuación de humos, se cumplirá lo prescrito en el CTE (DB HS "Salubridad" Sección 3 "Calidad del aire interior").

Artículo V.1.77. Evacuación de basuras

La instalación de la **evacuación de basuras** se definirá por su capacidad de recogida y almacenamiento, en función de las necesidades de los usuarios, según condiciones higiénicas, y de almacenamiento, de acuerdo a lo prescrito por el CTE (DB HS "Salubridad" Sección 2 "Recogida y evacuación de residuos"), así como cualquier ordenanza municipal que lo regule.

Artículo V.1.78. Instalaciones de electricidad y energía

1. **Instalaciones de electricidad y de baja tensión.**

Las instalaciones de electricidad y de baja tensión en el edificio quedarán definidas por las prescripciones técnicas de obligado cumplimiento (empleando como referencia el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión), así como por las normas particulares o recomendaciones de las empresas suministradoras.

Las instalaciones de iluminación en los edificios cumplirán las condiciones que se deriven del cumplimiento del CTE (DB HE "Ahorro de energía" Sección 3 "Eficiencia energética de las instalaciones de iluminación"), siendo el ahorro energético y la eficiencia criterios fundamentales a tener en cuenta en el diseño de las mismas.

Las instalaciones garantizarán el nivel de iluminación adecuado en todos los recintos, en función del uso de los mismos, de modo que se cumplan las condiciones de seguridad establecidas por el CTE-DB-SUA.

La instalación de puesta a tierra quedará definida por la resistencia eléctrica que ofrezca la línea, considerando las sobretensiones y corrientes de defecto que puedan originarse en las instalaciones eléctricas, antenas, pararrayos y grandes masas metálicas estructurales o de otro tipo. En todo edificio de nueva construcción, se exigirá la puesta a tierra de las instalaciones y estructura del edificio, con las condiciones de cálculo y diseño que determinan el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y demás normativa vigente de obligatorio cumplimiento.

Los centros de transformación propios de un edificio no podrán situarse por debajo del primer sótano. Todos los edificios deberán disponer de instalaciones diferenciadas por consumidores y dispondrán de un local con características adecuadas para albergar los contadores individualizados y los fusibles de seguridad.

2. **Instalaciones de gas.**

Los edificios que incluyan el gas entre sus fuentes de energía, deberán cumplir en su instalación las condiciones impuestas por la normativa vigente, empleando como referencia el Reglamento técnico de distribución y utilización de combustibles gaseosos y sus instrucciones técnicas complementarias y las propias de la compañía suministradora del combustible.

En las soluciones constructivas de los elementos que compongan la red, se resolverá el tendido de canalizaciones a partir de galerías técnicas registrables o patios, preservando las fachadas con visión directa desde espacios de uso público.

Las acometidas de gas y los armarios de maniobra de cualquier edificio o instalación se realizarán de acuerdo a la normativa específica, prestando especial cuidado en la ventilación de los diferentes elementos y espacios que ocupen. No obstante se proyectarán dichas instalaciones integradas en el conjunto de la edificación,

empleando siempre una solución que tenga en cuenta el impacto estético visual, sobre todo en zonas de especial salvaguarda ambiental.

3. **Instalaciones de combustibles líquidos.**
Cuando la fuente de energía utilizada sean los derivados del petróleo, además del estricto cumplimiento de la legislación sobre Contaminación Atmosférica, lo Servicios Técnicos Municipales vigilarán de modo especial la instalación de los depósitos de almacenamiento del combustible.

La instalación de depósitos de combustible quedará definida por las necesidades de consumo de combustibles y la autonomía fijada por la normativa vigente de obligado cumplimiento (empleando como referencia el Reglamento sobre instalaciones de almacenamiento de Gases Licuados del Petróleo –GLP- en depósitos fijos).

4. **Instalaciones de combustibles sólidos.**
Las calderas y quemadores que utilicen carbón, leña o biomasa como fuente de energía, cumplirán la normativa que les es propia, y contarán con los filtros y medidas correctoras suficientes para reducir al mínimo la emisión de humos, gases y otros contaminantes atmosféricos, de acuerdo con la normativa específica, así como lo prevenido en el RITE.

5. **Instalaciones de energía solar y otras renovables.**
Todas las edificaciones de nueva planta deberán cumplir las condiciones establecidas en el CTE (DB HE "Ahorro de energía" Sección 4 "Contribución solar mínima de agua caliente sanitaria" y Sección 5 "Contribución fotovoltaica mínima de energía eléctrica"), de modo que parte de la energía demandada proceda de una fuente de energía renovable. Esta previsión tendrá en cuenta el impacto estético visual, sobre todo en zonas de especial salvaguarda ambiental.

Artículo V.1.79. Instalación de acondicionamiento de aire y ventilación

1. No cabrá la ventilación de un local sólo por procedimientos tecnológicos, salvo en el caso de locales que, por las características peculiares del uso a que se destinen, requieran el aislamiento de la luz solar o deban ser cerrados, en los que la ventilación y climatización del local se hará exclusivamente por medios mecánicos. La previsión de instalación de aire acondicionado no se traducirá en inexistencia de ventanas o incumplimiento de las condiciones de iluminación y ventilación natural establecidas para cada uso, sino que los sistemas naturales y mecánicos serán complementarios.

2. Las instalaciones de aire acondicionado cumplirán la normativa de diseño, funcionamiento y mantenimiento que le sea de aplicación de acuerdo al Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios y aquellas otras que puedan imponerse desde el propio Ayuntamiento.

Artículo V.1.80. Instalaciones de telecomunicación

1. Todos los edificios de nueva construcción incluidos en el ámbito de aplicación del Real Decreto-ley 1/1998, de 27 de febrero, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación deberán disponer de una infraestructura común de telecomunicaciones en el interior de los edificios. Se estará a lo establecido en el Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de las edificaciones, desarrollado por la Orden ITC/1644/2011, de 10 de junio.

2. La acometida telefónica y los armarios de maniobra de cualquier edificio o instalación se realizarán preferentemente en subterráneo y por el interior de los edificios.

3. La canalización general se realizará preferentemente a través de zonas comunes del edificio, evitando en lo posible su desarrollo en las fachadas visibles desde espacios de uso público.

4. El mástil de la antena de telecomunicaciones se situará sobre un elemento resistente destinado a este fin, de forma que no causen sus fijaciones perjuicios al recubrimiento de la cubierta.

5. La instalación de antenas parabólicas deberá cumplir toda la reglamentación de obligado cumplimiento y aquella que pueda llegar a promulgarse. En particular, se evitará, en la medida de lo posible, que las antenas deterioren la imagen urbana del edificio.

Artículo V.1.81. Instalación de aparatos elevadores

Se incluyen en esta categoría los ascensores, montacoches, montacargas, escaleras mecánicas o similares, que deberán cumplir la normativa sectorial vigente, además del CTE-DB-SUA-9.

Artículo V.1.82. Identificación de parcelas y servicios postales

1. Toda edificación deberá estar señalizada exteriormente con su identificación postal, que será perfectamente visible.

2. Todo edificio dispondrá de buzones para correspondencia en el portal, o en un espacio común fácilmente accesible desde el exterior, de acuerdo con los reglamentos del Servicio de Correos.

Artículo V.1.83. Ascensores

1. En obras de nueva edificación, salvo en el caso de viviendas unifamiliares y en aquellos en que por su destino quede justificada su innecesaridad, deberá instalarse un ascensor por cada escalera cuando la diferencia de altura entre plantas sobre rasante exceda de 3 plantas o 10,50 m.

2. En edificios de viviendas existentes sin ascensor, la instalación del ascensor se realizará preferentemente por el interior del edificio, y si ello resultare técnica o económicamente inviable, se acudirá a otras soluciones exteriores. En todo caso la superficie construida precisa para la implantación no tendrá la consideración de computable, ni será tenida en cuenta a efectos de ocupación.

En edificios incursos en fuera de de ordenación, la ejecución de las obras requerirá el levantamiento por parte del Ayuntamiento, y a instancia de los propietarios, del acta previa en que se recoja el estado, situación y valoración del edificio a efectos de expropiación, y la expresa aceptación de ésta por los propietarios (Capítulo III.6).

3. Cuando la instalación se ejecute en el *interior del edificio* y afecte a patios preexistentes, excepcionalmente se deberá respetar una luz recta mínima de 3,00 metros si se trata de piezas habitables y de 2,25 metros en el resto de los casos, pudiéndose anular huecos de ventilación de las viviendas y núcleos de comunicación, que deberán ser acomodados para dar cumplimiento a las exigencias de habitabilidad.

4. Cuando la instalación se ejecute en el *exterior del edificio* se procurará su implantación en fachadas no visibles desde viales públicos existentes y previstos en el planeamiento, o en su defecto, en testeros; y sólo si se justificase la imposibilidad de su implantación en tales ubicaciones, se podrá situar en fachada visible desde vía pública. En cualquier caso se atenderá a lo siguiente:

a) Su ubicación procurará ser tal que no agrave las condiciones de distancia a vía pública que presente el edificio.
b) Cuando se trate de varios edificios existentes en la misma parcela, se procurarán soluciones que no perjudiquen la distancia entre bloques.
c) Los espacios de titularidad pública existentes no calificados expresamente como viario podrán ser utilizados a estos fines previa autorización del Ayuntamiento.
d) El cerramiento se ejecutará con los materiales y criterios de composición adecuada al edificio existente, admitiéndose soluciones que no incumplan las reglas de integración de la edificación.

Apartado 4. Condiciones de Seguridad de la Edificación

Artículo V.1.84. Condiciones de seguridad de los elementos de fachada

En la composición de las fachadas de edificios se tendrán en cuenta como normas de seguridad en lo que se refiere a huecos, ventanas, protecciones y cerramientos lo que al respecto establece el CTE (DB-SUA "Seguridad de utilización y accesibilidad", Sección 1 "Seguridad frente al riesgo de caídas").

Se procederá a la sustitución de elementos o acabados de fachada que por degradación, u otros motivos, puedan suponer riesgo a vía pública, siempre que se utilicen materiales de igual aspecto estético y previo informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales.

Artículo V.1.85. Protección contra incendios

1. En los edificios de uso público, existirá la señalización interior correspondiente a salidas y escaleras de emergencia, aparatos de extinción de incendios, procedimiento de evacuación en caso de siniestro, posición de accesos y servicios, cuartos de maquinaria, situación de teléfonos y medios de circulación para minusválidos, señalamiento de peldañeado en escaleras y, en general, cuantas señalizaciones sean precisas para la orientación de las personas en el interior del mismo, y facilitar la actuación de los servicios de protección ciudadana en caso de accidente o siniestro.

2. Las nuevas construcciones, independientemente de su uso, deberán cumplir las medidas que, en orden a la protección contra incendios establezca la normativa sectorial vigente (CTE DB SI "Seguridad en caso de incendio"), o aquélla más específica que pudiera promulgarse.

3. Cuando una instalación no pueda alcanzar, a juicio de los Servicios Técnicos Municipales, unas condiciones correctas de seguridad para sí misma y para su entorno, ofreciendo riesgos no subsanables para el vecindario o viandantes, podrá ser declarada fuera de ordenación, forzándose la erradicación del uso y el cierre de la instalación.

Artículo V.1.86. Protección contra fenómenos atmosféricos

1. Se exigirá la instalación de pararrayos cuando exista riesgo de accidentes por rayos por la localización de una edificación, o por la inexistencia de instalaciones de protección en su entorno, o por su destino.

2. Se seguirán las condiciones establecidas en la norma CTE (DB SUA "Seguridad de utilización y accesibilidad", Sección 8 "Seguridad frente al riesgo causado por la acción del rayo"), tanto en el procedimiento de verificación, como en el diseño de su instalación.

Apartado 5. CONDICIONES BIOCLIMÁTICAS DE LA EDIFICACIÓN

Artículo V.1.87. Soleamiento y orientación de los edificios ecoeficientes

1. Se realizarán estudios detallados de soleamiento de los edificios y su ordenación con el fin de aprovechar al máximo su energía así como la incidencia de los vientos dominantes.

2. En edificios de vivienda de nueva planta se exigirán al menos fachadas a dos orientaciones con el fin de garantizar la ventilación cruzada. No se permitirán viviendas de nueva planta orientadas únicamente al NORTE y tampoco se admitirá el uso residencial en locales que no cuenten como mínimo con una hora de soleamiento. Se dará prioridad a las siguientes orientaciones:

- Salones y comedores SUR
- Dormitorios OESTE
- Cocinas ESTE
- Espacios de servicio NORTE

3. Los huecos orientados a SUR (± 45º) y OESTE contarán con un mecanismo de protección solar. Al SUR se permitirán salientes superiores a 1 metro, mientras que al OESTE será preciso aportar un mecanismo de protección solar por el exterior del hueco.

Artículo V.1.88. Envolvente de los edificios ecoeficientes

1. Se dará prioridad a la mejora de la envolvente de los edificios mediante **soluciones pasivas** (que no demandan energía durante la vida del edificio): mayores aislamientos, eliminación de puentes térmicos, carpinterías y vidrios con bajos coeficientes de transmisión térmica, protecciones solares exteriores y mejora de la hermeticidad.

2. Se limitarán las **soluciones activas** (demandan energía durante la vida del edificio): ventilación mecánica controlada con recuperación de calor, sistemas de calefacción, iluminación, electrodomésticos, domótica, etc. Un edificio bien diseñado no debiera requerir de sistemas de refrigeración.

3. Se promoverá la incorporación de elementos ajardinados (cubiertas y fachadas vegetales, árboles y césped en las urbanizaciones privadas, etc.) de forma que contribuyan a amortiguar las condiciones climáticas adversas sobre los edificios: soleamiento en verano, frío en invierno, protección frente al viento, etc. Se conseguirán así espacios más amables, recurriendo a especies autóctonas, adaptadas al clima en el que se ubican, que no requieran riego, podas o cuidados especiales, de forma tal que su mantenimiento sea mínimo (atendiendo a lo previsto en el Artículo VIII.1.5.).

Artículo V.1.89. Instalaciones y dotaciones de los edificios ecoeficientes

1. Se dará prioridad al recurso de energías renovables producidas en los edificios o en su entorno (biomasa, bombas de calor geotérmicas o aerotérmicas, paneles solares en cubierta, fachadas, etc.) en detrimento de energías procedentes de fuentes no renovables como las derivadas del petróleo.

2. Se estudiarán posibles afecciones relativas a contaminaciones del aire, acústicas o electromagnéticas para evitar o paliar en lo posible sus efectos adversos en las personas.

3. Se fomentarán sistemas de consumo de agua eficiente como tanques de inodoros de doble descarga con aprovechamiento de aguas grises (lavabo, ducha, etc.) y pluviales, grifos termostáticos de agua con difusores, etc.

4. Se dará prioridad a sistemas de calefacción y ACS centralizados, convenientemente discriminados los gastos de forma individual para cada vivienda.

5. Se procurará incorporar sistemas térmicos de baja temperatura, así como sistemas inteligentes de gestión para lograr una mayor eficiencia y capacidad de control del gasto energético por parte del usuario de la vivienda.

6. Se procurará conectar las lavadoras y lavavajillas a la red de Agua Caliente Sanitaria únicamente cuando su generación provenga de fuentes renovables.

Artículo V.1.90. Materiales de los edificios ecoeficientes

1. Se valorará la utilización de materiales, productos y sistemas obtenidos en la proximidad del entorno geográfico con el fin de evitar gastos innecesarios de transporte.

2. Se promoverá la reutilización y el reciclaje así como el empleo de materiales fabricados con materias primas abundantes y productos y sistemas de baja huella de carbono con el fin de conseguir edificios más sanos para las personas y minimizar el impacto de la construcción en el medio ambiente. Se empleará madera obtenida a través de prácticas forestales sostenibles.

3. Se utilizarán alternativas al PVC en las instalaciones de saneamiento, abastecimiento o electricidad.

Artículo V.1.91. Condiciones de ecoeficiencia en viviendas existentes.

Las obras de rehabilitación se llevarán a cabo de modo que las viviendas satisfagan de forma equilibrada las necesidades del usuario y el medioambiente.

Para satisfacer esta condición, la vivienda será rehabilitada de forma que se fomente la reducción del consumo de recursos energéticos, permita un mayor ahorro de energía y favorezca un consumo racional del agua. El objetivo es una vivienda que contribuya además a la reducción de la contaminación, ya que no emplea productos tóxicos y disminuye la producción de residuos, mediante estrategias para lograr la eficiencia energética, favorecer el reciclaje (aguas de lluvia, aguas grises, etc.) y la construcción limpia.

Capítulo V.2. NORMAS ESPECÍFICAS DE URBANIZACIÓN

Apartado 1. APLICACIÓN Y VINCULACIÓN

Artículo V.2.1. Generalidades de las obras de urbanización

1. Las presentes normas específicas de urbanización serán de obligado cumplimiento en la totalidad del Término Municipal, con independencia de la clasificación del suelo. Servirán, en todo caso, de marco de referencia mínimo a los proyectos de urbanización de los ámbitos de desarrollo propuestos en suelo urbano no consolidado y urbanizable. Tendrán un carácter subsidiario respecto de las eventuales normativas que sean aprobadas por el Ayuntamiento o entidades competentes para el desarrollo específico de los aspectos que abordan.

Cabra apartarse de las condiciones establecidas en los siguientes apartados cuando las limitaciones se impongan por cumplimiento de una norma de rango superior, así como en los casos debidamente justificados por limitaciones técnicas, o por la desproporción del coste que su implantación, previa conformidad de los Servicios Técnicos Municipales.

2. Los proyectos que comprendan obras de urbanización cumplirán las condiciones establecidas en la Ley de Cantabria 3/1996, de 24 de septiembre, sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y de la Comunicación (en particular en todo lo que afecta al Título I Disposiciones Generales) y demás disposiciones complementarias vigentes. Asimismo, deberán justificar el cumplimiento de la Ley 5/2003, o LIONDAU, así como el Real Decreto 505/2007 y los documentos técnicos promulgados o que pudieran promulgarse en su desarrollo, por lo que todo proyecto deberá justificar en un apartado independiente y específico el cumplimiento de la **Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados**.

3. A la terminación de las obras de urbanización el operador o suministrador de un servicio, o el promotor del proyecto, entregará al Ayuntamiento un plano, en el sistema de referenciación geográfica que establezcan los Servicios Técnicos Municipales, de todos los elementos importantes de la red, asociada a una base de datos en un formato compatible con el sistema municipal de información geográfica.

4. Como norma general, y para cualquier servicio, siempre que el instalador u operador haya sido advertido de la realización de unas determinadas obras de urbanización al objeto de que se puedan incluir en las mismas las redes que el suministrado considere necesario disponer, se establece un plazo de 2 años desde la terminación de las obras en las que no se autorizará la apertura de zanjas de ningún tipo en la zona recientemente urbanizada.

Artículo V.2.2. Ejecución y alcance de las obras de urbanización

1. La redacción y ejecución de los proyectos de urbanización de las unidades de actuación corresponderá a la administración, a la junta de compensación o al agente urbanizador, según que el desarrollo sea por cooperación, compensación o concesión de obra urbanizadora.

2. El proyecto de urbanización que afecte a una parcela objeto de uso y edificación conforme a lo previsto en el PGOU, así como a un ámbito de desarrollo, no solo incluirá todos los viales, infraestructuras, espacios libres, etc., sino también lo siguiente:

- La modificación de las infraestructuras existentes para acomodarlas al nuevo uso que se pretende.
- En el supuesto de que la delimitación de la zona llegue al eje de una calle, se incluirá en el proyecto la pavimentación de la calzada total de la misma con una nueva capa de rodadura.
- Se incluirán en el proyecto todas las intersecciones y cualquier otro elemento ordenador del tráfico que sea necesario para dar servicio o acceso a la zona que se urbanice.
- El proyecto incluirá, además de lo establecido en la legislación urbanística, todos los elementos de señalización vertical y horizontal, incluida la semaforización que sea necesaria para el correcto funcionamiento de la urbanización que se proyecta.
- Se incluirán todos los empalmes de los servicios hasta las redes generales existentes en el núcleo urbano, que sean suficientes para satisfacer las necesidades de la nueva zona a urbanizar, aunque estos empalmes estén fuera de la delimitación de la actuación.
- El proyecto contemplará la canalización en subterráneo de los servicios que existan en aéreo en la zona a urbanizar y modificarán los servicios existentes en subterráneo que sean incompatibles con la nueva ordenación, todo ello en los términos previstos en la presente normativa.

3. En cualquier caso, los gastos derivados de la ejecución de las obras de urbanización corresponderán a los propietarios o promotores de los terrenos situados en las parcelas, solares o unidades de actuación correspondientes, por sí mismos, o a través de la entidad urbanística colaboradora constituida para su gestión y siempre a través de estas entidades cuando sea obligatoria su constitución.

Apartado 2. Movimiento de Tierras

Artículo V.2.3. Limitaciones de los movimientos de tierras

1. Se prohíbe el uso de explosivos en todo el término municipal. Excepcionalmente, previa licencia municipal expresa y autorización del órgano competente, podrán emplearse explosivos siempre que se garantice la seguridad pública y, en particular, la de los inmuebles próximos y de sus moradores y ocupantes.

2. Los movimientos de tierra deberán ser definidos con toda precisión en planta y alzado, incluyendo la topografía de las parcelas colindantes. Podrán estar definidos en los proyectos de urbanización o en los de edificación, explicitando en cualquier caso el sistema constructivo que asegure su estabilidad. La rasante que resulte será conforme con lo establecido en el Artículo V.1.58.

3. Todos los movimientos de tierras propuestos en las parcelas deberán justificar el destino de la escorrentía que se genera con la nueva topografía, empleándose los sistemas de recogida precisos para evitar que se produzcan vertidos a los espacios y viarios públicos no asumibles por la red de evacuación municipal o a fincas colindantes.

4. El promotor determinará con carácter previo el destino de las tierras excavadas, fomentándose siempre que ello sea posible su reutilización frente a su depósito en vertedero, todo ello conforme establece la normativa aplicable (Decreto de Cantabria 72/2010 y concordantes).

5. La compactación de todos los terraplenes sobre los que se asienten calzadas o espacios para uso del tráfico rodado, se realizará hasta el 98% del Proctor Modificado. Cuando se trate de aceras o espacios de uso peatonal la compactación se podrá realizar hasta el 95% del Proctor Modificado, si existen servicios en el subsuelo que puedan verse afectados por un grado mayor de compactación.

Apartado 3. RED VIARIA

Artículo V.2.4. Tipos de vías

1. A efectos de ordenación, la red viaria municipal se diferencia en los tipos de vías e itinerarios definidos en el Artículo V.3.44, cuyas características de urbanización se definen en el presente apartado.

2. Las obras que afecten a las vías estatales y autonómicas estarán sometidas a las limitaciones que se deriven de las servidumbres que determinan la Ley de Carreteras del Estado y la Ley de Cantabria 5/1996, de Carreteras, recogidas en el Capítulo IV.4.Apartado 5 y el Capítulo IV.4.Apartado 6.

Artículo V.2.5. Accesibilidad

Los proyectos de urbanización y de ejecución de obras de viario en áreas de nuevo trazado, deberán estar a lo establecido en la Ley de Cantabria 3/1996, de 24 de septiembre, sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y de la Comunicación y demás disposiciones complementarias vigentes. En particular, deberán justificar el cumplimiento de la Ley 5/2003, o LIONDAU, así como el Real Decreto 505/2007 y los documentos técnicos promulgados o que pudieran promulgarse en su desarrollo, por lo que todo proyecto deberá justificar en un apartado independiente y específico el cumplimiento de la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

Artículo V.2.6. Secciones mínimas de viario

1. El ancho de las secciones tipo propuestas por el PGOU tienen la consideración de mínimo. El reparto modal podrá ser modificado según los criterios de los Servicios Técnicos Municipales, manteniendo, o aumentando siempre que ello sea posible, la proporción espacial dedicada a los modos blandos (peatón y bicicleta).

2. Para secciones no definidas, nuevas o existentes, se considera como **vialidad mínima la de una anchura de 5 metros de calzada de calzada**, pudiendo disponerse como plataforma única de uso mixto.

En cualquier caso, la sección tipo asignada a los tramos de viario de titularidad supramunicipal (estatal o autonómica) se entenderá **orientativa**, debiendo estarse a lo determinado en cada caso por el titular de la vía.

3. Las secciones viarias resultantes del estudio del espacio público aparecen definidas y asignadas en los planos de ordenación en los que se expresa la vialidad propuesta (plano **o.3.3 y o.3.7**).

4. De las combinaciones posibles resultan un total de 113 secciones tipo. Las medidas que se deducen de la tabla y de los planos (o.3.7) establecen la sección mínima que cumple la función de transporte, ya sea para vehículos automóviles, peatones y/o ciclistas. Su ampliación para dicho uso (transporte) deberá estar justificada.

5. La incorporación de elementos no previstos en la sección tipo (nuevas bandas de aparcamiento, carriles bici, parterres, etc.) implica la necesidad de ampliación de las dimensiones transversales de la sección tipo, de conformidad con las directrices de las fichas de los ámbitos y el criterio de los Servicios Técnicos Municipales.

Artículo V.2.7. Trazado de los viales o Definición Geométrica del viario

1. Las rasantes de los viales de nueva creación y en las modificaciones de los existentes se adaptarán al máximo a la topografía del terreno circundante, evitándose desniveles y movimientos de tierras injustificados y procurando que no queden puntos bajos sin posibilidad de drenaje natural a través del viario. Asimismo, la pendiente longitudinal máxima será la condicionada por la accesibilidad de la vía. En tramos con itinerarios peatonales accesibles alternativos, la pendiente longitudinal máxima del vial será del 10%, pudiendo excepcionalmente y en tramos de no más de 50 metros de longitud llegar a pendientes del 15%. Dispondrán de una pendiente mínima de 0,5%.

2. La pendiente transversal mínima de los carriles y de las aceras será del 0,5%, siendo recomendable el 2%, con caída hacia los elementos de recogida de aguas superficiales de la vía.

3. Los proyectos correspondientes deberán distinguir entre calzada estricta, áreas de aparcamiento, medianas y aceras. Todo nuevo vial deberá disponer de un itinerario peatonal accesible en los términos que establece la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

4. El viario de conexión con la red de carreteras del Estado o Autonómica definido por el presente Plan no podrá ser alterado por los proyectos, a excepción de que razones justificadas así lo aconsejen, siendo preceptivo en este caso, el informe favorable de los organismos supralocales competentes.

5. En ausencia de determinación específica de un proyecto y sin perjuicio de las medidas que se adopten justificadamente para el calmado del tráfico en intersecciones que así lo requieran, salvo casos excepcionales que cuenten con la aprobación de los Servicios Técnicos Municipales, el radio de bordillo mínimo en curvas e intersecciones adoptará los siguientes valores:

- 8,0 metros en Red **Principal**, Arterial o Colectora.
- 5,0 metros en Red **Distribuidora**.
- 3,0 metros en Red **Distribuidora**
- 10,0 metros en todo tipo de vías por las que se prevea el tránsito habitual de vehículos pesados, y en todo caso en las áreas de uso dominante industrial.

Artículo V.2.8. Condiciones de pavimentación del viario

1. La pavimentación de aceras y calzadas se hará teniendo en cuenta las condiciones del soporte y las de tránsito que discurrirá sobre él, así como las que se deriven de los condicionantes de ordenación urbana y estéticos.

2. La separación entre las áreas dominadas por el peatón o el automóvil se manifestará de forma que queden claramente definidos sus perímetros cuando se deduzca de la sección del Plan la necesidad de segregación, 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, ciclistas o vehículos, lugares de estancia de personas, estacionamiento de vehículos, calles compartidas, cruces de peatones, pasos de carruaje, etc.

3. El pavimento de los itinerarios peatonales cumplirá lo previsto en artículo 11 de la Orden VIV/561/2010. Se utilizará como pavimento de terminación una baldosa antideslizante, del modelo estipulado por el Ayuntamiento, que cumpla la normativa de accesibilidad. El firme de las aceras y espacios peatonales tendrá como mínimo las siguientes capas:

15 centímetros de material granular todo-uno
15 centímetros de hormigón HA25
Pavimento de terminación

En el supuesto de que por los espacios peatonales puedan circular vehículos el espesor del material granular se aumentará hasta 30 centímetros y el de hormigón hasta 20 centímetros y se armará éste con mallazo.

4. La pavimentación de las calzadas destinadas a tráfico rodado se calcularán para un tráfico T2 (uso productivo) y T4 (uso residencial o similar), de acuerdo con las normas que en cada momento sean de aplicación. El todo-uno o zahorra artificial a utilizar en bases o subbases granulares serán todas del tipo Z-40. La capa superior de aglomerado será preferentemente de árido ofítico.

5. El pavimento debe construirse sobre una explanación convenientemente consolidada, E-2, con un CBR entre 10 y 20, evitando las zonas de relleno y los terrenos arcillosos. Será obligatoria la adecuada compactación de los terraplenes.

6. Donde sea preciso, se establecerán sub-bases permeables y drenajes para suprimir la posibilidad de un exceso de humedad en las capas adyacentes del pavimento. Los drenajes desaguarán únicamente a la red de saneamiento de pluviales y se instalarán sumideros para la recogida de aguas de superficie.

7. En los nuevos ámbitos de desarrollo se implantarán sistemas urbanos de drenaje sostenible que reduzcan el factor de impermeabilización con el fin de minimizar las afecciones sobre la infiltración del agua de lluvia y la red de drenaje natural.

Artículo V.2.9. Itinerarios peatonales y ciclistas

1. Serán accesibles en los términos de la Orden VIV/561/2010, por lo que la *anchura libre mínima* en áreas de nuevo trazado será de 1,80 metros. En casos excepcionales se admiten anchuras menores cuando se dispongan a nivel con la calzada, favoreciendo la prioridad peatonal. Salvo en el caso de existir itinerarios accesibles alternativos, no podrán superar el 6% de pendiente longitudinal, el 2% de transversal. La pendiente longitudinal mínima será del 0,50% o menor si se asegura la recogida de aguas pluviales.

2. En aquellas aceras o tramos destinados al peatón con una anchura de 1,8 metros es exigible que las farolas, el mobiliario y el resto de los elementos que ocupan la acera queden fuera de las bandas peatonales, garantizando la accesibilidad. Alternativamente, dichos elementos (fustes de las luminarias, contenedores, etc.) se integrarán en los cierres de parcela, cuando sea posible.

3. Cuando en las áreas transformadas se establezca como sección tipo una plataforma única de uso mixto, los medios no motorizados tendrán prioridad sobre el resto, y entre ellos los peatones tendrá prioridad sobre los tráficos ciclistas. Esta situación deberá reflejarse en el acabado del pavimento o, al menos, quedar explícitamente indicada mediante señalización horizontal y vertical. Asimismo, aun teniendo prioridad de uso en toda la plataforma, se podrán establecer bandas longitudinales exclusivas para estos modos.

4. Los carriles bici tendrá una anchura mínima de 2 metros, sin que existan obstáculos continuos a lo largo del recorrido a menos de 0,5 metros de sus bordes exteriores. Se entenderá que los estacionamientos, bordillos, setos y similares representan obstáculos de estas características.

5. Cuando a un tramo viario incluido en el Itinerario Ciclista Prioritario no se le haya asignada una sección tipo provista de carril bici segregado, se entenderá que el ciclista tendrá prioridad en el uso del carril de circulación y así deberá indicarse en la señalización vertical y horizontal de la vía. En las plataformas únicas de uso mixto que discurran por las áreas transformadas siempre tendrá prioridad respecto al resto de modos, a excepción del peatonal. Cuando discurra por aceras o espacios públicos no viarios deberá quedar perfectamente delimitado el espacio destinado a la bici y al peatón.

6. La dotación de aparcabicis en la vía pública y en aparcamientos públicos será de, al menos, 1 plaza por cada 10 aparcamientos para coches. En edificios y recintos de vivienda colectiva, no será inferior a **1,5 plazas por vivienda.** En los parques e instalaciones docentes y deportivas, se dispondrán 2 plazas por cada 10 usuarios de más de 10 años. En el resto de equipamientos se procurará 1 plaza por cada diez usuarios y trabajadores, la misma dotación se preverá en los espacios productivos que acojan más de 50 empleos.

7. Los aparcabicis se situarán fuera de las bandas de circulación rodada o peatonal, pudiendo ocupar espacio de las bandas de aparcamientos, espacios públicos anexos al viario o espacios en parcela. Se ubicarán preferentemente cerca de los accesos a los destinos a los que den un mayor servicio. Se procurará que se localicen en lugares que ofrezcan seguridad frente al robo y protección frente a las inclemencias climáticas.

8. El tipo de aparcabicis permitirá apoyar la bici y atar las dos ruedas y el cuadro, similar al modelo de "U" invertida. Se evitará el uso de los de soporte de rueda. Cada soporte dará servicio a dos bicis, ocupando un espacio en planta mínimo de 1,4 x 2,0 metros. La separación entre aparcabicis paralelos será de, al menos, 2 metros. Cuando sea posible, se procurará la colocación de marquesinas para cubrir las bicis o de otros sistemas que ofrezcan mejoras de seguridad.

Artículo V.2.10. Elementos vinculados al transporte

1. Los aparcamientos en viario se regulan en el Artículo V.3.53. Los parámetros que regulan las plazas de aparcamiento reservadas para personas con movilidad reducida deberán ajustarse a lo establecido en el artículo 35 de la Orden VIV/561/2010.

2. Las paradas y marquesinas de transporte público deberán cumplir con el artículo 37 de la Orden VIV/561/2010. En todo caso dejarán una banda libre para el tráfico peatonal de al menos 1,8 metros de anchura. Asimismo, no dificultarán el tráfico vehicular o ciclista de la vía.

3. Los accesos rodados a parcelas y/o edificios que se produzcan atravesando la acera deberán cumplir con el artículo 37 de la Orden VIV/561/2010. Estos accesos tendrán un ancho máximo de embocadura inferior a 3,5 metros y no podrán alterar la rasante longitudinal de la acera.

Artículo V.2.11. Contenedores de residuos

1. Las nuevas edificaciones y los proyectos de urbanización de las áreas de nuevo desarrollo deberán tener presente el emplazamiento en el espacio viario de contenedores que faciliten la recogida separativa de los residuos de acuerdo con la organización del servicio prevista en el municipio.

2. Las soluciones empleadas permitirán la integración en condiciones de salubridad y estética con el paisaje urbano de cada zona, cumpliéndose lo establecido en el Artículo V.2.9.

Apartado 4. Red de Abastecimiento de Agua

Artículo V.2.12. Condiciones generales

Los proyectos de implantación de usos autorizables en el medio rural, así como los de edificación y de urbanización o de obra civil dimensionarán la red de agua teniendo en cuenta la afección de las áreas urbanizadas o urbanizables, que puedan incidir sobre el objeto de estudio, a fin de evitar saturaciones e infradimensionamientos en los desarrollos futuros.

Artículo V.2.13. Dotación

1. Se tendrán en cuenta las dotaciones de abastecimiento de agua previstas en las Normas del Plan Hidrológico aplicable (Artículo VIII.1.13).

2. Debe calcularse la capacidad mínima de los depósitos para el consumo total de un día junto con una presión mínima de una atmósfera en el punto más desfavorable de la red. La falta de presión deberá ser suplida con medios idóneos que aseguren que los usuarios a mayor cota estén debidamente dotados.

Artículo V.2.14. Suministro

1. El suministro destinado al consumo humano procederá de la red general de abastecimiento. En caso contrario deberá justificarse documentalmente la potabilidad del agua y la disponibilidad del caudal suficiente, además de las preceptivas autorizaciones que habiliten su utilización.

2. Si el suministro se realiza mediante pozos, además de garantizar la potabilidad de las aguas, deberán suministrar un caudal de 15-20 litros/segundo, distando de cualquier otro más de 500 metros.

3. Los pozos cumplirán las condiciones establecidas por la legislación sectorial, y además tendrán las siguientes medidas adicionales para la preservación de los recursos:

a) Los pozos se sellarán y aislarán

b) Los pozos abandonados deberán clausurarse para anular posibles vías de contaminación.

c) Ningún pozo de abastecimiento podrá situarse a menos de 50 metros de fosas sépticas, pozos de infiltración, pozos negros, etc., no debiendo penetrar los dispositivos de evacuación de aguas en la zona saturada.

d) Los pozos deberán situarse a más de 1000 metros de emisores de aguas residuales que circulen por cauces naturales, vertederos controlados o incontrolados o de cualquier otro foco contaminante.

Artículo V.2.15. Condiciones de diseño

1. Todas las conducciones serán subterráneas siguiendo el trazado del viario en lo posible, preferentemente bajo las aceras. Se justificará el diseño no mallado de la red.

2. En el proyecto se contemplarán los elementos de la red que son necesarios para garantizar el suministro, incluso si hubiera que salir del ámbito espacial estricto, siendo propio del mismo la determinación de obras y costes adicionales que en instalaciones, servidumbres y elementos accesorios suponga, garantizando su conservación en caso de que el Ayuntamiento no los reconozca y reciba como propios de la red municipal.

3. Las tuberías de abastecimiento de agua serán de un material adecuado con las necesidades a cubrir y todos los elementos tales como arquetas, pozos registro, llaves, bocas de riego, etc. serán de los modelos utilizados por el Ayuntamiento y deberán estar homologados por la entidad encargada de mantenimiento de la red y gestión del agua. Con carácter previo a la recepción de las redes que vayan a ser cedidas se realizarán las pruebas de estanqueidad y presión que determine el Ayuntamiento.

4. En las aceras se dispondrán bocas de riego a una distancia entre ellas tal que permita la conservación de la vía pública y el riego de los árboles que puedan existir en la acera, todo ello con independencia de la red de riego que sea necesaria para la conservación de las zonas verdes.

Artículo V.2.16. Servidumbres de las redes supralocales

Se estará a las condiciones que se desprenden de las servidumbres constituidas en cada caso, estando reflejadas las aplicables a las redes de Abastecimiento a Santander y a la Autovía del Agua en el **plano o.2.3.10**.

Apartado 5. Red de Evacuación de Aguas Residuales

Artículo V.2.17. Condiciones generales

1. El diseño de las redes de evacuación será conforme con lo previsto en los Pliegos de Condiciones e Instrucciones que a tal fin se aprueben a nivel municipal y en las Normas Tecnológicas vigentes, así como cuantas se refieran a la regulación del Dominio Público Hidráulico, con especial atención a las medidas desarrolladas en el Capítulo VIII.1.Apartado 4.

2. Queda prohibido el uso de fosas sépticas en suelo urbano o urbanizable, salvo que se utilicen de forma previa al vertido a una red general de saneamiento y sean autorizadas.

3. En todo caso, queda prohibido cualquier tipo de vertido a cielo abierto de aguas residuales, incluso en suelo rústico, salvo que se cumpla estrictamente la normativa prescrita por el organismo de cuenca y se obtenga la preceptiva autorización.

Artículo V.2.18. Condiciones de diseño

1. El sistema de la red de saneamiento del edificio será separativo, independientemente del sistema de la red de saneamiento local. En las zonas en que existan cauces que puedan servir para la evacuación natural de las aguas de lluvia, se deberá diseñar un sistema de drenaje que posibilite que las aguas de lluvia viertan directamente a los arroyos naturales una vez así sea autorizado.

2 Todas las conducciones serán subterráneas siguiendo el trazado del viario en lo posible, preferentemente bajo las aceras. Todas las vías generales de tránsito rodado serán dotadas en el momento de su construcción, de los sumideros y colectores correspondientes, si aun no existieran o resultaran inadecuados.

3. Las tuberías serán, en cualquier caso, absolutamente estancas, admitiéndose el PVC corrugado exterior y liso interior o similar, con manguito doble de unión con juntas estancas, colocado sobre solera de hormigón de 10 centímetros de espesor, para diámetros iguales o inferiores a 400 milímetros. Para diámetros superiores la tubería será de hormigón armado, de base plana y junta de goma.

4. Los diámetros mínimos a emplear en la red serán de 300 milímetros en la red principal y de 200 milímetros en las acometidas individuales o domiciliarias. Para pendientes inferiores a 1/200, el diámetro no será inferior a 400 milímetros. La velocidad de diseño de tubo, en todo caso, estará comprendida entre 0,6 y 3,5 metros por segundo, debiendo justificarse razonadamente las soluciones fuera de estos límites.

5. Los colectores proyectados estarán afectados por una franja de servidumbre de 3 metros. La profundidad de las tuberías será, como mínimo, de 1 metro desde la clave hasta la superficie de la calzada o rasante. En profundidades inferiores que discurran por calzadas o aparcamientos viarios, las tuberías serán reforzadas, cubriéndose con un espesor de hormigón de al menos 30 centímetros. Si las tuberías discurren en proximidad

de conducciones de agua potable, se situarán, como mínimo, a 50 centímetros de distancia entre las generatrices de ambas y siempre inferiores a las de agua potable.

6. En suelo urbano y urbanizable se colocarán pozos de registro cada cincuenta metros como máximo. Todos los pozos de saneamiento, rejillas, sumideros, etc., serán del modelo utilizado por el Ayuntamiento.

7. La evacuación de aguas residuales deberá acometer a la red general a través de una arqueta o pozo de registro entre la red horizontal de saneamiento y la red de alcantarillado, cumpliendo las condiciones establecidas por la entidad que preste el servicio.

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

9. Las aguas residuales no domésticas, y en particular las de origen industrial, se someterán al control específico en función de la actividad, debiendo ser tratadas hasta los niveles establecidos en la legislación vigente antes de su vertido a la red general, de forma que las redes de saneamiento y depuradoras colectivas no se vean afectados por los vertidos..

Artículo V.2.19. Condiciones de cálculo

1. Para el cálculo del alcantarillado se adoptarán como caudales de aguas negras el medio y el máximo previstos para el abastecimiento de aguas.

2. Para el cálculo de la red de drenaje (evacuación de pluviales) de una unidad de actuación o similar se utilizará como criterio de lluvia una precipitación máxima diaria debidamente justificada, con un periodo de retorno mínimo de 25 años y una duración de aguacero de 10 minutos.

Apartado 6. RED DE SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA

Artículo V.2.20. Condiciones de las líneas y centros de transformación

1. La red de energía eléctrica de Camargo se grafía en el **plano o.2.3.9**, con las servidumbres de protección que se derivan de los reglamentos aplicables.

2. En el suelo urbano de los núcleos de población preexistentes se evitará el tendido aéreo de las líneas de distribución y locales, realizándose en subterráneo siempre que estén ejecutadas previamente obras de urbanización que lo posibiliten dentro de los términos legales establecidos en el reglamento correspondiente.

3. Cabrá mantener en el suelo urbano de edificación unifamiliar de baja densidad el tendido aéreo cuando las circunstancias técnicas o económicas lo exijan y exista posibilidad de incluir el trazado aéreo por zonas compatibles con las limitaciones impuestas por efectos de visualidad, concurrencia de personas, calidad urbana, servidumbres y distancias. En cualquier caso, las edificaciones deberán guardar las distancias previstas en el Reglamento Técnico correspondiente.

4. En suelo de uso productivo, las líneas podrán ser aéreas, habiendo de establecerse pasillos de protección que flanqueen vías de circulación.

5. En suelo urbano no consolidado y urbanizable delimitado las líneas se instalarán con un **trazado soterrado,** debiendo estar protegidas entre ellas y separadas adecuadamente para evitar que se creen inducciones de unos cables con otros y, por avería, se produzca un acoplamiento indebido entre tensiones. Igualmente, se tendrá en cuenta el dotar a los tendidos en zanjas y canalizaciones con elementos de protección y señalización, ya que han de cumplir las características de ser accesibles con medios normales en cualquier punto de la red.

6. En el suelo libre de edificación, como zonas verdes públicas destinadas a parques y jardines, y de equipamiento deportivo de recreo y expansión, sólo se permitirá el paso de líneas aéreas por trazados en los que su incidencia sobre el entorno sea mínima. Se procurará la implantación de las instalaciones complementarias de la red de distribución en los suelos públicos destinados a espacios libres y equipamiento, en los que se podrá autorizar la ubicación de centros de transformación en zonas adecuadas y protegidas, con acondicionamiento de suelo específico para ello. Para su alimentación se dispondrán pasillos de las suficientes dimensiones hasta la acometida de la red establecida. Se alojarán dentro de edificio con arquitectura acorde a la estética visual del entorno.

7. Deberá garantizarse la supresión de todo riesgo tecnológico derivado de la existencia de líneas aéreas o subterráneas de energía eléctrica.

Apartado 7. RED DE ALUMBRADO PÚBLICO

Artículo V.2.21. Iluminación

1. El alumbrado público debe contribuir a crear un ambiente visual nocturno adecuado a la vida cotidiana mejorando la estética urbana siempre que sea posible. Sus componentes visibles armonizarán con las características urbanas de la zona y el nivel técnico de la iluminación satisfará los objetivos visuales deseados.

2. Las condiciones técnicas para el diseño de la red de alumbrado público serán respetuosas de las condiciones naturales de luminosidad de las horas nocturnas, procurándose la ejecución del alumbrado exterior, tanto público como privado, con elementos que aseguren la reducción al mínimo de la contaminación lumínica.

3. Las farolas a utilizar en aceras y espacios peatonales serán del modelo homologado por el Ayuntamiento y proveerán una iluminación suficiente en calzadas, aceras y paseos. Las iluminaciones medias de las vías públicas se adoptarán de acuerdo con la densidad media horaria del tráfico rodado, y cuando no se disponga de los datos numéricos necesarios, deberán respetarse los siguientes valores:

- *Vías principales y distribuidoras*: por las que discurre el tráfico intermunicipal y que atraviesan los núcleos urbanos, normalmente las travesías de las carreteras nacionales, autonómicas o locales.: de ***20*** a ***30*** lux
- *Vías de menor jerarquía que las anteriores*: de ***10*** a ***20*** lux

4. Los cruces peligrosos de vías tendrán un aumento de iluminación del 25 por 100 respecto a las vías donde estén situados.

5. Las prescripciones anteriores no serán de aplicación en los tramos de la red supralocal ajena a los tramos urbanos de la misma.

Artículo V.2.22. Contaminación lumínica

1. Se entiende por contaminación lumínica el aumento del brillo del cielo nocturno, con pérdida de la visión de los fenómenos astrológicos, causada por la dispersión de la luz artificial en los gases y partículas del aire debido a la mala calidad del alumbrado exterior. Todo desarrollo urbanístico deberá acompañarse de cuantas medidas sean precisas para evitar la contaminación lumínica, ajustando en todo caso las soluciones adoptadas a lo dispuesto en este Plan General y en la normativa que resulte de aplicación.

2. Para evitar la referida contaminación se estará a lo que se establece en el título octavo de la presente normativa (Artículo VIII.1.20), así como a lo establecido en el Capítulo IV.4.Apartado 15.

Artículo V.2.23. Condiciones de diseño del alumbrado

1. Las redes de distribución del alumbrado público serán independientes de la red general y se alimentarán directamente de la caseta de transformación mediante circuito propio.

2. Se procurará efectuar las acometidas de las redes de alumbrado público dentro de la caseta de transformación de las compañías suministradoras del fluido eléctrico, y los centros de mando podrán ser: manuales, unifocales, multifocales o automáticos, según la clase de instalación de alumbrado público. Sus características serán semejantes a las utilizadas por el Ayuntamiento.

3. El tendido de las redes de alumbrado público y privado será subterráneo en los núcleos tradicionales densos, y los ámbitos de gestión de los suelos urbanos y urbanizables. Previa autorización municipal, se podrán realizar tendidos aéreos y en fachada en aquellos casos debidamente justificados por las características de la urbanización y condiciones geométricas de las vías.

Apartado 8. REDES DE TELECOMUNICACIONES

Artículo V.2.24. Condiciones generales

1. Las infraestructuras de redes públicas de telecomunicaciones electrónicas deberán garantizar la no discriminación entre los operadores y el mantenimiento de condiciones de competencia efectiva en el sector, para lo cual, en su diseño, tendrán que preverse las necesidades de los diferentes operadores que puedan estar interesados en establecer sus redes y ofrecer sus servicios en el ámbito territorial de que se trate.

Las normas que se dicten por las correspondientes Administraciones para regular la ocupación del dominio público y la propiedad privada para la instalación de redes públicas de comunicaciones electrónicas, deberán cumplir, al menos, los requisitos establecidos la Ley General de Telecomunicaciones.

2. Las características de las infraestructuras para redes de comunicaciones electrónicas, se ajustarán a las normas UNE aprobadas por el comité 133 (Telecomunicaciones) de AENOR, o la legislación específica que las sustituye o complemente.

3. Se procurará el empleo de instalaciones subterráneas u ocultas, precisando las aéreas la autorización expresa previa justificación de la inviabilidad de la norma general.

4. En las actuaciones urbanísticas y de urbanización se tendrá en cuenta que las infraestructuras comunes de telecomunicación de las que deben dotarse los edificios tendrán que conectar con las infraestructuras para redes de telecomunicaciones que se contemplen en los proyectos de urbanización.

En estos casos las redes telefónicas y de telecomunicaciones serán subterráneas, así como los distintos tipos de arquetas. Los armarios de control, centrales telefónicas, etc., que resulten necesarios deberán integrarse preferentemente en la edificación o en los cerramientos de parcela.

Apartado 9. JARDINERÍA Y MOBILIARIO URBANO

Artículo V.2.25. Condiciones generales

1. Las plantaciones vegetales y el mobiliario a utilizar deberán concebirse, conjuntamente con los demás elementos de la urbanización, desde una perspectiva unitaria al servicio de una solución global de diseño del espacio de uso público y deberán adaptarse a las posibilidades de conservación, según ésta corresponda a la iniciativa pública o a la privada, a través de una entidad de conservación o cualquier otro tipo. Deberán cumplir con el artículo 37 de la Orden VIV/561/2010 (capítulo VIII).

2. En los ámbitos definidos, al objeto de mejorar las condiciones de uso y aspecto de los viales, se procurará que su diseño y la ejecución de las oportunas plantaciones generen corredores verdes que conecten con el sistema de espacios libres, e integren y minoren el impacto de las áreas destinadas a aparcamiento. El diseño de estas plantaciones urbanas deberá tener en cuenta la orientación de los viales y su efecto sobre las condiciones de soleamiento.

3. El tratamiento de los espacios libres dependerá de su carácter, público o privado, y de su función, siendo obligatoria la plantación de arbolado a lo largo de las vías de tránsito, en los estacionamientos de vehículos y en las calles y plazas peatonales comprendidas dentro de los terrenos objeto de urbanización.

Artículo V.2.26. Condiciones del arbolado

1. Está prohibido el uso de las especies recogidas en el inventario de especies exóticas invasoras, debiéndose seguir, para la elección de especies los criterios establecidos en el Artículo VIII.1.5.

2. El ajardinamiento del espacio viario se realizará mediante árboles, arbustos, plantas vivaces o plantas tapizantes, minimizándose el uso de césped y flores. Los árboles tendrán el tronco recto, recomendándose una altura igual o superior a 2,5 metros y un perímetro mínimo, medido a un metro del suelo, de 14 cm. En su elección se tendrá en cuenta, además de su ritmo de crecimiento, el desarrollo de sus raíces, con objeto de evitar daños a infraestructuras u otras instalaciones cercanas. La plantación podrá realizarse en alcorques, cuya superficie no será inferior al metro cuadrado. La distancia entre los árboles de una alineación será de 4 metros. No se utilizarán arbustos de altura mayor de 50 cm en forma de setos para separar circulación rodada y circulación peatonal.

3. Tanto en terreno abierto, como en área pavimentada, o macetero (sobre o bajo superficie), el volumen de tierra acondicionada será proporcional al desarrollo esperable del árbol, presentando una superficie de aireación suficiente de tierra libre, pavimentada con elementos porosos o con alcorque en áreas de pavimento impermeable.

4. Los arbustos y plantas tapizantes son eficaces para la estabilización de taludes, mientras que las plantaciones de césped no son aptas en pendientes fuertes y desniveles bruscos, además de exigir un mayor esfuerzo de conservación, por lo que se recomienda restringir su utilización a pequeñas extensiones.

5. El ajardinamiento y arbolado de las calles no tiene por qué ser simétrico, puede ser recomendable su concentración en el lado más soleado, evitándose alineaciones vegetales que interfieran perspectivas y vistas de interés, o que oculten monumentos y elementos de interés.

Artículo V.2.27. Mobiliario urbano

1. Se considera mobiliario urbano el conjunto de elementos existentes en los espacios públicos urbanizados y áreas de uso peatonal que se incorporan a la vía pública con objeto de atender una necesidad social o prestar un determinado servicio al vecindario. Los elementos que lo conforman (bancos, papeleras, señales orientativas, etc.) deberán formar un conjunto coherente en cuanto a diseño, escala, color y textura de los materiales, no sólo entre sí, sino también con relación a otros elementos vistos de la urbanización: farolas, pavimentos, etc. La ubicación de todos estos elementos deberá garantizar las condiciones de accesibilidad mínima que exige la Ley y se desarrollará con un criterio ordenado y global.

2. Todo elemento de mobiliario urbano deberá cumplir tres condiciones, que son, funcionalidad, racionalidad y emotividad:

- Funcionalidad: El objeto urbano deberá cumplir con su función, así como la comodidad y el confort de los usuarios. No se colocarán elementos de utilidad dudosa y se colocará el número y tipo estrictamente necesario para no invadir el espacio viario ni en sus recorridos ni en su percepción visual. Se perseguirá la máxima comprensión ciudadana del elemento urbano en cuestión, en ayuda de esta comprensión se reducirá el número de diseños de un mismo elemento.
- Racionalidad: El objeto urbano deberá cumplir con una racionalidad en su diseño: de geometría sencilla y de diseño actual, evitando aristas y usando las nuevas técnicas y materiales que la moderna industria nos aporta. Deberá, además, ser resistente a la agresividad del medio urbano y al envejecimiento, tendrá facilidad de montaje y mantenimiento.
- Emotividad: El objeto urbano deberá ser agradable de contemplar, tanto en sus proporciones, como en las texturas de los materiales, dejando el color del propio material, evitando las pinturas, y eligiendo objetos de diseño sencillo.

Capítulo V.3. NORMAS DE LOS USOS

Sección 1. Estructura de la norma de usos

Artículo V.3.1. Definiciones generales de los usos

1. Las condiciones generales de los usos regulan los aspectos que deben cumplir estos en los ámbitos, parcelas y edificaciones en que se sitúan los usos individualizados o actividades, siendo complementarias a las de edificación y urbanización, las de ordenanza de zona, o las que se regulan en el suelo rústico, así como de las condiciones ambientales aplicables. Regulan también el régimen general de compatibilidad de usos en un mismo ámbito, parcela o edificio y el de sustitución de usos individualizados.

2. Por su calificación urbanística

Uso global: El establecido en el plan general para definir el destino genérico de cada zona.

Esta categorización de uso únicamente tiene efectos en relación con la estructura orgánica del territorio, u ordenación estructural del plan, sin incidir en el régimen del suelo y de la edificación.

Uso pormenorizado: El contemplado de forma más detallada en el plan general o en un plan de desarrollo, para la regulación del régimen de compatibilidad con los correspondientes Usos Globales en cada zona.

Los usos pormenorizados inciden en el régimen del suelo y de la edificación.

3. Por su grado de importancia, compatibilidad y asignación en un determinado ámbito

Uso característico (o dominante): El predominante, que se permite y establece en una zona global o en una zona de uso pormenorizado (parcela, edificio, manzana, etc.) en atención a su naturaleza, el destino funcional, la tipología del edificio, etc.

El uso característico es el uso de referencia para calcular la edificabilidad ponderada de un ámbito y al que podrá referirse la edificabilidad urbanística.

Uso complementario: El que debe acompañar a otro uso porque así lo exijan las determinaciones del planeamiento, la normativa sectorial o la funcionalidad del uso.

Uso compatible (o admisible): El que sin ser el característico de una zona global o de uso pormenorizado es autorizable en atención a su compatibilidad con el uso característico, debido a su complementariedad (por ser auxiliar de otro autorizable, por su naturaleza, por destino funcional, etc.).

Uso incompatible o prohibido: Aquél cuya implantación no es permitida ni autorizable en una zona global o en una zona de uso pormenorizado en atención a su incompatibilidad con la naturaleza y destino funcional del ámbito que se trate, o con las disposiciones sectoriales aplicables

Uso asimilable a otro: Aquel cuyas condiciones de implantación y efectos en el entorno producen efectos similares al de este último.

Para que un ámbito, parcela o edificio se considere destinado a un **uso exclusivo** deberá tener toda su superficie destinada a dicho uso o a otros usos complementarios con aquel.

4. Por su utilización

Uso colectivo: El que es o puede ser utilizado por el público en general, independientemente de su pertenencia a un propietario público o privado.

Uso público: Es el conjunto de actividades destinadas al esparcimiento, educación, asistencia y bienestar de la población, que se desarrolla sobre un bien de titularidad pública o privada destinado al uso indiscriminado de la población, mediante los mecanismos que al efecto establecen las leyes.

Son los desarrollados por la administración pública, organismos autónomos, empresas públicas y entidades asimilables, localizados en bienes de uso o servicio público, y, ubicados sobre suelo público ya disponible o a obtener mediante alguno de los procedimientos previstos al efecto por la Ley del Suelo.

Uso privado (o particular): Es el conjunto de actividades que se desarrolla por particulares personas físicas o jurídicas en bienes y/o suelos de titularidad privada y que no tiene las características del uso público.

Uso comunal o comunitario: El utilizado por un conjunto de personas bajo ciertas reglas.

Uso dotacional: Es el conjunto de actividades al servicio de la población que se implanta en un ámbito territorial determinado de acuerdo a los estándares legalmente establecidos, o necesarios para el cumplimiento efectivo de los objetivos de la ordenación urbanística.

5. Por sus fines.

Uso lucrativo. Es el uso que se ejerce con fines lucrativos cualquiera que sea su naturaleza.

6. Por su permanencia en el tiempo

Uso permanente: El que tiene una duración continuada sin que se prevea a priori su eliminación o sustitución.

Uso temporal: El que se prevé que dure por algún tiempo limitado o estación.

Uso provisional: El que se implanta interinamente, como previo a, o complementario con, usos temporales o permanentes.

En ámbitos en los que aún no se ha aprobado la ordenación pormenorizada son los usos excepcionalmente autorizables cuando no se hallen expresamente prohibidos por la legislación o el planeamiento territorial o urbanístico ni dificulten la ejecución del referido planeamiento.

Uso Preexistente: El que dispone de una implantación previa a la aprobación del PGOU, acreditada mediante licencia municipal, o descripción registral actualizada.

7. Por su afección ambiental

En base a su situación en el medio físico y en atención a las incomodidades, nocividad, insalubridad o peligrosidad que produzcan, se suelen considerar los usos vinculados a la tradicional clasificación de las actividades: **molestos, nocivos ,insalubres y peligrosos.**

8. Los **usos individualizados** se corresponderían con los de menor nivel de la desagregación de uso, a efectos de su regulación normativo-urbanística, a los que concierne una actividad o grupo de actividades de las incluidas en la "Clasificación Nacional de Actividades Económicas (CNAE)".

Artículo V.3.2. Aplicación de la Norma de Usos

1. Las condiciones de uso que se establecen en el presente capítulo son adicionales a las específicas que fueran de aplicación en función de la edificación, urbanización y de cada zona. En caso de discrepancia o contradicción entre la normativa urbanística y la sectorial vigente, primará la sectorial, o la más restrictiva si hubiese discrepancia no contradictoria.

Deberán cumplirse las disposiciones sectoriales vigentes en función de la actividad concreta, tanto si son de ámbito local, como autonómico o estatal. Asimismo, deberán adaptarse a las nuevas regulaciones que se vayan produciendo en cada ámbito de competencia dentro del período de vigencia de esta normativa. En concreto, el Ayuntamiento podrá aprobar, en desarrollo de las Normas de este Plan General, Ordenanzas específicas en las que se complementen y/o amplíen las regulaciones sobre condiciones ambientales, de distribución, higiene, ventilación, así como los aspectos relacionados con la seguridad y protección contraincendios, ruidos y otras eventualidades o molestias relacionadas con los usos.

2. Las condiciones generales y particulares de uso serán aplicables en todo caso a las obras de nueva planta y a las primeras implantaciones de los usos. Las autorizaciones estarán sujetas a las normas generales establecidas en el Capítulo III.2.Apartado 2 y específicamente en el Capítulo III.2.Apartado 5 y el Capítulo III.2.Apartado 6.

3. No serán de aplicación a los **usos preexistentes**, salvo que en ellos se hagan obras en las que, a juicio de los Servicios Técnicos Municipales, su cumplimiento no represente desviación importante en el objeto de las mismas. En cualquier caso, se deberá satisfacer la normativa sectorial y supramunicipal aplicable.

4. En suelo sujeto a planificación de desarrollo, podrán ser las figuras de planeamiento las que definan los usos pormenorizados, siempre conforme a lo establecido en las fichas y lo previsto en el Artículo V.3.5.

5. Los **usos propios del suelo rústico**, ligados al mantenimiento y defensa del medio natural y sus especies; y, los vinculados a actividades de producción agraria, ganadera, forestal, extractiva y similares quedan regulados en el Capítulo IV.3, sin perjuicio de que les sea de aplicación las especificidades del presente capítulo cuando ello sea posible en función del específico uso que se pretenda.

Artículo V.3.3. Desglose de usos globales y pormenorizados

Las referencias del Plan General a los usos globales y pormenorizados atienden al siguiente desglose, en el que se muestran las claves correspondientes a cada uno.

<u>Uso residencial, R</u>
residencial vivienda, RV
Vivienda unifamiliar (RVU)
Vivienda colectiva (RVC)
residencia comunitaria y hotelero, RC y RH
Residencia comunitaria (RC)
Residencial hotelero (RH)

<u>Uso industrial, I</u>
industria rural, IR
industria, I
Industria General (IG)
Almacenes y Agencias de Transporte (IA)
Talleres (IT)

<u>Uso terciario, T</u>
comercial, C
oficinas, O
recreativos, J
Salas de esparcimiento (JE)
Establecimientos de hostelería (JH)

<u>Usos Dotacionales de Espacio libre y Equipamiento, L y Q</u>
espacio libre, L
Plaza (LZ)
Parque (LP)
Área Estancial, (LA)
Jardín (LJ)
Anexo a viario (LX)
Espacio naturalizado (LN)
Espacio de integración ambiental (LIA)
equipamiento, Q
Administración pública (QAD)
Socio-Cultural (QSC)
Uso deportivo (QDL / QDC)
Educativo (QED)
Sanitario-Asistencial (QSA)
Religioso (QRE)
Genérico (QGE)

<u>Uso de servicios, S</u>
Infraestructuras y Servicios de Técnicos, ST
Viario, V
Red Supramunicipal (VSM)
Red Principal (VA)
Red Distribuidora (VD)
Red Local o de Acceso (VL)
Viario Rural (VR)
servicio del Automóvil, A
Aparcamientos en superficie (AS)
Aparcamientos en edificios (AE)
Estaciones de servicio y gasolineras (AC)

Artículo V.3.4. Situaciones de los usos

1. La regulación de la situación de los usos en los edificios se establece atendiendo al tipo de establecimiento, en función de su relación con el uso residencial y la concentración de los usos de otro tipo, así como en función de la planta del edificio en que se sitúe el uso.

2. Situación del uso actividad en el interior de un edificio, según las plantas en las que se desarrolle:

S1: en cualquier posición dentro del edificio.

S2: en plantas de piso y/o bajo cubierta (o ático).

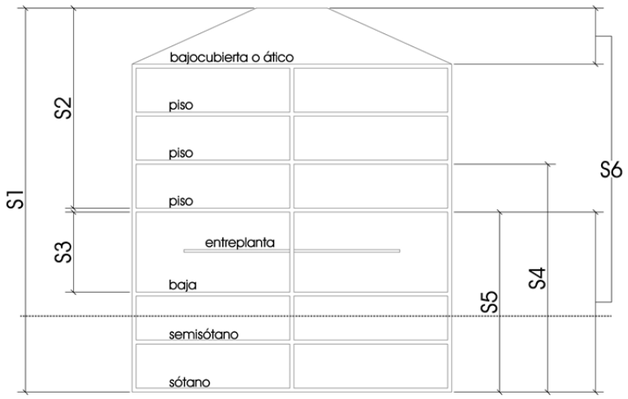
S3: en planta baja.

S4: en planta baja, bien sólo en dicha planta, bien incorporando planta inmediata superior y/o plantas bajo rasante.

S5: en plantas baja, sótano y/o semisótano.

S6: en planta baja, inferior y/o bajo cubierta (o ático).

S7: en situaciones especiales.



3. Con carácter general se prohíbe todo uso distinto de estacionamiento de vehículos, trasteros o instalaciones al servicio de los edificios, en **nivel inferior al de primer sótano**.

4. Se entenderá que un uso se desarrolla en **parcela exclusiva** cuando esta es superior a la mínima edificable y no se desarrolla en presencia de otros usos, aunque sean compatibles.

Artículo V.3.5. Limitaciones Ambientales de la Actividad

1. En función de sus incomodidades y efectos en la salud y el medio ambiente las actividades no residenciales pueden clasificarse en los tres grupos siguientes por el hecho de producir cualquiera de los efectos señalados:

a) **Molestas**:

- Producción de ruido (Exterior del local propio y vecino más afectado)
- Emisión de humos.
- Producción de calor.
- Producción de vibraciones.
- Producción de polvo.
- Producción de aguas residuales o residuos distintos a las asimilables al uso doméstico.
- Necesidades de aparcamiento y/o de cargas y descargas de mercancías
- Instalaciones o almacenamientos visibles.
- Aglomeraciones de personal.

b) **Nocivas e insalubres**:

- Emisión de gases contaminantes, tóxicos o insalubres.
- Producción de aguas residuales de efectos contaminantes, tóxicos o insalubres.
- Manipulación de materias tóxicas.
- Producción de radiaciones.
- Producción de residuos sólidos contaminantes, tóxicos o insalubres.

c) **Peligrosas**:

- Manipulación de materiales combustibles, inflamables o explosivos.
- Utilización de procesos de producción y recipientes a presión peligrosa.
- Existencia de riesgo de derrames y vertidos de agresivos químicos.

2. Cuando por los medios técnicos correctores de reconocida eficacia se eliminen las causas justificativas de la consideración de una actividad productiva (industrial o terciaria) dentro de cada clasificación, el Ayuntamiento, a los efectos urbanísticos regulados por este Plan General, podrá considerar que la actividad no queda integrada en el grupo a) o b).

3. Para los usos terciarios en los que sea previsible la reunión de un número considerable de usuarios que pudieran ocasionar molestias al vecindario, se tendrán en cuenta las ordenanzas y disposiciones específicas para evaluar las molestias al vecindario y la correcta función y seguridad de los usos públicos que pudieran verse afectados por la excesiva proximidad o concentración en el espacio de este tipo de usos.

El Ayuntamiento podrá denegar la instalación de locales destinados a dichos usos terciarios en parcelas que por sus dimensiones, concurrencia previsible, características dimensionales de las vías de acceso, circunstancias del tráfico y otras características urbanísticas singulares, así lo hagan aconsejable, a menos que se adopten, si ello fuese posible, las medidas correctoras apropiadas a las condiciones que cada caso plantee.

Artículo V.3.6. Medida de la afección de las actividades

A fin del adecuado control de los efectos ambientales de las actividades se tendrán en cuenta las condiciones de funcionamiento de cada actividad, cuyos efectos se medirán:

- En el punto o puntos en los que dichos efectos sean más aparentes en los casos de humos, polvo, residuos o cualquiera otra forma de contaminación y de perturbaciones eléctricas o radioactivas.
- En el punto o puntos en donde se puede originar, en el caso de peligro especial de incendio y de peligro de explosión.
- En los límites de la línea de solar o parcela o del muro edificable medianero perteneciente a los vecinos inmediatos, en los casos en que se originen molestias por ruidos, vibraciones, deslumbramientos, olores o similares.

Artículo V.3.7. Dotación higiénica y sanitaria

1. Los servicios higiénicos y sanitarios serán conformes con la normativa específica que establece las disposiciones mínimas de seguridad y salud en los lugares de trabajo (Real Decreto 486/1997, de 14 de abril), debiendo cumplir los locales con la dotación sanitaria prevista en el Artículo V.1.73, así como la que se regula en el presente capítulo en función del uso, todo ello sin perjuicio del cumplimiento de lo previsto en la normativa sectorial o la especifica del uso.

2. A estos efectos se considera que el aseo y el baño son piezas no habitables, con ventilación exterior obligatoria y de las dimensiones mínimas siguientes:

a) **aseo**: 2m2u, con un circulo inscribible de 1 m. Precisa de inodoro y lavabo. Para ser completo requiere ducha.

b) **baño**: 4m2u, con un círculo inscribible de 1,50 m. Precisará de ducha, inodoro y lavabo. Para ser completo requiere bañera.

3. Los aseos dispondrán de un vestíbulo o área de independencia, en el que deberá inscribirse un círculo de 1 metro de diámetro, salvo que a los mismos se acceda desde un distribuidor o pasillo.

Artículo V.3.8. Dotación de estacionamiento

1. Las plazas de estacionamiento requeridas, incluidas las de carga y descarga, deberán resolverse en el edificio, parcela o terreno vinculados a la actividad. Previa justificación, basada en las características de la actividad, podrá proveerse en otra parcela o terreno situado en un entorno razonablemente próximo. Cualquier uso objeto de ampliación deberá cumplir con las plazas exigibles, al menos, para la superficie ampliada.

2. El Ayuntamiento podrá prohibir y/o eximir el cumplimiento de los requisitos mínimos y/o limitar la provisión de la dotación de estacionamientos en los siguientes casos:

a) En edificios catalogados cuando la implantación del aparcamiento sea incompatible con los elementos que se pretenden preservar y/o con los valores protegidos.

b) En las calles más densas, con un alto grado de tránsito peatonal y/o rodado.

c) Cuando la forma, tamaño y otras características de la parcela, o sus condiciones específicas, no permitan la implantación de la dotación mínima de estacionamientos en planta sótano y/o semisótano, o, cuando los Servicios Técnicos Municipales constaten la no conveniencia o imposibilidad de su implantación.

Las condiciones específicas de estos estacionamientos se regularán conforme a lo dispuesto en la Sección 7.Apartado 5 del presente capítulo, que determina las condiciones específicas del uso pormenorizado de estacionamiento.

3. Las plazas de estacionamiento en función del uso son independientes de las que sean exigibles en las fichas de ámbito para el uso concreto, es decir, serán exigibles sin perjuicio de lo estipulado en al artículo 40, apartado 3, de Ley de Cantabria 2/2001.

Sección 2. Uso residencial

Apartado 1. Definición y Usos Pormenorizados Comprendidos

Artículo V.3.9. Definición del uso global residencial

El uso residencial es el que corresponde al alojamiento estable de las personas cualquiera que sea el tipo de edificio y promoción (libre, protegida).

Se entiende por *vivienda* el conjunto de espacios del edificio destinados a la morada permanente de individuos y familias o grupo de personas puestas de acuerdo de modo análogo con fines de alojamiento, con independencia de la clase de suelo en que se sitúe, de su tamaño y de su tipo. En razón del régimen jurídico de su promoción, se distingue:

Vivienda protegida (VPO): la que ha sido promovida al amparo de algún régimen de protección oficial, en virtud del que se limita su precio en alquiler o venta.

Vivienda libre (VL): la que no se acoge a ningún régimen de protección, por lo que su precio es fijado libremente por el promotor.

Artículo V.3.10. Usos pormenorizados del residencial

1. **Vivienda unifamiliar (VU):** es el uso residencial que se desarrolla en edificación exenta que ocupa directamente una porción del suelo que le corresponde y que dispone de un acceso exclusivo e independiente del resto de edificios que eventualmente se le adosen.

Se considerará vivienda unifamiliar indistintamente si la porción de suelo que le corresponde constituye o puede constituir una finca registral independiente, o si está definida en forma de participación en una comunidad de propietarios.

Los edificios de vivienda unifamiliar que se emplacen sobre una finca común deberán satisfacer las condiciones de parcela mínima, aun cuando contaran con elementos comunes construidos bajo la rasante o en dotaciones anejas a las viviendas con acceso independiente. La finca ocupada ha de tener, al menos, una superficie igual al resultado de multiplicar la parcela mínima, correspondiente al tipo de vivienda unifamiliar que corresponda, por el número de unidades deducible de la aplicación de la densidad establecida en la ordenanza de zona. Las parcelas en las que se realicen estas agrupaciones se inscribirán como fincas indivisibles en el Registro de la Propiedad.

2. **Vivienda colectiva (VC)**: uso residencial que no siendo unifamiliar se da en una finca común en la que se edifican dos o más viviendas agrupadas, de modo que formen edificios con accesos, instalaciones y otros elementos comunes, es decir, es la que agrupada con otras utiliza conjuntamente elementos comunes y cubierta.

3. **Residencia comunitaria (RC):** uso residencial de personas, que pudieran no mantener entre sí lazos asimilables a los familiares, con utilización de servicios e instalaciones comunes, y con un régimen de relación interna también comunal. Comprende el *uso residencial dotacional*, destinado a proporcionar alojamiento temporal o permanente a personas que por su condición deben residir en establecimientos de uso dotacional público o edificios de alojamiento dotacional, como puede ser el caso de las residencias de ancianos, de personas dependientes, de menores, de personas o colectivos en situación vulnerable, los alojamientos dotacionales para jóvenes o para ancianos y asimilables.

4. **Residencial hotelero (RH):** uso residencial destinado a alojamiento temporal y circunstancial de personas, regentado por un titular de la actividad diferente del conjunto de los ocupantes del edificio o establecimiento donde se desarrolla, con la utilización de servicios e instalaciones comunes pero sin régimen comunal de relación interna. El uso hotelero comprende las modalidades de hostales y pensiones, así como los hoteles en todas sus versiones.

Apartado 2. Condiciones Generales del Uso Global

Artículo V.3.11. Condiciones generales del uso residencial

1. Serán de aplicación las condiciones tipológicas establecidas en el Capítulo V.1.Sección 2 de la presente normativa y demás limitaciones del referido Capítulo V.1.

2. El uso hotelero y de residencia comunitaria, según las características de los respectivos establecimientos, estará a lo establecido en la legislación sectorial aplicable y, a efectos de regulación tipológica, se asimilarán a edificios destinados a vivienda colectiva.

No obstante, los usos asimilables a la residencia comunitaria que por su naturaleza sean compatibles con los equipamientos podrán implantarse indistintamente en suelos de equipamientos así calificados.

Toda edificación residencial de vivienda colectiva deberá designar un espacio accesible, preferentemente en planta baja, para el aparcamiento de bicicletas, con una capacidad mínima para albergar 2 bicicletas por vivienda, o por cada dos habitaciones y residencias comunitarias.

Apartado 3. Condiciones Particulares de los Usos Pormenorizados

Artículo V.3.12. Condiciones particulares del uso de vivienda

1. Las distintas piezas de las viviendas cumplirán las condiciones dimensionales y superficies útiles mínimas establecidas en el Decreto de Cantabria 141/1991, de 22 agosto, sobre Condiciones de Habitabilidad y Procedimiento de Concesión y Control de las Cédulas de Habitabilidad y normativa concordante o cualquiera que le sustituya.

2. La vivienda protegida se regirá por lo establecido en su legislación específica y se ajustará en el programa, dimensiones, superficies u otras condiciones a las disposiciones legales aplicables, y en su defecto, se ajustarán la orden ORBR/4/2007, de 17 de abril, por la que se aprueban las Ordenanzas Generales de Diseño y Calidad para las Viviendas protegidas de Cantabria, así como a la presente normativa en todos aquellos aspectos que no se encuentren regulados en la citada legislación específica.

3. Todas las viviendas reunirán la condición de exterior y todas las piezas habitables deberán ser exteriores. No se consideran habitables el vestíbulo, pasillo, distribuidor, baño, aseo, ni trastero. Las viviendas contarán al menos con un baño completo.

4. La cocina dispondrá de chimenea para su evacuación, independientemente del hueco de luz y ventilación.

5. Se entiende por *trastero* el espacio cerrado sin huecos de iluminación o ventilación, accesible desde espacio común (o desde plaza de garaje a la que esté incorporada y vinculada registralmente) y con apertura hacia él, destinado al almacenamiento y conservación de ajuar o enseres domésticos. Se permite en los espacios situados en planta bajo cubierta o sótanos y semisótanos, no pudiendo dedicarse a vivienda o actividades productivas. En edificios de vivienda colectiva se admite uno por vivienda, a la que estará indisolublemente vinculado en cuanto a propiedad, no pudiendo haber más de dos trasteros adicionales adscritos a la comunidad de propietarios.

6. Toda vivienda contará con *tendedero* y si es exterior estará diseñado de modo que la ropa no pueda ser vista desde la vía o espacio público y dispondrá de recogida de aguas escurridas que impida su caída a espacio público. No podrá estar integrado en los balcones o balconadas.

7. Los ***despachos profesionales***, constituidos por locales en que se desempeñan actividades profesionales o artísticas (incluidas las actividades colegiadas profesionales tipificadas como oficinas), se consideran compatibles con la vivienda, con la que podrán compartir acceso, siempre que no excedan de los 100 m2c, adecuándose sus condiciones de uso de la actividad correspondiente. Asimismo, los ***talleres domésticos*** se consideran compatibles con el uso residencial cuando se desarrollen en plantas baja, sótano y/o semisótano, conforme a las limitaciones establecidas en la regulación de talleres y en la ordenanza de zona, en su caso.

8. Dotación de estacionamientos para el uso de vivienda:
Se requerirá una plaza de aparcamiento en la parcela soporte de la edificación por vivienda, o por cada 100 m2c o fracción superior a 50 m2c.

Artículo V.3.13. Condiciones particulares del uso de residencia comunitaria

1. La residencia comunitaria estará integrada por:

a) Dormitorios: en número mínimo de diez.

b) Estancia común o personalizada, independiente o agregada al dormitorio.

c) Baño individualizado o colectivo.

d) Zonas comunes de acceso y recepción.

2. Los dormitorios o estancias personalizadas tendrán acceso desde espacios comunes de distribución, deberán cumplir la condición de exterior y, en el caso de que tomen luces de patio de parcela o de manzana éstos permitirán inscribir un círculo de 8 metros de diámetro mínimo, y su luz recta mínima, referida a estas piezas, será de 7 metros. Tendrán una superficie mínima de 8 m2u si son de uso individual, de 10 m2u si son de uso doble.

3. Se preverán zonas comunes de acceso y recepción en proporción de al menos 1 m2u por cama y superficie mínima no inferior a 12 m2u.

4. La estancia común dispondrá de una superficie útil de 0,75 m2u por persona, con un mínimo de 15 m2u. Esta estancia podrá sustituirse por:

a) Estancias personalizadas independientes anexas a los dormitorios con una superficie útil de 2 m2u por cama y mínimo de 6 m2u.

b) Estancia agregada al dormitorio añadiendo a la superficie útil de éstos 1,5 m2u por cama.

5. Si se previese instalación de cocinas y/o comedores, serán de aplicación los estándares y condicionantes de la normativa sectorial hotelera.

6. Dotación sanitaria de la residencia comunitaria:
En función del tipo de dotación, podrá optarse por:

a) Con aseos individualizados: al menos uno completo por dormitorio (inodoro, lavabo y ducha).

b) Aseos colectivos: al menos uno completo cada 2 dormitorios, o 4 camas.

7. Dotación de estacionamientos para el uso de residencia comunitaria:
Se requerirá 1 plaza de aparcamiento por cada cuatro camas.

8. Se consideran usos compatibles los de:
Equipamiento en los que se justifique la necesidad de implantación de una residencia comunitaria complementaria del uso principal.

Artículo V.3.14. Condiciones particulares del uso hotelero

1. Los usos hoteleros serán conformes con las disposiciones oficiales de aplicación en hostelería, en particular a lo establecido en el Decreto 81/2010, de 25 de noviembre, por el que se regulan los establecimientos hoteleros en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Cantabria , así como el Decreto 82/2010, de 25 de noviembre, por el que se regulan los establecimientos de alojamiento turístico extrahotelero en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Cantabria y el Decreto 83/2010, de 25 de noviembre, por el que se regulan los establecimientos de alojamiento turístico en el medio rural en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Cantabria. Lo mismo sucede con el Decreto 141/2015, de 1 de octubre, por el que se regulan los albergues turísticos en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Cantabria.

2. Cuando se establecen limitaciones de superficie para el uso de hostales y pensiones incluidos en edificios de viviendas y con acceso común con éstas, se entienden referidas a la suma de las superficies construidas dedicadas a habitaciones de hospedaje, cuartos de baño y salas o locales de estancia, en una o más plantas.

3. Cuando se admiten hoteles en edificios exclusivos y en edificios con otros usos, incluido el de vivienda, con acceso y entrada exclusiva e independiente, se entiende que las dependencias e instalaciones hoteleras deberán formar un conjunto homogéneo y cumplir los requisitos de la legislación sectorial. La condición de edificio exclusivo no impide que existan locales de usos complementarios.

4. Dotación de estacionamientos para el uso hotelero:

a) una plaza de aparcamiento por cada 3 habitaciones, o cada 100 m2c o fracción superior a 50 m2c

b) una plaza de carga y descarga por cada 2.000 m2c o fracción superior a 1.000 m2c.

5. Se consideran usos complementarios los de:

a) Aparcamiento al servicio de la actividad.

b) Infraestructuras en situación de planta baja o inferiores.

6. Se consideran usos compatibles los de:

a) Comercio vinculado con el uso dominante, que no supere un 25% de la superficie construida

b) Usos recreativos, servicios, oficios, cocinas, lavanderías, salas y salones y otros al servicio del uso principal, que podrán ubicarse en planta baja y sótano y/o semisótano garantizando la renovación de aire mediante ventilación forzada.

c) Almacenaje al servicio de la actividad.

7. Los apartamentos turísticos y similares computarán como viviendas en la determinación del número máximo de viviendas posibles en una parcela con uso residencial.

Sección 3. Uso industrial

Apartado 1. DEFINICIÓN Y USOS PORMENORIZADOS COMPRENDIDOS

Artículo V.3.15. Definición del uso global industrial

El uso industrial incluye todos los consistentes en la producción de bienes y servicios, exceptuados aquellos que se detallan en los usos dotacionales y de servicios, correspondiéndose con las actividades de transformación de materias; conservación, almacenamiento, distribución y transporte de productos sin venta directa al público; talleres de mantenimiento, reparación y atención de bienes y equipos; actividades artesanas.

Artículo V.3.16. Clasificación y división del uso industrial

1. **Industria rural, IR:** Uso productivo correspondiente a las actividades relacionadas con la explotación de los recursos agrícolas, forestales, ganaderos y pecuarios, que por su naturaleza se vinculan al medio rural, superando los niveles admitidos para las explotaciones familiares o domésticas.

Comprende actividades industriales y de almacenamiento vinculadas al medio rural, tales como las actividades extractivas, las instalaciones industriales a pie de yacimiento, las actividades ganaderas y las industrias agrarias incluyan, o no, primeras transformaciones o comercialización de los productos propios del medio rural. Comprende también los usos industriales, vinculados, o no, al sector primario, en los que, por razones de interés público, por las características del proceso productivo, o por las de los materiales utilizados, resulta exigido el emplazamiento lejos del medio urbano.

2. **Industria General, IG:** Uso productivo dedicado a la obtención y la transformación de materias primas o a su preparación para posteriores transformaciones, incluido el envasado, el transporte y la distribución, cuyas características permiten su emplazamiento en zonas transformadas destinadas por el plan a estos usos productivos, o donde se admiten como compatibles, según las condiciones establecidas normativamente.

3. **Almacenes y Agencias de Transporte, IA**: Uso productivo dedicado exclusivamente al almacenamiento, conservación y distribución de materias, productos o bienes para suministro a mayoristas, minoristas, fabricantes, instaladores, etc., aun cuando se incluyan actividades secundarias de transformación, envasado u otras análogas, excepto la venta directa al público, cuyas características permiten su emplazamiento en zonas transformadas destinadas por el plan a estos usos productivos, o donde se admiten como compatibles, según las condiciones establecidas normativamente.

4. **Talleres, IT**: Uso productivo dedicado al mantenimiento, reparación y atención a bienes y equipos, o a la práctica de artes y oficios cuya función admite un emplazamiento en coexistencia con la población residente a la que sirven, sin que suponga incomodidad para los residentes. Incluye los talleres de servicio a vehículos automóviles (sin venta de carburantes).

Apartado 2. CONDICIONES GENERALES DEL USO GLOBAL

Artículo V.3.17. Condiciones generales del uso industrial

1. Los edificios y locales destinados a usos industriales deberán garantizar el cumplimiento de las disposiciones que fijen las normas sectoriales vigentes, las debidas condiciones de seguridad contraincendios, así como las de seguridad laboral, impacto medioambiental, distancias y cuantas les sea aplicable en función de la actividad específica de que se trate.

2. En todos los casos en que el proceso de producción y/o almacenaje incluya la manipulación de materiales inflamables o explosivos, deberán instalarse los sistemas de seguridad adecuados que eviten la posibilidad potencial de fuego o explosión, así como los sistemas necesarios para combatirlos en casos fortuitos. No podrán quemarse materiales o desperdicios al aire libre en parcelas destinadas al uso industrial.

3. Deberá quedar justificado el cumplimiento de la normativa de protección de incendios, bien el CTE (DB SI "Seguridad en caso de incendio") o bien el Reglamento de Seguridad Contra Incendios en Establecimientos Industriales.

4. La implantación del edificio de uso industrial en la parcela:

a) Tendrá su acceso desde viario público, o desde viario privado o espacio libre de edificación de uso comunitario o colectivo directamente accesible desde el mismo.
b) Permitirá el acceso de vehículos de emergencia mediante paso libre, pavimentado y transitable, con una anchura mínima ininterrumpida de 4 metros, con radios interiores mínimos de 5 metros, y pendiente máxima del 10%, que podrá elevarse a 14% en tramos puntuales de no más de 25 metros de longitud. Dicho paso no obstaculizará el acceso peatonal a los edificios.
c) Posibilitará la rápida evacuación de personas y la retirada o aislamiento de materiales inflamables o peligrosos.

5. Los locales dedicados a la actividad industrial, deberán disponer de 3 metros cuadrados y 12 metros cúbicos por cada puesto de trabajo previsto. Tendrán la iluminación adecuada a los valores reglamentarios para cada trabajo, incluida la de emergencia. La ventilación del local se obtendrá por renovación, natural o forzada, de la atmósfera según lo especificado en la normativa de aplicación por la naturaleza de la actividad, que garantice entre 6 y 10 renovaciones/hora, con una aportación de aire renovado entre 60 y 100 m3/persona/hora, según el tipo de actividad.

6. Si la satisfacción de las exigencias de iluminación y ventilación no se realiza de forma natural, se exigirá la presentación de los proyectos de instalaciones de iluminación, ventilación y acondicionamiento de aire, con un nivel de detalle adecuado para poder ser aprobado por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión previa a la apertura del local y periódicamente durante su funcionamiento.

7. En edificios de uso exclusivo industrial la altura útil mínima de planta edificada de las dependencias en planta baja se establece en 3,6 metros, admitiéndose en talleres y almacenes alturas menores en casos justificados en los que ello sea admisible por razón de la actividad.

8. Las instalaciones de fuerza, alumbrado, calderas y recipientes a presión, motores y máquinas de los establecimientos industriales, cumplirán con las reglamentaciones vigentes, montándose bajo la dirección de un técnico legalmente competente. Su emplazamiento y anclaje tendrá en cuenta el adecuado tratamiento acústico y antivibratorio de las instalaciones, de forma que no se puedan transmitir perturbaciones a los diferentes elementos estructurales.

9. Ningún proceso de producción o almacenaje podrá emitir radiaciones peligrosas o perturbaciones eléctricas, que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria diferentes de los que originen dicha perturbación.

10. En el supuesto de que las revisiones de control efectuadas sobre el funcionamiento de las instalaciones no fueran satisfactorias por los valores obtenidos respecto a los establecidos, se fijará por los Servicios Técnicos Municipales un plazo para su corrección, pudiendo clausurarse total o parcialmente el local si a su terminación no funcionara conforme a lo exigible.

Artículo V.3.18. Condiciones ambientales del uso industrial

1. No se permitirá la emisión de ningún tipo de cenizas, polvos, humos, vapores, gases ni de otras formas de contaminación del aire, del agua o del suelo, que puedan representar peligro real a la salud, la riqueza animal o vegetal, a otras clases de propiedad o que causen suciedad a personas ajenas al proceso.

2. Ninguna instalación industrial podrá superar las concentraciones máximas admisibles para emisiones contaminantes a la atmósfera legalmente establecidos (Capítulo VIII.1).

Las chimeneas, vehículos y otros componentes de la industria que puedan producir elementos contaminantes deberán dotarse inexcusablemente de los elementos correctores necesarios para evitar la contaminación de los núcleos urbanos, de forma que no se superen los máximos establecidos en el Artículo VIII.1.18.

3. Todos los residuos que se generan por las actividades industriales ubicadas en zonas productivas, serán gestionados de forma individual por quienes los produzcan de acuerdo con la legislación específica.

4. No se producirá ningún vertido a cauce libre, sin la previa aprobación del organismo de cuenca competente y los límites de composición del efluente se ajustarán siempre a las exigencias reglamentadas por éste. En la instalación de elementos de depuración previos a cualquier vertido se tendrá en cuenta que la calidad de las aguas superficiales y subterráneas de la zona es A_2.

Las aguas residuales procedentes de procesos productivos se tratarán mediante procesos de depuración por la propia industria antes de verterlas a las redes generales de saneamiento. Dada la gran variabilidad de los componentes de dichos residuos, no se establece un tratamiento general obligado, pudiéndose emplear todos o algunos de los siguientes:

- Rejillas finas de eliminación de la materia en suspensión gruesa.
- Desespumación para eliminar la grasa o el aceite.
- Tanques igualadores para controlar el vertido constante a la red de saneamiento y depuración municipal.

En cualquier caso, el Ayuntamiento podrá exigir la obligatoriedad de la instalación de plantas depuradoras más complejas, dentro de la industria o taller hasta que el vertido resultante no presente mayor carga para la depuradora municipal que un volumen igual de aguas residuales domésticas.

5. La evacuación de las aguas pluviales de los recintos industriales sólo podrá efectuarse al alcantarillado municipal, bien de colectores unitarios o separativos, con un tratamiento previo de desarenado y desengrasado.

6. Toda instalación deberá proteger la calidad físico-química y natural de los suelos, subsuelos y aguas subterráneas, estableciendo pautas internas de actuación que garanticen la no afectación de dichos medios.

Apartado 3. Condiciones Particulares de los Usos Pormenorizados

Artículo V.3.19. Condiciones particulares del uso de Industria Rural

1. Son las actividades relacionadas con la explotación agrícola, forestal, pecuaria y extractiva que puedan ubicarse en Suelo Rústico y estén específicamente reguladas conforme lo establecido en el Capítulo IV.3.

2. Cuando alberguen actividades no reguladas en dicho régimen de usos, o complementarias del mismo o de otro distinto, deberán cumplir las condiciones que les sean de aplicación en virtud de la presente normativa de usos.

Artículo V.3.20. Condiciones particulares del uso Industrial (IG, IA e IT)

1. A los efectos de lo regulado en el PGOU se establece la siguiente categorización del uso industrial:

Categoría INDUSTRIAL	Superficie, m2c (1)	Potencia máxima instalada (2)	Densidad máxima de carga de fuego (3)
I1	S≤ 150	P≤3,0 Kw ó P≤100W/m2u	Qs≤425 MJ/m2
I2	150 m2c <S≤ 500	3,0<P≤6,0 Kw	425 <Qs≤850 MJ/m2
I3	500 m2c <S≤ 2.500	SIN LIMITACIÓN	850 <Qs≤1275 MJ/m2
I4	1.000 m2c <S≤ 5.000	SIN LIMITACIÓN	Qs>1275 MJ/m2
I5	S> 2.500	SIN LIMITACIÓN	SIN LIMITACIÓN
(1) A los efectos de la adscripción de los usos industriales a una determinada categoría se computarán, en todo caso, los espacios cubiertos destinados a carga y descarga, o a recepción de vehículos en los talleres de reparación de los mismos. No se computará, por el contrario, la superficie de los locales destinados a uso de garaje auxiliar.			
(2) Se entiende por potencia instalada en una actividad la suma en Kilowatios de la potencia de todas sus máquinas fijas que posean elementos mecánicos móviles. Se excluye de tal cómputo la potencia de instalaciones mecánicas como extractores de aire, ascensores, y otras similares, cuya función sea ajena a la finalidad propia de la actividad, estando dirigida al mejor acondicionamiento funcional y ambiental del local para su uso por el personal propio o el público externo.			

I1: Actividades industriales compatibles con los usos de vivienda, terciarios y de equipamiento comunitario

- Carentes de molestias o peligrosidad y
- Nivel de riesgo intrínseco de incendio BAJO-1.

I2: Actividades industriales que no generan molestias o incomodidades incorregibles para los usos colindantes y, en general, se estiman compatibles con los usos residenciales, terciarios o de equipamiento comunitario

- Carentes de peligrosidad y
- Nivel de riesgo intrínseco de incendio BAJO-1 ó 2.

I3: Actividades industriales que no puedan ser incluidas en las anteriores categorías I1 e I2 por incumplir alguno de los requisitos exigidos para las mismas las actividades o cuya carga de fuego las haga incompatibles con los citados usos de vivienda, terciarios, de equipamiento, con superficie construida inferior a 1.000 m2c.

I4: Actividades industriales de tamaño medio y grande incompatibles con la contigüidad directa con otras industrias, por suscitarse conflictos funcionales en la utilización común de los espacios no edificados, o por la nocividad, insalubridad o las molestias producidas, aun con la adopción de medidas correctoras.

I5: Actividades industriales que han de ser implantadas en zonas industriales específicas.
Necesitan un ámbito de producción comprendido en una parcela extensa. Por su carácter peligroso, nocivo o molesto, sólo pueden admitirse en emplazamientos específicos.

2. Dotación sanitaria en el uso industrial:
Se establecerá en función de las características de la actividad, adoptando como referencia el mayor de los siguientes valores:

a) Dos aseos cada veinte usuarios o fracción superior a 10.

b) Dos aseos cada 1.000 m2c en IG, cada 2.000 m2c en IA, o cada 500 m2c en IT (o fracción superior a la mitad de dicha superficie)

Los aseos dispondrán de cabinas de ducha cuando las características de la instalación lo requieran.

3. Dotación de estacionamientos en el uso de Industria General:
Sin perjuicio de los requerimientos mayores en virtud de la normativa sectorial aplicable se requerirá

a) una plaza de aparcamiento por cada 2 trabajadores

b) una plaza de camión y otra de carga y descarga por cada 4.000 m2c o fracción superior a 500 m2c.

c) IA e IT: una plaza de camión y otra de carga y descarga por cada 2.000 m2c o fracción superior a 500 m2c.

4. Se consideran usos complementarios los de:

a) Aparcamiento al servicio de la actividad.

b) Infraestructuras en situación de planta baja o inferiores.

5. Se consideran usos compatibles los de:

a) Oficinas directamente relacionadas con la actividad dominante.

b) Equipamiento, asociado al uso y disfrute del personal vinculado a la instalación industrial.

c) Vivienda para encargados de vigilancia y/o custodia hasta un máximo de una vivienda por establecimiento de más de 2.000 m2c.

d) Comercial relacionado con la actividad

Sección 4. Uso terciario

Apartado 1. Definición y Usos Pormenorizados Comprendidos

Artículo V.3.21. Definición del uso global terciario

Comprenden el uso terciario las actividades de uso privado, colectivo o público destinadas a la realización de transacciones comerciales de mercancías, servicios personales, administrativos, técnicos o monetarios o integrables en el sector hostelero, excepto las incluidas en los usos globales dotacionales y de servicios.

Artículo V.3.22. Clasificación y división del uso terciario

1. **Comercial, C:** Uso terciario correspondiente a todas aquellas actividades cuya finalidad sea poner a disposición de consumidores y usuarios, bienes y servicios susceptibles de tráfico comercial, en sedes fijas y con presencia de comprador, producto y mercancía. A los efectos de la regulación urbanística, se asimilan al uso comercial la *prestación de servicios privados al público*, como peluquerías, salas de belleza u otros servicios higiénicos, así como las enseñanzas no regladas.

2. **Oficinas, O:** Uso terciario correspondiente a actividades administrativas, empresariales, técnicas, monetarias y burocráticas propias del sector terciario, excepto las incluidas en los usos de equipamiento y servicios públicos que no guarden relación con el uso administrativo. Los despachos profesionales que no formen parte de la vivienda del titular se considerarán incluidos dentro del uso de oficinas.

3. **Recreativos, J:** Uso terciario destinado al servicio de actividades ligadas a la vida de ocio y de relación. Se incluyen salas de reunión, establecimientos para consumo de bebidas y comidas, espectáculos (cines, teatros, etc.), gimnasios, etc.

Salas de esparcimiento, JE: uso con acceso al público donde se realizan actividades de esparcimiento y relación social, tales como gimnasios, ludotecas, cines, teatros, etc.

Establecimientos de hostelería, JH: comprende los establecimientos públicos destinados al consumo de comidas y bebidas, tales como restaurantes, cafeterías, bares y similares.

Apartado 2. Condiciones Generales del Uso Global

Artículo V.3.23. Condiciones generales del uso terciario

1. Los edificios y locales destinados a usos terciarios deberán garantizar el cumplimiento de las disposiciones que fijen las normas sectoriales vigentes, las debidas condiciones de seguridad contraincendios, así como las de seguridad laboral, impacto medioambiental, distancias y cuantas les sea aplicable en función de la actividad específica de que se trate.

2. Los usos comerciales que, por sus características, materias manipuladas o almacenadas, o medios utilizados, originen molestias, o generen riesgos a la salubridad o a la seguridad de las personas o de las cosas, se regirán por lo establecido para el uso industrial con el que más se asemejen.

3. Además de dar cumplimiento al Artículo V.1.69, ningún local destinado al uso terciario podrá tener acceso directo desde viviendas o apartamentos, o servirles de acceso único y/o directo.

4. Todo local terciario tendrá su acceso desde viario público, o desde viario privado o espacio libre de edificación de uso comunitario o colectivo directamente accesible desde el mismo, posibilitando la rápida evacuación de personas y la retirada o aislamiento de materiales inflamables o peligrosos.

5. En edificios de uso exclusivo, la altura útil mínima será 3,20 metros y la libre de 2,80 metros.

6. Quedarán exentos del cumplimiento de las dos condiciones anteriores los usos desarrollables en aquellos edificios incluidos en el Catálogo y/o aquellos que por su especial configuración arquitectónica no admitan la adecuación del inmueble, sin perjuicio de que deban cumplir la normativa supralocal de obligado cumplimiento en función de su uso.

7. La luz y la ventilación de los locales podrán ser naturales y/o artificiales.
   a) En el primer caso, los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a un décimo de la que tenga la planta del local (descontando los locales destinados a almacenes, trasteros y pasillos).
   b) En el segundo caso, se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire.

8. Las actividades terciarias que compartan el edificio donde se ubiquen con otros usos deberán cumplir:
   - La normativa de protección de incendios, bien el CTE (DB SI "Seguridad en caso de incendio") o bien el Reglamento de Seguridad Contra Incendios en Establecimientos Industriales, en función de la naturaleza de la actividad a desarrollar. Dispondrán de salida de urgencia, accesos especiales para extinción, aparatos, instalaciones y útiles que, en cada caso, y de acuerdo con la naturaleza y características de la actividad, se estimen necesarios.
   - Las zonas destinadas a la atención al público tendrán una superficie mínima de 6 metros cuadrados (salvo algunos tipos muy determinados de actividad comercial, en los que con el informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales, pudiera reducirse esta superficie), y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda.
   - En el caso de que en el edificio exista uso de viviendas deberán disponer dichas viviendas de accesos independientes.

Apartado 3. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS PORMENORIZADOS

Artículo V.3.24. Condiciones particulares del uso Comercial

1. Se consideran *establecimientos comerciales* todos aquellos locales edificados y las construcciones e instalaciones fijas permanentes, cubiertas o sin cubrir, exteriores o interiores a una edificación, exentas o no, en los que se desarrolle profesionalmente una actividad comercial, ya sea de forma continua o no, como naves, edificios, almacenes, tiendas, lonjas, quioscos, etc.

Los *recintos comerciales* son todos aquellos espacios, abiertos o cerrados, en los que pueda convivir más de un establecimiento, utilizando para su funcionamiento espacios comunes, tales como centros comerciales, mercados municipales, galerías, mercados al aire libre, mercadillos, etc. La *superficie de venta* es la suma de las dedicadas a la venta o exposición de mercancías, o aquellas en las que se realizan actividades comerciales con carácter habitual y permanente, o bien se destinan a tal fin de forma eventual, a los cuales puede acceder la clientela para realizar sus compras.

2. En los establecimientos de superficie inferior a 250 m2c, todos los recorridos utilizados por el público tendrán una anchura mínima de 1,20 m, procurando al menos un recorrido accesible. En los establecimientos de superficie superior a 250 m2c, la anchura mínima será de 1,50 metros y se garantizará un recorrido accesible. Los desniveles serán salvados mediante rampas y/o escaleras con una anchura igual que el resto de los recorridos,

En establecimientos comerciales, cuando la superficie de uso público esté situada a una cota superior a 7 metros respecto de la cota de acceso desde la calle, y tenga una superficie útil mayor de 150 m2u, deberá dotarse de ascensor con capacidad mínima para 5 personas, salvo que por razones justificadas sea técnicamente inviable.

3. Los recintos comerciales cumplirán las siguientes condiciones:

a) Los pasos sobre los que recaigan accesos a locales tendrán un ancho igual o superior a 3 m.

b) Las escaleras y accesos a la agrupación comercial contarán cuando menos con dos accesos de peatones desde el viario o espacio libre de edificación, de anchura igual o superior a 4 metros y situados en puntos alejados.

c) Podrán agruparse y resolverse de forma conjunta la dotación de servicios sanitarios, instalaciones y carga y descarga.

4. Dotación sanitaria del uso comercial:
Un aseo hasta los primeros 100 m2c y uno más por cada 250 m2c o fracción superior a 100 m2c, referidos a la superficie útil de venta al público.

Las superficies destinadas al almacenamiento de servicio en una actividad comercial no computarán a efectos de aseos, siempre que estén directamente relacionados con la actividad principal y tengan una superficie menor de 400 m2c. En caso de presentar mayor superficie dispondrán de los aseos exigibles para el uso de almacén (IA).

5. Dotación de estacionamiento del uso comercial:
Una plaza cada 50 m2c de superficie de venta o fracción superior a 15 m2c.

Cuando la superficie de venta supere los 500 m2c, y siempre que se trate de edificios de uso exclusivo, se dispondrá dentro del local, de una dársena de carga y descarga con altura libre mínima de 3,40 m. que se aumentará en una unidad por cada 1.000 m2c más de superficie de venta.

6. Se consideran usos complementarios los de:

a) Aparcamiento al servicio de la actividad.

b) Infraestructuras en situación de planta baja o inferiores.

7. Se consideran usos compatibles los de:

a) Oficinas directamente relacionadas con el uso dominante.

b) Almacenaje al servicio de la actividad comercial.

Artículo V.3.25. Condiciones particulares del uso de Oficinas

1. Cada oficina independiente tendrá una superficie útil no inferior a 40 m2u, salvo en el caso de oficinas situadas en plantas superiores a la baja, con zonas comunes compartidas, que tendrán una superficie útil no inferior a 30 m2u.

2. Los despachos profesionales compatibles con el uso de vivienda, o las oficinas que formen parte de locales destinados a actividades de industria, almacén y afines podrán tener su acceso desde la correspondiente vivienda o local.

3. En edificios de uso dominante residencial podrán instalarse:

a) Oficinas en planta baja, pudiendo incorporar locales en la planta inmediata superior y/o plantas bajo rasante.

b) No habrá limitación en cuanto a la implantación de despachos profesionales, ni de oficinas de la Administración Pública.

4. Dotación sanitaria en oficinas,

Podrá ser individual o compartida, siempre desdoblada por sexos, estableciéndose a razón de un aseo hasta los primeros 100 m2c, a los que se añadirá uno más por cada 200 m2c, o fracción superior a 50 m2c.

5. Dotación de estacionamiento del uso de oficinas:

a) una plazas de aparcamiento cada 50 m2c o fracción superior a 25 m2c.

b) una plazas de carga y descarga por cada 2.000 m2c o fracción superior a 1.000 m2c.

6. Se consideran usos complementarios los de:

a) Aparcamiento al servicio de la actividad.

b) Infraestructuras en situación de planta baja o inferiores.

Artículo V.3.26. Condiciones particulares del uso recreativo

1. Ningún establecimiento nuevo o existente de este uso podrá producir, en edificios que puedan alojar usos residenciales o equipamientos educativos o sanitario-asistenciales, ruidos, vibraciones o cualquier otra afección entre las 22 h. y las 8 h. con niveles superiores a los límites establecidos en el Artículo VIII.1.22.

2. Dotación sanitaria del uso recreativo

Se establece a razón de dos aseos por los primeros 100 m2c, a los que se añadirán otros dos más por cada 200 m2c, o fracción superior a 50 m2c. Podrá acudirse a soluciones compartidas y serán desdoblados por sexos.

3. Dotación de estacionamiento del uso recreativo:

a) Una plaza por cada 100 m2c o fracción superior a 50 m2c.

b) Una plaza cada 25 espectadores o clientes potenciales simultáneos o fracción superior a 10 en el caso de locales de espectáculo.

4. Se consideran usos complementarios los de:

a) Aparcamiento al servicio de la actividad.

b) Infraestructuras en situación de planta baja o inferiores.

5. Se consideran usos compatibles los de:

a) Comercio vinculado con el uso dominante, que no supere un 10% de la superficie construida.

b) Oficinas al servicio de la actividad principal.

Sección 5. Uso dotacional de equipamiento

Apartado 1. DEFINICIÓN Y USOS PORMENORIZADOS COMPRENDIDOS

Artículo V.3.27. Definición del uso global dotacional de equipamiento

Uso destinado a las actividades que atienden las necesidades sociales de cultura, asistencia, bienestar y vida de relación de los habitantes del municipio, en forma pública, privada o colectiva, así como las dependencias que posibilitan la administración del territorio.

Artículo V.3.28. Clasificación y división del uso de equipamiento

1. **Administrativo, QAD:** Uso de servicios destinado a las actividades propias de la Administración pública o las entidades de derecho público con personalidad jurídica propia vinculadas o dependientes de cualquiera de las administraciones públicas. Comprende actividades de uso público realizadas por cuerpos e instituciones del Estado, destinadas a la defensa, la preservación del orden público y la protección de los individuos o de los bienes, así como las actividades servidoras de las anteriores (uso de servicios destinado a las fuerzas armadas y cuerpos de seguridad del Estado y los centros penitenciarios).

2. **Socio-Cultural, QSC:** Uso de equipamiento colectivo, público o privado, dedicado a la producción, conservación y difusión de bienes culturales no comprendidos en el uso educativo. Incluye el uso de exhibición de películas, representaciones, actuaciones o competiciones celebradas ante auditorios físicamente presentes en el mismo recinto.

Se asimilan a este uso los dedicados a actividades culturales o de relación a través de la pertenencia a un grupo o sociedad, así como los locales para espectáculos integrados en edificios de equipamiento cultural. Además, comprende los cinematógrafos, filmotecas, teatros, salas de concierto, cosos taurinos, actividades deportivas con presencia de espectadores y otras afines, siempre que atañan a empresas cuyo desempeño merezca la tutela pública, expresada en forma de políticas de fomento directo o indirecto de su ejercicio. Incluye los recintos feriales y otras infraestructuras especializadas para certámenes de carácter específico, o comercial en general, o de sectores económicos y productivos.

3. **Deportivo. QDL / QDC:** Usos dedicados a la práctica, enseñanza o exhibición de especialidades deportivas o ejercicios de cultura física. Cuando conlleve asistencia de espectadores deberá cumplir el conjunto de normas propias del uso deportivo y del uso espectáculos. Pueden tratase de instalaciones deportivas al aire libre o de instalaciones cubiertas.

4. **Educativo. QED:** Uso de equipamiento colectivo, público o privado, destinado a la formación y a la enseñanza en sus distintos grados o especialidades, incluyendo las actividades complementarias de investigación, custodia, administración, dirección y análogas, y las de servicio directo, tales como comedores, cafeterías, instalaciones deportivas, residencias universitarias anejas, etc.

5. **Religioso. QRE:** Uso de equipamiento destinado a practicar en comunidad cultos religiosos y a las actividades directamente relacionadas con éstos. Cuando comprenda el alojamiento, a la manera de los conventos y las comunidades religiosas, deberá cumplir el conjunto de normas propias del uso de residencia comunitaria.

Incluye los cementerios y tanatorios adscritos al enterramiento de personas, así como los edificios o locales destinados a las prácticas religiosas funerarias, al depósito, conservación o embalsamamiento de cuerpos muertos, ligados al primero.

6. **Sanitario-Asistencial, QSA:** Uso de equipamiento colectivo, público o privado, destinado a prestación de servicios médicos o quirúrgicos, así como a la asistencia de personas, con o sin internamiento hospitalario de las mismas, y a las tareas de investigación, prevención, orientación, información, administración y otras consecuentes con dicha prestación. Cuando comprenda el alojamiento, deberá cumplir el conjunto de normas propias del uso asistencial y del de residencia comunitaria. No se incluyen los servicios que se presten en despachos profesionales, fuera de los centros médicos.

7. **Genérico. QGE:** uso que se asigna a terrenos que pueden albergar cualquiera de los usos pormenorizados dentro del global de Equipamiento. Se admite así la utilización del suelo para cualquiera de dichos usos o para combinaciones de ellos, siempre que no haya limitaciones concretas en las fichas de los ámbitos o limitaciones de otra índole, con independencia del uso que actualmente pueda tener.

Apartado 2. CONDICIONES GENERALES DE USO GLOBAL

Artículo V.3.29. Condiciones generales del uso de equipamiento

1. Las instalaciones dirigidas al uso de equipamiento deberán cumplir las disposiciones vigentes relativas a los usos correspondientes, tanto de tipo local como autonómico o estatal, así como las que vayan aprobándose durante el periodo de vigencia de estas Normas. Cumplirán además las disposiciones propias de los usos industriales y terciarios a las que se asemejen.

Las instalaciones en las que se prevea la presencia de espectadores deberán cumplir las disposiciones para los locales de espectáculos que sean de aplicación.

2. Las condiciones de ordenación de los equipamientos y la asignación de un uso pormenorizado, podrán concretarse en el momento de aprobación del planeamiento de desarrollo que prevea su ordenación.

El Ayuntamiento podrá, en cualquier momento y justificadamente, asignar a cualquier equipamiento una alternativa de las establecidas en el PGOU. En caso de verse afectado un equipamiento educativo o sanitario asistencial, salvo que se disponga de informe de la Administración competente que justifique la innecesariedad del mismo, la dotación deberá reponerse en el mismo ámbito y con similares características.

Podrán además agregarse suelos de equipamientos colindantes entre sí y/o subdividir los señalados por el Plan o los resultantes de agregación previa siempre que ello sea necesario.

3. Las condiciones que se señalan para los equipamientos serán de aplicación en los terrenos que el planeamiento destina a tales fines, incluso en los lugares que, aún sin tener calificación expresa de equipamiento, se destinen a tal fin por estar estos usos permitidos por la normativa de aplicación en la zona en que se encuentren.

4. Las condiciones que hacen referencia a intensidades, características de posición y forma de los edificios destinados a equipamiento sólo serán de aplicación en obras de nueva planta, aplicándose la ***ordenanza de zona subsidiaria*** que se establece en la Ordenanza de Zona.

Cuando no se dispusiera de otra mejor referencia, serán aplicables las siguientes ***condiciones residuales***:

- *Edificabilidad máxima*: La que se deduce de las alienaciones y plantas establecidas en los planos o Ordenanza de zona Subsidiaria, o 0,5 m2c/m2s sobre parcela bruta edificable, salvo para las instalaciones deportivas al aire libre, en las que la edificabilidad será de 0,30 m2c/m2s sobre parcela bruta.
- *Posición de la edificación, sin perjuicio de la definición vía Estudio de Detalle*
  a) Alineación de fachada libre, con distancia a linderos mínima de 3m, salvo que en los planos del Plan se señale expresamente otro valor.
  b) Retranqueo a linderos: 3/4 de la altura, mínimo 3 metros
  c) Altura reguladora: 9 metros
- *Ocupación máxima*: 50% de la superficie de parcela neta.

5. La dotación sanitaria y de estacionamientos de los equipamientos será calculada por referencia a la de los usos residenciales, terciarios o industriales que fueran asimilables en el caso de no establecerse otra cosa.

6. En aquellos casos en los que sea previsible la afluencia puntual de usuarios a una parcela destinada a equipamientos en suelo urbano no consolidado, urbanizable o rústico, podrá exigirse un estudio de movilidad generada, que evalúe el impacto de la actuación en la movilidad municipal, procediéndose a imponer las medidas correctoras oportunas, e incluso pudiendo denegarse la solicitud de implantación cuando el referido impacto se considere inadmisible.

Apartado 3. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS PORMENORIZADOS

Artículo V.3.30. Condiciones particulares del equipamiento administrativo y socio-cultural

1. Deberán cumplir las condiciones propias del uso de oficinas al que sean asimilables, así como las que se derivan de la aplicación de la normativa sectorial de aplicación.

2. Ningún equipamiento de este tipo podrá emplazarse en locales de edificios no exclusivos por encima del uso residencial o de cualquier otro uso en el que sea previsible la residenca de personas. Las instalaciones en las que se prevea la presencia de espectadores deberán cumplir las disposiciones para los locales de espectáculos que sean de aplicación, extremando la justificación de la accesibilidad y evacuación.

Artículo V.3.31. Condiciones particulares del equipamiento deportivo

1. Deberán cumplir las condiciones propias del uso productivo al que sean asimilables, así como las que se derivan de la aplicación de la normativa sectorial de aplicación.

2. Los cierres de los centros deportivos podrán disponer de protecciones diáfanas hasta una altura que genere seguridad frente a la intrusión de personas ajenas al recinto y sirva de protección al uso hasta una altura máxima total de 3 metros.

Artículo V.3.32. Condiciones particulares del equipamiento educativo

1. De modo previo a la implantación de un centro educativo, será concretado por el organismo o entidad a la que se destina la gestión del equipamiento educativo el uso al que es asimilable.

2. Las condiciones de superficie construida y edificabilidad serán las que se derivan de la normativa sectorial aplicable o de la regulación residual o subsidiaria de aplicación.

3. En las nuevas implantaciones se materializará una plaza de estacionamiento por cada 50 m2c, o por cada 25 personas de capacidad o fracción superior a 10 si esta fuese mayor. En el caso de que la parcela no pueda soportar la dotación mínima de plazas de aparcamiento, de manera razonada se podrá reducir proporcionalmente a la superficie existente y/o eximirse completamente de su cumplimiento.

4. Los cierres de los centros escolares podrán disponer de protecciones diáfanas hasta una altura que genere seguridad frente a la intrusión de personas ajenas al recinto escolar y sirva de protección al uso hasta una altura máxima total de 3 metros.

Artículo V.3.33. Condiciones particulares del equipamiento religioso

1. Los nuevos edificios destinados al culto, en ausencia y/o como complemento de su regulación subsidiaria o residual, se regirán por su normativa específica y, en su defecto, por las condiciones asimilables de los usos de residencia comunitaria de no más de tres plantas, admitiéndose una altura libre de 9 metros, no estando limitados por edificabilidad, ni ocupación.

2. La construcción, ampliación o rehabilitación de cementerios garantizará el cumplimiento de los requisitos exigidos por la legislación aplicable en materia de policía mortuoria, y en particular el Decreto de Cantabria

1/1994, la Ley 5/2002, de 24 de julio, modificada por la Ley 10/2002, de 23 de diciembre. En los planos de la serie o.2 se establecen las limitaciones relativas a los cementerios derivadas de la Ley de Cantabria 5/2002.

3. El tanatorio comprende como uso el de depósito funerario, como lugar de etapa del cadáver entre el domicilio mortuorio y el cementerio, así como crematorio y otros edificios donde se presten distintos servicios de velatorio, religiosos, tanatopraxia y estética de cadáveres, etc. Se admite en tipología de edificación abierta en edificio de uso exclusivo, así como uso complementario de las residencias comunitarias destinadas al cuidado de mayores.

Se admiten tanatorios en parcelas destinadas a uso de Equipamiento (de cualquier tipo), así como en suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable en parcela exclusiva de más de 1.000 m2s y en edificación exenta y parcela exclusiva.

Artículo V.3.34. Condiciones particulares del equipamiento sanitario-asistencial

1. deberán cumplir la normativa sectorial específica aplicable, si la hubiera, así como las correspondientes a los usos no dotacionales a los que fuesen más directamente asimilables.

2. Los nuevos edificios destinados al uso sanitario asistencial, en ausencia y/o como complemento de su regulación subsidiaria, serán admisibles con una altura máxima de dos plantas, admitiéndose una altura reguladora de hasta 9 metros y altura de coronación 15 metros.

Artículo V.3.35. Condiciones particulares del equipamiento genérico

La asignación de uso concreto a una parcela calificada pormenorizadamente como equipamiento genérico, o el cambio del recomendado por el Plan General podrá hacerse en la redacción de los instrumentos de desarrollo o directamente, sin que ello sea considerable modificación del Plan General a los efectos previstos en el artículo 161 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, tratándose de un ajuste o concreción posterior de detalle de las previsiones del Plan General.

Sección 6. Uso dotacional de espacios libres

Apartado 1. Definición y Usos Pormenorizados Comprendidos

Artículo V.3.36. Definición del uso global dotacional de espacios libres

Usos vinculados a espacios públicos destinados al recreo, esparcimiento y reposo de la población, así como a la protección y el aislamiento de vías y edificaciones, que se dirige a la mejora de las características higiénicas, ambientales y de ornato del municipio.

Artículo V.3.37. Clasificación y división del uso de espacios libres

1. **Plaza, LZ**: Espacio de más de 2.000 m2s con un alto grado de urbanización y bajo índice de permeabilidad. Dispone de fácil acceso público, rodeado de edificios públicos o privados, con múltiples puntos de acceso peatonal. La vegetación se reduce a árboles en alcorques o en mobiliario urbano, por lo que la permeabilidad del suelo es baja.

Suelen integrarse en esta categoría las plazas de mayor entidad de los núcleos y barrios del municipio, siendo lugares tradicionales y característicos del núcleo, rodeados de edificios provistos de soportales o similares, estando las plantas bajas destinadas a usos comerciales. En estas plazas se celebran mercados y suelen ser el punto neurálgico de la celebración de las fiestas populares.

2. **Parque, LP**: Espacios públicos mayores de 2.000 m2s en los que predomina la superficie verde, con un gran espacio permeable. Constituyen, en algunos casos, un espacio emblemático del municipio. Están situados en manzana independiente o contigua a espacios privados.

3. **Área Estancial, LS**: Espacios de menos de 2.000m2s en los que se combinan las zonas verdes con las superficies duras, con alto grado de urbanización. El área permeable, generalmente, no supera el 50% de la superficie total. Están dotados de mobiliario urbano y en muchos casos albergan parques infantiles o pequeñas plazas con bancos.

4. **Jardín, LJ**: Espacios de estancia semipúblicos, siendo exteriores a las áreas privadas de las edificaciones, pero guardando una vinculación estrecha con aquellas. Tienen reducidas dimensiones, inferiores a los 500m2, un alto grado de permeabilidad y baja dotación de mobiliario. Son habituales en las zonas de vivienda desarrollada por unidad de gestión y concebidas en su origen como cesiones locales. Su escasa dotación y su situación entre viario condiciona un uso muy limitado.

5. **Anexo a viario, LX**: Espacios de estancia de reducidas dimensiones, vinculados al viario adyacente como área de descanso o contemplación del paisaje o la escena urbana, que tienen muy baja permeabilidad. En algunos casos pueden llegar a estar invadidos por los vehículos, que los usan a modo de aparcamiento.

6. **Espacio naturalizado, LN:** Espacio de grandes dimensiones, superior a una hectárea, en el que se posibilita el uso como lugar de recreo, estancia y paseo, conservando sus valores naturales y sin una importante urbanización, por lo que tiene un bajo grado de artificialización. Su permeabilidad es muy elevada.

7. **Espacio de integración ambiental (LIA):** Aquel que se define al objeto de limitar los impactos visuales de instalaciones industriales de acuerdo con el artículo 35 de la Ley de Cantabria 2/2001.

Apartado 2. Condiciones Generales del Uso Global

Artículo V.3.38. Condiciones generales del uso de espacios libres

1. El diseño de los espacios libres atenderá a la integración en los espacios públicos limítrofes, distinguiendo: áreas de paso, áreas de estancia, itinerarios singulares, arbolado, mobiliario urbano, etc. Respetará las alineaciones fijadas en el planeamiento y dispondrá de los usos previstos en el mismo. Como criterio general se procurará mantener la topografía actual, evitando movimientos de tierra innecesarios, aunque podrán admitirse otras soluciones, debidamente justificadas, especialmente para dar cumplimiento a lo previsto en el artículo 7.5 del Decreto de Cantabria 65/2010.

2. El diseño de los espacios libres será accesible, debiendo cumplir con los requisitos establecidos en la Ley de Cantabria 3/1996 (artículos 4 a 9), así como con las disposiciones aplicables de la Orden VIV/561/2010, específicamente en los artículos 6 a 8. Los elementos de urbanización cumplirán las condiciones generales del artículo 10.

La adaptación de los espacios libres al condicionado de la Orden VIV/561/2010 será progresiva, en los términos de la Disposición Transitoria Primera de la misma. No obstante, los espacios libres de nueva urbanización que se proyecten al amparo del desarrollo de los ámbitos definidos en el Plan General, incluirán los itinerarios peatonales accesibles interiores al mismo, que deberán conectar todas las instalaciones, actividades y servicios del espacio urbanizado, y que, en todo caso, atenderán a la legislación aplicable.

3. Los espacios libres procurarán que la mayor parte de su superficie sea permeable y permita la plantación de especies vegetales, o mantenga sus condiciones naturales. El diseño de los espacios libres, y los materiales que se empleen en los mismos, permitirán el drenaje y la implantación de césped en los espacios intersticiales de las áreas de aparcamiento. Las obras de urbanización necesarias para adecuar los espacios a una finalidad pública compatibles con el entorno natural, como juegos para niños, elementos potenciadores del espacio libre, etc., se ejecutarán con idéntico criterio de integración con el entorno en forma y materiales.

4. Se permitirá la implantación complementaria de instalaciones y edificios destinados a equipamientos públicos, cumpliéndose los siguientes requisitos:

a) Se adecuarán compositivamente al entorno, evitando formas, volúmenes, superficies, materiales o instalaciones que deterioren o subviertan el carácter de espacios libres, evitándose la destrucción de especies vegetales de justificado interés.

b) Podrán ser explotadas con carácter general en régimen de concesión administrativa temporal, permaneciendo en todo caso el suelo de propiedad municipal.

Cuando el tamaño de la instalación, obra o edificación, o el carácter intrínseco del espacio libre donde se asiente lo aconseje, el Ayuntamiento realizará o exigirá la realización de un estudio de integración o idoneidad ambiental por parte de instituciones o profesionales de reconocida solvencia.

5. En cualquier espacio libre, dentro de los límites que imponga la legislación sectorial de aplicación, podrán ubicarse espacios deportivos al aire libre y zonas de juegos de niños/adolescentes/jóvenes y de ejercicios para la tercera edad, Asimismo, en los espacios libres podrán ubicarse, con carácter provisional, estacionamientos en superficie cuando se justifique la necesidad y conveniencia, debiéndose garantizar la reposición del espacio libre de forma que se restablezca su funcionalidad.

6. Las condiciones que se señalan para los espacios libres serán de aplicación en los terrenos que el planeamiento destina a tales fines así como aquellos que, aún sin tener calificación expresa de espacio libre, se destinen a tal fin por estar estos usos admitidos por la normativa de aplicación en la zona en que se encuentren.

7. El proyecto de urbanización que afecte a un espacio libre determinará las áreas expresamente dedicadas a la instalación de estructuras móviles y edificación provisional, así como los servicios de infraestructuras e instalaciones o dotaciones públicas compatibles con el carácter del área. Definirá las servidumbres a las que diera lugar el trazado de las infraestructuras que discurran en su ámbito. Los respectivos proyectos de urbanización deben incorporar una justificación de la solución adoptada para garantizar la accesibilidad mediante modos sostenibles de transporte y la seguridad urbana.

Los espacios libres podrán ser receptores de instalaciones de servicios técnicos vinculados a las dotaciones urbanas siempre que ello no suponga reducción del confort para los usuarios por emisiones, impacto visual o que incida negativamente en la seguridad ciudadana. Las infraestructuras de servicios, siempre que sea técnicamente viable, deberán ir soterradas.

8. En los espacios libres que se ubiquen en categorías de protección del POL, conforme lo previsto en el artículo 27 de la Ley de Cantabria 2/2004, se permiten los siguientes usos:

a) Actuaciones, construcciones e instalaciones, permanentes o no, vinculadas a un servicio público o a la ejecución, entretenimiento y servicio de obras públicas e infraestructuras que sea necesario ubicar en estas áreas.

b) Instalaciones asociadas a actividades científicas, de investigación, información e interpretación directamente vinculadas con el carácter de la categoría de protección en que se ubiquen.

9. En las áreas destinadas a ajardinamiento se admiten construcciones destinadas a la venta de bebidas, periódicos, helados y actividades similares, construidas con materiales acordes con el carácter del espacio en que se ubican, de una planta o 3,5 metros de altura, y con una superficie inferior a 40 m2c. Cuando en un parque, jardín o espacio libre se localicen varias de estas construcciones, su superficie construida total no rebasará los 200 m2c.

10. Los espacios libres podrán ser atravesados por accesos rodados a parcelas colindantes cuando no sea posible resolver la accesibilidad desde otros viales, aunque en el diseño de estos accesos se dará prioridad al conjunto del espacio libre, empleándose una pavimentación propia del tránsito peatonal.

11. Podrán implantarse aparcamientos sobre rasante al servicio de los usuarios del parque, hasta un máximo de una plaza cada 500 m2s y bajo rasante dotar a la zona de influencia, siempre que no se afecten a especies arboladas existentes, ni se desvirtúe el destino del espacio libre.

Apartado 3. Condiciones Particulares de los Usos Pormenorizados

Artículo V.3.39. Condiciones particulares de Plazas y Parques

1. Se autorizan las instalaciones deportivas al aire libre ocupando una superficie menor del **50%** de la total del espacio libre, que podrá vallarse con un sistema transparente de calidad. Se acreditará que la actividad deportiva no impida el uso y disfrute del espacio libre (paseo y estancia) en condiciones adecuadas.

2. Se autorizan equipamientos con las condiciones de ocupación, altura, edificación y tratamiento de suelo definidas en cada caso por el Ayuntamiento, siempre que se respete el destino general y el carácter público de estos espacios libres y tengan una duración determinada.

3. La superficie construida para los equipamientos, sobre rasante, no podrá exceder del 20% del total de espacio libre.

4. La altura de la edificación no excederá de 8 metros (12 la total), todo ello sin perjuicio de la concreción de estas u otras condiciones de ordenación que contengan los planes de desarrollo.

5. Se autorizan edificios estables para la expedición de bebidas, comidas, flores, periódicos, etc. Cada uno de ellos podrá ocupar con edificaciones una superficie menor de 40 m2c en una sola planta, y con mesas, cenadores, marquesinas, etc. siempre que éstas sean desmontables. La altura máxima de la cara superior del

forjado de techo será de 4,5 metros. Dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada cuatro mesas y/o cada 50 m2c.

Artículo V.3.40. Condiciones particulares de las Áreas Estanciales y Jardines

1. En los espacios así calificados de más de 300 metros cuadrados de superficie se integrarán zonas ajardinadas y/o arboladas (no pavimentadas) en al menos el 25% de su superficie. Este porcentaje podrá reducirse o eliminarse en plazas preexistentes ya urbanizadas.

2. Las instalaciones deportivas e infantiles podrán ser cubiertas y/o cerradas, y en conjunto no ocuparán más de 25% de la superficie del espacio libre.

3. Las instalaciones destinadas a equipamientos no podrán vincular más del 10% de la superficie del espacio libre ni consumir más de 0,25 m2c/m2s de superficie vinculada.

Artículo V.3.41. Condiciones particulares de los Anexos a viario

Las pequeñas zonas calificadas como anexo a viario que por sus dimensiones solamente constituyan zonas de urbanización asociadas a la infraestructura, podrán alterarse en el momento de ejecución o reurbanización de ésta, no poseyendo carácter vinculante para la ordenación.

Artículo V.3.42. Condiciones particulares de las Espacios Naturalizados

1. Los Espacios Naturalizados podrán ser ordenados mediante un proyecto de urbanización que reparta los usos y actuaciones autorizables en el mismo que permitan conservar y restaurar los valores naturales y paisajísticos. En cualquier caso, serán autorizables en ausencia de la existencia de dicho proyecto:

a) La conservación activa de los valores naturales existentes, incluyendo las actuaciones para el mantenimiento y la recuperación o restauración de los elementos que definen la estructura natural, morfológica o tradicional del espacio.

b) La restauración de zonas alteradas por vertidos, movimientos de tierras, o cualquier otro tipo de degradación ambiental.

c) La creación de nuevos senderos con un ancho máximo de 3 metros y firme de áridos naturales, siempre y cuando sea para completar y unir la trama de caminos existentes.

d) La implantación de ámbitos destinados a horticultura al aire libre y huertos sostenibles.

2. La ordenación de los Espacios Naturalizados seguirá las pautas que se establecen a continuación, siempre que sean compatibles con las figuras de ordenación del territorio y normativa sectorial aplicable:

a) Se fomentarán actuaciones para el mantenimiento y/o la recuperación o restauración de los elementos que definen la estructura natural, morfológica o tradicional del espacio.

b) Toda transformación del relieve se desarrollará siguiendo criterios de minimización de movimientos de tierra, uso de áridos naturales de colores similares a los presentes en la zona y primando las superficies verdes sobre las zonas impermeables.

c) Mejora de la urbanización de los caminos preexistentes, con materiales integrados en el entorno, y apertura de nuevos caminos en similares condiciones. A estos efectos los caminos de nueva creación poseerán menos de 3 metros de sección y serán de uso predominante peatonal.

d) Se primará la implantación de sendas peatonales y carriles bici, así como actuaciones encaminadas a facilitar el acceso a personas de movilidad reducida.

e) Se podrán desarrollar aparcamientos al aire libre con capacidad máxima para 10 plazas, salvo en los centros de actividad vinculados a equipamientos, donde podrán disponer de 50 plazas. Las plataformas de aparcamiento serán drenantes y se construirán con materiales cuyos espacios intersticiales permitan la implantación de césped y para los que se dispondrá de una cubierta arbolada de un árbol por cada 2 plazas de estacionamiento.

f) Podrán alojar equipamientos cubiertos y estancias públicas de nueva construcción con una ocupación máxima del 10% de la superficie total y una edificabilidad máxima de 0,25 m2c/m2s de la parcela vinculada. Serán de una planta, con altura de coronación máxima de 4,5 metros, aunque se permitan torres de usos singulares que excedan dicha altura.

g) La implantación de equipamientos deportivos al aire libre no se verá limitada.

h) Realización de obras de urbanización necesarias para incorporar elementos potenciadores del uso del espacio libre, como juegos para niños, huertas, aseos, etc., procurando la integración con el entorno en forma y materiales.

i) Excepcionalmente, se permitirá la apertura de viarios de nueva creación no existentes ni contemplados expresamente por el Plan, que sirvan de distribución a los caminos preexistentes.

Sección 7. Uso de Servicios

Apartado 1. DEFINICIÓN Y USOS PORMENORIZADOS COMPRENDIDOS

Artículo V.3.43. Definición del uso global de servicios

Lo constituyen los usos vinculados a los servicios y suministros que la administración pública presta directamente, o a través de intermediarios, así como los servicios de infraestructura y suministro básico de la ciudad, además de aquellos relativos a la vialidad y a los vinculados a las necesidades de los automóviles (guarderías de vehículos y venta de carburantes).

Artículo V.3.44. Clasificación y división del uso de servicios

1. **Infraestructuras y Servicios Técnicos, ST:** Uso de servicios destinados a las necesidades de abastecimiento, saneamiento, comunicaciones, energía, residuos y otras análogas.

a) Producción, almacenamiento y distribución de agua, energía y alumbrado público.

b) Saneamiento, tratamiento y evacuación de residuos sólidos y líquidos,

c) otras infraestructuras de control y protección del tráfico, de las redes y del medio ambiente.

d) Infraestructuras de telecomunicaciones.

2. **Viario, V:** Comprende todo tipo de vial público susceptible de recibir tráfico rodado y peatonal.

- **Red Supramunicipal**: La constituida por las vías de alta capacidad con control total de accesos.
- **Red Principal / Arterial**: Aquella cuya funcionalidad es la de canalizar los desplazamientos más largos, principalmente con el exterior del municipio. Cumplen funciones de conexión y distribución de vehículos que acceden o atraviesan el territorio municipal. El tráfico de paso es el preferente..
- **Red Colectora / Distribuidora:** Aquella cuya función es la de canalizar y distribuir los tráficos dentro del municipio hacia las vías locales y la de conectar áreas internas, dando continuidad a las vías de carácter superior. Los tráficos preferentes de estas vías serán internos o de acceso al municipio, no considerándose predominantes en el diseño de la red los movimientos de paso.
- **Red Local o de Acceso:** Aquella cuya función principal es la de dar acceso a los usos localizados en sus márgenes. En el diseño de la red local, los tráficos que no sean de este tipo están penalizados, orientándolos hacia las redes de rango superior, primando la actividad local sobre la de comunicación entre zonas.
- **Red de Viario en Suelo Rústico**: Aquella constituida por el resto de los viales menores.

Sobre la red viaria jerarquizada, se defina la **Red de Prioridad Peatonal** (RPP) y la **Red de Prioridad Ciclista** (RPC). Se trata de un conjunto de recorridos capaz de articular el espacio urbano, componiendo un esquema al que puedan conectarse las redes peatonales locales de las distintas áreas urbanas. Asimilándolo a la red viaria, se trataría de una red arterial peatonal o ciclista, o un primer nivel jerárquico de la red peatonal o ciclista.

Las redes de Itinerarios Prioritarios pretenden garantizar la conexión entre los barrios y áreas urbanas, entre el centro y la periferia y entre las áreas periféricas. Para ello comunican entre sí los principales polos de atracción de viajes: las áreas de centralidad, los equipamientos, las zonas de mayor concentración de empleo y viviendas, la estaciones de transporte público, etc. Además, aseguran la interconexión peatonal y ciclista entre las áreas transformadas y los espacios naturales.

3. **Usos vinculados al Servicio del Automóvil, A:** Usos vinculados a las necesidades de guardería de los vehículos automóviles tratados en los distintos usos de la presente normativa como "dotación de estacionamientos", que podrán desarrollarse en el interior de los edificios, o en el exterior, así como aquellos destinados a la venta de carburantes.

- Los **aparcamientos en superficie, AS:** están constituidos por espacios libres de edificación, públicos o privados, especialmente diseñados y acondicionados, situados fuera de la red viaria, a la que se conectan por uno o varios accesos específicos.
  Los *aparcamientos en viario* Incluyen los espacios destinados a aparcamiento público o privado de vehículos en superficie, como parte de, o con acceso directo desde el viario público o privado.
- **En el interior de los edificios se distingue (AE):**
  - **aparcamiento:** espacio construido destinado en exclusiva a la guarda de vehículos relacionados con las necesidades de aparcamiento, obligatorio o permitido, generadas por las actividades realizadas en los mismos.
  - **garaje:** superficie construida dedicada a la guarda de vehículos como servicio independiente, y/o a la ubicación de plazas de aparcamiento adicionales a las obligatorias o permitidas en función de las otras actividades que pudieran darse en el edificio, parcela o terreno.

4. Se excluyen de la definición anterior los locales que tengan una superficie mínima construida que no exceda de 100 metros cuadrados o capacidad para 5 vehículos, que se consideran locales de bajo riesgo. Estos locales se regularan por lo establecido en la normativa sectorial, y en su defecto en lo establecido para los garajes.

5. **Gasolineras y Estaciones de Servicio, AC**: Son establecimientos que se configuran como punto de venta directos al público de combustibles y lubricantes para vehículos de motor, pudiendo brindar otros servicios o suministros para vehículos.

Apartado 2. CONDICIONES GENERALES DEL USO GLOBAL

Artículo V.3.45. Condiciones generales del uso de servicios

Serán de obligado cumplimiento las determinaciones básicas de la urbanización incluidas en estas normas (Capítulo V.2), así como las derivadas de normativas sectoriales correspondientes y, concretamente, la norma

básica de la Edificación CTE, siendo de especial interés el cumplimiento de la normativa específica de protección contra incendios (DB SI "Seguridad en caso de incendio").

Apartado 3. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS TÉCNICOS

Artículo V.3.46. Condiciones particulares del uso de infraestructuras básicas de energía

1. Su instalación exigirá informe favorable previo de los Servicios Técnicos Municipales que determinarán en cada caso las condiciones particulares de su localización.

2. En lo que respecta a los **pasillos de redes de media y alta tensión**, definidos como bandas de reserva de suelo en las que las necesidades de funcionamiento del servicio público de suministro de energía eléctrica justifican el sometimiento a condiciones especiales de construcciones e instalaciones de todo tipo, provisionales o no, se determina:

a) En tanto se implanten las líneas previstas se podrán autorizar ciertos usos compatibles con el futuro destino de estos pasillos y en general cualquier actividad que, por su propia naturaleza, no condicione una estancia permanente sobre ellos.

b) Serán usos incompatibles con estos pasillos:
   - Edificaciones, cualquiera que sea su uso.
   - Campos e instalaciones deportivas cerradas.

c) Una vez consolidado el pasillo, las actuaciones que tengan margen, bajo o cerca de los tendidos aéreos habrán de cumplir las distancias y limitaciones de uso establecidas en el Reglamento Técnico de Líneas Aéreas de Alta Tensión.

Artículo V.3.47. Condiciones particulares del uso de infraestructuras de telecomunicaciones

1. Las infraestructuras para las redes de telecomunicaciones se incluirán en los proyectos de urbanización de cada ámbito, con el desglose de su coste económico (ejecución de canalizaciones y arquetas generales).

2. Las infraestructuras que se desarrollen en cada proyecto de urbanización deberán ser entregadas al Ayuntamiento a la finalización de las obras.

3. Todas las compañías y operadores que deseen desplegarse en una zona lo harán exclusivamente en las canalizaciones realizadas, estableciéndose un convenio de utilización entre estas compañías y el Ayuntamiento.

4. En la vía pública podrán implantarse los elementos necesarios para el correcto funcionamiento de la red, todo ello conforme se establece en la Sección 1 (Derechos de los operadores a la ocupación del dominio público, a ser beneficiarios en el procedimiento de expropiación forzosa y al establecimiento a su favor de servidumbres y de limitaciones a la propiedad) del CAPÍTULO II (Derechos de los operadores y despliegue de redes públicas de comunicaciones electrónicas) de la Ley 9/2014, de 9 de marzo, de Telecomunicaciones y demás normativa aplicable.

Apartado 4. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DE VIARIO

Artículo V.3.48. Condiciones generales del uso de viario

1. El uso exclusivo de las redes viarias es el del tránsito de personas y vehículos, y el estacionamiento de los segundos en las áreas reguladas al efecto. Cualquier uso distinto del enunciado requerirá autorización expresa del organismo competente por razón de la materia y el ámbito geográfico.

2. Los organismos competentes y las reglamentaciones básicas son para cada uso pormenorizado los siguientes:

a) En la red viaria interurbana las Leyes de Carreteras y sus desarrollos reglamentarios, así como las del Plan General y cuantas Ordenanzas sectoriales le sean de aplicación.

b) En la red viaria de los barrios lo es el Ayuntamiento, y su reglamentación básica será el propio Plan General y cuantas Ordenanzas sectoriales le sean de aplicación.

c) En la red de itinerarios de interés se estará al régimen de protección que se establece en el Capítulo VII.4.

3. Cualquier autorización de uso, instalación u obra sobre la red viaria lleva implícitamente para el autorizado la obligación de devolver las condiciones de la vía a su estado inicial, asumiendo los costes a su cargo y en plazo no superior al técnicamente imprescindible para la estricta ejecución de las obras necesarias a tal fin. Asimismo, el uso indebido de la red viaria generará la misma obligación del punto anterior para el causante, por la cuantía del deterioro causado.

Artículo V.3.49. Condiciones particulares del uso de la red viaria estatal y autonómica

Las actuaciones en la franja de servidumbre serán limitadas por lo establecido en la Ley 37/2015, de Carreteras y su Reglamento, mientras que los accesos a las mismas, adicionalmente, estarán a lo regulado en la Orden Ministerial de 16 de diciembre de 1997 (BOE 24 de Enero de 1998). Los usos admisibles en relación con las carreteras estatales, su dominio, servidumbres y afección, estarán a lo que al respecto se establece en el Capítulo IV.4.Apartado 5.

Los usos admisibles en relación con las carreteras de la red regional, su dominio, servidumbres y afección, estarán a lo que al respecto se establece en el Capítulo IV.4.Apartado 6.

El reparto de usos de la sección viaria supralocal (anchos destinados a cada usuario y demás) se considera meramente orientativo, siendo la Demarcación de Carreteras del estado y la Dirección General de Carreteras

del Gobierno Regional los organismos competentes en su definición a través de los proyectos que legalmente desarrollen.

Artículo V.3.50. Condiciones particulares del uso y diseño de la red viaria

El régimen general de uso de estas vías es el diseñado para los sistemas generales en estas normas y sus servidumbres son las que se deducen de las secciones tipo expresadas en los planos de ordenación y de los retranqueos expresados en las correspondientes Ordenanzas de Zona de aplicación a las parcelas con frente a las mismas.

Artículo V.3.51. Condiciones para la circulación por los viales municipales

1. En la totalidad de los viales de titularidad municipal podrán utilizarse vehículos que posean autorización para circular conforme a las disposiciones vigentes en materia de tráfico, que cumplan estrictamente con las especificaciones de peso y tamaño, quedando prohibido el uso de vehículos a cadenas sin los permisos pertinentes de este Ayuntamiento.

2. Sin perjuicio de las limitaciones especificas que establezca la **Ordenanza Municipal reguladora de la utilización de los viales municipales**, queda expresamente prohibida la circulación por las infraestructuras de los viales municipales de Camargo con vehículos cuya suma de carga y tara supere las 10 toneladas.

3. Para poder circular por los viales de titularidad municipal con vehículos de peso superior al señalado, será necesaria la correspondiente autorización municipal previa, así como, en el caso de ser considerado necesario por los Servicios Técnicos Municipales, en atención a las concretas características del vial afectado, (estado de conservación, uso, posibilidad de daños, intensidad de utilización, u otras circunstancias técnicas particulares), el depósito previo de una garantía a favor del Ayuntamiento, (una fianza en metálico o aval prestado por una entidad financiera), cuyo importe debe ser determinado de forma justificada por los Servicios Técnicos Municipales, que sirva para responder de la correcta reparación, acondicionamiento y limpieza de los eventuales daños y perjuicios ocasionados en dichas infraestructuras.

4. Para la obtención de la correspondiente autorización los interesados deberán presentar la correspondiente solicitud escrita en el Registro General del Ayuntamiento, indicando de la forma más detallada posible la carga, los desplazamientos, los viales o tramos de ellos por los que se pretende circular, días y número de viajes a realizar así como detalle de los vehículos con indicación del peso y matrícula de los mismos.

5. En concreto y en atención a la especial intensidad y desgaste derivado de la utilización de cualquier tipo de vial municipal vinculado a los *aprovechamientos forestales y mineros*, y al objeto de controlar y supervisar, el estricto cumplimiento de las determinaciones recogidas en el párrafo anterior, toda actividad vinculada al aprovechamiento forestal o minero que suponga la utilización de viales municipales, o la que suponga la utilización de cualquier tipo de vehículo pesado, requerirá la previa supervisión y control por parte del Ayuntamiento, a cuyo efecto deberá tramitarse el oportuno permiso municipal previo, y, en su caso, la constitución de la pertinente garantía.

6. El incumplimiento de las previsiones reseñadas al respecto tendrá las siguientes consecuencias:

a) Paralización inmediata de la actuación.
b) Apertura de expediente sancionador.
c) Reposición de las cosas a su estado anterior.
d) Indemnización por los daños y perjuicios que la actuación haya podido ocasionar.

7. Se considerará responsable de la infracción al promotor o titular de la finca donde tenga lugar la actuación que haya conllevado el uso indebido del viario. En aquellos casos en que no pueda averiguarse quién es el promotor o titular de la finca, será responsable el ejecutor material de la misma. El Ayuntamiento ordenará la inmediata suspensión de la actuación que pueda constituir infracción con arreglo a lo dispuesto en este artículo desde el momento en que tenga conocimiento de la realización de la misma; asimismo, requerirá al responsable para que en el plazo de quince días solicite la autorización oportuna, en su caso, y procederá a la apertura del expediente sancionador.

8. La cuantía de la sanción se graduará en función de la trascendencia de la actuación, del daño causado, del beneficio que la infracción haya aportado y de la malicia observada. La imposición de multas será independiente de la obligación de indemnizar los daños y perjuicios causados y de reponer las cosas a su estado anterior.

9. Una vez que se hayan producido daños, se procederá como sigue:

a) En el caso de que se considere urgente la reparación del daño, el órgano municipal competente lo hará de forma inmediata, pasando seguidamente propuesta de liquidación detallada del gasto al causante. Dicha liquidación será fijada definitivamente previa audiencia del interesado.
b) Si no se considera urgente la reparación del daño se requerirá al interesado para que la efectué en un plazo no superior a 3 meses, debiendo dejar el vial o sus elementos en las mismas condiciones en que se hallaban antes de producirse el daño. En caso de incumplimiento del plazo señalado en la comunicación, el órgano municipal competente podrá proceder a la ejecución subsidiaria de las obras y trabajos necesarios, pasando seguidamente liquidación detallada del gasto al causante, para su abono en el plazo de quince días.

En el caso de que el causante no abone la liquidación en el plazo concedido se procederá a la inmediata ejecución de la garantía depositada por el importe de los daños requeridos.

Artículo V.3.52. Particularidades de los Itinerarios de interés

Comprende un entramado de viario que permite la conexión entre los barrios y el medio natural, propicio para su utilización como rutas turísticas, ecológicas y deportivas, que permita el acceso desde los núcleos a los principales espacios de interés natural de forma compatible con los aprovechamientos tradicionales del entorno agrícola, así como con la protección de valores ecológicos y paisajísticos.

Integra los recorridos históricos, como es el caso del Camino de Santiago y las sendas y caminos del Litoral, integradas en el Plan Especial de la Red de Sendas y Caminos del Litoral de Cantabria, quedando los itinerarios sometidos al régimen de protección del Capítulo VII.4.

Apartado 5. Condiciones Particulares de los Usos Vinculados al Servicio del automóvil

Artículo V.3.53. Dimensiones de las plazas de estacionamiento y plazas accesibles

1. En los estacionamientos en superficie o en el interior de los edificios, cada plaza deberá ser colindante con una calle de circulación o zona de maniobra y sus dimensiones no serán inferiores a 2,5 x 4,50 metros, con las siguientes particularidades:

a) En *plazas cerradas*, la presencia de pilares puede reducir el ancho de las mismas hasta 2,30 metros.
b) Las *plazas situadas junto a un cerramiento* tendrán un ancho de 2,80 metros
c) Las plazas para *motocicletas*: 1,25 x 2,50 metros libres.
d) Plaza de vehículos de *transporte ligero*: 2,50 x 6,00 metros.
e) Plaza de *camiones*: 4,00 x 12,00 metros.
f) Plaza de *vehículos especiales*: según las características de los mismos.

El número de plazas de estacionamiento estará acorde con la superficie total del espacio destinado a aparcamiento o garaje, sin que ésta pueda ser inferior a 20 m2u por plaza, incluidas rampas de acceso, áreas de maniobra, isletas, aceras, etc., ni superior a 30 m2u por plaza.

La superficie de la plaza de aparcamiento no podrá superar el 3% de pendiente en cualquiera de sus sentidos. No se considerará plaza aquella que disponga de un difícil acceso, requiera maniobras de difícil realización o interfiera con las rampas, en el caso de existir.

2. Las plazas incorporadas al viario tendrán una dimensión mínima de:

a) 2,00 x 5,00 metros, si son en línea.
b) 2,30 x 4,50 metros, si son en peine o batería.
c) Según dimensiones de la Orden VIV/561/2010, incluyendo las zonas de aproximación y transferencia, si son plazas accesibles.
d) En áreas de aparcamiento separadas del viario público se dispondrá de cubierta arbolada, con una dotación mínima de un árbol por cada 8 vehículos.

3. Las dimensiones de las *plazas accesibles* serán las del CTE, incluyendo las zonas de aproximación y transferencia. Estarán señalizadas horizontal y verticalmente con el Símbolo Internacional de Accesibilidad, cumpliendo lo establecido en el artículo 43 de la citada Orden

4. Por cada 40 plazas públicas o fracción, se reservará una plaza para personas de movilidad reducida, debiendo cumplir las condiciones establecidas en el artículo 11 de la Ley de Cantabria 3/1996. Estas plazas se dispondrán tan cerca como sea posible de los accesos peatonales.

Junto a la plaza de aparcamiento deberá ubicarse una rampa de transición a la acera, cuando ésta exista, o se rebajará el bordillo. Los aparcamientos bajo rasante, en la medida de lo posible, contarán con ascensor accesible o elementos sustitutorios del mismo. Deberán cumplir las condiciones que se establecen en el artículo 35 de la Orden VIV/561/2010.

Artículo V.3.54. Condiciones comunes de los aparcamientos y garajes

1. Los garajes y aparcamientos ubicados en planta sótano requieren la tramitación de un proyecto de actividad suscrito por técnico competente, según se especifica en la Ley de Cantabria 17/2006 de Control Ambiental Integrado, en el que se justifiquen las medidas correctoras adoptadas para eliminar las molestias, riesgos o daños para las personas, sus bienes o el ambiente que pudieran originarse en el desarrollo de la actividad.

2. En cualquier caso, es de aplicación a los locales destinados a esta actividad la normativa vigente de protección contra incendios (CTE DB SI "Seguridad en caso de incendio"), la normativa específica de salubridad (CTE DB HS "Salubridad") y cuantas disposiciones puedan dictarse en desarrollo o modificación del mismo, y demás normativa vigente de obligatorio cumplimiento.

3. La iluminación artificial se realizará únicamente con lámparas eléctricas y su instalación estará protegida de acuerdo con el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, y demás reglamentación vigente. Para el Alumbrado de Emergencia y el Alumbrado de señalización se estará a lo dispuesto en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, así como en el CTE (DB SU "Seguridad de utilización" Sección 4 "Seguridad frente al riesgo causado por iluminación inadecuada").

4. Se señalizarán convenientemente los recorridos de evacuación y las salidas de emergencia, así como los diferentes equipos e instalaciones de protección contra incendios de acuerdo a lo prescrito en el CTE (DB SI "Seguridad en caso de incendio" Sección 3 apartado 7 "Señalización de los medios de evacuación" y Sección 4 apartado 2 "Señalización de las instalaciones manuales de protección contra incendios").

5. La ventilación podrá ser natural o forzada.

a) La ventilación natural será admisible en aparcamientos en planta baja y semisótano sobre rasante; sus aperturas serán permanentes con una superficie total mínima equivalente al 2,5% de la superficie útil a ventilar y no causarán molestias a los usuarios de viario, espacios libres o edificación. En ningún caso la ventilación cenital, o la que no posea aberturas en dos fachadas opuestas, podrá considerarse como ventilación natural.

b) La ventilación forzada asegurará una renovación mínima de aire de 15 m3./h./m². de superficie útil del garaje o aparcamiento. Cuando la capacidad del local sea superior a 20 plazas, el caudal de ventilación deberá repartirse, como mínimo, en dos dispositivos independientes. Cuando sea superior a 40 plazas, los dispositivos de ventilación contarán con suministro complementario de energía que garantice su funcionamiento, siendo obligatoria la instalación de aparatos detectores de CO2 que accionen automáticamente la instalación de ventilación. Se admite la posibilidad de casetones para albergar el sistema de ventilación, cumpliendo las condiciones urbanísticas de aplicación.

En el supuesto de plazas de aparcamiento cerradas la ventilación deberá ser forzada para cada plaza o espacio cerrado, independientemente de la posición relativa en el edificio que ocupe el aparcamiento.

6. Dentro de estos locales no caben operaciones que no respondan estrictamente a las necesarias de acceso y estancia de los vehículos. No se permitirá el almacenamiento, ni siquiera provisional, de cualquier materia u objeto distintos de los vehículos para los que está previsto el estacionamiento. Se prohíbe el almacenamiento de carburante y materiales combustibles fuera de los depósitos de los coches, así como encender fuego en el interior de los locales adscritos a la actividad de garaje, guardería de vehículos o similar y a este efecto se fijarán los rótulos en lugares visibles y con caracteres claramente legibles.

7. Se construirán con materiales incombustibles y resistentes al fuego de acuerdo con el Código Técnico de la Edificación, el pavimento será impermeable, antideslizante y con tratamiento anti-polvo y los techos deberán tratarse adecuadamente en todos los casos mediante raseos y enfoscados de cemento.

8 Los pasillos de circulación y accesos a los aparcamientos y garajes se situarán de forma que se garantice una correcta visibilidad hacia y desde la vía pública, no interferirán con paradas de transporte público u otros puntos de concentración de peatones y tendrán como anchura mínima la mayor de las siguientes:

a) 3,00 metros si no sirve de acceso directo a plazas de estacionamiento.

b) 4,00 metros si es unidireccional y sólo da acceso a plazas en peine o en línea.

c) 5,00 metros en los demás supuestos en que sirva de acceso a plazas de estacionamiento. Esta dimensión se elevará a 6,00 metros en pasos de doble sentido de circulación que puedan servir de acceso a más de 15 plazas de estacionamiento en garajes, y a 35 plazas en aparcamientos.

9. La entrada y salida a aparcamientos y garajes será única, a lo sumo doble, en función del criterio siguiente:

a) Para espacios de menos de 40 plazas, los accesos podrán ser unidireccionales de uso alternativo si son rectilíneas.

b) Cuando la capacidad sea mayor de 40 plazas y menor de 100, deberán contar con un acceso bidireccional de ancho superior a 5,0 metros, separando sentidos mediante un elemento continuo resistente a impacto de vehículos de al menos 0,70 metros de altura, o dos accesos unidireccionales diferenciados.

c) Si es mayor de 100 deberán tener entrada y salida diferenciadas, preferiblemente a distintas calles.

10. En las intersecciones de calles no podrán realizarse entradas a menos de 5 metros de la esquina, medidos en la alineación exterior de manzana.

11. Las rampas de acceso y/o movimiento entre plantas no servirán de acceso directo a ninguna plaza y cumplirán las siguientes condiciones:

a) Tramos rectos: pendiente máxima 16%, anchura mínima 3,00 metros.

b) Tramos curvos: pendiente máxima 12%, anchura mínima 3,50 metros, radio mínimo a eje de tramo 6,00 metros.

c) La unión entre los tramos de distinta pendiente que configuran las rampas de acceso y/o movimiento entre plantas deberán resolverse mediante acuerdos adecuados a su uso.

d) En espacios de más de 100 plazas ubicados bajo rasante, las rampas de acceso tendrá una pendiente ascendente en su tramo inicial para evitar la entrada de agua. El cambio de rasante para iniciar el descenso se realizará con el acuerdo suficiente según se especifica en el punto c) precedente.

12. Cada acceso rodado al exterior, deberá disponer en el interior del edificio, parcela o terreno de un espacio de, al menos, 5,0 metros de fondo y 3,0 metros de anchura con pendiente inferior al 2% y radio mínimo de acuerdo vertical de 25,00 metros; no podrá interferir con ningún tipo de tráfico rodado o peatonal y se deberá mantener libre de cualquier actividad o impedimento material.

13. Las rampas de comunicación entre plantas no podrán ser bidireccionales, salvo si su trazado es rectilíneo.

Artículo V.3.55. Condiciones de los aparcamientos en los edificios

1. Salvo en edificios de vivienda unifamiliar aislada o pareada, no podrá resolverse de forma individual el acceso desde la vía pública a las distintas plazas de aparcamiento.

En particular, queda prohibido acondicionar como aparcamientos o garajes individualizados las plantas bajas de los edificios, con acceso directo de cada uno a la calzada (pública o privada), o a través de la acera, inutilizando ésta con vados continuos. Se admiten sólo con una entrada común.

2. Los aparcamientos de menos de 20 plazas podrán tener su acceso por el portal del inmueble si el aparcamiento es para uso exclusivo de los ocupantes del edificio. Este acceso podrá servir también para dar entrada a locales con usos autorizables, siempre que el ancho del acceso sea superior a 3,50 m., debiendo diferenciarse la zona de vehículos de la peatonal, con una anchura mínima para ésta de 1,20 m.

3. Los aparcamientos de 20 plazas o más deberán tener acceso para peatones independiente del de vehículos.

4. Los aparcamientos bajo rasante contarán con patios, chimeneas o mecanismos de ventilación de su exclusivo uso.

Artículo V.3.56. Condiciones de los garajes

1. Los proyectos de edificios o parcelas destinados a garaje con una capacidad superior a 100 plazas, en emplazamientos distintos de los calificados expresamente por el planeamiento, incluirán un estudio de impacto sobre la red viaria, el tráfico y la movilidad.

2. Los garajes bajo rasante podrán ubicarse bajo cualquier terreno de dominio público, siempre que sea técnicamente viable. Tendrán una superficie mínima obligatoria de 25 m2c por plaza de estacionamiento.

3. Los accesos de peatones deberán ser exclusivos y diferenciados de los de vehículos, salvo en garajes de menos de 20 plazas.

4. Deberá disponer de servicios sanitarios, y de las instalaciones necesarias para el personal que trabaje en él.

Artículo V.3.57. Condiciones del aparcamiento en superficie

1. Las plazas y pasillos de circulación en áreas de aparcamiento separadas del viario, cumplirán los siguientes requisitos:

a) Se diferenciará el acceso y la salida, con un ancho mínimo de 3,00 metros cada uno.
b) Se dispondrá de al menos un acceso peatonal diferenciado accesible, con ancho mínimo de 1,80 metros, pendiente máxima 6%.
c) La anchura mínima de las calles de circulación será:
   - 4,00 m. en calles de sentido único que den acceso, exclusivamente, a plazas de aparcamiento en línea.
   - 5,00 m. en calles de sentido único que den acceso a plazas de aparcamiento oblicuas o en batería.
   - 6,00 m. en calles de doble sentido de circulación, con o sin acceso a plazas de aparcamiento.

Artículo V.3.58. Gasolineras y Estaciones de Servicio

1. A los efectos de la presente Normativa se entiende por **gasolinera** el conjunto de depósitos e instalaciones mecánicas y/o de distribución precisas para el abastecimiento y/o venta de combustible para vehículos a motor; y por **estación de servicio** a las instalaciones que, además de servicio de gasolinera, disponen de superficie construida adicional destinada a funciones de restauración, comercio o taller.

Ambas instalaciones podrán ubicarse en viario público o espacios libres anexos a viario, previa la correspondiente concesión administrativa, o en parcelas privadas, cuyas condiciones pormenorizadas de ordenación así lo permitan. Se ajustarán en cuanto a emisión de ruidos, olores, etc. a las limitaciones que se imponen en las presentes normas a los talleres, siendo preciso un estudio de impacto sobre la seguridad de personas y bienes, así como sobre la red viaria, el tráfico y la movilidad.

2. Las condiciones de localización, usos, tipos admitidos, parámetros urbanísticos y condiciones de urbanización, para el uso de gasolineras y otras instalaciones de suministro o venta de combustibles y carburantes de automoción quedan reguladas de manera general en la presente sección, si bien la implantación de nuevas instalaciones de este tipo requieren la compatibilidad del uso en la ordenanza de zona. Pueden establecerse igualmente mediante ordenación pormenorizada de los ámbitos de uso productivo.

3. Las condiciones específicas del uso de las **gasolineras** son las siguientes

a) No podrán implantarse en el interior de ningún edificio que contenga otro tipo de uso.
b) Los surtidores podrán instalarse en las aceras siempre que dejen al menos 2,00 metros libres para el tráfico peatonal y que los vehículos en abastecimiento o espera no interrumpan la circulación del resto de los vehículos.

c) Podrán disponer de una edificación cerrada de no más de 20 m2c de superficie, una planta y 3 metros de altura destinada exclusivamente, a funciones de oficina, taquilla, aseo y protección frente a la intemperie del personal empleado.

d) Si los surtidores se sitúan en el interior de la parcela los accesos y salidas al área de abastecimiento se situarán a una distancia no inferior a 10 metros de la esquina de la calzada a la que dieran, entendiéndose por "esquina" en el caso de calzadas con acuerdos curvos el vértice teórico de encuentro de los correspondientes tramos rectilíneos.

e) Las condiciones de circulación de vehículos en el interior de la superficie destinada a ello será como mínimo:

Radio mínimo 10 metros y carril de 3.00 m. para vehículos ligeros.

Radio mínimo 20 metros y carril de 3.50 para camiones, autobuses y vehículos pesados.

Las superficies destinadas a abastecimiento podrán ser cubiertas con marquesinas que cumplan las reglas de retranqueos a colindantes de la ordenanza de zona.

4. **Las estaciones de servicio** se ajustarán a lo dispuesto para gasolineras en lo referente a las funciones e instalaciones de distribución por combustible. Las superficies construidas destinadas a servicios a las personas y a los vehículos tendrán las siguientes limitaciones:

a) Si se ubican fuera de viario o espacio público anexo, la superficie total se ajustará a las condiciones particulares y/o de uso que fueran aplicables a la parcela en que se ubiquen.

b) Las construcciones no ocuparán más de 200 m2s, y su altura no excederá una planta o siete metros.

c) Cumplirán las condiciones generales de uso propias de su destino.

d) En todo caso, dispondrán de, al menos, dos aseos de uso público, diferenciados por sexo.

edificación y usos

Título VI. ORDENANZAS de ZONA

Capítulo VI.1. ESTRUCTURA DE LAS ORDENANZAS

Artículo VI.1.1. Ámbito, carácter vinculante y estructura de las Ordenanzas de Zona

1. Las condiciones particulares de cada zona concretan el régimen urbanístico de los terrenos y edificaciones, aumentando, completando o modulando las condiciones generales de urbanización, edificación o de usos aplicables en el conjunto del término municipal y matizándose mediante su subdivisión en grados, niveles y categorías.

Las disposiciones que establecen las ordenanzas de zona contenidas en el presente título serán directamente aplicables a los suelos urbanos consolidados en los que se prevea una actuación asistemática, así como en aquellos ámbitos de ordenación delimitados en el Plan General cuando así sea señalado expresamente en su correspondiente ficha.

Los sistemas de ordenación son los diferentes modos de regular las edificaciones, en función de los parámetros urbanísticos utilizados en su definición, tal y como se regulan en el Artículo V.1.43. Las ordenanzas se completan con el resto de condiciones integradas en la normativa del PGOU referidas a la edificación, la urbanización o los usos (desarrolladas respectivamente en los capítulos V.1, V.2 y V.3), así como aquellas que sean aplicables en atención a la necesidades de protección del patrimonio cultural y del medio ambiente (desarrolladas en los títulos VII y VIII).

Artículo VI.1.2. Compatibilidad de usos en todas las zonas

1. Los usos Dotacionales (de Equipamiento y Espacio Libre), de Servicios Vinculados a Infraestructuras y Servicios Técnicos, así como cualquiera de los de Viario y los Aparcamientos en Superficie y en Edificio son compatibles con todas las ordenanzas de zona, con independencia del uso dominante establecido en las ordenanzas, pudiendo establecerse en cualquier situación, pero dándose cumplimiento, en cualquier caso, a las limitaciones que al efecto se establecen en la normativa de usos (Capítulo V.3) y atendiendo a las limitaciones aplicables a la edificación y a la urbanización (Capítulos V.1 y V.2). Adicionalmente, se admiten siempre los usos complementarios del característico y de los compatibles de cada zona.

2. Los usos preexistentes que estuviesen dados de alta en el Registro de Actividades Económicas (IAE) con anterioridad a la entrada en vigor del PGOU podrán mantener su actividad, independientemente de su incompatibilidad con la ordenanza de zona.

Artículo VI.1.3. Calificación de los suelos urbanos ocupados por infraestructuras y cauces

En el Suelo Urbano se establecen para los cauces y las infraestructuras ferroviarias y de parte de las carreteras estatales las siguientes calificaciones de: Cauce Urbano, Infraestructuras y Servicios Urbanos.

a) A todos los efectos, la calificación de **Cauce Urbano** es asimilable a la categoría de Suelo Rústico de Especial Protección de Riberas (**RER**), sin perjuicio de su sujeción a la normativa sectorial aplicable así como de lo previsto en los Condicionantes de Actuación definidos en el PGOU.

b) El PGOU remite a la regulación sectorial aplicable en lo que al suelo integrado en la calificación de **Infraestructuras** se refiere, delimitado con los terrenos urbanos adscritos a la red ferroviaria (singularizados con la clave FFCC en los planos de calificación de la serie o.4) y a la autovía S-10, todo ello con la intención de no impedir o perturbar el ejercicio de las competencias atribuidas al administrador de infraestructuras ferroviarias o al de las carreteras del estado, en consonancia con los previsto en los respectivos Condicionantes de Actuación definidos en el PGOU (Capítulo IV.4).

Dichos suelos urbanos están integrados en la RED FERROVIARIA DE INTERÉS GENERAL y en la RED DE CARRETERAS DEL ESTADO, de forma que, junto a los clasificados en el suelo rústico con la categoría de Suelo Rústico de Especial Protección de Infraestructuras (REI), que incluyen el trazado del ferrocarril y de la S-10, constituyen parte del Sistema General de Comunicaciones y Transportes (Artículo IV.2.2).

Artículo VI.1.4. Establecimiento de la alineación de vial

1. Sin perjuicio del cumplimiento de las separaciones (grafiadas, o no, en los planos de ordenación) que se deducen de la normativa sectorial (carreteras supralocales, costas, ferrocarril, aguas, etc.), así como las limitaciones aplicables conforme lo previsto en el Capítulo V.3.Sección 7.Apartado 4, las nuevas construcciones y las ampliaciones de las existentes deberán cumplir las separaciones mínimas que se deducen de la alineación de vial definida a partir del eje de las secciones del viario propuestas en los planos de la serie o.3 y o.4, respetándose las distancias mínimas a linde frontal que se expresan en las ordenanzas de zona.

No obstante, en aquellas zonas en las que la alineación venga expresamente grafiada en el plano de ordenación o.3.8 (que se corresponde con la zona de Manzana Cerrada (C)), esta se considerará como alineación de vial obligatoria (oficial) y alineación interior de la edificación, según el caso, prevaleciendo las anchuras totales de los viales que se deducen de las distancias entre alineaciones que se expresan en los planos de ordenación. El reparto de usos se efectuará conforme se establece en el Capítulo V.2.Apartado 3 y el Capítulo V.3.Sección 7.Apartado 4.

2. En el viario municipal propuesto por el PGOU se respetarán las secciones que sean establecidas en los planos de ordenación, las Fichas de Ámbitos Urbanísticos, o los instrumentos de desarrollo.

3. Los suelos afectados por las ordenaciones de ámbitos podrán acudir a la figura del Estudio de Detalle para ajustar las alineaciones y rasantes concretas de acuerdo con las condiciones que se establecen en la Memoria del PGOU.

Artículo VI.1.5. Mantenimiento de edificaciones existentes

1. Las edificaciones no expresamente declaradas en fuera de ordenación que incumplan los parámetros urbanísticos de la ordenanza de zona pueden optar a realizar las obras definidas como "sobre edificaciones existentes" y "de nueva planta" (Artículo III.2.17) siempre que:

- Las obras de demolición no superen el 40% de la superficie construida, salvo que se diera el caso de reconocida necesidad y proyecto o acuerdo de reposición de la edificación existente en condiciones análogas a la situación previa. En el porcentaje citado no se incluye la demolición de añadidos que desvirtúen la estética formal del edificio, ni el de la parte de la construcción que incumpla los parámetros de la ordenanza de zona.
- Una demolición superior al 40% de la superficie construida no autorizada según lo expresado en el apartado anterior, conllevará la aplicación de los parámetros de la ordenanza de zona.
- La declaración de ruina conlleva la aplicación de los parámetros de la ordenanza de zona. Excepcionalmente, cuando las características del emplazamiento no permitan dar cumplimiento a alguna de las determinaciones mínimas requeridas para la aplicación de la ordenanza de zona y se constate la imposibilidad de solventar tal circunstancia, se permitirá la rehabilitación integral de la edificación.
- El régimen de usos quedará establecido mediante la ordenanza de zona y las condiciones generales establecidas en el Capítulo V.3.

2. Alternativamente a lo establecido en el punto anterior, los edificios preexistentes podrán proceder a su rehabilitación integral, y a la reconstrucción de aquellas partes del edificio existentes en proyecto que hayan desaparecido por causas sobrevenidas, esto es, diferentes a las derivadas del propio agotamiento del inmueble, cuando se den las siguientes circunstancias:

- Se trate de usos residenciales y sus compatibles
- Exista unanimidad de los propietarios.
- La edificabilidad del edificio resultante no exceda a la preexistente.

3. Las construcciones de nueva planta se rigen únicamente por la ordenanza de zona. En cualquier caso, aquellos desarrollos producidos al amparo de instrumentos de desarrollo y gestión de planeamientos anteriores conservarán la edificabilidad atribuida en dichos instrumentos.

Capítulo VI.2. Ordenanza de Manzana Cerrada, C

Artículo VI.2.1. Definición y ámbito de aplicación

Las zonas más densas e intensamente edificadas del municipio se concentran en Maliaño-Muriedas, donde se configura un tejido urbano a base de manzanas de distintos tipos (cerrada, compacta y abierta) que se apoyan en una alineación de vial definida gráficamente por planificaciones previas. Los sistemas de ordenación que dan cabida al tejido existente son los propios de cada época, siendo el de manzana cerrada el que da origen a la trama actual del casco de Maliaño-Muriedas.

Con la definición de esta ordenanza se pretende dar respaldo a los desarrollos ya acontecidos apoyándose la edificación en alineaciones de vial, para lo que es preciso definir la regulación que favorezca el mantenimiento de la ciudad preestablecida, que permita completar los escasos desarrollos vacantes, así como la eventual sustitución de la edificación. Comprende los terrenos destinados por el Plan a la forma más tradicional de configuración de la ciudad, con edificación conformada a base de manzanas ajustadas a las alineaciones de vial, con distintos modos de ocupación de parcelas y de espacios interiores.

La zona residencial de Manzana Cerrada está constituida por las áreas expresamente grafiadas con la Clave C en los planos de calificación del suelo de la serie o.4.

Artículo VI.2.2. Configuración de zona

1. **Sistema de ordenación**

El sistema de ordenación es por alineación de vial a partir de las determinaciones gráficas contenidas en los planos. Se asigna esta ordenanza a las manzanas cerradas (en su mayoría), con alineación de vial obligatoria (oficial) y alineación interior de la edificación, que determina el fondo edificable (no siendo obligatorio sino máximo). En general, se organiza la edificación en una banda perimetral en torno a un espacio o patio de manzana interior comprendida entre las alineaciones de vial y las de dicho espacio.

2. **Tipología edificatoria**

Edificación entre medianeras, de fondo máximo prefijado, con fachada a calle o espacio público y posibilidad de adosarse a todos sus linderos con las limitaciones de las preexistencias colindantes. Puede ser con patio cerrado, abierta o alineada.

3. **Uso Global**

Residencial.

Configuración de zona		
Sistema de ordenación	Tipología edificatoria	Uso Global
Por alineación de vial	Edificación entre medianeras	Residencial

Artículo VI.2.3. Usos pormenorizados

1. **Característico (Dominante)**

Residencial

vivienda colectiva en situación S2

2. **Compatibles**

Residencial

vivienda colectiva preexistente en situación S3

vivienda unifamiliar preexistente

Residencia comunitaria en situación S1

Hotelero en situación S1

Industrial

Industrial I1 en situación S1

Industrial I2 en situación S4

Terciario

Comercial en situación S4

Oficinas, en situaciones S2 y S3

Salas de esparcimiento en situación S4

Establecimientos de hostelería en situación S5

3. **Incompatible**

Los no considerados en el Artículo VI.1.2 , ni en los puntos anteriores.

Artículo VI.2.4. Parámetros urbanísticos

1. **Parcela edificable**

- Parcela bruta mínima: 300 m2s
- Frente mínimo de parcela de 15 m
- Circulo inscrito: No se establece.
- Ángulo medianero: tenderá a los 90º

2. **Posición de la edificación en la parcela**

- Distancia mínima a linderos: según planos de ordenación, situando la edificación entre medianeras y alineaciones de vial y de la edificación.
- Profundidad edificable: la que se deduce de las alineaciones definidas en los planos.
- Rasante: conforme se deduce de la línea de rasante establecida por el viario o espacio público.

3. **Intensidad de la edificación**

- Edificabilidad: la deducible de multiplicar la superficie del área de movimiento, por el número de plantas, computada de acuerdo con lo establecido en el Artículo V.1.22 dividida por la superficie bruta de la parcela.
- Ocupación: La que se deduce de las alineaciones.

  La planta baja podrá extenderse hasta la totalidad de la parcela neta siempre que el ámbito no haya sido señalado como espacio libre de edificación (L), ni se corresponda a áreas de retranqueo obligatorio a frente o linderos.

  Bajo rasante: 100% de la parcela neta.
- Densidad: no se limita.

4. **Volumen y forma de la edificación**

- Número de plantas máximo

  El señalado expresamente por el Plan para cada frente o tramo de manzana.

  5 plantas en defecto de señalamiento expreso.
- Altura reguladora máxima: la que se deduce del Artículo V.1.47.
- Altura total máxima: la derivada de las condiciones tipológicas.
- Planta baja: se admite retranqueo voluntario para uso público o soportales.
- Aprovechamiento bajo cubierta: el que posibilitan las condiciones tipológicas.

Artículo VI.2.5. Otras condiciones

1. **Aparcamientos**

La dotación será reducida o eximida en aquellos casos en los que se justifique su imposibilidad técnica.

2. **Zonas verdes y espacios libres**

Se respetarán libres de edificación los espacios interiores a la alineación de la edificación, en los que se podrá ocupar la planta baja cuando así se exprese en los planos de ordenación.

3. **Singularidades**

No se admite Cuerpos volados que sobrepasen la alineación interior o de la edificación en patios.

Las parcelas calificadas por el Plan como manzana cerrada que no cumplan las condiciones de parcela mínima expresada, pero que verifiquen las restantes condiciones contenidas en el presente capítulo, y para las que se constate que la calificación de los suelos que la rodean es incompatible con la ampliación de la parcela en cuestión, podrán desarrollarse previo Estudio de Detalle sin ser exigible el cumplimiento de las dimensiones de la parcela mínima y sin perjuicio del cumplimiento de la restante normativa de aplicación.

Capítulo VI.3. Ordenanza de Mantenimiento, M

Artículo VI.3.1. Definición y ámbito de aplicación

En el entorno inmediato del centro de Maliaño-Muriedas tiene lugar un segundo desarrollo de edificación relativamente intensiva que, manteniendo una mayor flexibilidad que la exigida por las alineaciones de las manzanas cerradas, opta por un desarrollo a través de áreas más o menos extensas bajo un proyecto único que produce edificios y conjuntos de edificios cuya parcela soporte coincide con la planta del volumen construido, o se diluye en un espacio común, más o menos abierto. Se pueden identificar desde soluciones propias de la manzana compacta con una única edificación sobre la alineación de vial, hasta las de manzana abierta, generalmente conformadas por un proyecto unitario de varios bloques similares.

Esta ordenanza se asigna a los terrenos ya desarrollados que se pretenden preservar en su estado original, razón por la cual fueron integrados bajo la Ordenanza 3 del PG88 (OA), a los que se suman aquellos que han sido ejecutados a través de desarrollos planificados (el espacio del PERI de Entrevías, en la parte no identificada tipológicamente con la manzana cerrada, o los desarrollos de planes parciales posteriores). Ajenos al continuo Maliaño-Muriedas, se integran en esta ordenanza de zona los desarrollos conocidos como Grupo de Santiago, Marina del Cantábrico, centro del Alto Maliaño.

La zona residencial de mantenimiento está constituida por las áreas expresamente grafiadas con las claves M y MP en los planos de calificación del suelo de la serie o.4. Singularmente, se integran en esta ordenanza los terrenos en vías de ejecución identificados con la clave MP, cuya ordenación se remite desde el Plan a los instrumentos que los desarrollan. Se trata de dos ámbitos del área funcional Entrevías (el PP2 del PG88 y la UE I.3.1 del PG96).

Artículo VI.3.2. Configuración de zona

1. **Sistema de ordenación**

Puede atribuirse el sistema de ordenación por volumen, aunque no obedece a un único sistema de ordenación, dándose una mayor afinidad con la manzana cerrada por definición volumétrica, o los volúmenes diversos en parcela.

2. **Tipología edificatoria**

Edificación exenta dentro de la envolvente de la alineación de vial, que no es oficial.

3. **Uso Global**

Residencial.

Configuración de zona		
Sistema de ordenación	Tipología edificatoria	Uso Global
Por volumen	Edificación exenta	Residencial

Artículo VI.3.3. Usos pormenorizados

1. **Característico (Dominante)**

Residencial

Vivienda Colectiva en situación S2

2. **Compatibles**

Residencial

Vivienda Unifamiliar en situación S1

Vivienda Colectiva en situación S3, si es preexistente

Residencia comunitaria en situación S1

Hotelero en situación S1

Industrial

Industrial I1 en situación S1

Industrial I2 en situación S4

Terciario

Comercial en situación S4

Oficinas, en situaciones S2 y S3

Salas de esparcimiento en situación S4

Establecimientos de hostelería en situación S5

3. **Incompatible**

Los no considerados en el Artículo VI.1.2 , ni en los puntos anteriores.

Artículo VI.3.4. Parámetros urbanísticos

1. Tratándose de terrenos ya desarrollados, para los edificios que no estén en fuera de ordenación o ruina, se reconoce como parámetro regulador de la ordenanza la edificabilidad legalmente materializada, que se computará conforme a lo establecido en el PGOU, pero sólo sobre los elementos existentes en el proyecto originario, y sobre los posteriores realizados bajo proyecto arquitectónico autorizado. En cualquier caso, aquellos desarrollos producidos al amparo de instrumentos de desarrollo y gestión de planeamientos anteriores dispondrán de la edificabilidad que se estableció en dichos instrumentos.

2. La condición de público o privado de los terrenos incluidos en una misma ordenanza de zona es independiente de la representación cartográfica, dependiendo únicamente de la titularidad constatable del suelo. Esto es de particular aplicación a espacios libres y viarios de titularidad municipal grafiados en una ordenanza de zona dentro de un conjunto edificado, lo que no tiene ninguna consecuencia de cara al uso ni mantenimiento del espacio libre o vial como tal.

La posibilidad de cerramiento de grupos de viviendas de una misma ordenanza de zona se realizará de acuerdo con el Ayuntamiento, y siempre que se constate que la titularidad de todos los terrenos es privada, o, en caso de no serlo, se establezca el acuerdo que lo posibilite. En todo caso, el cerramiento de un grupo de viviendas, conllevará acuerdo expreso y escrito sobre los compromisos de mantenimiento y responsabilidad civil de la Comunidad de Propietarios y del Ayuntamiento.

Artículo VI.3.5. Obras permitidas sobre edificaciones existentes

1. En edificios calificados con ordenanza de Mantenimiento, se permiten las obras definidas como "sobre edificaciones existentes" y "de nueva planta" (Artículo III.2.17) con las siguientes consideraciones:

- Deberán respetar la situación preexistente definida en el Artículo VI.3.4, así como:
  - a) El área de movimiento, posición y forma de la edificación.
  - b) El número de plantas.
  - c) La estructura compositiva de la fachada del edificio.
- Sobre los inmuebles declarados en fuera de ordenación, o en ruina que conlleve la demolición, así como aquellos en los que se desarrollen usos incompatibles con la ordenanza de zona, solo se admitirán las obras incluidas en el contenido mínimo del deber de conservación (Artículo III.5.2).

2. Se permiten las obras de urbanización y reurbanización, adecuación de servicios, y demás necesarias para la correcta funcionalidad del espacio no edificado, así como las obras precisas para dotar de accesibilidad a los edificios existentes, incluidos los ascensores (Artículo V.1.83) y los cerramientos de balcones, balconadas y terrazas, que son admisibles a través de un proyecto unitario de cada edificio. Son admisibles las obras de demolición, en caso de ser necesarias para realizar alguna de las citadas anteriormente, o para eliminar añadidos o situaciones irregulares.

Artículo VI.3.6. Obras de sustitución y de nueva planta

1. La sustitución se realizará mediante Estudio de Detalle y proyecto unitario de urbanización y construcción. Podrá variarse, dentro de las alineaciones, y hasta incrementarse en un 20%, la superficie total ocupada por la planta de las construcciones incluidas dentro de la ordenanza de zona de Mantenimiento, sin que ello conlleve en ningún caso aumento de edificabilidad y previo acuerdo con el Ayuntamiento.

2. Será exigible la previa reparcelación si fuese necesario regularizar los terrenos públicos o crear nueva trama viaria y de espacios libres de carácter municipal, así como en el caso de que la parcela soporte de la edificación coincida con la planta del volumen construido y se opte por variar la ocupación dentro de los límites del apartado anterior.

3. En caso de sustitución total del ámbito que conforme un espacio urbano homogéneo será precisa la tramitación de un Estudio de Detalle que regule una implantación similar a la existente sin perjuicio de incorporar mejoras que respondan a obras de las permitidas y que las nuevas construcciones se adapten a la normativa técnica en vigor.

4. En el caso de plantearse una reducción de la ocupación de la edificación a favor de un mayor espacio de uso público, podrá verse incrementado el número de plantas de la edificación en un máximo de dos plantas piso, pero sin que ello suponga un incremento de la edificabilidad atribuida conforme lo establecido en el Artículo VI.3.4.

5. Excepcionalmente, en casos de sustitución de edificios completos, si se justifica el cumplimiento de las medidas establecidas en el Capítulo V.1.Sección 4.Apartado 5, se admitirá un incremento de la edificabilidad de un 15%. Para acreditar dicho cumplimiento el Ayuntamiento adoptará una regulación que asegure la certificación energética de la edificación (certificación LEED, PassivHaus, BREEAM, etc.).

Artículo VI.3.7. Otras condiciones

Los suelos integrados en la zona Mantenimiento del Planeamiento (MP), comprendidos por parte de los suelos del PP2 del PG88 y de la UE I.3.1 del PG96, en tanto en cuanto no completen su ejecución, se regirán por las regulaciones de sus respectivos instrumentos de ordenación. Una vez finalizado su desarrollo se atendrán a lo dispuesto en la zona de Mantenimiento (M).

Capítulo VI.4. Ordenanza de Edificación Abierta, A

Artículo VI.4.1. Definición y ámbito de aplicación

Tradicionalmente el ensanche propone la expansión del asentamiento originario imponiendo un orden regular, con independencia de la geometría sobre la que se implanta, pero en el caso de Maliaño-Muriedas las modulaciones del terreno han venido dadas por la ocupación de los terrenos ganados al mar, las infraestructuras de transporte de alta capacidad que atraviesan el núcleo y la implantación de grandes aéreas productivas. Por ello, la tipología asociada a la ampliación del casco se apoya en los ejes de comunicación más blandos y más próximos, basados en el desarrollo de parcelas independientes en tipología abierta, características de las formas menores del ensanche tradicional y que se han desarrollado bajo parámetros edificatorios muy similares.

La zona residencial abierta está constituida por las áreas expresamente grafiadas con la clave A en los planos de calificación del suelo del plan de la serie o.4.

Artículo VI.4.2. Configuración de zona

1. **Sistema de ordenación**

En general la edificación se ordena por área de movimiento y solo excepcionalmente se apoya la edificación en las alineaciones de vial que se deducen de los planos de ordenación.

2. **Tipología edificatoria**

Edificación exenta dentro de la envolvente de la alineación de vial, que no es oficial.

3. **Uso Global**

Residencial.

Configuración de zona		
Sistema de ordenación	Tipología edificatoria	Uso Global
Por área de movimiento	Edificación exenta	Residencial

Artículo VI.4.3. Usos pormenorizados

1. **Característico (Dominante)**

Residencial

Vivienda Colectiva en situación S1

2. **Compatibles**

Residencial

Vivienda Unifamiliar en situación S1

Residencia comunitaria en situación S1

Hotelero en situación S1

Industrial

Industrial I1 en situación S1

Industrial I2 en situación S4

Terciario

Comercial en situación S4

Oficinas, en situaciones S2 y S3

Salas de esparcimiento en situación S4

Establecimientos de hostelería en situación S5

3. **Incompatible**

Los no considerados en el Artículo VI.1.2 , ni en los puntos anteriores.

Artículo VI.4.4. Parámetros urbanísticos

1. **Parcela edificable**

- Parcela bruta mínima: 500 m2s.
- Frente de parcela mínimo: 20 metros.
- Círculo inscrito: 20 metros de diámetro

2. **Posición de la edificación en la parcela**

- Distancia mínima al linde frontal: Medida a partir de la alienación de vial establecida conforme lo previsto en el Artículo VI.1.4:
    - Alineaciones a vial: apoyada en la alineación o separada un mínimo de 3 metros.
- Distancia mínima a linderos laterales y trasero: El 50% de la altura reguladora de las edificaciones, con un mínimo de 4 metros.

  La edificación podrá adosarse a uno o los dos linderos laterales de parcela, siendo precisa la tramitación de un Estudio de Detalle, cuando concurra alguna de las siguientes circunstancias:

- Que se trate de edificaciones adosadas de proyecto unitario.
- Cuando existe acuerdo entre los propietarios de las mismas para adosarse a la medianera, aún no estando edificada alguna de ellas. Se realizará la oportuna inscripción en el Registro de la Propiedad, siendo preceptiva la construcción simultánea o la constitución formal de la obligación de realizar la construcción de acuerdo con la ordenación aprobada o con un proyecto unitario.

- Separación entre edificaciones: la semisuma de las respectivas alturas reguladoras, con un mínimo de 6 metros, que podrá alterarse y pormenorizarse a través de la tramitación de un Estudio de Detalle en el que se acredite el cumplimiento de las condiciones expresadas en el Capítulo V.1.Sección 4.Apartado 5.
- Profundidad edificable: 20 metros.
  Cuando existan quiebros en la directriz longitudinal del bloque o solapes entre cuerpos de edificación, la profundidad se medirá independientemente en cada uno de ellos, si la longitud del solape es inferior a la mitad de la profundidad. Si la longitud del solape es superior a ese valor, la profundidad edificada, en el espacio de contacto entre cuerpos de edificación, no podrá rebasar los 20 metros.
- Rasantes: conforme se deduce de la línea de rasante establecida por el viario existente si el edificio se apoya en la alineación de vial o las determinaciones contenidas en el Artículo V.1.58.

3. **Intensidad de la edificación**

- Edificabilidad (sobre la parcela bruta): 1,2 m2c/m2s
- Ocupación (de la parcela neta): 60 %
  Las plantas bajo rasante no podrán rebasar la ocupación del 80% de la parcela neta.

4. **Volumen y forma de la edificación**

- Número de plantas máximo: La grafiada en los planos, en su defecto 3 (planta baja y dos plantas piso).
- Altura reguladora máxima: la que se deduce del Artículo V.1.47.
- Altura total máxima: la derivada de las condiciones tipológicas.
- Aprovechamiento bajo cubierta: se limita a un máximo del 60% de la superficie construida de la planta inferior.

Artículo VI.4.5. Otras condiciones

1. **Aparcamientos**: la dotación será reducida o eximida en aquellos casos en los que se justifique su imposibilidad técnica.

2. **Zonas verdes y espacios libres:** En los espacios libres de las parcelas que sean objeto de obras de nueva planta deberán realizar plantaciones arbóreas con los criterios de selección de especies ajustados a lo previsto en el Artículo VIII.1.5 y a razón de 1 ejemplar por cada 50 m2s de parcela libre de edificación.

3. **Singularidades**: Cuando la planta baja se destine al uso de vivienda deberá elevarse medio metro respecto de lo previsto en el Artículo V.1.29.

Capítulo VI.5. Residencial Unifamiliar, U

Artículo VI.5.1. Definición y ámbito de aplicación

Se aplica sobre el área de los diferentes desarrollos de Camargo de baja densidad que, en general, han sido ocupados por vivienda unifamiliar (aislada, adosada y pareada). Los asentamientos en los que se aplica esta ordenanza han ido creciendo sobre la estructura viaria local, a base de una edificación que se adapta a las necesidades del mercado inmobiliario, habiendo quedado parcelas de mayor o menor extensión sin ocuparse. Este modelo suele identificarse por los trazados irregulares adaptados a la topografía del terreno, y se caracteriza por la singularidad de cada edificio, o conjunto idéntico de los mismos desarrollados al unísono en una misma parcela. No se pretende con la ordenación una profunda reforma de los asentamientos, muy agotados por las distintas condiciones de las ordenaciones desarrolladas por las previsiones de los anteriores planeamientos, posibilitando actuaciones semejantes y compatibles, pero vinculadas a una parcela mínima por vivienda.

La zona residencial unifamiliar se corresponden con los terrenos de los núcleos ocupados por viviendas unifamiliares y está constituida por las áreas expresamente grafiadas con las claves **U1**, **U2, U3** y **U4** en los planos de calificación del suelo de la serie o.4.

Artículo VI.5.2. Configuración de zona

Configuración de zona		
Sistema de ordenación	Tipología edificatoria	Uso Global
Por área de movimiento	Edificación exenta	Residencial

Artículo VI.5.3. Usos pormenorizados

1. **Característico (Dominante)**

Residencial

Vivienda unifamiliar en situación S1

2. **Compatibles**

Residencial

Vivienda colectiva en edificación preexistente, en situación S1

Residencia comunitaria en situación S1 y parcela exclusiva

Hotelero en situación S1 y parcela exclusiva

Industrial

Industrial I1 en situación S1

Industrial I2 en situación S4

Industrial I3 en situación S1 y parcela exclusiva

Terciario

Comercial, si el uso es preexistente, o

- grados 1 y 2: en situación S4.
- grado 3: en parcela exclusiva y situación S1.

Oficinas en situación S1

Recreativos si el uso es preexistente, o

- grados 1 y 2: en situación S4.
- grado 3: en parcela exclusiva y situación S1.

Servicio del automóvil

Gasolineras y Estaciones de Servicio si el uso es preexistente

3. **Incompatible**

Los no considerados en el Artículo VI.1.2, ni en los puntos anteriores.

Artículo VI.5.4. Parámetros urbanísticos

1. **Parcela edificable**

- Parcela bruta mínima:
  - Grado 1: 250 m2s
  - Grado 2: 450 m2s
  - Grado 3: 700 m2s
  - Grado 4: 1.200 m2s
- Frente de parcela mínimo:
  - Grado 1: 8 metros
  - Grado 2: 12 metros
  - Grado 3: 15 metros
  - Grado 4: 20 metros
- Círculo inscrito: La forma de la parcela permitirá inscribir en la misma un círculo de diámetro igual o superior a la dimensión mínima establecida para el frente de parcela

2. **Posición de la edificación en la parcela**

- Distancia mínima al linde frontal: A partir de la alienación de vial establecida conforme lo previsto en el Artículo VI.1.4:
  - Grados 1 y 2: 3 metros
    No obstante, en caso de edificación entre medianeras, la nueva edificación podrá adoptar como retranqueo el de las edificaciones existentes siempre que ninguna de las edificaciones incurra en una situación de fuera de ordenación.
  - Grado 3 y 4: 5 metros.

- La distancia mínima a linderos laterales o trasero:
    - Grados 1 y 2: 2 metros a los linderos laterales y, de la mitad de la altura de cornisa del plano de fachada correspondiente, con un mínimo de 3 metros al lindero trasero.
    - Grado 3 y 4: La mitad de la altura de cornisa del plano de fachada correspondiente, con un mínimo de 3 metros.
- Las nuevas edificaciones podrá adosarse, en los grados 1 y 2, a uno o a los dos linderos laterales y, en los grados 3 y 4 sólo a uno de ellos, cuando concurra alguna de las siguientes circunstancias:
    - Que se trate de edificaciones adosadas o pareadas de proyecto unitario.
    - Cuando la parcela esté enclavada en una estructura parcelaria en que una o a las dos construcciones colindantes sean ya medianeras.
    - Cuando exista acuerdo con los propietarios de las mismas para adosarse a la medianera, aún no estando edificada alguna de ellas, debiendo inscribirse la servidumbre en el Registro de la Propiedad y será preceptiva la construcción simultánea o la constitución de la obligación de realizar la construcción de acuerdo con un proyecto unitario
- Separación entre edificaciones: la semisuma de las respectivas alturas reguladoras, excepto en los grados 1 y 2, en los que la edificación podrá adosarse a uno o a los dos linderos laterales y, en los grados 3 y 4 sólo a uno de ellos, cuando concurra alguna de las siguientes circunstancias:
    - Que se trate de edificaciones adosadas o pareadas de proyecto unitario.
- Rasantes: conforme se deduce de la línea de rasante establecida por el viario existente si el edificio se apoya en la alineación de vial o las determinaciones contenidas en el Artículo V.1.58.

3. **Intensidad de la edificación**

- Edificabilidad (sobre la parcela bruta):
    - Grado 1: 0,65 m2c/m2s
    - Grado 2: 0,45 m2c/m2s
    - Grado 3: 0,35 m2c/m2s
    - Grado 4: 0,25 m2c/m2s
- Ocupación (de la parcela neta):
    - Grado 1: 50 %
    - Grado 2: 40 %
    - Grado 3: 35 %
    - Grado 4: 20 %
- Densidad: El número máximo de viviendas de nueva planta que supere la unidad es el que se corresponde con el número entero que resulta de dividir la parcela bruta entre la parcela mínima de cada grado.

4. **Volumen y forma de la edificación**

- Número de plantas máximo: 2 (planta baja y una planta piso).
- Altura reguladora máxima: 7 metros.
- Altura total máxima: la derivada de las condiciones tipológicas.
- Aprovechamiento bajo cubierta: el que posibilitan las condiciones tipológicas.

Artículo VI.5.5. Otras condiciones

1. **Aparcamientos**: la dotación será reducida o eximida en aquellos en los grados 1 y 2 en los que se justifique su imposibilidad técnica.

2. **Zonas verdes y espacios libres:** En los espacios libres de las parcelas que sean objeto de obras de nueva planta deberán realizar plantaciones arbóreas con los criterios de selección de especies ajustados a lo previsto en el Artículo VIII.1.5 y a razón de 1 ejemplar por cada 50 m2s de parcela libre de edificación.

3. **Singularidades**: Se admiten los **invernaderos y similares** siempre que no superen la ocupación del 50% de la parcela y con una altura máxima de 3,5 metros, cumpliendo los retranqueos exigidos en cada grado, además de la legislación sectorial, estando formados por una estructura ligera y fácilmente desmontable. Podrán adosarse a lindero lateral siempre que se disponga de acuerdo explícito del colindante y se respeten los retranqueos que resulten del cumplimiento de la legislación sectorial.

Capítulo VI.6. Ordenanza de Actividades Económicas, P.

Artículo VI.6.1. Definición y ámbito de aplicación

Por la concentración de usos productivos en los nodos de comunicación de los ejes más importantes que atraviesan el municipio de Camargo surgieron los espacios destinados a usos urbanos específicos, ya sea como resultado de la planificación acomodada a los requisitos empresariales, o por la concentración espontánea de los mismos en la periferia del suelo urbano. El suelo específicamente productivo de Camargo, concentrado en áreas periféricas, la edificación se dispone en edificio único, o conjunto de edificaciones orgánicamente relacionadas, en función de la más eficaz organización del proceso productivo, desarrollado principalmente en planta baja, con un alto índice de ocupación de parcela.

La importancia de la mezcla de actividades (complejidad funcional) como forma de evitar la monotonía de las periferias residenciales o barrios-dormitorio, está íntimamente relacionada con los usos que se fomentan en las Áreas Productivas del municipio. La complejidad funcional en las zonas residenciales (mezcla de actividades y usos) es básica si se quiere evitar la proliferación de suburbios residenciales monofuncionales. Fomentar la localización de puestos de trabajo terciarios (oficinas, comercio y servicios, equipamientos...), incluso espacios destinados a talleres ligeros (mecánica de automóviles, carpintería, electricidad doméstica, etc.) en el interior de la ciudad es un objetivo del Plan, como también lo es evitar la generación de nuevos grandes centros comerciales, que destruyen la actividad urbana potencial, haciendo inviable el comercio de proximidad, obligando al uso del automóvil y desertificando el espacio público de la ciudad.

En base a estos objetivos se evita la implantación en las Áreas Productivas municipales de los usos productivos (industriales y terciarios) más compatibles con los usos residenciales, fomentando la implantación de estos en el interior de la ciudad y relegando a las áreas especializadas los usos industriales incompatibles, así como los comercios de grandes dimensiones o vinculados a la actividad industrial. se procura, en todo caso, evitar el comercio al por menor en las Áreas Productivas de Camargo.

Esta ordenanza se acomoda a las condiciones de desarrollo que han posibilitado la implantación de los usos productivos en Camargo, de forma que la zona de ordenación urbanística productiva está constituida por las áreas expresamente grafiadas con esta identificación en los planos de calificación del suelo del plan (serie o.4) con la clave P, seguida del grado (1, 2, 3, 4, 5).

Artículo VI.6.2. Configuración de zona

Configuración de zona		
Sistema de ordenación	Tipología edificatoria	Uso Global
Por área de movimiento	Edificación exenta	Productivo

Artículo VI.6.3. Usos pormenorizados

1. **Característico (Dominante)**

Grados 1, 2, 3 y M: Terciario

Grados 4 y 5: Industrial

2. **Compatibles**

Residencial

Grados 1, 2, 3 y M:

Hotelero

Industrial

Grados 1, 2, 3 y M:

Industrial I2

Industrial I3

Industrial I4

Grados 4 y 5:

Industrial I3

Industrial I4

Industrial I5

Terciario

Grados 1, 2, 3 y M:

Comercial

Oficinas

Recreativos

Servicio del automóvil

Grados 1, 2, 3 y M:

Gasolineras y Estaciones de Servicio, en parcela exclusiva

3. **Incompatible**

Los no considerados en el Artículo VI.1.2, ni en los puntos anteriores.

Artículo VI.6.4. Parámetros urbanísticos

1. **Parcela edificable**

- Parcela bruta mínima:
  - Grado 1: 500 m2s
  - Grado 2: 1.000 m2s
  - Grados 3 y 4: 2.500 m2s
  - Grado 5: 10.000 m2s

- Frente de parcela mínimo:
    - Grado 1: 12 metros
    - Grado 2: 20 metros
    - Grados 3 y 4: 30 metros
    - Grado 5: 50 metros
- Círculo inscrito: La forma de la parcela permitirá inscribir en la misma un círculo de diámetro igual o superior a la dimensión mínima establecida para el lindero frontal

2. **Posición de la edificación en la parcela**

- Distancia mínima al linde frontal: Medida a partir de la alienación de vial establecida conforme lo previsto en el Artículo VI.1.4:
    - Grado 1: apoyado en la alineación o 3 metros
    - Grados 2, 3 y 4: 5 metros
    - Grado 5: 10 metros
- Distancia mínima a linderos laterales:
    - Grado 1: no se establece retranqueo, aunque si se produce éste será de 3 metros
    - Grados 2, 3 y 4: 3 metros
    - Grados 5: 10 metros
- Distancia mínima a lindero trasero:
    - Grados 1, 2, 3 y 4: 5 metros
    - Grado 5: 10 metros

  En los grados 1, 2, 3 y 4 la edificación podrá adosarse a lindero lateral y/o trasero cuando concurra alguna de las siguientes circunstancias:
    - Que se trate de edificaciones adosadas o pareadas de proyecto unitario.
    - Cuando la parcela esté enclavada en una estructura parcelaria en que una o a las dos construcciones colindantes estén apoyadas en el lindero común.
    - Cuando exista acuerdo con los propietarios de las mismas para adosarse, aún no estando edificada alguna de ellas, debiendo inscribirse la servidumbre en el Registro de la Propiedad.
- Separación entre edificaciones: la semisuma de las respectivas alturas reguladoras, con un mínimo de 6 metros.
- Profundidad edificable: No se establece.
- Rasantes: conforme se deduce de la línea de rasante establecida por el viario existente.

3. **Intensidad de la edificación**

- Edificabilidad (sobre la parcela bruta):
    - Grado 1: 1,20 m2c/m2s
    - Grado 2: 1,00 m2c/m2s
    - Grados 3 y 4: 0,85 m2c/m2s
    - Grado 5: 0,75 m2c/m2s
- Ocupación (de la parcela neta): la existente en casos de sustitución, o:
    - Grado 1: 100%
    - Grado 2: 75 %
    - Grados 3 y 4: 70 %
    - Grado 5: 65 %

4. **Volumen y forma de la edificación**

- Número de plantas máximo:
    - Grados 1, 2 y 3: planta baja y dos plantas piso
    - Grados 4 y 5: planta baja y tres plantas piso
- Altura reguladora máxima:
    - Grado 1: 8 metros
    - Grados 2 y 3: 10 metros
    - Grados 4 y 5: 12 metros
- Altura total máxima:
    - Grado 1: 11 metros
    - Grados 2 y 3: 13 metros
    - Grados 4 y 5: 15 metros

  Podrá ser superada por aquellos elementos que sean imprescindibles para el proceso técnico de producción, debiendo en ese caso incrementarse la separación a linderos hasta la mitad de la altura.
- No se admiten vuelos sobre la calle o espacios libres públicos que sean distintos de los aleros, cornisas y marquesinas, con sujeción a las condiciones generales

Artículo VI.6.5. Otras condiciones

1. **Aparcamientos**: la dotación será reducida o eximida en aquellos casos en los que se justifique su imposibilidad técnica.

2. **Zonas verdes y espacios libres:** En los espacios libres de las parcelas que sean objeto de obras de nueva planta deberán realizar plantaciones arbóreas con los criterios de selección de especies ajustados a lo previsto en el Artículo VIII.1.5 y a razón de 1 ejemplar por cada 50 m2s de parcela libre de edificación.

Capítulo VI.7. Ordenanzas de Ámbito, O

Artículo VI.7.1. Definición y ámbito de aplicación

1. Se aplicarán sobre los ámbitos de suelo urbano consolidado, así como en los de reordenación y de expansión, ya sean de suelo urbano no consolidado o urbanizable delimitado, supeditadas a la necesidad de ordenación detallada a través de planeamiento de desarrollo (Estudio de Detalle, Plan Parcial y Plan Especial), por lo que las disposiciones que aquí se establecen deberán ser complementadas por las ordenanzas que se aprueben en los instrumentos correspondientes, siempre dentro de las limitaciones y condiciones que se establecen en las fichas de cada ámbito y normativa aplicable.

2 La Ordenanza de Zona de Ámbito se aplica a las áreas expresamente grafiadas en los planos de calificación del suelo del plan de la serie o.4 a los que se asigna la clave O seguida de dos dígitos.

3. Todos los suelos sobre los que recae esta calificación están sujetos a una ordenación diferida y a procesos de reparcelación, en las condiciones que establecen las Fichas de los Ámbitos de Gestión incluidas en este tomo de Ordenación, y que especifican, para cada delimitación, los usos, los aprovechamientos materializables, las cesiones, el número concreto y vinculante de vivienda libre y protegida a satisfacer por cada ámbito y demás condiciones de desarrollo.

4. En los ámbitos de aplicación de las ordenanzas de zona O, la transformación de los terrenos será por unidades de actuación completas, siendo precisa la redacción de estudios de detalle, en los ámbitos de suelo urbano consolidado (UA), Planes Especiales en los ámbitos delimitados como PERI y planes parciales en el resto de ámbitos (SUNC y SUzD) que detallen la ordenación pormenorizada en el Plan General.

5. En el suelo transformable se han definido un total de diecisiete ordenanzas distintas, agrupadas en cinco bloques diferentes, según las tipologías y usos dominantes:

- Tipología de vivienda unifamiliar:
    - O11: aislada.
    - O12: pareada o aislada.
    - O13: adosada, pareada o aislada
- Tipología de vivienda colectiva:
    - O23: de hasta 3 plantas (planta baja y dos plantas piso)
    - O24: de hasta 4 plantas (planta baja y tres plantas piso).
    - O25: de hasta 5 plantas (planta baja y cuatro plantas piso).
- Tipología de vivienda colectiva con posibilidad de usos no residenciales en planta baja:
    - O31: de hasta 1 planta (planta baja)
    - O33: de hasta 3 plantas (planta baja y dos plantas piso)
    - O34: de hasta 4 plantas (planta baja y tres plantas piso)
    - O35: de hasta 5 plantas (planta baja y cuatro plantas piso)
    - O36: de hasta 6 plantas (planta baja y cinco plantas piso)
    - O37: de hasta 7 plantas (planta baja y seis plantas piso)
    - O38: de hasta 8 plantas (planta baja y siete plantas piso)
    - O39: de hasta 9 plantas (planta baja y ocho plantas piso)
- Tipología propia de usos productivos y terciarios:
    - O41: Usos industriales, máximo dos plantas (B+1) altura reguladora máxima 9 metros.
    - O42: Usos terciarios, máximo tres plantas (B+2) altura reguladora máxima 9 metros.
- Tipología propia de usos dotacionales
    - O51: Usos asistenciales, máximo cuatro plantas (B+3).

6. La configuración de zona y los usos pormenorizados de las ordenanzas de zona de los ámbitos, en lo que no contradiga a lo anteriormente expuesto, son asimilables a las ordenanzas de zona del suelo urbano consolidado en las que se prevé el desarrollo asistemático, según la siguiente correlación:

Ord. ámbito	Ord. de zona
O1*	U
O2*	A
O3*	C
O41	P1
O42	P4
O51	A

7. La asignación de usos y el reparto de edificabilidades se realizará mediante el instrumento de desarrollo, conforme se determina en las fichas de los ámbitos del PGOU.

8. Los instrumentos de desarrollo que aborden la definición concreta de las ordenanzas de los ámbitos justificarán específicamente "los criterios para una edificación y urbanización sostenible" contenidos en el ISA, siguiendo las pautas:

Criterios generales:
- Orientación de la edificación
- Asoleamiento de calles respecto a la edificación
- Disposición de los espacios libres de la edificación
- Movilidad urbana entorno a la edificación
- Vegetación y suelo
- Sombras y viento

Mejora de la eficiencia energética y disminución del consumo eléctrico
- protección y control de la radiación
- aprovechamiento de los recursos vegetales y naturales
- aprovechamiento de la iluminación natural
- ventilación natural
- inercia térmica y aislamiento

Ahorro en el consumo de agua y gestión eficiente de residuos domésticos
Elección de los materiales en la construcción, acabados o en instalaciones
Aspectos sociales de la urbanización y edificación (infancia, vejez y género)

9. La edificabilidad de los ámbitos: A01.31, A01.32, A02.04 es la que se deduce del número de plantas establecido en la ordenanza de zona y de las alineaciones de los planos, siendo la edificabilidad que consta en las fichas una estimación (no vinculante).

Capítulo VI.8. Ordenanzas Dotacionales, L, Q

Artículo VI.8.1. Definición y ámbito de aplicación

1. Se incluyen en la **Ordenanza de Zona de Espacios Libres** los siguientes terrenos destinados con carácter excluyente a satisfacer los usos definidos en el Capítulo V.3.Sección 6.Apartado 1. El ámbito de aplicación de los sistemas generales y locales es el que se desprende de los planos de ordenación y de las fichas (planos de las series o.3.2 y o.4).

Sistemas Generales de Espacios Libres Existentes (LE) (uso pormenorizado (Artículo V.3.37)):

Clave	Área Funcional	Nombre	Uso pormenorizado
LE-01-01	Centro	Parque Urb Las Camelias	Área Estancial
LE-01-02	Centro	Parque Infantil crucero de Muriedas	Área Estancial
LE-01-03	Centro	Parque Urb Muriedas	Parque
LE-01-04	Centro	Parque Urb Las Torres	Área Estancial
LE-01-05	Centro	Parque La Maruca	Parque
LE-01-06	Centro	Jardines Barrio del Carmen	Jardín
LE-01-07	Centro	Jardín Avda de Bilbao	Jardín
LE-01-08	Centro	Parque Marqués de Villapuente	Parque
LE-01-09	Centro	Parque Lorenzo Cagigas	Parque
LE-01-10	Centro	Plaza de la Constitución	Plaza
LE-01-11	Centro	Parque Infantil Pedro Velarde	Área Estancial
LE-01-12	Centro	Parque de Micedo	Parque
LE-01-13	Centro	Parque de la Avda. de la Libertad	Parque
LE-01-14	Centro	Jardín de Santa María	Jardín
LE-01-15	Centro	Trascueto	Integración
LE-02-01	Entrevías	Marisma de Alday	Espacio naturalizado
LE-02-02	Entrevías	Parque ciudad del Mayor	Parque
LE-02-03	Entrevías	Parque del Poblado	Parque
LE-02-04	Entrevías	Parque Valle Real	Parque
LE-02-05	Entrevías	Jardines de Alday	Jardín
LE-02-06	Entrevías	Jardines de Austral	Jardín
LE-02-07	Entrevías	Parque del Juzgado	Área Estancial
LE-02-08	Entrevías	Parque de Cros	Parque
LE-02-09	Entrevías	Parque sobre la S-10	Área Estancial
LE-02-10	Entrevías	Jardín Aparcamiento Calle Industria	Jardín
LE-02-11	Entrevías	Jardín Calle Industria	Jardín
LE-02-12	Entrevías	Parque Ría del Carmen	Espacio naturalizado
LE-03-01	Parayas	Parque de Raos	Espacio naturalizado
LE-03-02	Parayas	Parque playa Punta de Parayas	Parque
LE-03-03	Parayas	Punta de Parayas	Parque
LE-03-04	Parayas	Parque Juan Carlos I	Jardín
LE-03-05	Parayas	El Montezuco	Espacio naturalizado
LE-03-06	Parayas	Jardín de Parayas	Jardín
LE-03-07	Parayas	Parque Román Rivas	Jardín
LE-03-08	Parayas	Lavadero del Alto Maliaño	Parque
LE-03-09	Parayas	Parque de la iglesia	Área Estancial
LE-03-10	Parayas	La Mies	Espacio naturalizado
LE-03-11	Parayas	Fuente de los Matos	Parque
LE-03-12	Parayas	Parque de la Mies	Área Estancial
LE-03-13	Parayas	Parque Juan de Herrera	Parque
LE-03-14	Parayas	Parque lineal S-10	Parque
LE-04-01	Herrera-Cacicedo	Parque piscinas (Chele)	Parque
LE-04-02	Herrera-Cacicedo	Parque de Genoz	Parque
LE-04-03	Herrera-Cacicedo	Fuente Genoz	Parque
LE-04-04	Herrera-Cacicedo	Parque de los Santos Mártires	Área Estancial
LE-04-05	Herrera-Cacicedo	Parque de Cacicedo	Parque
LE-04-06	Herrera-Cacicedo	Plaza de la antigua Nacional	Área Estancial
LE-04-07	Herrera-Cacicedo	Parque Las Presas	Parque
LE-04-08	Herrera-Cacicedo	Parque San Justo	Parque
LE-04-09	Herrera-Cacicedo	Parque del antiguo ferrocarril	Parque
LE-04-10	Herrera-Cacicedo	Parque el Bosque	Parque
LE-04-11	Herrera-Cacicedo	Jardín Bolado	Jardín
LE-05-01	Peñas Blancas	Parque de la Vereda	Parque
LE-05-02	Peñas Blancas	Parque Arroyo Bolado	Área Estancial
LE-05-03	Peñas Blancas	Parque de La Verde	Parque
LE-06-01	Igollo	Parque El Bojar	Parque
LE-06-02	Igollo	Parque Polígono La Esprilla	Parque
LE-06-03	Igollo	Lavadero de El Bojar	Área Estancial
LE-06-04	Igollo	Parque La Esprilla	Área Estancial
LE-06-05	Igollo	Parque Urb La Esprilla	Parque y Jardín
LE-06-06	Igollo	Parque de la Iglesia de Igollo	Jardín
LE-06-07	Igollo	Parque infantil La Vega	Área Estancial
LE-07-01	Revilla	El Bardalón	Jardín
LE-07-02	Revilla	Parque La Llosuca	Parque
LE-07-03	Revilla	Huertos	Jardín
LE-07-04	Revilla	Plaza de El Carmen	Plaza
LE-07-05	Revilla	La Castañera	Espacio naturalizado
LE-07-06	Revilla	El Cagigaluco	Espacio naturalizado
LE-07-07	Revilla	Santa Bárbara	Área Estancial
LE-08-01	Camargo	Plaza aula de cultura	Plaza
LE-08-02	Camargo	Parque El Castillo	Parque
LE-08-03	Camargo	Parque Arroyo Collado	Jardín
LE-08-04	Camargo	Parque de la Iglesia	Parque
LE-09-01	Alto de la Morcilla	Parque Infantil Sta Barbara	Área Estancial
LE-09-02	Alto de la Morcilla	Parque Bº Santiago	Área Estancial
LE-09-03	Alto de la Morcilla	Parque Iinfantil El Tojo	Área Estancial
LE-10-01	Escobedo	Plaza del tenor Vela	Área Estancial
LE-10-02	Escobedo	Plaza Los Tocos	Plaza
LE-10-03	Escobedo	Mijares	Jardín
LE-10-04	Escobedo	Parque Santa Cruz	Jardín
LE-10-05	Escobedo	Plaza de los oficios	Plaza
LE-10-06	Escobedo	Cantera de Bilbao	Integración
LE-10-07	Escobedo	Bosque Cantera de Bilbao	Espacio naturalizado
LE-10-08	Escobedo	Plazoleta de San Esteban	Área Estancial

Sistemas Generales de Espacios Libres Propuestos (LG) (uso pormenorizado (Artículo V.3.37)):

Clave	Área Funcional	Nombre	Uso pormenorizado
LG-01-01	Centro	Talud ferrocarril minero	Área Estancial
LG-02-01	Entrevías	Vidriera	Parque[4]
LG-06-01	Igollo	La Canaliza	Espacio naturalizado
LG-07-01	Revilla	Bardalón	Espacio naturalizado
LG-07-02	Revilla	Dolomíticos	Espacio naturalizado
LG-08-01	Camargo	Torre del Mazo	Parque
LG-08-02	Camargo	La Ruperta	Espacio naturalizado
LG-09-01	Alto de la Morcilla	La Dolores	Espacio naturalizado
LG-10-01	Escobedo	Plaza de la Santa Cruz	Plaza

2. Se incluyen en la **Ordenanza de Zona de Equipamientos** los terrenos destinados con carácter excluyente a acoger instalaciones o edificaciones necesarias para el desempeño de los usos vinculados a los espacios libres. El ámbito de aplicación de los sistemas generales y locales es el que se desprende de los planos de ordenación y de las fichas (planos de las series o.3.2 y o.4), a los que se identifica con uno de los usos definidos en el Capítulo V.3.Sección 5.Apartado 1, conforme con la asignación siguiente:

Clave	Área Funcional	Uso Pormenorizado	Nombre	Ordenanza de zona
QE-01-01	Centro	Educativo	Colegio Gloria Fuertes	A
QE-01-07	Centro	Educativo	IES Muriedas	A
QE-01-08	Centro	Educativo	Ampliación IES Muriedas	A
QE-01-18	Centro	Educativo	IES Valle de Camargo	A
QE-01-19	Centro	Educativo	IES Ría del Carmen	A
-	Centro	Educativo	Colegio Matilde de La Torre	A
-	Centro	Educativo	Colegio Pedro Velarde	A
QE-01-10	Centro	Socio-Cultural	Museo Etnográfico de Cantabria	U2
QE-01-09	Centro	Administrativo	Ayuntamiento	M
QE-01-16	Centro	Administrativo	Cuartel Guardia Civil	A
QE-01-20	Centro	Administrativo	Parque municipal de Bomberos	P1
-	Centro	Administrativo	Servicios Sociales	M
QE-01-12	Centro	Sanitario-Asistencial	Centro de mayores	M
QE-01-13	Centro	Sanitario-Asistencial	Centro salud Camargo	M
QE-01-02	Centro	Deportivo	Complejo deportivo de La Maruca	-
QE-01-04	Centro	Deportivo	Pista deportiva Los Jardines	-
-	Centro	Deportivo	Pabellón deportivo Pedro Velarde	M
QE-01-05	Centro	Religioso	Iglesia de San Vicente	-
QE-01-06	Centro	Religioso	Centro parroquial Muriedas	M
QE-01-14	Centro	Religioso	Iglesia del Santo Cristo	-
QE-01-17	Centro	Religioso	Cementerio de Muriedas	-
QE-01-03	Centro	Otros	Punto Limpio	-
QE-01-11	Centro	Otros	CIFA	-

[4] Por Acuerdo del Pleno Municipal de 11 de marzo de 2019 se admite expresamente el aparcamiento bajo rasante en el espacio libre LG-02-01 al objeto de paliar las deficiencias de aparcamientos del casco. Esta instalación puede configurarse como un complejo inmobiliario constituido por un aparcamiento con plazas en concesión para residentes y de rotación.

Clave	Área Funcional	Uso Pormenorizado	Nombre	Ordenanza de zona
QE-01-15	Centro	Otros	Mercado plaza Constitución	M
QE-01-21	Centro	Otros	Centro de Empresas Trascueto	P1
QE-01-22	Centro	Otros	Cesión Polígono Trascueto	P1
QE-02-01	Entrevías	Educativo	Centro municipal de formación de Cros	-
QE-02-03	Entrevías	Educativo	Guardería de Maliaño	-
QE-02-06	Entrevías	Socio-Cultural	Centro Cultural La Vidriera	M
QE-02-04	Entrevías	Sanitario-Asistencial	Centro de Salud Camargo Costa	M
-	Entrevías	Sanitario-Asistencial	Ciudad del Mayor	M
QE-02-02	Entrevías	Deportivo	Instalaciones deportivas Parque de Cros	-
-	Entrevías	Deportivo	Bolera cubierta Parque de Cros	-
QE-02-05	Entrevías	Otros	Oficinas de la Cros	M
QE-03-08	Parayas	Educativo	Colegio de Educación Especial Parayas	A
QE-03-12	Parayas	Educativo	Colegio Juan de Herrera	A
QE-03-10	Parayas	Socio-Cultural	Centro Cultural Juan de Herrera	A
QE-03-06	Parayas	Sanitario-Asistencial	Centro de Rehabilitación Psiquiátrica	-
QE-03-04	Parayas	Deportivo	Escuela de Remo de Camargo	-
QE-03-05	Parayas	Deportivo	Club Parayas	P1
QE-03-07	Parayas	Deportivo	Campo de fútbol Alberto Vilar	-
QE-03-01	Parayas	Religioso	Cementerio de Maliaño	-
QE-03-02	Parayas	Religioso	Ampliación Cementerio de Maliaño	-
QE-03-03	Parayas	Religioso	Convento de las Carmelitas Descalzas	M
QE-03-09	Parayas	Religioso	Iglesia de San Juan Bautista	M
QE-03-11	Parayas	Otros	Cesión Equipamiento	-
-	Parayas	Otros	Punto Limpio Puerto Deportivo	-
QE-04-04	Herrera-Cacicedo	Educativo	Colegio Público Mateo Escagedo Salmón	A
QE-04-06	Herrera-Cacicedo	Educativo	Colegio Sagrada Familia	A
QE-04-09	Herrera-Cacicedo	Educativo	Escuela infantil Andrés Arche del Valle	A
QE-04-05	Herrera-Cacicedo	Socio-Cultural	Aula de Cultura Francisco Diez Diez	M
QE-04-11	Herrera-Cacicedo	Socio-Cultural y Educativo	El Torreón y Escuela infantil El Bosque	A
QE-04-15	Herrera-Cacicedo	Socio-Cultural	Aula de Cultura (Antiguas Escuelas de Muriedas)	-
QE-04-16	Herrera-Cacicedo	Socio-Cultural	Asociación Río Bolado	-
QE-04-03	Herrera-Cacicedo	Deportivo	Piscina municipal	-
QE-04-07	Herrera-Cacicedo	Deportivo	Bolera Herrera	-
QE-04-10	Herrera-Cacicedo	Deportivo	Pista deportiva Herrera	-
QE-04-04	Herrera-Cacicedo	Educativo	Colegio Público Mateo Escagedo Salmón	A
QE-04-06	Herrera-Cacicedo	Educativo	Colegio Sagrada Familia	A
QE-04-09	Herrera-Cacicedo	Educativo	Escuela infantil Andrés Arche del Valle	A

Clave	Área Funcional	Uso Pormenorizado	Nombre	Ordenanza de zona
QE-04-05	Herrera-Cacicedo	Socio-Cultural	Aula de Cultura Francisco Diez Diez	M
QE-04-11	Herrera-Cacicedo	Socio-Cultural y Educativo	El Torreón y Escuela infantil El Bosque	A
QE-04-15	Herrera-Cacicedo	Socio-Cultural	Aula de Cultura (Antiguas Escuelas de Muriedas)	-
QE-04-16	Herrera-Cacicedo	Socio-Cultural	Asociación Río Bolado	-
QE-04-03	Herrera-Cacicedo	Deportivo	Piscina municipal	-
QE-04-07	Herrera-Cacicedo	Deportivo	Bolera Herrera	-
QE-04-10	Herrera-Cacicedo	Deportivo	Pista deportiva Herrera	-
QE-04-14	Herrera-Cacicedo	Deportivo	Bolera de la iglesia	-
-	Herrera-Cacicedo	Deportivo	Pabellón deportivo Herrera	A
QE-04-01	Herrera-Cacicedo	Religioso	Cementerio Cacicedo	-
QE-04-02	Herrera-Cacicedo	Religioso	Iglesia San Pedro Advincula	M
QE-04-12	Herrera-Cacicedo	Religioso	Cementerio de Herrera	-
qE-04-13	Herrera-Cacicedo	Religioso	Iglesia de San Julián	M
QE-04-08	Herrera-Cacicedo	Otros	Edificio Anexo a la Escuela infantil Andrés Arche del Valle	U1
QE-05-02	Peñas Blancas	Administrativo	Jefatura Provincial de Tráfico (Examen de Conductores)	A
QE-05-01	Peñas Blancas	Otros	Parque mantenimiento de carreteras	P1
QE-05-03	Peñas Blancas	Otros	Cesión de equipamiento polígono industrial de La Verde	P1
QE-06-03	Igollo	Educativo	Escuela infantil Los Robles	A
QE-06-02	Igollo	Socio-Cultural	Centro Usos Múltiples La Canaliza	A
QE-06-05	Igollo	Socio-Cultural	Centro Cultural Alborada	A
QE-06-01	Igollo	Religioso	Ermita de la Merced (Capilla San José)	M
QE-06-04	Igollo	Religioso	Cementerio de Igollo	-
QE-06-06	Igollo	Religioso	Iglesia de Santa Eulalia	M
QE-07-02	Revilla	Educativo	Colegio Altamira	A
QE-07-03	Revilla	Educativo	Colegio Agapito Cagigas	A
QE-07-06	Revilla	Socio-Cultural	Aula de Cultura de Revilla	A
QE-07-04	Revilla	Deportivo	Pabellón deportivo El Crucero de Revilla	A
QE-07-05	Revilla	Deportivo	Campo de Fútbol El Crucero de Revilla	-
QE-07-07	Revilla	Religioso	Santuario de Ntra. Sra. del Carmen	M
QE-07-08	Revilla	Religioso	Iglesia de San Miguel de la Calva	M
QE-07-01	Revilla	Otros	Instalaciones Municipales (antiguo matadero)	A
QE-08-03	Camargo	Socio-Cultural	Aula de Cultura	A
QE-08-04	Camargo	Socio-Cultural	Centro Cultural El Castillo	A

Clave	Área Funcional	Uso Pormenorizado	Nombre	Ordenanza de zona
QE-08-05	Camargo	Deportivo	Centro polideportivo Camargo	M
-	Camargo	Deportivo	Bolera de Camargo	M
-	Camargo	Deportivo	Campo fútbol La Ruperta	M
QE-08-01	Camargo	Religioso	Cementerio de Revilla	M
QE-08-02	Camargo	Religioso	Iglesia de San Miguel	M
QE-08-06	Camargo	Religioso	Ermita Ntra. Sra. de Solares	M
QE-08-07	Camargo	Religioso	Cementerio de Camargo	-
QE-09-03	Alto de la Morcilla	Educativo	Escuela de Educación Ambiental	A
QE-09-02	Alto de la Morcilla	Deportivo	Pistas polideportivas Bº Santiago	-
QE-09-01	Alto de la Morcilla	Religioso	Ermita de Santiago	M
QE-10-02	Escobedo	Educativo	Colegio Arenas	A
QE-10-04	Escobedo	Socio-Cultural	Aula Cultura	A
QE-10-09	Escobedo	Socio-Cultural	Centro visitantes El Pendo	-
QE-10-03	Escobedo	Deportivo	Campo de Fútbol Eusebio Arce	-
QE-10-08	Escobedo	Deportivo	Pista y bolera El Churi	-
QE-10-01	Escobedo	Religioso	Iglesia San Pedro	M
QE-10-05	Escobedo	Religioso	Ermita de la Santa Cruz	M
QE-10-06	Escobedo	Religioso	Ermita de San Esteban	M
QE-10-07	Escobedo	Religioso	Capilla de la Virgen de las Nieves	M
QE-10-10	Escobedo	Religioso	Ermita de San Pantaleón	M

Los Equipamientos propuestos que se integran en los Sistemas Generales son los siguientes

Clave	Área Funcional	Uso Pormenorizado	Nombre	Ordenanza de zona
QG-02-01	Entrevías	Socio-Cultural	Vidriera	A
QG-08-01	Camargo	Deportivo	La Ruperta	-
QG-10-01	Escobedo	Deportivo	Ampliación Campo de fútbol	-

Por Acuerdo del Pleno Municipal de 11 de marzo de 2019 en el espacio libre LE-01-05 y en el equipamiento QE-01-05 se admite expresamente la implantación de una zona deportiva provista de un rocódromo, una zona de parque infantil y una tercera zona de esparcimiento destinada a los mayores.

Los Equipamientos propuestos definidos como Sistemas Locales son los siguientes

Clave	Área Funcional	Uso Pormenorizado	Nombre	Ordenanza de zona
QL-01-01	Centro		U01.01	
QL-01-02	Centro	Educativo	A01.02	A
QL-01-03	Centro	Deportivo	Z01.01	-
QL-01-04	Centro	Educativo	U01.02	A
QL-01-05	Centro	Deportivo	R01.01	-
QL-01-06	Centro	Deportivo	Z01.02	-
QL-01-11	Centro	Educativo Sanitario-Asistencial	U01.04	A
QL-01-17	Centro	Educativo Sanitario-Asistencial	Z01.04	A
QL-01-18	Centro	Educativo	Z01.05	A
QL-01-19	Centro	Educativo	Z01.06	A
QL-01-20	Centro	Educativo	Z01.06	A
QL-01-21	Centro		Z01.06	
QL-01-22	Centro		R01.02	
QL-01-23	Centro	Educativo	R01.02	A
QL-01-24	Centro	Educativo	R01.02	A
QL-04-03	Herrera-Cacicedo	Sanitario-Asistencial Socio-Cultural	R04.01	A
QL-04-04	Herrera-Cacicedo	Educativo Deportivo	Z04.02	A
QL-07-05	Revilla		A07.07	-
QL-07-06	Revilla		U07.04	A
QL-07-07	Revilla		Z07.01	A

Artículo VI.8.2. Ordenanza de Espacios Libres.

1. El uso concreto y los parámetros urbanísticos de los Espacios Libres con la clave LE, será la que se deduce de la Categoría que se establece en la tabla del Artículo VI.8.1, sin perjuicio de su eventual inclusión en el Nivel de Protección de Zonas Verdes establecido en el Catálogo (Título VII). Los usos concretos cumplirán las determinaciones que se establecen en el Capítulo V.3.Sección 6, así como el resto de determinaciones propias del PGOU que sean aplicables (condicionantes de actuación, normas de urbanización, de protección ambiental y demás).

2. Los espacios libres integrados en ámbitos, identificados en los planos de ordenación con la clave LL, disponen, a priori, de una categoría genérica, que será fijada en la tramitación urbanística que detalla la ordenación concreta de cada ámbito conforme a las determinaciones de las fichas de ámbito. Corresponde al instrumento de desarrollo fijar las limitaciones de todo tipo a los espacios libres de los ámbitos.

3. El Ayuntamiento podrá, en cualquier momento, alterar el uso pormenorizado de un espacio libre dentro de las categorías definidas para los mismos. Podrá igualmente agregar suelos de espacios libres colindantes entre sí, con independencia de su carácter general o local y/o subdividir los señalados por el Plan General. Las decisiones en este sentido tenderán a potenciar la utilidad y funcionalidad del espacio libre, alcanzar la idoneidad de la ordenación que resulta en la propia parcela, o la imagen urbana que resulta.

Artículo VI.8.3. Ordenanza de Equipamientos.

1. El sistema de ordenación, el uso concreto y los parámetros urbanísticos de los Equipamientos existentes a la entrada en vigor del PGOU, referidos con la clave QE, será la que se deduce de la Ordenanza de Zona Subsidiaria que se establece en la tabla del Artículo VI.8.1, sin perjuicio de las limitaciones deducibles de la edificación catalogada, que se regirá conforme al Nivel de Protección establecido en el Catálogo (Capítulo VII.2). Los usos concretos cumplirán las determinaciones que se establecen en el Capítulo V.3.Sección 5.Apartado 3, así como el resto de determinaciones propias del PGOU que sean aplicables (condicionantes de actuación, normas de urbanización, de protección ambiental y demás).

2. Los equipamientos integrados en ámbitos a priori disponen de una vocación genérica, identificada en la regulación de usos con la clave **QGE**, que será fijada en la tramitación urbanística que detalla la ordenación concreta de cada ámbito, todo ello conforme a las determinaciones de las fichas de cada ámbito, salvo el caso de los que en la tabla del Artículo VI.8.1 se asigne un uso y una ordenanza concretas.

3. El Ayuntamiento podrá, en cualquier momento, alterar el uso pormenorizado de un equipamiento dentro de las categorías definidas para los mismos, previo informe de la administración sectorial competente en la planificación del concreto uso afectado que justifique la innecesariedad del mismo. Podrá igualmente agregar suelos de equipamientos colindantes entre sí, con independencia de su carácter general o local, y/o subdividir los señalados por el Plan General. Las decisiones en este sentido tenderán a potenciar la utilidad y funcionalidad del equipamiento, alcanzar la idoneidad de la ordenación que resulta en la propia parcela, o la imagen urbana que resulta.

4. En las parcelas destinadas a equipamiento, además del uso característico señalado, podrá disponerse cualquier otro uso de equipamiento que no interfiera el desarrollo de las actividades propias del uso pormenorizado, considerándose compatible la vivienda de quien guarde la instalación, así como la residencia comunitaria vinculada al uso pormenorizado educativo o socio-cultural.

Capítulo VI.9. Ordenanza de viario, V

Artículo VI.9.1. Definición y ámbito de aplicación

1. Se entiende aplicable la Ordenanza de Zona de Viario a los terrenos destinados por el PGOU, o por los instrumentos que lo desarrollen, a tráfico rodado y/o peatonal, así como los terrenos excedentes de las alineaciones, destinados a sobreancho o zonas ajardinadas integradas en el viario.

2. Su ámbito es el correspondiente a sistemas generales expresamente asignados a esta función y grafiados en los planos de ordenación de la serie o.3, identificable en cualquier caso como el comprendido entre alineaciones de vial en el suelo urbano. En los planos de las series o.4 se le asigna la clave V, mientras que la sección aplicable se establece en los planos de la serie o.3.6, que expresan la jerarquía correspondiente a la sección tipo que el PGOU establece en los planos de la serie o.3.7 (Capítulo V.2.Apartado 3). El diseño del viario público grafiado por el Plan fuera de los ámbitos (SUNC y SUzD) es vinculante, lo que no impide que en puntos, tramos o enclaves concretos especialmente significativos, puedan interpretarse con carácter indicativo. Las secciones tipo reflejadas en los planos de la serie o.3 y en el Artículo V.2.6, deben ser respetadas en todo lo posible, salvo que hubiese impedimentos físicos o funcionales que no lo permitan.

3. Los viales del PGOU se categorizan conforme se establece en Capítulo V.2.Apartado 3, donde se establecen las condiciones de uso, complementadas las condiciones de urbanización aplicables.

4. La ordenación pormenorizada del viario supralocal se hará mediante planes o proyectos específicos, redactados y tramitados conforme a los regímenes derivados de la legislación sectorial de aplicación.

5. Los viales que se planteen en desarrollo del PGOU tendrán en cuenta y reflejarán

a) Las condiciones establecidas en las fichas de los ámbitos y en el resto de la documentación integrada en la Memoria de Ordenación del PGOU que se refiere al viario.

b) Las situaciones colindantes existentes o previsibles.

c) Las necesidades de movimiento peatonal.

d) El arbolado y tratamiento de aceras y espacios no ocupados por calzadas.

e) La atenuación de la eventual afección acústica y lumínica mediante las medidas precisas.

6. El viario público existente en el interior de las manzanas o parcelas, no grafiado expresamente como determinación de planeamiento, se entenderá que tiene carácter indicativo. Podrá ser mantenido en su estado actual y podrá ser, alternativamente, trasladado, ajustado o eliminado mediante instrumento de desarrollo aplicable en función del caso, si bien es exigible la acreditación previa de la innecesariedad del mismo.

normativa de protección

Título VII. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL

Capítulo VII.1. CATEGORÍAS DE PROTECCIÓN

Artículo VII.1.1. Objeto, contenido y determinaciones del Catálogo

1. Al amparo de lo contemplado en este título quedan protegidos los elementos que integran el **Patrimonio Cultural de Camargo**, con independencia de la clasificación y calificación del suelo, de forma que los Monumentos y Bienes de Interés Cultural, Catalogados e Inventariados conforme a lo previsto en la legislación del Estado y la ley de Patrimonio Cultural de Cantabria, los yacimientos o zonas arqueológicas y restos históricos, los itinerarios de interés, los edificios y elementos singulares, que disponen de reconocido valor histórico, tipológico, arquitectónico, artístico, etnográfico o ambiental, los jardines, etc., gozan del estatuto de protección que garantiza su permanencia.

2. Como documento complementario de las determinaciones del PGOU, de conformidad con lo previsto por los artículos 33, 44.1.d) y 64 de la Ley de Cantabria 2/2001, así como los artículos 86 y 87 del Reglamento de Planeamiento y lo señalado en los artículos 6 y 56 de la Ley de Cantabria 11/1998, se incorpora al plan general un Catálogo del Patrimonio Cultural de Camargo, que contiene los elementos del patrimonio que quedan sujetos a los regímenes especiales de protección del presente título, que, por su interés, deben ser preservados y protegidos de posibles intervenciones destructivas o degradantes, estableciéndose las condiciones oportunas para su conservación y mejora. Se ha dividido en los tres documentos siguientes: CATÁLOGO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS (**CEP**), CARTA ARQUEOLÓGICA MUNICIPAL (**CAM**) y CATÁLOGO DE ITINERARIOS DE INTERÉS (**CII**).

3. El Catálogo del PGOU incorpora la totalidad de los elementos protegidos al amparo de la legislación sobre patrimonio histórico-artístico (Ley 16/1985 del patrimonio Histórico Español, desarrollada parcialmente por el Real Decreto 111/1986), debiendo considerarse en el futuro incorporados, además, aquellos otros en relación a los cuales, se resuelva o incoe su calificación como BIC o BIL, o sean incluidos en el Inventario General de Patrimonio de Cantabria con arreglo a lo dispuesto por la vigente Ley de Cantabria 11/1998, de Patrimonio Cultural, así como los yacimientos arqueológicos que sean encontrados.

4. El régimen protector propuesto en el presente Plan General de Ordenación Urbana se articula, según el distinto valor reconocido para cada elemento protegido, en distintos niveles de protección, cuatro para los elementos del CEP, el arqueológico y el de los itinerarios de interés.

5. Tanto la descatalogación como la incorporación de elementos al Catálogo se desarrollarán a través de la **modificación del planeamiento** (Artículo I.1.6), respetando las determinaciones de la legislación específica, así como los informes de las entidades y organismos con competencias en la protección del patrimonio cultural[5].

[5] Desarrolladas en los artículos 4 a 6 de la Ley 11/1998, de 13 de octubre, de Patrimonio Cultural de Cantabria, así como en el Decreto de Cantabria 36/2001, de 2 de mayo, de desarrollo parcial de la Ley de Cantabria 11/1998 (Capítulo II: Colaboración y coordinación con las corporaciones locales, Sección I: Competencias y funciones de las Corporaciones Locales en materia de Patrimonio Cultural).

Artículo VII.1.2. Elementos sometidos al régimen de protección autonómico

1. La vigente Ley 11/1998, de 13 de octubre, de Patrimonio Cultural de Cantabria contempla la protección de los bienes inmuebles del patrimonio cultural cuya protección se considera de interés público a través de su registro, calificación o inventariado, resultando de ello la aplicación de un régimen jurídico de protección especifico, previsto en la mencionada regulación legal, así como en las especificas declaraciones que se emiten en su desarrollo:

a) Bienes de Interés Cultural. Aquellos declarados como tales e inscritos en el Registro General de Bienes de Interés Cultural de Cantabria.

b) Bienes Catalogados. Aquellos declarados como tales e incorporados en el catálogo General de los Bienes de Interés Local de Cantabria.

c) Bienes Inventariados. Aquellos incluidos en el Inventario General de Patrimonio de Cantabria.

El artículo 56.4 de la Ley de Cantabria 11/1998 establece que los planes urbanísticos deben recoger explícitamente aquellos edificios que están declarados Bien de Interés Cultural, Bien de Interés Local o Bien Inventariado, o tengan incoados el expediente para su declaración, indicando el entorno de protección en los casos que proceda.

2. Los propietarios, poseedores y demás titulares de derechos reales sobre un Bien de Interés Cultural o Local y sobre los Inventariados están obligados a conservarlos, cuidarlos y protegerlos debidamente, pudiendo el Gobierno Regional suspender toda clase de obras y trabajos que se realicen en contravención de la normativa aplicable, así como ordenar de forma ejecutiva la reparación de los daños causados.

3. Las intervenciones que deban realizarse sobre los BIL o BIC y su entorno, incluidos los contemplados en el Inventario Arqueológico de Cantabria, quedarán sujetas a **autorización de los órganos competentes del Gobierno de Cantabria**. La citada autorización es previa a la concesión de licencia municipal o autorización de la intervención. Para los bienes declarados BIL (Art. 66.2 de Ley de Cantabria 11/1998) y para los Bienes Inventariados (Art. 47.10 y 67.1 de la Ley de Cantabria 11/1998) las intervenciones deben ser **previamente notificadas a la Administración Regional**.

Conforme establece la Segunda Disposición Adicional de la Ley 16/1985, de 25 de Junio, del Patrimonio Histórico Español, los propietarios, poseedores o usuarios de elementos del patrimonio (escudos, emblemas, piedras heráldicas, rollos de justicia, cruces y demás piezas y monumentos de análoga índole) no podrán cambiarlos de lugar ni realizar en ellos obras o reparación alguna sin previa autorización del órgano competente en la protección del patrimonio cultural, quedando encomendado el cuidado de estas piezas y monumentos al Ayuntamiento, quien será responsable de su vigilancia y conservación, debiendo poner en conocimiento del Servicio de Patrimonio cualquier infracción al respecto.

4. En la actualidad, en lo que respecta al término municipal de Camargo, son de destacar los siguientes bienes protegidos específicamente por la Ley de Cantabria 11/1998:

- *Bien de Interés Cultural:*
  - "Torre del Marqués de Villapuente" en Muriedas, BIC Monumento, BOC nº 111, de 10 de Mayo de 1982, Real Decreto 912/1982, de 12 de Febrero.
  - "Iglesia de San Juan Bautista" en Maliaño, BIC Monumento, BOE nº 124, 25 de mayo de 1993, Decreto 14/1993, de 18 de mayo.
  - "Cueva del Pendo" BIC Por ministerio de la Ley 24 de junio de 1997; "Entorno de Protección BIC", BOC nº 152, de 8 de agosto de 2003, Decreto 124/2003, de 18 de julio. Declarada por la UNESCO Patrimonio de la Humanidad "Cueva de Altamira y arte rupestre paleolítico del norte de España" (2008).
  - "Cueva del Juyo", en Igollo, BIC Por ministerio de la Ley 24 de junio de 1997; "Entorno de Protección BIC", BOC nº 200, de 17 de octubre de 2003, Decreto 176/2003, de 9 de octubre.
  - "Cueva del Ruso" en Igollo,incoado BIC con categoría de Zona Arqueológica, BOE, 1 de Marzo de 1996, Resolución de 15 de Enero de 1996.
  - "Casa-Museo y finca de Velarde" en Muriedas, BIC Conjunto histórico-artístico, BOE nº 37, 12 de febrero de 1982, Resolución de 29 de diciembre de 1981.
  - "Yacimiento del Cementerio de Maliaño", en la Mies de San Juan de Maliaño, BIC con categoría de Zona Arqueológica, BOC nº 65, 5 de abril de 2002, Decreto 32/2002, de 14 de Marzo.
  - "Castillo del Collado", en Escobedo, BIC, con categoría de Yacimiento Arqueológico, BOC nº 71, de 13 de abril de 2004, Decreto 28/2004, de 1 de abril.

- *Bien Inventariado*:
  - Capilla de San José (Ermita de La Merced) en Igollo, Bien Inventariado BOC nº 15, de 23 de Enero de 2003.
  - Hórreo del Museo Etnográfico de Cantabria, Bien Inventariado, BOC nº 216, de 10 de Noviembre de 2009.

Estos bienes, a los que cabe sumar el Camino de Santiago[6], están catalogados y gozan de la consideración de **Protección Integral**, mientras que todos los yacimientos incluidos en el Inventario Regional disponen un régimen de protección idéntico a los BIC (conforme al 89.2 de la Ley de Cantabria 11/1998) y una regulación concreta a través de las Áreas de Interés Arqueológico del PGOU.

[6] Camino de Santiago de la costa: BOC 41 extraordinario, 11 de septiembre de 2013. Declarado en 2015 por la UNESCO Patrimonio de la Humanidad, "Caminos de Santiago de Compostela: Camino francés y Caminos del Norte de España".

5. En todo caso, las disposiciones contenidas en el PGOU que afecten a los elementos protegidos conforme la Ley 11/1998 se aplicarán siempre de forma complementaria y en aquellos aspectos que no fueran contradictorios, o no estuvieran regulados por las normas y leyes específicas que puedan considerarse vigentes.

La prevalencia de la normativa y legislación sectorial específica sobre la municipal será de aplicación en todo momento, así como cuando en el futuro entrase en vigor una nueva reglamentación, o cuando se produjera la concreta catalogación y protección de un elemento, yacimiento o itinerario, estuviera, o no, ya incluido en el Catálogo del PGOU.

6. Toda enajenación de Bienes de Interés Cultural o de Interés Local requerirá la previa autorización administrativa, pudiendo ejercer la Administración Regional derecho de tanteo según lo establecido en el artículo 43 de la Ley de Patrimonio Cultural de Cantabria. Asimismo, conforme al punto tercero de dicho artículo, los particulares, las entidades y personas jurídicas, eclesiásticas o civiles, no podrán, sin previa autorización del órgano competente en la protección del patrimonio, enajenar inmuebles ni objetos artísticos, arqueológicos o históricos de una antigüedad que se considere mayor de doscientos años, cualesquiera que sea su especie y su valor.

Artículo VII.1.3. Estructura del Catálogo

La individualización de los elementos, yacimientos e itinerarios sometidos a protección se desarrolla en los tres documentos:

1. **El Catálogo de Elementos Protegidos de Camargo (CEP)** incorpora, de modo individualizado monumentos, edificios, construcciones y demás obras o elementos arquitectónicos, a los que se asigna uno de los tres **niveles de protección** siguientes: Integral (I), Estructural (E) y Ambiental (A). Además, a los espacios libres que merecen una especial protección en atención a los valores que atesoran, se les aplica el Nivel de Protección Estructural de Zonas Verdes (ZV).

2. **La Carta Arqueológica Municipal** (CAM) incluye las determinaciones del Informe Arqueológico redactado por los arqueólogos colegiados nº 1.531 y 1.550, habilitados por el Consejero de Educación Cultura y Deporte el 31 de enero de 2017 (PFC.018/17), conforme a lo previsto en el artículo 93.2 de la Ley de Cantabria 11/1998, incorporando, entre otros, aquellos elementos incluidos en el Inventario Arqueológico Regional (INVAC). Todos los yacimientos y hallazgos arqueológicos recogidos en dicho inventario cuentan con la máxima protección legal tal como estipula en su artículo 89 de la Ley de Patrimonio Cultural de Cantabria:

> *"2. Todos los Yacimientos Arqueológicos incluidos en el Inventario Arqueológico Regional contarán con un régimen de protección idéntico a los Bienes de Interés Cultural, aunque formalmente no haya sido incoado el expediente para su declaración.*
> *3. Todos los Yacimientos o Zonas Arqueológicas contarán con un entorno de protección del que son inseparables con especial atención a su contexto natural."*

Todos los bienes arqueológicos inventariados en la Carta Arqueológica Municipal disponen de una ficha específica, con una regulación remitida a la que ya está establecida en la normativa del PGOU.

A través del PGOU se establecen unas zonas de protección que abarcan ámbitos homogéneos más extensos que los ocupados estrictamente por los bienes y que afectan a su entorno más inmediato, establecidos por la presunción de hallazgos o por criterios preventivos y de amortiguación de impacto. Estas ***Áreas de Interés Arqueológico*** disponen así de una regulación complementaria de la normativa genérica, concreta del área donde se insertan (Artículo VII.3.2).

3. **El Catálogo de Itinerarios de Interés** (CII) define las rutas históricas y consolidadas, de ámbito local y supramunicipal, que discurren por antiguos caminos del municipio, como ocurre con el Camino de Santiago o las sendas del litoral incluidas en el PESC, aprobado por el Decreto de Cantabria 51/2010, o los itinerarios de interés turístico definidos por el propio Ayuntamiento. Comprende un entramado de redes viarias e itinerarios con un indudable interés cultural o ambiental que surgen con el objetivo de reconocer y preservar este patrimonio caminero, con un alto potencial para su uso y disfrute, tanto como rutas turísticas, culturales y deportivas, como ecológicas. En algún caso, estas rutas, pueden adquirir una mayor potencialidad, al configurar y crear verdaderos corredores biológicos.

Artículo VII.1.4. Deber de conservación del Patrimonio Cultural Municipal

1. Los elementos catalogados merecen ser preservados y especialmente protegidos, impidiendo su sustitución indiscriminada y regulándose las intervenciones que en ellos se produzcan de acuerdo a lo previsto en la legislación específica y a las determinaciones contenidas en el presente título.

2. La catalogación de una edificación, construcción o elemento a través de su inclusión en el CEP, así como las incorporaciones de un yacimiento a la CAM o de un vial al CII, comporta la obligación de su conservación, protección y custodia en los distintos niveles considerados, así como el de reposición o eliminación de elementos determinados en el supuesto de que así se prevea.

3. Los deberes que se derivan de la atención a los expresados fines, corresponden a sus respectivos propietarios y a la Administración Pública en la parte que le corresponda. El incumplimiento de dichos deberes facultará al Ayuntamiento para ejercer la acción sustitutoria, pudiendo exigir al infractor por vía de apremio, el importe de las obras.

4. La obligación de conservar los elementos catalogados, así como la de realizar las intervenciones de acuerdo con las determinaciones específicas que se indiquen, no suponen, en ningún caso, una situación de vinculación singular, ni la ejecución de obras exceden del límite del deber de conservación del propietario.

5. El incumplimiento del deber de conservación de bienes protegidos, faculta a la Administración para ejercer la expropiación con carácter sancionador, cuando no se opte por la aplicación del régimen de venta forzosa.

6. La obligación de mantener en buen estado de conservación los edificios catalogados será especialmente fiscalizada por el Ayuntamiento y su incumplimiento dará lugar a la imposición de medidas sancionadoras de acuerdo con sus facultades urbanísticas reguladas en el Reglamento de Disciplina Urbanística y en la Ley de Patrimonio Cultural de Cantabria.

Artículo VII.1.5. Destrucción del Patrimonio Cultural Municipal

1. Cuando un bien protegido, o parte del mismo, haya sido demolido o desmontado sin licencia, los intervinientes, solidariamente y por partes iguales, están obligados a la reposición del mismo a su estado original, debiendo llevarlo a cabo bajo supervisión de la Administración competente y sin perjuicio de las sanciones que pudieran ser impuestas en aplicación de la legislación sobre suelo y patrimonio.

2. Lo mismo ocurrirá con quienes destruyan el patrimonio arqueológico expresamente protegido en la presente norma o quienes degraden la calidad de los espacios protegidos o los itinerarios de interés.

3. La **demolición parcial justificada** de elementos de edificios catalogados precisa la previa autorización municipal, que sólo podrá acordarse basada en el informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales, y en el caso de afectar a bienes de los contemplados en el Artículo VII.1.2 será precisa la conformidad del Servicio competente en Protección del Patrimonio del Gobierno Regional.

Artículo VII.1.6. Fomento público de la protección

1. A efectos de los deberes generales de conservación establecidos en el Artículo VII.1.4, la inclusión de un bien en el Catálogo implica para sus propietarios la obligación de realizar las obras requeridas por las presentes Normas para su adecuación a las condiciones estéticas y ambientales, inherentes al deber de conservación, sin perjuicio de su derecho preferente a beneficiarse de las ayudas, subvenciones, exenciones o bonificaciones establecidas por la legislación vigente, o que en lo sucesivo se aprueben.

2. Las medidas de fomento previstas en la Ley de Patrimonio Cultural de Cantabria y demás disposiciones complementarias, así como las ayudas precisas para la conservación serán aplicadas con carácter preferente a los edificios y patrimonio arqueológico catalogados con un mayor nivel de protección.

3. El Ayuntamiento, en función de las disponibilidades presupuestarias, podrá crear un fondo de ayudas para colaborar en las operaciones de rehabilitación de los elementos catalogados, instrumentando, entre otras posibles, las siguientes medidas:

a) Concesión de ayudas a las obras preferentes en los edificios y las que afecten al patrimonio arqueológico, a través de bonificaciones aplicadas a las cantidades resultantes de la liquidación de las tasas y licencias necesarias.

b) Dedicación de fondos del presupuesto municipal.

Capítulo VII.2. RÉGIMEN DE PROTECCIÓN DE LOS ELEMENTOS INTEGRADOS EN EL CEP

Artículo VII.2.1. Régimen Especial de Conservación

1. La inclusión de un bien o elemento en este Catálogo supone su adscripción a un **Régimen Especial de Conservación** del mismo, sujeto a las condiciones que a continuación se exponen.

2. La catalogación excluye al edificio de la situación de **fuera de ordenación** urbanística (Capítulo III.6), no pudiendo ser declarados fuera de ordenación por instrumentos de planeamiento de desarrollo del Plan General.

3. La declaración del estado de ruina de los bienes catalogados no supondrá el deber de demolición. Los elementos protegidos sobre los que recaiga resolución firme declarativa de **ruina** se incorporarán al Registro Municipal de Solares, debiendo ser rehabilitados en el plazo de dos años desde que sea firme la declaración, conforme con lo establecido en el Capítulo IV del Título VI de la Ley de Cantabria 2/2001.

La posible declaración de ruina total o parcial de un elemento catalogado excluye la aplicación del criterio de la unidad predial para su demolición; las posibles intervenciones de demolición en el mismo deberán respetar las determinaciones proteccionistas del PGOU, limitándose exclusivamente a evitar riesgo de daños a terceros, salvo aquellas partes del bien protegido en estado de ruina inminente. Cuando fuera preciso proceder a la demolición o despiece de elementos o partes en estado de ruina física, las intervenciones habrán de contemplar asimismo la total reposición del elemento o parte demolida o despiezada.

4. Los edificios catalogados pueden ser dispensados del cumplimiento de alguna de las condiciones de habitabilidad y accesibilidad, en lo relativo a altura libre, dimensiones de los huecos de ventilación e iluminación, patios, ascensores, portales, escaleras, todo ello cuando su cumplimiento esté justificadamente condicionado por el mantenimiento del elemento o elementos que se hayan de preservar, siempre que reúnan las características espaciales y dimensionales suficientes para desarrollar con dignidad y seguridad el uso para el que se destina el bien.

5. En el caso de que un edificio catalogado se apartara de la Ordenanza de Zona para la actuación en el mismo será exigible el informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales, en el que se pondere la concurrencia de las circunstancias excepcionales requeridas en atención a las siguientes circunstancias:

a) Que se atenga estrictamente a las obras permitidas y a los aprovechamientos máximos establecidos en este Plan, o a los ya materializados.

b) Que las actuaciones constituyan aportaciones arquitectónicas de reconocida calidad objetiva y armonicen estética y ambientalmente con las edificaciones próximas y con el contexto general del entorno.

6. La catalogación impide la instalación en la edificación o elemento de toda clase de añadidos superpuestos y ajenos que distorsionen imagen del elemento protegido, salvo aquellos imprescindibles para dar cobertura y servicio a las redes e instalaciones de telecomunicaciones que son admitidos por la legislación sectorial aplicable.

Artículo VII.2.2. Autorización de intervenciones en elementos catalogados

1. Cualquier intervención en un elemento incluido en el Catálogo de Elementos Protegidos deberá rescatar, en la medida de lo posible, los elementos de interés que deban ser objeto de conservación y puedan ser individualizados, como son los elementos decorativos significativos (zócalos, recercados de huecos, cornisas, peldaños de escaleras, balaustradas, carpintería, cerrajería, vallados y cercas de interés, jardines históricos, etc.).

En toda intervención en los elementos catalogados (CEP) se tendrán en cuenta las precisiones adoptadas en las Fichas de Catálogo en lo que a las obras admitidas se refiere, conforme al Nivel de Protección e Intervención asignado. Los contenidos de las fichas incluidos en los apartados descriptivos, así como las valoraciones y recomendaciones de actuaciones que afectan a los definidos como "elementos particulares", pueden servir de guía para la elaboración de los correspondientes proyectos de intervención y de referencia para la emisión de los informes municipales. Lo mismo que sucede en los "Datos de intervención" ajenos al Nivel de Intervención. Las fotografías que contienen carecen de valor vinculante.

Se entenderá a este respecto que los elementos descritos lo son en la medida que constituyen precisamente el objeto de la protección, como las concretas referencias a fachadas, alturas, volumetría, inserción en la parcela o terreno, accesos, cubiertas específicas, elementos estéticos, formas de resolución de los huecos, edificaciones complementarias, tratamiento de las parcelas, etc., sin que su contenido o determinaciones dispongan de un carácter vinculante, por tratarse de recomendaciones

Para la correcta aplicación de los criterios aplicables a los elementos catalogados podrá efectuarse la *consulta previa* a la petición de licencia, en respuesta a la cual los Servicios Técnicos Municipales habrán de concretar las características de las obras posibles en el elemento catalogado y cuantas indicaciones sean precisas.

2. Para la intervención en Bienes de Interés Cultural, Local o incluidos en el Inventario General de Patrimonio Cultural de Cantabria, ya declarados, o en tramitación, así como aquellos afectados con arreglo a lo previsto en la legislación protectora del patrimonio histórico y su entorno, se atenderá a lo establecido en el Artículo VII.1.2.

3. Además de la documentación señalada en el Capítulo III.2.Apartado 3, el promotor de cualquier intervención encuadrable entre las obras tuteladas o mayores, o que a juicio de los Servicios Técnicos

Municipales pueda afectar a los valores que motivaron la inclusión de un bien en el Catálogo de Elementos Protegidos, junto con la solicitud de la preceptiva licencia, presentará en el Ayuntamiento la documentación en la que se aportarán los datos del estado actual del elemento catalogado, incluyendo:

a) Descripción documental de todos aquellos elementos que ayuden a ofrecer un mejor marco de referencia para el conocimiento de las circunstancias en que se construyó el elemento protegido, de sus características originales y de su evolución.
b) Descripción fotográfica del bien catalogado en su conjunto y de sus elementos más característicos.
c) Planos de plantas, alzados, secciones, cubiertas y detalles constructivos necesarios para la descripción y el diagnóstico estructural y constructivo del inmueble.
d) Justificación de las técnicas empleadas en la Intervención.

4. El autor de la documentación será técnico legalmente competente y atenderá fundamentalmente a lo relacionado con los elementos protegidos y señalados como de especial relevancia en la ficha del Catálogo. Asimismo, aportará de forma clara los aspectos básicos de la propuesta de intervención que se pretenda y sus implicaciones en los aspectos objeto de protección.

5. Los Servicios Técnicos Municipales a la vista de la documentación presentada, y de las visitas que se consideren oportunas, redactarán un informe técnico en donde se aclaren, objetiven y concreten, si fuera necesario, las determinaciones de protección del elemento catalogado. La documentación complementaria y el informe municipal constituirán el contexto previo a la redacción del proyecto técnico y a la solicitud de la licencia correspondiente. En este contexto, quedarán identificados para el bien protegido en cuestión los aspectos que, siendo objeto de una valoración absoluta, habrán de ser mantenidos físicamente, diferenciándose de otros que, siendo objeto de una valoración referencial, se podrán reconstruir y reinterpretar y, finalmente, de los que, sin valor, podrían ser eliminados.

6. La obligación de mantener algún elemento de la edificación, o su restitución a su estado anterior, podrá ser objeto de garantía mediante fianza, cuya cuantía se establecerá en función de las características y magnitud de la intervención, de modo que permita la actuación subsidiaria de la Administración en caso de incumplimiento.

Artículo VII.2.3. Intervenciones, usos y obras admitidas en los elementos del CEP

1. Las intervenciones en bienes catalogados tendrán siempre por objeto la conservación y puesta en valor del bien y de los elementos patrimoniales de los que consta, sean de naturaleza arquitectónica, artística, constructiva, paisajística, etnográfica, etc.; incidiendo en el caso de los edificios u obras arquitectónicas o de ingeniería, en el mantenimiento y conservación de los invariantes formales y tipológicos.

A su vez, cualquier actuación debe orientarse hacia una mejora de las condiciones estructurales del territorio, la coherencia de su lectura histórica y las condiciones de estabilidad, higiene o confort de los potenciales usuarios, no renunciando a posibles condiciones de transformación económica que garanticen la permanencia en uso del bien, y con ello su conservación; sin perder la condición que justifica su inclusión en el catálogo, compaginando las características propias de los distintos bienes y haciéndolas compatibles a los posibles usos que se demanden dentro de nuevas situaciones de la estructura económica.

2. La edificación y el régimen de usos en edificaciones incluidas en este Catálogo, sin perjuicio de las especificidades de los bienes protegidos al amparo de la legislación sectorial, se regirán por lo dispuesto en la Ordenanza de Zona en que se encuentren ubicados, la ficha del ámbito, en su caso, o la normativa específica aplicable en el Suelo Rústico.

No obstante, en ninguno de los niveles de protección se admiten la implantación de nuevos usos productivos, salvo el de talleres domésticos, ni de usos terciarios vinculados al esparcimiento. Asimismo, no se admite la reconversión de los edificios a usos residenciales de vivienda colectiva, residencia comunitaria u hotelero, ni a usos terciarios, sin la específica acreditación del mantenimiento de la estructura espacial del edificio.

3. Las obras que se admiten en los elementos integrados en el Catálogo de Elementos Protegidos, en coherencia con las definiciones del Artículo III.2.17 y con las precisiones que se establecen a continuación:

A. <u>Obras de CONSERVACIÓN y MANTENIMIENTO</u>

Actuaciones de cuidado de los elementos protegidos encaminadas a conseguir unas condiciones de seguridad, salubridad y ornato público de los elementos protegidos que deben respetar íntegramente todas sus características constructivas, inadmitiéndose la alteración o sustitución de los elementos estructurales, salvo todos aquellos elementos e instalaciones que se consideren en mal estado, como la cubierta, bajantes, instalaciones sanitarias, y similares.

Comprenden las estrictas obras de mejora, como reparación de solados, revoco, pintura, tratamientos de la piedra, etc.

B. Obras de RESTAURACIÓN

Actuaciones que deberán respetar la organización espacial, constructiva y de composición en planta de las edificaciones existentes, manteniendo los elementos arquitectónicos de organización del espacio interior y conservando la decoración perteneciente a etapas anteriores que sea congruente con la calidad y valor del edificio.

No se admiten entre este tipo de obras aportaciones de nuevo diseño, pero sí las que suponen la reposición o reproducción de las condiciones originales, incluyendo también la sustitución de elementos estructurales e instalaciones para asegurar la estabilidad y adecuado funcionamiento del edificio en relación a las necesidades y usos.

Se incluyen en este tipo de obras las de consolidación, afianzamiento y refuerzo de los elementos estructurales con eventual sustitución parcial de éstos cuando sea preciso

C. Obras de CONSOLIDACIÓN y REHABILITACIÓN

Actuaciones destinadas a la renovación o refuerzo de los elementos estructurales y las destinadas a una redistribución más eficaz del espacio interior del edificio, manteniendo, en todo caso, las características estructurales generales de edificio. Entre otras, este tipo de intervenciones podrá suponer: la adecuación o implantación de usos bajo cubierta; la modificación de patios interiores o de huecos en fachadas que no sean objeto de protección específica; las aperturas de patios interiores y huecos de escaleras que no afecten a la estructura portante, con excepción de forjados.

D. Obras de REESTRUCTURACIÓN

Acciones que suponen una transformación sustancial del espacio interior del edificio, con la alteración parcial o total de elementos fijos o estructurales propios de la tipología a la que pertenecieran. Admiten la posibilidad de demolición o sustitución parcial de elementos estructurales, sin afectar sustancialmente a la fachada o fachadas exteriores que pudieran ser objeto de protección específica en las fichas. La reestructuración podrá dar lugar a modificaciones de volumen de acuerdo con los límites establecidos en cada uno de los niveles de intervención y las fichas del catálogo.

E. Obras de RECONSTRUCCIÓN

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

4. Para cada uno de los **Niveles de Protección** (I, E, A), el tipo de obras que resultan admisibles con arreglo a las definiciones contempladas en la normativa son las siguientes:

Protección Integral (I)

A) Conservación y Mantenimiento

B) Restauración

Protección Estructural (E)

A) Conservación y Mantenimiento

B) Restauración

C) Consolidación y Rehabilitación

D) Reestructuración

Protección Ambiental (A)

A) Conservación y Mantenimiento

B) Restauración

C) Consolidación y Rehabilitación

D) Reestructuración, con ampliación de partes no protegidas

E) Reconstrucción

Artículo VII.2.4. Condiciones estéticas específicas de los elementos integrados en el CEP

Los edificios incluidos en el Catálogo, cuando sean objeto de obras autorizables se someterán a las condiciones estéticas que se señalan a continuación, que prevalecerán sobre las que pudieran corresponderles en razón de la Ordenanza de Zona que les corresponda.

a) *Salientes y vuelos*: Podrán considerarse excepciones en la medida que la edificación a conservar y proteger lo requiera en función precisamente de sus características originales o específicas.

b) *Composición de fachadas*:

- Salvo el supuesto de las galerías propias de la edificación, las fachadas tenderán a mantendrán la composición vertical de huecos, empleando ventanas, balcones o miradores propios de las edificaciones de la misma época o entorno.
- Las actuaciones sobre locales de la planta baja habrán de tener en cuenta el conjunto de la fachada del edificio, recuperando el diseño original del local si éste hubiera sido alterado, siempre que sea posible.

c) *Cubiertas*: La pendiente no deberá rebasar la original en los casos de rehabilitación y reestructuración, salvo cuando, por razones técnicas justificadas, sea necesario instalar una cubierta nueva, que se dispondrá con arreglo a la normativa del Plan General, manteniendo la tipología, materiales y diseño propio de la zona en que se encuentra la edificación.

d) *Materiales de fachada*: Las fachadas deberán rematarse en piedra natural o en revocos del tipo de los utilizados en la edificación original. Cuando se opte por la solución de revoco, la petición de licencia deberá acompañarse con muestras de colores y tonos que van a ser empleados en las pinturas.

e) *Carpinterías*: Se prohíbe el empleo del aluminio anodizado en su color natural y otros materiales brillantes, así como las persianas de PVC o similar.

f) *Muestras y banderines*: Respetarán lo previsto en el Artículo V.1.66. Quedan prohibidas las muestras pintadas sobre los paramentos del edificio, a excepción de las artísticas expresamente autorizadas. En plantas altas, se prohíbe toda clase de publicidad.

Artículo VII.2.5. Zona de Protección

Con independencia del exigible cumplimiento de las condiciones de integración establecidas en el Capítulo V.1.Sección 3, se sujetarán a las siguientes determinaciones complementarias las obras sobre **edificios y parcelas colindantes con construcciones catalogadas con Protección Integral y Estructural**.

- La sustitución con nueva planta de los edificios no catalogados o la edificación en los solares vacíos se efectuará primando las pautas de continuidad en los parámetros básicos de volumetría y composición de los catalogados próximos, y la máxima sencillez y contención en los repertorios constructivos y decorativos para garantizar la discreción del contexto de los edificios valorados. Tal contención será exigible también para evitar el énfasis mimético de las actuaciones.
- La cornisa que define el final del paramento de fachada debe estar bien definida y guardar un equilibrio con la de los edificios colindantes, en especial si éstos están sometidos a políticas de protección patrimonial.
- Las carpinterías serán prioritariamente de madera. Los colores de los enfoscados se mantendrán dentro de las gamas habituales del municipio, evitándose los colores puros y estridentes.
- Los paramentos acristalados lo serán de vidrio natural o en colores sobrios (grises, pardos, etc.) evitándose los tonos tornasolados, reflectantes o las gamas de color puras.
- Los tejados serán armonizarán con los del entorno, preferiblemente de teja cerámica curva y color rojo.

Sección 2. Niveles de Protección Integral (I)

Artículo VII.2.6. Definición y ámbito de aplicación

1. Integran este Nivel de Protección las construcciones que están declaradas de interés cultural o están en trámite de declaración, así como los que gozan del régimen de protección establecido para los monumentos por la legislación estatal o la Ley de Patrimonio Cultural de Cantabria. La pérdida de tal condición de alguno de ellos, hace automática su desaparición como monumento. Asimismo la declaración como Bien de Interés Cultural, Bien Catalogado o Bien Inventariado, conlleva la automática inclusión en el catálogo con esta categoría, sin que en ninguno de los casos ello implique la modificación puntual del planeamiento.

Se incluyen en este grado los edificios y construcciones declarados, calificados, o que cuentan con expediente incoado, y que están sujetos bien a regímenes de protección e intervención propios, bien a regímenes de protección e intervención genéricos y transitorios y, en todos los casos, a consultas vinculantes de instituciones supramunicipales, y a las correspondientes autorizaciones a emitir por las mismas. Se trata de edificios y construcciones afectados bien por decisiones o declaraciones de protección, o por expedientes incoados con ese fin, aun cuando no estén finalizados, promovidos por entidades supramunicipales competentes en la materia (Administración Autonómica y del Estado).

2. Integran también el **Nivel de Protección integral** los bienes que disponen de interés destacado y singular y que deban ser conservados íntegros por su carácter, o por razones históricas o artísticas, preservando sus características arquitectónicas originarias. Son identificativos de tipo e irreproducibles.

3. En este Nivel se protegen los elementos en su totalidad, preservando sus características arquitectónicas, su forma y cuantía de ocupación del espacio, y todos los rasgos que contribuyen a singularizarlo como elementos integrantes del patrimonio arquitectónico.

Artículo VII.2.7. Política de aplicación

La política de actuación propia de este nivel de protección admite intervenciones constructivas destinadas a mantener los elementos tipológicos, estructurales, formales y estilísticos de cada elemento protegido y de cada una de sus partes, asegurando a la vez las imprescindibles condiciones de estabilidad, seguridad, higiene y adecuación tecnológica que hacen posible la continuidad en su utilización.

Artículo VII.2.8. Intervenciones autorizadas

1. El régimen de tratamiento y preservación de esos elementos y espacios protegidos por la legislación estatal o la Ley de Patrimonio Cultural de Cantabria se corresponde con el específico régimen de protección establecido para los mismos en el marco de la indicada declaración, calificación o expediente específico. Las actuaciones sobre los elementos incluidos en este nivel se regirán por lo establecido en la regulación normativa que motiva su catalogación. Los que son protegidos con arreglo a la Ley de Cantabria 11/1998, quedan sometidos al "Régimen de Protección y Conservación del Patrimonio Cultural de Cantabria", establecido en el título III de dicha norma.

2. Las actuaciones en el resto de los elementos incluidos en el Nivel de Protección Integral serán las encuadrables en las definidas como: A) **Conservación y Mantenimiento** y B) **Restauración**, en los concretos términos establecidos en el Artículo VII.2.3 y con las limitaciones del Artículo VII.2.4, siempre que persigan el mantenimiento o refuerzo de los elementos estructurales, así como la mejora de las instalaciones del bien.

2. No obstante, pueden autorizarse, previo informe técnico arquitectónico y/o histórico que lo avale:

- La demolición de aquellos cuerpos de obra internos o externos que, por ser añadidos, desvirtúen la unidad del bien a proteger.
- La reposición o reconstrucción de aquellos cuerpos o elementos cuando redunden en beneficio del valor cultural del conjunto, reposición o eliminación que será preceptiva siempre que el elemento, cuerpo o hueco en cuestión implique una lectura equívoca o desajustada en cualquier sentido del bien.
- Las obras de adecuación del espacio interno a usos que no sean contrarios a conservar o mantener la integridad de su valor cultural.
- La restitución tipológica del edificio, en caso de bienes de naturaleza arquitectónica, siguiendo las pautas del edificio original.

3. Las obras de nueva edificación se consideran excepcionales y sólo serán admisibles, como reconstrucción, cuando por causas sobrevenidas hubiera desaparecido total o parcialmente la edificación, que implicará, cuando menos, a las fachadas exteriores visibles desde la vía pública, reproduciendo todas sus características morfológicas, materiales y elementos de diseño (incluido espesor aparente de muros), manteniéndose el número de plantas y la altura de la edificación.

Sección 3. Nivel de protección Estructural, E

Artículo VII.2.9. Definición y ámbito de aplicación

El **Nivel de Protección Estructural** incluye los elementos singulares que, por sus características especiales respecto a la representatividad histórica, relación con el entorno, cualidades artísticas, o por conformar el ambiente en que se encuentran, deben ser conservados, preservando los elementos definitorios de su estructura arquitectónica o espacial y aquellos que presentan un valor intrínseco.

Son bienes, sin que puedan ser catalogados en sentido estricto como monumentos, que poseen un notable valor constructivo, estilístico y/o estético, por lo que pueden ser considerados elementos representativos de formas de construcción, distribución y decoración históricas del municipio. Frente al carácter singular de los edificios integrados en el Nivel de Protección Integral o Monumental, el carácter de los edificios incluidos en la Protección Estructural puede ser más civil, homogéneo y repetitivo, aunque conservando cada uno de ellos una peculiar identidad, significándolos dentro de su grupo de edad o situación. Son edificios y construcciones en los que se reconoce su valor individual y que pueden contar, además, con elementos protegibles y protegidos, tanto en su envolvente, como en su interior.

Artículo VII.2.10. Política de aplicación

Los elementos del Nivel de Protección Estructural deben conservarse íntegramente por su interés arquitectónico y su importancia en la trama urbana, pudiendo ser objeto de rehabilitación en su interior, o en su fachada, las restauraciones que posibiliten recuperar los valores arquitectónicos e históricos de la edificación y mantener, todo ello con un uso acorde a la función y el carácter singular del edificio, cuidándose en estas intervenciones el tratamiento del entorno próximo a la edificación.

Artículo VII.2.11. Intervenciones autorizadas

1. Las actuaciones en los elementos incluidos en este Nivel de Protección Estructural serán las admitidas en el Nivel de Protección Integral, además de las encuadrables en las definidas como: C) **Consolidación y Rehabilitación** y D) **Reestructuración**, en los concretos términos establecidos en el Artículo VII.2.3 y con las limitaciones del Artículo VII.2.4, siempre que sean congruentes con los valores catalogados y que se conserven los elementos definitorios de la estructura arquitectónica o espacial, tales como: alturas y forjados, jerarquización de volúmenes interiores, escaleras principales, vestíbulo si lo hubiera, fachada en su conjunto y resto de elementos propios. En particular, se mantendrá la sección y la cubierta del edificio, así como los espacios libres de la parcela.

2. No obstante, pueden autorizarse:

- Las demoliciones de elementos no merecedores de la protección específica por su escaso valor definitorio en el conjunto, o los que con su preservación comporten graves problemas de cualquier índole para la mejor conservación del bien, así como aquellos que dificulten la adecuación del espacio interno a usos que no sean contrarios a la conservación y o mantenimiento de la integridad del elemento protegido.
- Las obras de reestructuración de cubiertas podrán incluir apertura de huecos en el plano de la cubierta al objeto de mejorar la habitabilidad del edificio, debiéndose suprimir todos aquellos elementos existentes sobre la cubierta que no formen parte de la configuración inicial del edificio, o desvirtúen sus valores.
  Excepcionalmente, cuando los edificios colindantes a ambos lados tengan el trazado de los faldones de cubierta sensiblemente coincidentes con los propios, se admitirán pequeños reajustes en el trazado de la cubierta existente con el fin de armonizar con los mismos.
- Las obras exteriores podrán practicar nuevos huecos en fachadas exteriores, o modificar los existentes cuando se restituyan los huecos y elementos volados a su configuración originaria, o se adecuen a los criterios de composición y diseño existentes antes de que fuera objeto de modificaciones de menor interés.
- Las obras de reforma estructural serán admisibles en procesos de rehabilitación integral de la edificación, en los que éste se vaya a adaptar al Código Técnico de la Edificación y/o a la legislación específica de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, todo ello sin perjuicio del mantenimiento de las fachadas exteriores.

3. Se entenderán directamente aplicables las obras de Consolidación y Rehabilitación, debiendo considerarse las de Reestructuración como excepcionales y ser justificadas mediante el aporte de la documentación que le sea exigible. La ponderación de la necesidad de reestructuración será efectuada por los Servicios Técnicos Municipales, sobre la base de criterios que tengan en cuenta el deterioro real del edificio, el escaso valor de sus elementos estructurales, la imposibilidad de su adecuación al fin para el que se destine, así como razones de salubridad e higiene.

4. Las obras de demolición sólo serán admisibles en elementos parciales del edificio y siempre que fueran necesarias como complemento de las anteriores.

5. En el caso de *ingenios hidráulicos* catalogados (molino de Muriedas) cabe la preservación de sus restos, incluidos los vinculados al sistema del circuito hidráulico, etc.

Sección 4. Nivel de protección Ambiental A

Artículo VII.2.12. Definición y ámbito de aplicación

1. Se incluyen en el **Nivel de Protección Ambiental** los elementos, construcciones, espacios, lugares o recintos que, sin presentar en sí mismos un especial valor, contribuyen a definir un ambiente reseñable por su antigüedad, tipismo o carácter tradicional, respetando el entorno y los caracteres originarios de la edificación, el paisaje, el lugar cultural, etc.

Los edificios integrados en el Nivel de Protección Ambiental deben conservar, al menos, su envolvente externa y solo de forma excepcional, en casos debidamente justificados, podrán ser substituidos por otros que configuren soluciones respetuosas con la forma de ocupación del suelo del inmueble original. Las características y diseño de las nuevas composiciones deberán incorporar los elementos de interés de las edificaciones catalogadas. En cualquier caso, cabe admitir en el interior de estos edificios, y en la cubierta, obras de mejora tendentes a facilitar su funcionalidad, así como la higiene y salubridad interior, siempre que las características tipológicas no queden afectadas.

2. Aquellos que fueran sustituidos y se encontraran en fuera de ordenación tendrán que respetar, al menos, las alienaciones establecidas en el PGOU.

Artículo VII.2.13. Políticas de aplicación

Este tipo de protección implica conservar su estructura portante vertical y horizontal, la cual puede ser sustituida, si se justificara como necesario, por otra similar. Se considera que tienen protegida su fachada o fachadas y en particular su composición, vanos, saledizos, acabados materiales, rejería y carpintería histórica si la hubiera, admitiéndose la apertura de huecos que se justifiquen por razones de mejora necesaria de la habitabilidad o el uso del inmueble.

Artículo VII.2.14. Intervenciones autorizadas

1. Las actuaciones en los elementos incluidos en este Nivel de Protección Ambiental serán las admitidas en el Nivel de Protección Estructural, además de las encuadrables en las definidas como: D) **Reestructuración, con ampliación de partes no protegidas** y E) **Reconstrucción**, en los concretos términos establecidos en el Artículo VII.2.3 y con las limitaciones del Artículo VII.2.4, admitiéndose la demolición de las partes no visibles desde la vía pública, preservando la estructura espacial y constructiva del edificio, lo cual implica la conservación, restauración o consolidación, en su caso, de los elementos propios del tipo básico referencial.

2. No obstante, se admite:

- La ampliación del edificio, de acuerdo con la ordenanza de zona, apoyándose en referencias claras, la tipología del mismo y sus sintaxis:
  - En edificaciones entre medianeras, los forjados de los distintos pisos estarán colocados a las alturas sobre rasante y entre pisos, que arroje la media de los dos edificios colindantes a derecha e izquierda. En los demás casos serán la media de la agrupación o núcleo a que pertenezcan, dentro de la estructura urbana históricamente consolidada.
  - La altura total de las edificaciones entre medianeras, será la media ponderada en relación con la longitud de fachada, de la agrupación o núcleo a que pertenezcan, dentro de la estructura urbana históricamente consolidada.
  - Las pendientes de cubiertas serán la media de la agrupación o núcleo a que pertenezcan, dentro de la estructura urbana históricamente consolidada.
  - En las parcelas en que existan construcciones colindantes que lleguen hasta la línea medianera, las nuevas construcciones podrán hacerlo también, disponiéndose los patios de luces necesarios que no deberán llegar nunca hasta la fachada.
  - En los lugares en que, además de darse la condición anterior, existan al menos dos edificaciones unidas por medianera formando núcleo, las nuevas construcciones podrán pegarse a la medianera y continuar la alineación característica del citado núcleo. La misma regla se seguirá cuando el núcleo esté formado por al menos dos edificaciones situadas a ambos lados de la parcela, llegando hasta las medianeras de la misma.

3. Se admite la demolición de cuerpos o elementos interiores o exteriores sin interés manifiesto, e indicados en las fichas correspondientes, garantizando siempre, en el caso de bienes de naturaleza arquitectónica, la conservación de la estructura básica espacial y constructiva, o en el caso de edificios rurales tradicionales de tipología reconocida, la sistematización del sistema clásico en la cultura agraria; conservando siempre el valor referencial tipológico del cuerpo principal, al cual se subordinan los demás, y poniendo especial interés en evitar siempre la ocupación del espacio libre de parcela.

Sección 5. Nivel de protección de Zonas Verdes, ZV

Artículo VII.2.15. Ámbito de aplicación

1. El nivel de protección de Zonas Verdes es de aplicación a los espacios con entornos singulares de valor ambiental, dándose en ciertas parcelas calificadas en el PGOU como Espacios Libres y Equipamientos. Se extiende así el nivel de protección a ciertos espacios abiertos, zonas ajardinadas, áreas boscosas o agrarias que envuelven a los elementos protegidos, lo que implica conservar su uso, el material arbóreo, la estructura territorial y la orografía de la parcela por considerarse indispensable para el mantenimiento del carácter del elemento protegido.

2. En particular, se refiere a los entornos asociados a los elementos contemplados en las fichas 2.3, 4.10 y 4.11, así como la 6.2. Están afectados por esta categoría los espacios libres y equipamientos del municipio.

Artículo VII.2.16. Política de aplicación

Se pretende el mantenimiento y conservación en su estado actual de las zonas verdes catalogadas y, en su caso, la restauración de las mismas a la forma original que justifica su catalogación.

Dado el especial carácter de estos espacios protegidos, cualquier intervención que pretenda la alteración de la parcela deberá acompañarse de un *informe valorativo detallado de cada uno de los elementos naturales incluidos en el conjunto catalogado*, avalado por técnico competente por razón de la materia, sin perjuicio de los documentos que con carácter general acompañan la solicitud de licencia. Dicho informe evaluará las posibles consecuencias de las obras previstas, tanto en los aspectos visuales del conjunto como en los aspectos biológicos de la reforma pretendida, con el contenido y alcance propio de un estudio de integración paisajístico (Artículo II.2.5).

Artículo VII.2.17. Intervenciones autorizadas

1. Se autorizan con carácter general las necesarias obras de poda, reposición de parterres, setos, césped, etc. Asimismo, se autoriza la reposición de los elementos naturales degradados y la reforma de los elementos secundarios de corta vida (parterres, setos, capas vegetales, etc.).

El arbolado existente en los espacios protegidos no podrá ser objeto de tala injustificada. Cuando sea técnicamente desaconsejable mantenerlo en pie y pueda ser susceptible de generar riesgos para los bienes y personas, por edad, enfermedad, etc., deberá ser sustituido por elementos similares.

2. Sólo están permitidas las actuaciones edificatorias que no alteren el trazado del espacio ajardinado y no supongan sustitución de las especies vegetales existentes o cambios en su disposición. Asimismo, el incremento de la superficie pavimentada será justificado.

3. Las vallas, cercas, puertas, mobiliario y el resto de ornamentos se consideran parte integrante del jardín y, por tanto, se encuentran sujetos a protección. En los casos en los que se justifique el escaso valor de estos elementos o la dificultad de su restitución en condiciones originarias podrán ser sustituidos, bajo proyecto unitario y aprobación de los Servicios Técnicos Municipales

Se admiten obras de reconstrucción de elementos de ornamentación desaparecidos, respetando el emplazamiento, diseño y material originales.

Capítulo VII.3. RÉGIMEN DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA

Artículo VII.3.1. Disposiciones generales

1. Conforme establece el artículo 75 de la Ley de Cantabria 11/1998, son objeto de este régimen de protección arqueológica, por integrar el Patrimonio Arqueológico y Paleontológico de Cantabria, *"todos los bienes muebles, inmuebles y emplazamientos de interés histórico, así como toda la información medioambiental relacionada con la actividad humana que sean susceptibles de ser investigados con la aplicación de las técnicas propias de la arqueología, hayan sido descubiertos o no, estén enterrados o en superficie, en aguas litorales o continentales, incluyendo los testimonios de arqueología industrial y minera"*, por lo que el Plan General de Ordenación Urbana del Camargo tiene en cuenta el patrimonio arqueológico conocido y el no conocido o presunto (Art. 94.1 Ley 11/1998).

2. Todos los Yacimientos Arqueológicos incluidos en el Inventario Arqueológico Regional (INVAC) y, por lo tanto, incorporados a la Carta Arqueológica Municipal (CAM), cuentan con un **régimen de protección idéntico a los Bienes de Interés Cultural**, aunque formalmente no haya sido incoado el expediente para su declaración (artículo 89.2 de la Ley de Cantabria 11/1998).

3.Cualquier incidencia sobre un yacimiento arqueológico incluido en la CAM y en el INVAC (así como aquellos que fueran incorporándose a los mismos), en especial aquellos que comporten movimientos de tierra, **estarán sometidos a aprobación** por parte de la Consejería de Cultura del Gobierno de Cantabria, previa consulta al Ayuntamiento, conforme con el procedimiento y autorizaciones referidas en el artículo 42 de la Ley de Patrimonio Histórico Español y el artículo 77 de la Ley 11/1998 de Cantabria; así como, de aquellas otras que sean necesarias como consecuencia de la titularidad del suelo sobre el que se realicen, o como consecuencia de la superposición de competencias por parte de otras administraciones. La consejería competente en la protección del patrimonio dispondrá las cautelas necesarias y podrá ordenar la realización de las actuaciones arqueológicas que considere necesarias.

4. Las **actuaciones arqueológicas** y cuantas afecten al patrimonio arqueológico serán efectuadas por personal titulado, habilitado y debidamente autorizado por la consejería competente, bajo su supervisión, en los términos establecidos en la Ley de Cantabria 11/1998 y el Artículo 53 del Decreto de Cantabria 36/2001.

5. Los yacimientos conocidos (incluidos en la CAM y en el INVAC), así como aquellos que fueran incorporándose paulatinamente, serán objeto de **actuaciones de carácter preventivo** conforme a lo previsto en el artículo 76.2 de la Ley de Cantabria 11/1998, en función de la incidencia que un determinado proyecto, obra o actividad pueda tener sobre el patrimonio Arqueológico y Paleontológico. Se consideran actuaciones de carácter preventivo la realización de inventarios o catálogos de yacimientos, los controles y seguimientos arqueológicos, los estudios de evaluación de impacto ambiental y la consolidación y restauración del patrimonio arqueológico, así como actuaciones de cerramiento, vallado o cubrición de restos arqueológicos o paleontológicos.

6. Cuando un yacimiento o yacimientos incluidos en la CAM y en el INVAC, así como aquellos que fueran incorporándose paulatinamente, **puedan ser afectados** por una actuación urbanística u obra, la consejería competente podrá ordenar la realización de **actuaciones de arqueología de urgencia**, conforme a lo previsto en el artículo 76.3 de la Ley de Cantabria 11/1998, esto es: prospecciones, sondeos y excavaciones arqueológicas o paleontológicas, estudios de arte rupestre, trabajos de topografía y otros tipos de documentación gráfica y fotogramétrica, análisis arqueológico de estructuras emergentes (arqueología muraria), entre otros.

7. Cuando exista peligro inmediato de pérdida o destrucción de bienes del patrimonio arqueológico la Ley de Cantabria 11/1998 (artículo 76.4) contempla la adopción de las medidas necesarias con **intervenciones de salvamento** que serán dictadas por la consejería competente.

8. En un espacio **en el que se presuma la existencia de restos arqueológicos** (Zona Declarada de Presunción Arqueológica (ZDPA), Artículo VII.3.3), como medida preventiva y de acuerdo con el artículo 83 de la Ley 11/1998, de 13 de octubre, la consejería competente podrá ordenar la realización de un seguimiento arqueológico de cualquier obra que potencialmente puedan afectar al patrimonio.

9. Si con motivo de la realización de cualquier obra, derribo, excavaciones o trabajos propios de la explotación de los recursos (labores agrícolas, extractivas, etc.) aparecieran **restos arqueológicos no conocidos**; con objeto de proteger el patrimonio arqueológico y paleontológico, serán de obligado cumplimiento las disposiciones recogidas en el presente articulado y en la Ley de Patrimonio Cultural de Cantabria (artículos 82 a 84), procediéndose a la inmediata paralización de las obras o trabajos y a la comunicación del hecho, por la propiedad o el promotor y mediante escrito, a la Dirección General de Cultura del Gobierno de Cantabria y al Ayuntamiento.

El incumplimiento por la propiedad de la comunicación de cualquier hallazgo de interés arqueológico, podrá ser motivo de la suspensión definitiva de las obras.

10. La existencia de objetos y restos inmuebles de naturaleza arqueológica conservados in situ lleva implícita la consideración de **dominio público** (Art. 82, Ley 11/1998, de 13 de octubre, de Patrimonio Cultural de Cantabria).

11. En virtud del artículo 93.2 de la Ley de Cantabria 11/1998, todo proyecto desarrollado al amparo del PGOU y sometido a evaluación ambiental según la legislación vigente, deberá incluir informe arqueológico con el fin de incluir en la autorización ambiental las consideraciones o condiciones resultantes de dicho informe.

12. Los bienes del municipio de Municipio de Camargo que se encuadran en esta definición están integrados en el Inventario Arqueológico Regional (INVAC), integrandos además el Informe Arqueológico del PGOU, del

que se deducen las **Áreas de Interés Arqueológico (AIA)**, en las que se despliegan las limitaciones derivadas del régimen de protección arqueológica del PGOU.

Artículo VII.3.2. Política de aplicación en las Áreas de Interés Arqueológico

1. Las Áreas de Interés Arqueológico (AIA) se delimitan a los efectos de establecer una protección eficaz de aquellas zonas del municipio en las que se han realizado hallazgos relacionados con el patrimonio arqueológico, o donde ya existen prospecciones y/o excavaciones, o bien donde los estudios efectuados o en curso de ejecución hacen suponer la existencia de restos arqueológicos susceptibles de formar parte del Patrimonio Arqueológico y Paleontológico de Cantabria.

Se considerarán automáticamente incluidos en las Áreas de Interés Arqueológico las zonas y elementos que figuren en los catálogos o documentos de naturaleza equivalente, una vez hubieran sido aprobados por el o los organismos competentes en la materia con arreglo a la legislación protectora del patrimonio histórico y estuvieran vigentes.

2. Las Áreas de Interés Arqueológico, delimitadas en los planos de ordenación, incluyen, entre otros, la totalidad de los yacimientos recogidos en el INVAC. El régimen al que se ven sometidas se superpone a la propia clasificación o calificación del suelo que en cada caso pudiera ser aplicable.

Código	Nombre	Yacimientos que abarca
AIA.1	Rebollar	1
AIA.2	Carburo, El	2
AIA.3	Collado (31 B.I.C.)	3, 4, 29, 30, 31
AIA.4	Montuco, El	5
AIA.5	Gurugú, El	6,7
AIA.6	Mazo, El	8, 9, 10, 11, 12, 13, 14
AIA.7	Iglesia, La	15
AIA.8	Murciélagos, Los	16, 17 ,18
AIA.9	Peñas Blancas II	19
AIA.10	Nuestra Señora de Solares	20
AIA.11	Surgencia de Collado	21
AIA.12	Prado de Gabriel	22
AIA.13	Alto del Churi	23
AIA.14	Alrededores erta. de S. Pantaleón	24
AIA.15	Hoyo del Portalón	25
AIA.16	Barrio Alto	26
AIA.17	Benita, La	27
AIA.18	Convento, El	32, 33
AIA.19	Endrinera, La	34
AIA.20	Mies de Litada	36
AIA.21	Peña del Río II	37
AIA.22	Peña del Río V	38
AIA.23	Pendo, El (39 B.I.C.)	35, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 61
AIA.24	Pozón de la Dolores	57, 58, 59
AIA.25	Prado de Miguel	60
AIA.26	Rasa, La	62, 63
AIA.27	San Pantaleón	64
AIA.28	San Pedro de Escobedo	65
AIA.29	Santutullín	66
AIA.30	Solacuesta Oeste	67, 68, 69
AIA.31	Solacuesta Este	70, 71
AIA.32	Agua, El	72, 73, 89
AIA.33	Coteros, Los	76, 77, 78
AIA.34	Verde, La	74, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88
AIA.35	Cruce de Igollo	91
AIA.36	Esprilla, La	92, 93
AIA.37	Juyo III, El	95
AIA.38	Juyo, El	96
AIA.39	Juyón, El	97, 98, 99, 103, 104
AIA.40	Mea, La	100
AIA.41	Monte La Ría	101, 102
AIA.42	Ruso, El (B.I.C. incoado)	106, 107, 108
AIA.43	Ostrero, El	109, 112
AIA.44	San Juan de Maliaño	111
AIA.45	Cementerio de Muriedas	113
AIA.46	Merecilla	115
AIA.47	Muriedas I	116
AIA.48	Refugio, El	117
AIA.49	Cementerio de Revilla	120
AIA.50	La Cuevona	123, 124
AIA.51	Mapa, El	125, 126, 127, 128, 129
AIA.52	Montellano	130

Código	Nombre	Yacimientos que abarca
AIA.53	Muela, la	131, 132
AIA.54	Peñas Blancas	133
AIA.55	Trascueto	134
AIA.56	Revilla I	135
AIA.57	Revilla II	136
AIA.58	San Miguel de Calva	137
AIA.59	Venta, La	138, 139, 140
AIA.60	Venta VIII, La	141
AIA.61	Venta XIV, La	142
AIA.62	Venta XV, La	143
AIA.63	Cantera de Peñas Negras	145

3. Cualquier tipo de obra en parcelas integradas en las Áreas de Interés Arqueológico *que precisen realizar movimientos y/o excavación del terreno*; así como, la eventual *demolición de las edificaciones actuales con la reurbanización del espacio*, precisarán del informe previo del Servicio de Patrimonio Cultural del Gobierno de Cantabria, al que le serán remitidos los documentos que permitan analizar el alcance de las obras. Si por parte de este organismo se dedujera la necesidad de un estudio arqueológico previo, este será encargado por el promotor a un técnico debidamente habilitado conforme establece el artículo 83 de la Ley de Cantabria 11/1998.

4. En el ámbito de las Áreas de Interés Arqueológico, cuando existan indicios de la posible afección al patrimonio arqueológico y paleontológico, el Ayuntamiento deberá comunicar de forma previa al Servicio de Patrimonio del Gobierno de Cantabria, antes de la concesión de cualquier tipo de licencia.

Artículo VII.3.3. Zonas calificadas, inventariadas o declaradas de presunción arqueológica

1. Con independencia de cuanto se prevé en los artículos anteriores, en áreas de incierta fertilidad arqueológica, comprendidas por terrenos en los que no existe una constatación material de la existencia de depósito arqueológico. pero que son lugares con interés histórico-artístico y cultural que puedan contener vestigios, se establece una **Zona Declarada de Presunción Arqueológica (ZDPA),** en la que se consideran necesario el establecimiento de un estudio previo y/o labores de seguimiento arqueológico.

Esta consideración afecta a las *obras que precisen de excavación* en todos aquellos entornos de **las edificaciones religiosas** del municipio de Camargo que se detallan a continuación, rigiendo una protección que se hace extensible al siguiente ámbito:

- Área intramuros del edificio.
- Área extramuros del edificio y 15 metros alrededor del mismo, a partir de sus bordes más exteriores.
- Área que ocupa el edificio y las instalaciones anexas al mismo.
- Área que se especifica en los planos de ordenación, en su caso.

- **Cacicedo**
  - Iglesia parroquial de San Pedro Ad Vincula. Siglo XVII. Renacentista.
  - Ruina de una ermita o capillaen el cementerio.
- **Camargo**
  - Iglesia parroquial de San Miguel.Fines del siglo XVI y principios del siglo XVII.
  - Ermita Nuestra Señora de Solares.ss. XVI-XVII. Gótico, Renacimiento (Plateresco) y Barroco.
  - Ermita de Santiago.
- **Escobedo**
  - Iglesia parroquial de San Pedro.ss. XVI-XVII. Tardogótico, Renacimiento y Barroco.
  - Ermita de San Pantaleón. ss. XVI-XVII. Tardogótico, Renacimiento y Barroco.
  - Ermita de San Esteban.
  - Ermita de la Santa Cruz.
  - Ermita Nuestra Señora de las Nieves.
- **Herrera**
  - Iglesia parroquial de San Julián. Siglo XVII. "Clasicismo" renacentista.
- **Igollo**
  - Iglesia parroquial de Igollo, Santa Eulalia. Siglo XVII. Estilo renacentista. El retablo es prechurrigueresco.
- **Maliaño**
  - Iglesia parroquial de San Juan Bautista.Edificada entre 1613 y 1624. Renacimiento-Barroco
  - Convento de Nuestra Señora de la Virgen del Carmen (también capilla del Carmen). Finales del siglo XVIII (1786). Capilla del Carmen siglo XIX.
  - Ermita de San Juan.Románico
- **Muriedas**
  - Iglesia parroquial de San Vicente.Siglo XVIII. Barroco con elementos de tradición gótica.
- **Revilla**
  - Iglesia parroquial de San Miguel de Calva.Finales del siglo XVI
  - Santuario de Nuestra Señora del Carmen de Revilla.

2. Cabe considerar de la misma forma a **los bienes inmuebles de patrimonio industrial y obra pública.** Son elementos que, aun pudiendo ser objeto de intervenciones arqueológicas y, en algún caso, ser tratados como yacimientos arqueológicos, no se ajustan de forma estricta al concepto de bien arqueológico, pudiendo ser abordados desde otras disciplinas. Entrarían dentro de ésta consideración los restos de patrimonio industrial[7] (minas, molinos, instalaciones industriales antiguas, ingenios hidráulicos, etc.) siempre que conserven restos

[7] Artículo 75 de la Ley de Cantabria 11/1998: "*Integran el Patrimonio Arqueológico y Paleontológico de Cantabria todos los bienes muebles, inmuebles y emplazamientos de interés histórico, así como toda la información medioambiental relacionada con la actividad humana que sean susceptibles de ser investigados con la aplicación de las técnicas propias de la arqueología, hayan sido descubiertos o no, estén enterrados o en superficie, en aguas litorales o continentales, **incluyendo los testimonios de arqueología industrial y minera***".

inmuebles. También se contemplan los elementos de obra pública tales como puentes, líneas de ferrocarril, infraestructuras viarias, puertos, etc., siempre que conserven estructuras; salvo aquellos que únicamente puedan ser abordados desde la arqueología.

3. Se incluyen, asimismo, en esta consideración las **fortificaciones** (torres, palacios, fuertes, baluartes, sistemas de trincheras y parapetos otros) y construcciones antiguas (palacios, casonas, "casas llanas", otros) que no posean reconocimiento arqueológico o declaración de protección alguna.

4. Igualmente, la elevada **riqueza espeleológica** del municipio, como consecuencia del predominio de rocas carstificadas, debe de ser preservada, conforme establece el artículo 77.7 Ley 11/1998, de Patrimonio Cultural de Cantabria[8].

5. Cuando pretenda realizarse algún tipo de obra que a juicio de los Servicios Técnicos Municipales pudiera ser susceptible de ser considerada como Zonas Declarada de Presunción Arqueológica, el promotor de la misma deberá aportar un estudio referente al valor arqueológico de la parcela y/o construcción, evaluando la incidencia que pueda tener la ejecución de las obras. A la vista del estudio, por quien corresponda en la Consejería que ostenta las competencias en Protección del Patrimonio se determinará la necesidad de una actuación de seguimiento arqueológico por técnico competente durante la ejecución de las obras, lo que se hará constar en la licencia y condicionará la autorización del inicio de las obras.

Artículo VII.3.4. Actuaciones Arqueológicas en las Áreas de Interés Arqueológico.

1. En todo caso, será preceptivo el informe de la administración competente del Gobierno Regional para la **intervención arqueológica** en las Áreas de Interés Arqueológico que define el PGOU, así como en las declaradas o en tramitación con arreglo a lo previsto en la legislación.

2. En las Áreas de Interés Arqueológico se deben aplicar las normas de conservación y protección del patrimonio, empleándose procedimientos rigurosos de investigación arqueológica como acción previa a toda intervención. Se entenderá que la protección de los vestigios, ruinas y resto de patrimonio se garantiza sobre todo a través de la conservación, debiendo considerarse tareas de *restauración arqueológica* dentro de un plan de restauración debidamente aprobado, sin que puedan los particulares, por su cuenta, acometer este tipo tareas.

3. En todas las ubicaciones de vestigios, ruinas o restos visibles, se deberá proceder a adoptar las correspondientes medidas de protección de acceso indiscriminado, así como al vallado específico de aquellas partes que pudieran presentar riesgos de desprendimiento o caída. Esta obligación corresponderá en principio a los propietarios del terreno o del elemento concreto y, en caso de omisión o falta al cumplimiento de esta obligación, la administración pública podrá actuar de forma subsidiaria, no pudiendo negarse la propiedad ni alterar posteriormente la instalación protectora que hubiera sido instalada.

---

[8] *"Las visitas, exploraciones espeleológicas y de otras características en cavidades naturales deberán contar con un permiso de la Consejería de Cultura y Deporte. Queda prohibido realizar cualquier tipo de deterioro, colmatación, obra o alteración de las cavidades naturales sin la preceptiva autorización de la Consejería de Cultura y Deporte, cuya tramitación se desarrollará reglamentariamente. En caso de incumplimiento se aplicará el régimen sancionador de la presente Ley".*

Capítulo VII.4. RÉGIMEN DE PROTECCIÓN DE LOS ITINERARIOS DE INTERÉS

Artículo VII.4.1. Disposiciones generales

1. Se entiende por itinerarios de interés los que siguen las rutas consolidadas, generalmente de ámbito supralocal, en ocasiones correspondientes a la vieja red caminera, existente con anterioridad al trazado de las carreteras modernas, como son el **Camino de Santiago**, el **Camino Real o Calzada del Escudo** y las **sendas del litoral**.

Todos ellos discurren, al menos en parte, por entornos de alto valor paisajístico ofreciendo la posibilidad de acceso a perspectivas pintorescas que permiten reconocer el paisaje municipal. Adicionalmente, el Camino de Santiago constituye un Bien de Dominio Público de carácter cultural.

2. Se asumen respecto a estos caminos las disposiciones normativas establecidas en el Plan Especial de la Red de Sendas y Caminos del Litoral (PESC), aprobado según Decreto de Cantabria 51/2010, de 26 de agosto, en especial respecto a la señalización y ejecución de los mismos. Afectan al municipio de Camargo las siguientes:

	Itinerario	Longitud (m)
PESC GRL-29	Marismas Blancas - Circuito de Parayas	2.488
PESC GRL-30	Circuito de Parayas - Lonja de Santander	3.297
PESC PRL-33	Recorrido de unión por el Alto Maliaño	1.253
PESC PRL-34	Carril Bici de Parayas	5.124

3. A estos se le suman los **itinerarios de interés turístico** que promueve el propio Ayuntamiento de Camargo (a través de su Oficina de Turismo), con el objeto de ensalzar el valor patrimonial de ciertos bienes integrados en patrimonio cultural y el natural de algunas zonas, reconociéndose en el PGOU los siguientes:

- SIÉNTETE UN HÉROE, recreando la figura de Pedro Velarde
- RUTA DE LOS BLASONES, en Igollo y Herrera
- SENDERO DE COLLADO, desde la Necrópolis de Escobedo hasta el Castillo de Collado
- SENDA DE LOS PORQUÉS, en la sierra de Parayas

Artículo VII.4.2. Política de aplicación

1. La integración de un camino en este nivel de protección supone el mantener la toponimia tradicional de la zona, su trazado, anchura y recorrido, conservando los materiales originales, si existieran, y los elementos consustanciales a su naturaleza: puentes, cruces, mojones, arbolado, etc.

2. En cualquiera de las rutas definidas y fuera de los suelos urbanos de Camargo, se establece un entorno de protección de **15 metros** medidos desde el eje del camino en el que no se permiten actuaciones ni usos que puedan perjudicar la utilidad de los itinerarios o degraden su imagen. En el discurrir de las rutas por el suelo urbano se estará al régimen de distancias aplicable en las ordenanzas de zona.

Para los itinerarios del Camino de Santiago se determina un entorno de protección de **30 metros** a cada lado del eje del camino, excepto en zona urbana, que será de **3 metros**, quedando sometidas a lo previsto en el Artículo VII.1.2 para los BIC y sus entornos.

En el discurrir de las rutas por el suelo urbano se estará al régimen de distancias aplicable.

3. No se establece una sección mínima de los viales, aunque las eventuales reposiciones de los mismos serán de una achura no inferior a tres metros de plataforma y se acometerán con las condiciones especificadas en el informe municipal emitido al efecto. Se mantendrán los cierres de fábrica o vegetación, los pavimentos tradicionales, hitos y demás elementos significativos de los caminos. Se prestará especial atención a la conservación de la vegetación del camino, las fuentes, los elementos religiosos, etc.

4. Deberá fomentarse la señalización de las rutas en las salidas desde los suelos urbanos y las intersecciones de las carreteras más concurridas, donde se podrán instalarse carteles indicadores con los datos del itinerario.

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

normativa de protección

Título VIII. PROTECCIÓN AMBIENTAL

Capítulo VIII.1. CONDICIONES DE INTEGRACIÓN AMBIENTAL DE LOS USOS

Apartado 1. APLICACIÓN E INTERPRETACIÓN

Artículo VIII.1.1. Objeto y ámbito de aplicación

El presente capítulo tiene por objeto el establecimiento de las condiciones básicas que garanticen la correcta integración ambiental de los nuevos usos y actuaciones que tengan lugar al amparo del Plan General con independencia de la clasificación del suelo.

Artículo VIII.1.2. Requisitos generales

1. Sin perjuicio de las limitaciones más restrictivas establecidas en la legislación sectorial y en otras disposiciones del presente PGOU, los usos y actuaciones incluidos en el ámbito de aplicación del presente capítulo deberán cumplir los condicionantes ambientales y medidas correctoras establecidos en los artículos del presente Capítulo, en el condicionado ambiental de las fichas específicas de cada ámbito y en la Memoria Ambiental emitida por el órgano competente en la evaluación ambiental del PGOU.

2. Todas las medidas correctoras o preventivas que exijan su materialización en el terreno o su ejecución directa como unidad de obra, tanto para la fase de obra como de explotación, deberán contar con su identificación y su valoración económica en el presupuesto de los diferentes instrumentos de desarrollo y proyectos técnicos. Su programa de seguimiento ambiental será presupuestado.

Apartado 2. INTEGRACIÓN ECOLÓGICA Y AMBIENTAL.

Artículo VIII.1.3. Principios generales

1. Los nuevos usos y actuaciones deberán integrarse en el medio natural o urbano en donde se localizan. Se tendrán en cuenta la topografía existente, los lindes urbanos, elementos paisajísticos de interés y la incidencia de las construcciones en las fincas colindantes.

2. Se primarán en cualquier caso las soluciones de diseño que permitan la racionalización del uso de la energía, así como la utilización de materiales respetuosos con el medio ambiente. De igual forma todos aquellos elementos que supongan una visualización conjunta en el paisaje existente, deberán evitar impactos negativos vinculados a formas y materiales inadecuadas.

Artículo VIII.1.4. Protección de los Suelos

1. Se favorecerá la pervivencia de los usos agroforestales, el mantenimiento de la capa fértil y la cubierta vegetada, específicamente en aquellos suelos de mayor calidad agrológica o los que estén sometidos a riesgos de deslizamiento, erosión, inundación, etc., y no hayan de ser consumidos en el proceso de transformación urbanística. En el procedimiento de autorización de nuevos usos será preceptivo que el promotor acredite la compatibilidad del uso propuesto con los valores o riesgos existentes.

2. En aquellos suelos ajenos al desarrollo urbanístico, y en tanto no pueda abordarse su transformación, se limitarán las actuaciones que pudieran conllevar la pérdida o reducción del horizonte superficial de suelo.

3. Las edificaciones e instalaciones que puedan ser autorizadas en el medio rural valorarán en su localización la presencia de suelo de clase agroecológica A, la existencia de pendientes superiores al 20%, la afección por la zona de servidumbre de policía de aguas, o la afección por una eventual inundación (vinculada a avenidas de periodo de retorno de 500 años), requiriéndose la justificación de la decisión adoptada.

Artículo VIII.1.5. Protección del arbolado

1. Las actuaciones a realizar tanto en suelo rústico como urbano tratarán de minimizar la afección al arbolado autóctono. Cuando sea imprescindible eliminar este tipo de arbolado, se tomará una de las siguientes medidas:

- Trasplantado los ejemplares singulares.
- Repoblamiento con especies de vivero.

Los ejemplares trasplantados o repoblados se destinarán a las operaciones de revegetación establecidas en el Artículo VIII.1.7.

2. Para la selección de especies vegetales en los espacios públicos y zonas verdes se seguirán los siguientes criterios:

- Se primarán las especies autóctonas que se adapten a la funcionalidad de su ubicación.
- Las especies vegetales se adaptarán a las condiciones climáticas y bióticas de Camargo, no superando la demanda hídrica habitual de las especies autóctonas, con las que serán compatibles en términos botánicos, sin causar invasiones o transmitir enfermedades.
- Concordancia con el espacio disponible, para lo que serán de probada resistencia a las condiciones urbanas y viarias.
- Especies no alérgenicas, sin fructificaciones molestas ni espinas en las zonas de fácil acceso.

Estos criterios también serán de aplicación para las especies a utilizar en las cubiertas verdes.

3. En ningún caso podrá plantearse el uso de especies alóctonas con carácter invasor. Para los espacios libres de uso público en los ámbitos asociados a los cauces, se preferirán especies autóctonas propias de las formaciones de ribera y bosques mixtos. Para el viario público se admitirá el uso complementario de otras especies ornamentales, justificándose su selección según los criterios indicados anteriormente.

4. Se procederá a la eliminación de la vegetación con potencial invasor en Cantabria, conforme se regula en el RD 1628/2011 de 14 de noviembre, por el que se regula el listado y catálogo español de especies exóticas invasoras. Al objeto de evitar su propagación, en todos los trabajos de movimiento de tierras y eliminación de la vegetación se deberán considerar las Prescripciones Técnicas Generales para la erradicación de las plantas con potencial invasor en Cantabria y los métodos de trabajo para la erradicación de las especies invasoras (ejemplares de plumero (Cortaderia selloana), chilica (B*accharis halimifolia),* uña de gato (Carpobrotus edulis), bambú japonés (Reynoutria japónica) y otras especies alóctonas invasoras).

Además, para evitar nuevos focos de invasión, se deberán revegetar todos los taludes, eras y depósitos de tierra que queden al descubierto con una mezcla de especies vegetales de la zona que contendrán al menos el 3 % de la superficie con especies arbustivas locales.

Artículo VIII.1.6. Gestión de tierra vegetal

Los horizontes orgánicos (tierra vegetal) que vayan a ser retirados para la ejecución de las distintas obras deberán emplearse en las operaciones de revegetación establecidas en el Artículo VIII.1.7.

La retirada de la tierra vegetal se realizará antes de que los suelos sean ocupados por las obras. Este material será acopiado en caballones que no alcancen los dos metros de altura, para posteriormente ser extendido sobre los terrenos a restaurar o será aprovechada en la mejora de terrenos con suelos con la peor capacidad agrológica.

Artículo VIII.1.7. Revegetación

1. Las medidas de revegetación se aplicarán cuando la protección de la vegetación no sea del todo posible, en cuyo caso se hace necesaria la recuperación de la cubierta vegetal autóctona, creando las condiciones óptimas en cuanto a topografía y suelo que posibiliten a corto plazo la implantación de especies herbáceas anuales y vivaces, y, a medio plazo, la instalación de la vegetación autóctona inicial. En particular, serán objeto de medidas de revegetación las siguientes superficies:

- Espacios libres públicos.
- Franjas de retranqueo obligatorio lindantes con espacios libres o vías públicas.
- Límites de parcela.
- Taludes neoformados cuya pendiente sea apta para la revegetación (3H:2V).
- Elementos auxiliares de tipo temporal susceptibles de ser restaurados (caminos, parques de maquinaria, zonas de acopio...).
- Las áreas definidas a tal efecto en los condicionantes ambientales de las fichas de ámbito.

2. La primera operación consistirá en el extendido de la tierra vegetal. Esta operación se realizará sobre terrenos con formas técnicamente estables. El extendido debe hacerse con maquinaria que ocasione una mínima compactación y debe evitarse el paso de maquinaria pesada sobre el material ya extendido. La profundidad de la capa de cobertura dependerá del estado de la superficie a cubrir, lo ideal son 30-40 cm y lo mínimo son 15 cm. Una vez restaurada la cubierta edáfica, se realizarán plantaciones de árboles y arbustos

autóctonos e integrados en el paisaje local. El alcance y el diseño de estas plantaciones dependerán del sustrato, el entorno paisajístico y el uso previsto en la superficie a restaurar.

Artículo VIII.1.8. Protección de la conectividad ecológica

1. Los planeamientos de desarrollo que pormenoricen las condiciones concretas de los espacios libres de los suelos urbanizables a los que desarrollen contendrán las específicas previsiones respecto a la creación de nuevas masas forestales en el marco de la restauración de la vegetación de forma que se garanticen el mantenimiento o mejora de la permeabilidad ecológica.

Los instrumentos de desarrollo de los sectores colindantes con suelo rústico tendrán en cuenta el papel que la ubicación de los espacios libres pueda desempeñar en términos de permeabilidad territorial y la eliminación de obstáculos faunísticos. En su diseño, se propondrán las cubiertas vegetales de cierta complejidad con presencia de especies herbáceas, arbustivas y arbóreas no invasoras. Se fomentará la existencia de calles arboladas con la suficiente amplitud y densidad para contribuir a la permeabilidad territorial a modo de corredores faunísticos lineales.

2. Cualquier actuación que pudiera afectar de forma indirecta a los valores naturales de los corredores que constituyen los ríos y arroyos del municipio, incluyendo los itinerarios de interés previstos, se deberá someter al informe de los Servicios Técnicos Municipales.

Apartado 3. Medidas de protección del Paisaje

Artículo VIII.1.9. Movimientos de tierra

1, Los instrumentos de desarrollo de los sectores localizados en zonas de mayor pendiente contendrán ordenanzas específicas para la urbanización con la finalidad de minimizar los movimientos topográficos y compensar los volúmenes de tierras, todo ello al objeto de reducir la gestión de residuos y evitar una transformación intensiva del paisaje.

2. Los Proyectos de Urbanización o de Ejecución deberán incluir un apartado de integración paisajística y un programa de vigilancia ambiental, ambos con su correspondiente dotación económica.

Artículo VIII.1.10. Imagen exterior de los edificios y elementos constructivos

1. Con carácter previo a la concesión de una licencia municipal de nuevas edificaciones que se localicen en cualquier tipo de Suelo Rústico de Especial Protección, se exigirá que el promotor justifique documentalmente la integración paisajística de la obra, incluyendo una valoración de los aspectos asociados a la volumetría, materiales, acabados y colores, incluso una simulación paisajística o fotomontaje, cuando le sea exigido.

2. Sin menoscabo de la libertad de los proyectistas para diseñar sus propuestas edificatorias o corporativas y al objeto de garantizar las previsiones establecidas por el artículo 34.1 de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, las construcciones en los espacios productivos deberán realizarse y/o recubrirse de materiales que faciliten la integración cromática en el medio, estando obligado a que los acabados y/o pinturas sean de aspecto mate y a que los materiales no sean brillantes, reflejen la luz o actúen como puntos focales que rompan la armonía del paisaje o desfiguren la perspectiva propia del mismo.

Artículo VIII.1.11. Publicidad

1. Se prohíbe la instalación de vallas publicitarias en todo el suelo clasificado como rústico, bien sea de régimen ordinario o sometido a un tipo especial de protección, en tanto no sean reguladas mediante ordenanza específica sus condiciones de implantación. En cualquier caso, habrá de estarse a lo previsto en el Artículo V.1.66.

2. De acuerdo con lo incluido en el artículo 22 de la Ley de Carreteras de Cantabria "queda prohibido realizar publicidad en cualquier lugar visible de las carreteras regionales", respetándose en el caso de la Red Estatal lo previsto al efecto en el artículo 37 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre.

3. Fuera del suelo urbano sólo se podrán autorizar los siguientes tipos de carteles informativos no publicitarios:

a) Carteles o rótulos con la denominación del establecimiento situado en la propia parcela o en el edificio.
b) Carteles indicadores de las actividades que se desarrollen o vayan a desarrollar en un terreno y colocados en el mismo.
c) Carteles informativos relativos a servicios útiles para el usuario de la carretera.

4. Tanto en suelo urbanizable como en el urbano solo se permitirá la instalación de vallas publicitarias como cierre de obra en aquellas parcelas que tengan otorgada licencia de edificación, ya sea para nueva edificación o rehabilitación y mientras estén ejecutándose las obras de edificación.

Apartado 4. Protección del Medio Hídrico

Artículo VIII.1.12. Régimen general

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

Los bienes que integran el Dominio Público Hidráulico quedan sometidos al régimen establecido en el Capítulo IV.4.Apartado 4, que determina las limitaciones aplicables a los cauces naturales, la zona de servidumbre del Dominio Público Hidráulico, así como la de Policía de Cauces. Las zonas inundables se regulan en el Capítulo IV.4.Apartado 11.

Artículo VIII.1.13. Dotaciones de agua

1. En aplicación de la legislación vigente no se podrá aprobar ningún tipo de actuación ni otorgar licencias para la construcción de ningún tipo de edificio hasta tanto no esté garantizado el caudal de agua necesario para el desarrollo de su actividad. A este respecto se tendrán en cuenta que las dotaciones de abastecimiento de agua previstas en las Normas del Plan Hidrológico aplicable.

dotación abastecimiento urbano	
población permanente:	300 l/hab/día
población estacional:	
camping	120 l/plaza/día
hotel	240 l/plaza/día
apartamento	150 l/plaza/día
chalet	350 l/plaza/día

dotación cabaña ganadera		
clasificación	estabulada	no estabulada
res vacuno de leche	120 l/c.d.	100 l/c.d.
res mayor	90 l/c.d.	80
ovino y caprino	15 l/c.d.	10
porcino	50 l/c.d.	-
conejos y similares	3 l/c.d.	-
aves	0.5 l/c.d.	-

dotaciones de riego en m^3 por hectárea y año			
plantas/riego	gravedad	aspersión	goteo o bajo plástico
forrajeras	6800	6000	-
hortícolas	3400	3200	3000
leñosas	4700	4000	3000

2. Las dotaciones para usos industriales se justificarán utilizando datos reales en el caso de industrias no conectadas a la red urbana y de polígonos industriales. A falta de datos, se adoptarán las dotaciones que figuran en la siguiente tabla:

consumos industriales (m^3 por empleado y día)	
sector	dotaciones
refino petróleo	14.8
química	
fabricación productos básicos, excluidos farmacéuticos	16.0
resto	5.9
alimentación	
industrias, alcoholes, vinos y derivados de harina	0.5
artes gráficas y edición	0.6
curtidos	3.3
material de construcciones	2.7
transformados del caucho	1.8
textil	
textil seco	0.6
textil ramo del agua	9.2
transformados metálicos	0.6
resto	0.6

Artículo VIII.1.14. Normas generales de vertidos.

1. Se prohíben las actividades que produzcan vertidos líquidos directos o indirectos a cauces públicos, si previamente no tienen autorización de vertido en cauce público del Organismo de cuenca. Cualquier vertido que se realice fuera de la red municipal necesitará la preceptiva autorización de vertido de dicho Organismo. En todo caso se respetarán las calidades previstas en las Normas del Plan Hidrológico aplicable, para los cauces y acuíferos de la zona.

2. Se prohíbe la instalación de cualquier tipo de industria, edificación, servicio, etc. en zona de policía y/o zona inundable sin la preceptiva autorización administrativa previa de la Confederación Hidrográfica del Cantábrico, así como cualquier actividad que produzca posibles contaminaciones en el freático de la zona y/o aguas subterráneas, sin las oportunas medidas de corrección, y previa autorización de la Confederación Hidrográfica del Cantábrico.

3. Las estaciones de tratamiento de efluentes urbanos e industriales se instalarán fuera de las zonas inundables.

Artículo VIII.1.15. Evacuación de aguas residuales

1. Aspectos generales.

Los vertidos de aguas residuales urbanas o industriales deberán ser autorizados por el Organismo de cuenca, debiendo cumplir como mínimo las condiciones impuestas por:

- El Ayuntamiento y el Plan General de Ordenación Urbana.
- Las Normas de las Directrices del Plan Hidrológico aplicable, que establecen que en el término municipal los cauces deben tener una calidad de agua que permita la vida de salmónidos.
- la Ley de Cantabria 2/2014, de 26 de noviembre, de Abastecimiento y Saneamiento de Aguas de la Comunidad Autónoma de Cantabria, así como lo que se determina específicamente el Plan General de Abastecimiento y Saneamiento de Cantabria.
- El Real Decreto-Ley 11/1995 y su normativa de desarrollo.

Singularmente, se justificará el cumplimiento de las disposiciones contenidas en los artículos 259 bis y 259 ter conforme establece el Real Decreto 1290/2012, de 7 de septiembre, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, y el Real Decreto 509/1996, de 15 de marzo, de desarrollo del Real Decreto-ley 11/1995, de 28 de diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas.

2. Aspectos particulares

- En principio, no se admitirá vertido alguno de aguas residuales que no sea a la red de alcantarillado municipal correspondiente.
- Con independencia del sistema general de depuración que el Ayuntamiento y/o la Administración establezcan para el desagüe de la red general a los cauces públicos, habrá de preverse una depuración total o parcial del efluente cuando el vertido de las actuaciones privadas en el caso de licencias directas o de los proyectos de urbanización que completen el planeamiento se haga a cauce público. No obstante, no se permitirá el vertido de aguas a cauces normalmente secos ni aún con previa depuración, debiendo arbitrarse en cada caso, las soluciones técnicas más idóneas a fin de impedir el estancamiento de las aguas y su putrefacción. En todo caso, estos vertidos necesitarán autorización del Organismo de cuenca.

- Cuando el efluente procedente de la estación depuradora sea utilizado para riego, será preceptivo dar cumplimiento al Real Decreto 1620/2007, de 7 de diciembre, y su uso será objeto de autorización administrativa por el Organismo de cuenca.
- Las industrias que viertan a la red municipal elementos no reducibles en el sistema de depuración existente en su red de vertido, deberán contar con una depuración propia previa que sitúe el efluente en las condiciones necesarias para su depuración total por la depuradora.

3. Aspectos técnicos a considerar:

- Diseño de redes separativas en los casos en que sea factible, y al menos en las de nueva creación, conforme establece el RD 1290/2012, de 7 de septiembre.
- El caudal mínimo de cálculo será la suma del caudal de abastecimiento y riego.
- La velocidad media para el caudal de cálculo estará comprendida entre 2,5 y 1 m/s.
- Los pozos de registro se colocarán cada 50 metros como máximo en el suelo urbano.
- Las tuberías y redes deberán ser absolutamente estancos.
- La calidad mínima de vertido será:

DBO_5	< 30 p.p.m.
S.S.	< 30 p.p.m.
O.D.	> 3 p.p.m.
NH_4	< 15 p.p.m.
P	< 6 p.p.m.

Artículo VIII.1.16. Sistemas de drenaje

En los nuevos ámbitos de desarrollo los Proyectos de Urbanización y Edificación procurarán la implantación de sistemas urbanos de drenaje sostenible que reduzcan el factor de impermeabilización con el fin de minimizar las afecciones sobre la infiltración del agua de lluvia y la red de drenaje natural, en especial en espacios libres, aparcamientos y viales.

Artículo VIII.1.17. Calidad de las aguas

1. Sin perjuicio de que todo vertido a las aguas superficiales o subterráneas deba condicionarse a la previa obtención de autorización por parte del Organismo de cuenca, se racionalizará el uso de vertido a la red de productos químicos y se promoverá el uso de aquellos ambientalmente más adecuados.

2. En las labores de jardinería, se tomarán en consideración criterios de respeto al medio ambiente y el fomento del empleo de productos y maquinaria compatibles con la protección y conservación ambiental, y en especial del sistema hidrológico.

Apartado 5. PROTECCIÓN DE LA ATMÓSFERA

Artículo VIII.1.18. Emisiones de gases y humos

1. Las emisiones a la atmósfera se mantendrán dentro de los límites establecidos por la Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera, así como el Real Decreto 102/2011, de 28 de enero, relativo a la mejora de la calidad del aire, el Real Decreto 100/2011, de 28 de enero, por el que se actualiza el catálogo de actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera y se establecen las disposiciones básicas para su aplicación.

Ninguna actividad podrá superar los siguientes índices:

	Índice de ennegrecimiento de Riugelmann		Índice de emisión de polvo en kg./hora
	en funcionamiento	en arranque:	
En edificios no industriales	0,0	1,0	1,5
En edificios industriales	1,0	2,0	1,5
En zona de industrias o almacenes	1,5	2,5	5,0

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

3. Durante la fase de excavación, urbanización y edificación de cualquier actuación se tomarán medidas tendentes a evitar y atenuar la concentración de partículas en suspensión, medidas que serán más frecuentes en la cercanía de espacios habitados. A tal objeto, la humectación de los viales y zonas de tierra incorporará aditivos no tóxicos al agua que aumenten la duración y eficacia del efecto antipolvo. La selección y dosificación de los citados aditivos garantizará la ausencia de riesgos de contaminación. Serán extensibles estas medidas al transporte y acopio de materiales.

Artículo VIII.1.19. Concentración y densidad de contaminantes

1. El control del nivel máximo de contaminación gaseosa se llevará a cabo de acuerdo con los límites legales establecidos y en ningún caso podrán los humos y gases evacuados al exterior por ninguna instalación o actividad contener por encima de las siguientes **concentraciones**, medidos a 0 grados y 760 mm de presión de mercurio:

a)	Acido sulfuroso	2.000 mg/ m^3
b)	Óxidos de nitrógeno	205 mg/ m^3
c)	Cloro libre	230 mg/ m^3
d)	Monóxido de carbono	500 mg/ m^3
e)	Flúor total	40 mg/ m^3
f)	Acido clorhídrico	460 mg/ m^3
g)	Acido sulfhídrico	10 mg/ m^3

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

Emisión total media mgr/m² en 24 horas	300
Emisión total punta mgr/m² en 1 hora	600
Emisión de polvo media mgr/m² en 24 horas	180
Emisión de polvo punta mgr/m² en 1 hora	360

Artículo VIII.1.20. Calidad lumínica

1. La red de alumbrado público cumplirá las exigencias establecidas por el Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07 y las previsiones establecidas por la Ley de Cantabria 6/2006, de 9 de junio, de prevención de la contaminación lumínica, así como por el Decreto 48/2010, de 11 de agosto, por el que se aprueba el reglamento que la desarrolla parcialmente.

2. Con la finalidad de evitar la contaminación lumínica se establecen los siguientes criterios generales aplicables al alumbrado público:

- Las luminarias deberán acreditar el cumplimiento de las prescripciones técnicas que eviten la contaminación lumínica, considerando, en su caso, el uso o la zona lumínica en que vayan a ser empleados y teniendo en cuenta los límites máximos de flujo del hemisferio superior aplicables.
- La distribución de luz en las calles será lo más uniforme posible para evitar iluminaciones puntuales intensas que provocan fuertes contrastes y hacen necesaria la instalación de más puntos de luz, procurando instalar aquellas luminarias que, cumpliendo con la distribución de flujo uniforme, tengan una mayor eficiencia energética medida en vatios por metro cuadrado.
- Para conseguir una iluminación lo más uniforme posible se limita el nivel máximo de iluminación puntual, que no será superior a cuatro veces el valor del nivel ya recomendado.
- Los pasos de una vía a otra de diferentes niveles de luminancia serán graduados.
- Los cruces, cambios de curvatura y rasantes, así como salidas de espectáculos públicos, edificios administrativos, etc., quedarán perfectamente iluminados, aplicando el nivel mínimo para espacios públicos relevantes.

3. Las pantallas y paneles en general no deberán dirigir flujo luminoso por encima del plano paralelo a la horizontal. Entendiendo que FHS (Flujo Hemisferio Superior) es el flujo que sobrepasa este plano, se establecen los siguientes límites de tolerancia:

- Luminarias de uso vial: FHS menor o igual que 0,2%
- Luminarias de uso peatonal: FHS menor o igual que 1,5%
- Luminarias en zonas residenciales: FHS menor o igual que 2%
- Luminarias de tipo ornamental: FHS menor o igual que 5%

4. Para conseguir que el flujo luminoso quede bien repartido entre el extremo y el centro de la calzada, las formas parabólicas de los reflectores podrán ser asimétricas. En este caso la inclinación máxima de una luminaria para dirigir el flujo luminoso a la calzada no superará los valores ± 10º con la línea horizontal para vidrios planos, y ± 5% para vidrios curvos.

5. En luminarias antiguas en las que esta inclinación no permite que el flujo luminoso pueda ser dirigido sobre toda la calzada porque no tienen formas parabólicas asimétricas, se estudiará si es posible reducir la inclinación sin dejar de iluminar la misma zona.

6. En caso de instalarse luminarias tipo globo se instalarán globos que no provoquen contaminación lumínica y optimicen el consumo de energía eléctrica, por tener la semiesfera superior opaca y dispositivos reflectores eficientes que permiten recuperar el flujo luminoso de la parte superior para iluminar la superficie que se desea. Se trata en todos los casos de esferas de policarbonato transparente con superficie de microprismas para desviar la luz al hemisferio superior.

7. Deberán respetarse las siguientes reglas relativas a los vidrios de las luminarias

a) Las luminarias que tengan vidrio transparente semiesférico con la superficie rugosa (efecto multiprisma) no deseada se sustituirán por vidrios planos o ligeramente curvo.
b) Las luminarias serán lo más cerradas posibles para que el polvo y la suciedad que con el tiempo va apareciendo en los elementos ópticos no provoquen opacidad y pérdida de reflexión.
c) Habida cuenta que las luminarias con vidrios transparentes curvos dispersan siempre luz al hemisferio superior, en la medida de lo posible se evitarán este tipo de soluciones con el fin de optimizar en consumo energético.

8. En el caso de instalarse luces ornamentales, el flujo luminoso se dirigirá, siempre que sea posible, de arriba hacia abajo, procurando que los rayos se dirijan solamente a la superficie a iluminar. Además, se instalarán sistemas de aletas externas en los focos de la iluminación ornamental para evitar la dispersión de rayos al cielo.

Apartado 6. MEDIDAS PARA LA CORRECTA GESTIÓN DE LOS RESIDUOS

Artículo VIII.1.21. Gestión de residuos

1. En los proyectos constructivos se incluirá, entre otros, el preceptivo Estudio de Gestión de Residuos de Construcción y Demolición, en cumplimiento del Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción. A este respecto se estará a todo lo establecido en el Decreto 72/2010, de 28 de octubre, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición en la Comunidad Autónoma de Cantabria. Por ello, los Proyectos de Urbanización, Obras Públicas y Edificación identificarán en sus planos el espacio dedicado a la gestión de residuos durante las obras. Este espacio deberá ser acondicionado para evitar la contaminación del suelo, garantizar la protección de las inclemencias del tiempo, contener posibles derrames o vertidos y evitar la mezcla de las diferentes categorías de residuos peligrosos entre sí o de estos con los que no tengan tal consideración. Con el

fin de reducir la afección a la superficies del viario público y mejorar la integración visual, se estudiará la posibilidad de implantar sistemas enterrados al objeto de evitar impactos paisajísticos por la movilización de las fracciones de dichos residuos que puedan ser arrastradas por el viento e impactos ambientales por la presencia de vectores ligados a vertederos de materia orgánica no controlados.

2. En los movimientos de tierra de las obras el promotor determinará con carácter previo el destino de las tierras excavadas, fomentándose siempre que ello sea posible su reutilización frente a su depósito en vertedero

Apartado 7. PROTECCIÓN FRENTE A RUIDOS Y VIBRACIONES

Artículo VIII.1.22. Niveles de ruido admisibles

1. El nivel sonoro se medirá según la Norma UNE 21/314/75 en decibelios ponderados de la escala A (dBA) y su determinación se efectuará en el domicilio del vecino más afectado por molestias de la actividad, en condiciones de paro y totalmente funcionando, de día y de noche, para comprobar el cumplimiento de los límites de la tabla expresada a continuación.

2. En todo caso, durante la noche (entre los 22,00 y las 8,00 horas), el nivel sonoro admisible en el domicilio del vecino más afectado no podrá sobrepasar en más de 5 dBA el ruido de fondo, entendiéndose por tal el de ambiente sin los valores punta accidentales y los procedentes del tráfico.

Artículo VIII.1.23. Objetivos de calidad acústica

En lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas será de aplicación el ANEXO II del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido (*versión adaptada al* R.D. 1038/2012, de 6 de julio*):*

Tabla A. Objetivos de calidad acústica para ruido aplicables a áreas urbanizadas existentes

	Tipo de área acústica	*Índices de ruido*		
		L_d	*L_e*	*L_n*
E	*Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera una especial protección contra la contaminación acústica.*	*60*	*60*	*50*
A	*Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial.*	*65*	*65*	*55*
D	*Sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario distinto del contemplado en c).*	*70*	*70*	*65*
C	*Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos.*	*73*	*73*	*63*
B	*Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial.*	*75*	*75*	*65*
F	*Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte, u otros equipamientos públicos que los reclamen.* En estos sectores del territorio se adoptarán las medidas adecuadas de prevención de la contaminación acústica, en particular mediante la aplicación de las tecnologías de menor incidencia acústica de entre las mejores técnicas disponibles, de acuerdo con el apartado a), del artículo 18.2 de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre.	sin determinar		

Tabla B.- Objetivos de calidad acústica para ruido aplicables al espacio interior habitable de edificaciones destinadas a vivienda, usos residenciales, hospitalarios, educativos o culturales. [3]

Uso del edificio	Tipo de Recinto	Índices de ruido		
		L_d	L_e	L_n
Vivienda o uso residencial	Estancias	45	45	35
	Dormitorios	40	40	30
Hospitalario	Zonas de estancia	45	45	35
	Dormitorios	40	40	30
Educativo o cultural	Aulas	40	40	40
	Salas de lectura	35	35	35

Los objetivos de calidad aplicables en el espacio interior están referenciados a una altura de entre 1,2 m y 1,5 m.
Los valores de la tabla B, se refieren a los valores del índice de inmisión resultantes del conjunto de emisores acústicos que inciden en el interior del recinto (instalaciones del propio edificio, actividades que se desarrollan en el propio edificio o colindantes, ruido ambiental transmitido al interior).

Tabla C. Objetivos de calidad acústica para vibraciones aplicables al espacio interior habitable de edificaciones destinadas a vivienda, usos residenciales, hospitalarios, educativos o culturales.

Uso del edificio	Índice de vibración L_{aw}
Vivienda o uso residencial	75
Hospitalario	72
Educativo o cultural	72

Artículo VIII.1.24. Emisores acústicos. Valores límite de inmisión

Los valores límite de inmisión son los que se establecen en el ANEXO III del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido.

Tabla A1. Valores límite de inmisión de ruido aplicables a nuevas infraestructuras viarias, ferroviarias y aeroportuarias.

	Tipo de área acústica	Índices de ruido		
		L_d	L_e	L_n
E	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera una especial protección contra la contaminación acústica	55	55	45
A	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial.	60	60	50
D	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario distinto del contemplado en c.	65	65	55
C	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos.	68	68	58
B	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial	70	70	60

Tabla A2. Valores límite de inmisión máximos de ruido aplicables a infraestructuras ferroviarias y aeroportuarias.

	Tipo de área acústica	Índice de ruido L_{Amax}
e	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera una especial protección contra la contaminación acústica	80
a	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial.	85
d	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario distinto del contemplado en c.	88
c	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos.	90
b	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial	90

Tabla B1. Valores límite de inmisión de ruido aplicables a infraestructuras portuarias y a actividades.

	Tipo de área acústica	Índices de ruido		
		$L_{K,d}$	$L_{K,e}$	$L_{K,n}$
E	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera una especial protección contra la contaminación acústica	50	50	40
A	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial.	55	55	45
D	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario distinto del contemplado en c.	60	60	50
C	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos.	63	63	53
B	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial	65	65	55

Tabla B2. Valores límite de ruido transmitido a locales colindantes por actividades.

Uso del local colindante	Tipo de Recinto	Índices de ruido		
		$L_{K,d}$	$L_{K,e}$	$L_{K,n}$
Residencial	Zonas de estancias	40	40	30
	Dormitorios	35	35	25
Administrativo y de oficinas	Despachos profesionales	35	35	35
	Oficinas	40	40	40
Sanitario	Zonas de estancia	40	40	30
	Dormitorios	35	35	25
Educativo o cultural	Aulas	35	35	35
	Salas de lectura	30	30	30

Artículo VIII.1.25. Confort Sonoro

La totalidad de las áreas del municipio susceptibles de ser transformadas urbanísticamente están incluidas en algún ámbito de zonificación acústica, conforme a lo previsto por el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido y el Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, que determinan los condicionantes que pudieran derivarse de dicha zonificación para los usos autorizables.

Artículo VIII.1.26. Vibraciones

Deberá acreditarse el cumplimiento de los límites establecidos en los anexos del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre.

Los objetivos de calidad para las vibraciones percibidas en el interior habitable de las edificaciones son:

Uso del Local colindante	Índice de vibración LAW
residencial	75
hospitalario	72
Educativo o cultural	72

Apartado 8. EMISIÓN DE RADIOACTIVIDAD Y PERTURBACIONES ELÉCTRICAS

Artículo VIII.1.27. Emisión de radiactividad y perturbaciones eléctricas

1. El tratamiento de materiales radiactivos queda prohibido en el término municipal de Camargo.

2. En ningún caso se permitirá ninguna actividad que produzca perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria, diferentes de aquéllos que originen las perturbaciones.

3. Las instalaciones de radiodifusión y comunicaciones se ajustarán a lo previsto en el presente Plan y la normativa reguladora de las condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas.

Apartado 9. MEDIDAS PARA LA REDUCCIÓN DE RIESGOS NATURALES

Artículo VIII.1.28. Evaluación de riesgos de inundabilidad de los desarrollos

1. Todos los suelos urbanos o urbanizables afectados por la servidumbre de policía de aguas ajustarán sus ordenaciones de detalle, e incluso sus límites, de forma que las edificaciones e instalaciones no se autoricen en zonas inundables ni puedan incrementar el riesgo de inundabilidad de ámbitos contiguos.

2. La reconsideración de los límites de los ámbitos se desarrollará de acuerdo con lo previsto en el Artículo I.1.7, así como en el Artículo I.1.6.

Capítulo VIII.2. NORMAS DE GESTIÓN AMBIENTAL DE LAS OBRAS

Artículo VIII.2.1. Objeto y ámbito de aplicación

El objetivo de la normativa establecida en el presente Apartado es minimizar los impactos ambientales producidos por las obras ejecutadas en desarrollo del PGOU.

La normativa establecida en este capítulo es de aplicación a las obras ejecutadas en desarrollo de las siguientes actuaciones:

1. Instrumentos de desarrollo del Plan General de Ordenación Urbana:
   - Cualquier instrumento de desarrollo en suelo urbano no consolidado y el suelo urbanizable (Estudios de detalle, planes parciales, especiales, etc.).
   - Planes Especiales.

2. Otras actuaciones que supongan la ejecución de obras de infraestructuras, edificaciones de nueva planta, etc. con una afección previsible sobre el medio que, a juicio de los Servicios Técnicos Municipales, haga necesario el control ambiental propuesto en este capítulo.

Artículo VIII.2.2. Requisitos generales

Durante la ejecución de las obras referidas en el Artículo VIII.2.1 se deberá cumplir las medidas preventivas y correctoras establecidas en:

- La normativa sectorial vigente.
- Los artículos del presente capítulo.
- El condicionado ambiental de las fichas específicas de cada ámbito o de las evaluaciones ambientales específicas.

Artículo VIII.2.3. Protección de la calidad del aire

Las emisiones a la atmósfera se mantendrán dentro de los límites establecidos en la legislación de protección del medio ambiente atmosférico (Capítulo VIII.1.Apartado 5).

Con el fin de reducir las emisiones de polvo y partículas, se tomarán las siguientes medidas:

- Regar periódicamente las pistas y caminos auxiliares.
- Humedecer y cubrir los materiales almacenados que puedan producir polvo (acopios de áridos...)
- Humedecer dichos materiales antes de su puesta en obra.
- Cubrir con lonas las cajas de los camiones durante el transporte de estos materiales.
- Limitar la velocidad de la maquinaria.
- Las instalaciones auxiliares tales como plantas de machaqueo o plantas de hormigón deben contar con dispositivos para la retención de polvo.

Para reducir las emisiones de gases contaminantes, se tomarán las siguientes medidas:

- Vigilar los reglajes de los motores de la maquinaria para asegurar una combustión correcta en sus motores.
- Planificar las actuaciones para reducir al mínimo los movimientos de maquinaria.

Artículo VIII.2.4. Prevención del ruido

Para evitar las molestias a la población, se adoptarán las siguientes medidas encaminadas a la reducción del ruido:

- Respetar los límites de potencia sonora establecidos en la normativa vigente.
- Seleccionar la maquinaria teniendo en cuenta el ruido emitido. Utilizar exclusivamente maquinaria que cumpla la normativa vigente relativa a la limitación de los niveles de potencia sonora (marcado CE).
- Disponer de revestimientos elásticos en tolvas y volquetes.
- Realizar un mantenimiento correcto de la maquinaria, en especial de los sistemas de insonorización, y evitar la realización de ruidos innecesarios.
- Evitar en la medida de lo posible la producción de ruido mediante la limitación del horario, la velocidad y la frecuencia del tráfico de obra.
- En las proximidades de las zonas habitadas queda prohibida la realización de trabajos ruidosos entre las 22 h y las 8 h.
- Las actividades más ruidosas deberán emplazarse en zonas alejadas de los focos más sensibles (viviendas, locales públicos, zonas de sensibilidad ecológica).
- Si en algún trabajo se sobrepasan los umbrales de ruido permitidos, deberán instalarse pantallas antirruido en todo el perímetro de afección.

Artículo VIII.2.5. Protección del medio hidrológico

Con el fin de prevenir la contaminación del suelo, los cauces fluviales y las aguas subterráneas se tomarán las siguientes medidas:

- Se prohíbe cualquier tipo de vertido al Dominio Público Hidráulico que supere los límites establecidos por la normativa de aguas
- Se tomarán las medidas necesarias para evitar cualquier tipo de vertido incontrolado. Si fuera necesario almacenar sustancias peligrosas (aceites, lubricantes, desencofradores, aditivos...), se empleará para ello depósitos estancos que cumplan con la normativa de almacenamiento de productos químicos.
- Todos los materiales sobrantes serán depositados en vertederos autorizados, y los residuos serán gestionados de acuerdo a la normativa vigente. El acopio de estos materiales se realizará en una zona perfectamente definida y alejada al menos 100 metros de los cursos fluviales, evitando la mezcla de residuos de distintos tipos.

- El lavado de los camiones hormigonera sólo se realizará en una planta de hormigón, en una zona habilitada a tal efecto.
- El lavado de las canaletas se podrá realizar en la misma obra, preferentemente en zonas destinadas a la edificación (cimentaciones, viales, aparcamientos...). Si esto no es posible, se abrirá un hoyo para esta función. Una vez abandonado, el hormigón se retirará y se gestionará como residuo inerte, y se restaurará el estado inicial del suelo.
- El repostaje y los trabajos de mantenimiento de la maquinaria se efectuarán preferentemente en talleres. En caso de ser necesaria su realización en la misma obra, se habilitará a tal efecto una solera impermeable vertiente a un cubeto estanco con capacidad suficiente para retener cualquier derrame accidental. Estas zonas se situarán a más de 100 metros de distancia de los cauces superficiales.
- En caso de vertido al terreno de sustancias peligrosas, el suelo contaminado será retirado y gestionado como residuo peligroso.
- Como medida preventiva contra la contaminación química y mecánica, los parques de maquinaria, las instalaciones auxiliares y los acopios que deban situarse en las proximidades de los cauces superficiales, contarán durante las obras con sistemas de retención de contaminantes, tales como balsas de decantación, zanjas drenantes o barreras de sedimentos, siempre y cuando su instalación no suponga un impacto adicional sobre la vegetación de ribera.

Artículo VIII.2.6. Protección de los suelos y de la vegetación

Las siguientes medidas están encaminadas a proteger el suelo, la vegetación y los cultivos en el entorno inmediato de las obras.

- Se utilizarán preferentemente las carreteras y caminos ya existentes.
- Se identificará el área afectada por las obras, tanto de forma permanente (construcciones, jardines, cerramientos...) como temporal (acopios, pistas de acceso, parques de maquinaria...). Las instalaciones auxiliares se situarán lejos de las zonas más sensibles: entorno de los cursos fluviales, terrenos arbolados, zonas de cautela arqueológica y entorno de viviendas y lugares públicos.
- La superficie así acotada deberá reducirse al mínimo imprescindible, especialmente en el entorno de zonas especialmente vulnerables.
- Con objeto de minimizar la ocupación de suelo y la afección a la vegetación, se vallará o balizará con malla toda el área afectada. Una vez acotada esta zona, se evitará cualquier afección a su exterior.
- Los árboles existentes dentro del perímetro acotado y que deban conservarse, se protegerán atando tablones en torno a su tronco. Para evitar daños a las raíces, se balizará el contorno de estos árboles en un diámetro similar al de su copa.
- No se emplearán los troncos de los árboles para apoyar materiales ni como postes para el vallado.

Artículo VIII.2.7. Minimización del impacto sobre la fauna

Se evitará la ejecución de movimientos de tierras y trabajos especialmente ruidosos puedan afectar a los ciclos reproductores de los vertebrados. Con carácter general, se limitará la realización de este tipo de trabajos durante los meses de primavera y principios de verano, que constituyen el periodo anual de reproducción de la mayoría de los vertebrados.

Artículo VIII.2.8. Afección al tráfico

Para evitar que la maquinaria de obra suponga una molestia y un peligro para el tráfico, se establecerán las siguientes medidas:

- Se limitará el tráfico de maquinaria pesada por la vía pública durante las horas de mayor tráfico.
- Se señalizará correctamente la entrada y salida de estas máquinas.
- En las salidas de la obra se dispondrán sistemas para lavar las ruedas y los bajos de las máquinas, evitando así ensuciar con barro la vía pública. Si a pesar de esta medida aparecen manchas de barro que puedan suponer un peligro para la circulación, se limpiarán aplicando agua a presión.

Capítulo VIII.3. SEGUIMIENTO AMBIENTAL

Apartado 1. ESTRUCTURA GENERAL

Artículo VIII.3.1. Objeto y ámbito de aplicación

Los objetivos perseguidos por el Seguimiento Ambiental son los siguientes:

- Comprobar que los instrumentos de desarrollo del PGOU han sido elaborados de acuerdo con los condicionantes ambientales que le son de aplicación.
- Controlar la correcta ejecución de las medidas protectoras y correctoras de impacto ambiental previstas.
- Evaluar la eficacia de las medidas ejecutadas. Cuando tal eficacia se considere insatisfactoria, determinar las causas y establecer las medidas correctoras adecuadas.
- Detectar impactos no previstos y proponer las medidas adecuadas para reducirlos, eliminarlos o compensarlos.
- Definir la documentación generada por las distintas partes implicadas en este Plan.

Quedan sometidas al procedimiento establecido en este capítulo las siguientes actuaciones:

a) Instrumentos de desarrollo del Plan General de Ordenación Urbana:
   - Los Proyectos de Urbanización que ejecuten los desarrollos del planeamiento.
   - Los Planes Parciales que desarrollen el suelo urbano no consolidado y el suelo urbanizable.
   - Planes Especiales.

b) Otras actuaciones que requieran licencia urbanística municipal para su ejecución, cuando, a juicio de los Servicios Técnicos Municipales, sea susceptible de producir impactos ambientales significativos.

La ejecución de este Plan implica al Ayuntamiento de Camargo y a los promotores del desarrollo de la siguiente forma:

1. Ayuntamiento de Camargo

La Corporación Municipal es responsable de la ejecución del Seguimiento Ambiental en los términos establecidos en este capítulo, así como de su revisión y modificación en caso de que se considere conveniente.

El Ayuntamiento colaborará con la Consejería competente en evaluación ambiental urbanística y con los distintos organismos públicos con competencias sectoriales en materia ambiental.

El Ayuntamiento contará con un técnico competente, con conocimientos en evaluación ambiental, cuyas funciones, sin perjuicio de otras atribuciones adicionales, serán las siguientes:

- Evaluación de la conformidad de las actuaciones comprendidas en el Artículo VIII.3.1 con respecto a los distintos condicionantes aplicables en materia ambiental.
- Proposición, en su caso, de condicionantes específicos para determinadas actuaciones.
- Evaluación de la documentación ambiental de las actuaciones.
- Elaboración y ejecución de los Programas de Vigilancia Ambiental de las obras.
- Elaboración y ejecución del Programa de Seguimiento Ambiental del PGOU.
- Detección de impactos no previstos y proposición, en su caso, de nuevas medidas correctoras.

2. Promotor

Se entiende por promotor la persona física o jurídica que solicita licencia o tramita un instrumento de desarrollo de los referidos en el Artículo VIII.3.1. En las actuaciones promovidas por el Ayuntamiento, se entenderá como promotor el equipo contratado para su desarrollo y ejecución. El promotor deberá diseñar y ejecutar la actuación de acuerdo con las determinaciones ambientales establecidas en el Plan General de Ordenación Urbana, cumpliendo asimismo toda la normativa sectorial de carácter ambiental que le sea de aplicación. Además, deberá entregar al Ayuntamiento los siguientes documentos:

- Documentación ambiental de la actuación, antes de su aprobación.
- Identificación de aspectos ambientales de las obras, antes de solicitar la licencia de obras.

Durante la ejecución de las obras, el Promotor deberá identificar un responsable de medio ambiente, que, sin perjuicio de otras atribuciones, responderá ante el Ayuntamiento del cumplimiento de los requisitos legales y las medidas establecidas, tanto en lo que compete al promotor como a la empresa adjudicataria y las subcontratas.

Este responsable de medio ambiente tiene la obligación de colaborar con el técnico de medio ambiente del Ayuntamiento en el desarrollo del Programa de Seguimiento Ambiental de la actuación, permitiéndole el acceso a las obras y facilitándole la información y la documentación necesarias para velar por el cumplimiento del condicionado ambiental y de la legislación aplicable.

Apartado 2. EVALUACIÓN AMBIENTAL DE LAS ACTUACIONES

Artículo VIII.3.2. Objeto

El objeto de este Apartado es proporcionar al Ayuntamiento un procedimiento que le permita evaluar las afecciones ambientales de las actuaciones sometidas a seguimiento (indicadas en el Artículo VIII.3.1), así como definir el condicionado ambiental aplicable a cada actuación.

Artículo VIII.3.3. Evaluación de Impacto Ambiental

Las actuaciones que estén sometidas al procedimiento de Evaluación Ambiental en los términos dispuestos en la legislación vigente no serán aprobadas por el Ayuntamiento mientras no alcancen una resolución aprobatoria del órgano competente.

Artículo VIII.3.4. Documentación ambiental a aportar

Las actuaciones incluidas en el ámbito de aplicación de este capítulo deberán documentar, con carácter previo a su aprobación por parte del Ayuntamiento, el cumplimiento de los condicionantes ambientales y las medidas correctoras establecidos en:

- La normativa ambiental vigente.
- La normativa del PGOU.
- El condicionado ambiental de las fichas de cada ámbito.
- El condicionado de la Autorización Ambiental de la actuación, así como de las sectoriales.

Estas medidas deberán estar definidas a escala ejecutable en todos los documentos con carácter contractual (planos, presupuesto y pliego de prescripciones técnicas).

Una vez revisada esta documentación, el técnico municipal competente podrá exigir la ampliación de la misma e imponer las medidas preventivas y correctoras que justifique necesarias para alcanzar los objetivos de protección ambiental del PGOU.

El Ayuntamiento sólo aprobará los instrumentos de desarrollo que cumplan lo establecido en el presente capítulo, y que cuenten con la aprobación del técnico municipal competente.

Apartado 3. Vigilancia Ambiental de las Obras

Artículo VIII.3.5. Objeto

El objeto de este Apartado es definir un sistema que permita al Ayuntamiento controlar el cumplimiento de los aspectos ambientales de las obras ejecutadas en desarrollo de las actuaciones enumeradas en el Artículo VIII.3.1.

Los aspectos ambientales a los que hace referencia el párrafo anterior son los establecidos en:

- La normativa ambiental vigente.
- La normativa del PGOU que sea aplicable, en particular la establecida en el Artículo VIII.2.1 y siguientes.
- El condicionado ambiental de las fichas de ámbito.
- En su caso, el condicionado de la Autorización Ambiental de la actuación, así como de las sectoriales.
- El condicionado ambiental establecido por el Ayuntamiento en aplicación del sistema de evaluación ambiental establecido en el Artículo VIII.3.2 y siguientes.

Artículo VIII.3.6. Identificación de aspectos ambientales

Los promotores de las obras de ejecución de las actuaciones incluidas en el Artículo VIII.3.1 deberán presentar, con carácter previo a la autorización del inicio de las obras, un documento en el que identifiquen los diferentes condicionantes ambientales aplicables a la fase de obras, así como las medidas adoptadas para eliminar, reducir o compensar los impactos ambientales generados en esta fase. Como mínimo, se documentarán los siguientes aspectos:

1. Contaminación atmosférica y acústica.
   - Actividades productoras de polvo y medidas aplicadas para su eliminación.
   - Vehículos y maquinaria empleada, especificando el sistema de mantenimiento y las inspecciones técnicas a las que están sometidos.
   - Presencia, de actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera, especificando los medios de depuración y el sistema de control, vigilancia e inspección.
   - Presencia de máquinas sometidas a la normativa de ruidos, justificando su conformidad con dicha normativa.
   - Medidas adoptadas para limitar la potencia sonora en las fachadas.

2. Medio hídrico.
   - Necesidad de desviar o alterar cauces, detraer agua o realizar vertidos sistemáticos, aportando en su caso la correspondiente autorización administrativa.
   - Medidas adoptadas para evitar el aterramiento de cauces.
   - Sistema empleado para la limpieza de hormigoneras y canaletas.
   - Medidas adoptadas para prevenir la contaminación del agua y el suelo por vertidos accidentales.

3. Residuos
   - Tipos de residuos generados y estimación de cantidades para los inertes.
   - Sistema de separación, almacenamiento, transporte y gestión de los distintos residuos generados.
   - Medidas de prevención y corrección de derrames o fugas en las zonas de almacenamiento de residuos peligrosos.

4. Sustancias peligrosas
   - Naturaleza y estimación de cantidades de sustancias peligrosas empleadas, aportando las hojas de seguridad de todas ellas.
   - Sistema de almacenamiento, manejo y prevención y corrección de fugas para estas sustancias.
   - Presencia de instalaciones o vehículos sometidos a la normativa de almacenamiento de productos químicos, instalaciones petrolíferas o transporte de mercancías peligrosas.

5. Protección de los suelos y la vegetación
- Definición del área afectada por la obra, especificando la ubicación de las instalaciones auxiliares.
- Diseño del vallado o balizamiento del área afectada.
- Sistemas de protección de los ejemplares arbóreos singulares.
- Identificación de la cantidad de pies de especies arbóreas autóctonas que se transplantarán y talarán.
- Manejo y ubicación final de los ejemplares transplantados.

6. Restauración ecológica y paisajística
- Estimación del balance de tierras, especificando el origen de los posibles préstamos y vertederos.
- Sistema de retirada, acopio y extendido de tierra vegetal, incluyendo el balance estimado de volúmenes y el destino final de este material.
- Diseño y ubicación de las plantaciones previstas, incluidas las realizadas como compensación por los ejemplares arbóreos talados.
- Medidas adoptadas para la protección y mejora del hábitat faunístico.

7. Protección del patrimonio histórico
- Presencia, en su caso, de figuras de cautela arqueológica o de condicionantes específicos relativos a la protección del patrimonio histórico.

8. Afección al tráfico
- Horario establecido para la circulación de camiones de obra y maquinaria pesada por la vía pública.
- Sistema empleado para la señalización de la entrada y salida de estos vehículos.
- Sistema empleado para evitar el deterioro de la vía pública por el paso de maquinaria de obra.

El técnico municipal competente revisará este documento y comprobará su conformidad con lo establecido en este apartado, solicitando, si así lo considera oportuno, una ampliación de la misma.

No se autorizará el inicio de la obra a ninguna actuación que, estando incluida en el ámbito de aplicación de esta capítulo, no cuente con un documento de identificación de aspectos ambientales aprobado por el técnico municipal competente.

Artículo VIII.3.7. Programa de Seguimiento Ambiental

1. El Ayuntamiento, a través del técnico competente en materia ambiental elaborará un Programa de Vigilancia Ambiental para cada una de las obras incluidas en el ámbito de aplicación de este apartado. El contenido de este plan será el siguiente:
- Listado de aspectos ambientales a controlar, tomando como referencia la identificación de aspectos ambientales.
- Identificación, para cada uno de los aspectos, de indicadores que evalúen la conformidad con la legislación vigente y el condicionado aplicable.
- Identificación de indicadores de eficacia de las medidas correctoras.
- Establecimiento de umbrales de alerta para cada uno de los indicadores.
- Periodicidad de las inspecciones de seguimiento.

Este Plan se actualizará durante el desarrollo de las obras, incorporando los aspectos no identificados inicialmente, así como las medidas necesarias para corregir posibles desviaciones.

Las inspecciones de seguimiento comenzarán cuando se inicien las obras, y durarán hasta su conclusión.

2. En caso de detectar una desviación significativa respecto de los umbrales establecidos, los Servicios Técnicos Municipales comunicarán tal circunstancia al Responsable de Medio Ambiente de la obra para que tome las medidas necesarias para su corrección. Si esta desviación fuera grave o reiterada, el técnico competente pondrá este hecho en conocimiento de la Corporación Municipal, que adoptará las medidas coercitivas que estime oportunas, incluyendo, en su caso, la orden de suspensión temporal o permanente de las obras.

Las medidas impuestas de acuerdo al Programa de Vigilancia Ambiental serán a todos los efectos asumidas por los promotores de las actuaciones sometidas.

Apartado 4. SEGUIMIENTO AMBIENTAL DEL PGOU

Artículo VIII.3.8. Programa de Seguimiento Ambiental del PGOU

1. Además de controlar individualmente las distintas obras de desarrollo del Plan, el técnico competente elaborará un Seguimiento Ambiental del PGOU que permita supervisar el cumplimiento y la eficacia de las medidas correctoras a lo largo de todo el municipio.

Los parámetros a vigilar serán los siguientes:

- Estado de los distintos vectores ambientales:
  - Contaminación de los cauces y las aguas subterráneas.
  - Niveles de inmisión de la atmósfera.
  - Niveles de ruido en las proximidades de las obras.
  - Presencia de residuos gestionados inadecuadamente.
  - Aparición de procesos erosivos o inestabilidad de laderas.
  - Estado de los suelos y la vegetación.
  - Observación de cambios en el comportamiento de las comunidades faunísticas.
  - Alteración no prevista del paisaje.
  - Afección a los distintos bienes del patrimonio histórico.
  - Molestias inadmisibles a la población.
- Nivel de cumplimiento de la normativa ambiental de aplicación directa.
- Presencia de actuaciones ilegales respecto de:
  - La normativa de ordenación y protección del Plan.
  - La legislación sectorial en materia de Medio Ambiente.
  - El sistema de evaluación y seguimiento ambiental establecidos en el presente capítulo.

2. En el caso de detectar impactos no previstos en el Informe de Sostenibilidad Ambiental o considerar insuficiente la eficacia de las medidas adoptadas, los Servicios Técnicos Municipales que velan por el cumplimiento del presente seguimiento propondrán las medidas adicionales que estime necesarias.

Artículo VIII.3.9. Emisión de informes

1. El objetivo de las medidas ambientales, correctoras o preventivas, será la adecuada conservación de los distintos factores ambientales. En este sentido, el Ayuntamiento de Camargo, a través de los resultados del Programa de Seguimiento Ambiental, podrá proponer otras medidas alternativas o complementarias, que -en caso de suponer un cambio significativo respecto a lo establecido por el ISA o por la Memoria Ambiental- deberán ser informadas favorablemente por la Dirección General de Ordenación del Territorio y Evaluación Ambiental Urbanística antes de ser aplicadas.

2. En los quince años posteriores a la aprobación definitiva de este Plan General, el Ayuntamiento presentará en la Consejería que ostente las competencias en materia de evaluación ambiental urbanística un informe anual en el que se refleje el grado de desarrollo y cumplimiento del condicionado ambiental y las medidas preventivas y correctoras recogidas en el Informe de Sostenibilidad Ambiental y la Memoria Ambiental aprobatoria de este planeamiento.

3. Si el Ayuntamiento detectase algún impacto ambiental no previsto en el Informe de Sostenibilidad Ambiental, deberá comunicarlo a la Consejería competente del Gobierno de Cantabria para que, si lo estima conveniente, establezca nuevas medidas correctoras.

Artículo VIII.3.10. Indicadores de referencia en el seguimiento ambiental del PGOU

Para facilitar el seguimiento y completar los indicadores ya recogidos por el ISA, el Seguimiento Ambiental del PGOU incorporará los indicadores que a continuación se exponen, justificando, en caso contrario, su no consideración.

1. **Ocupación del suelo**

- Superficie -en relación a la total del municipio- de suelo urbano (incluidos sistemas generales) + suelo urbanizable (incluidos sistemas generales) + suelo ocupado por sistemas generales en suelo no urbanizable, con el planeamiento vigente y con el propuesto.
- Superficie de suelo urbano por habitante (residencial, industrial y otros usos) consumido y capacidad edificatoria del suelo urbano vacante.
- Superficie de suelo urbanizable por habitante (residencial, industrial y otros usos) desarrollado y capacidad edificatoria del suelo urbanizable propuesto.
- Superficie de suelo rústico por habitante, diferenciando categorías.
- Número de viviendas ejecutadas y ocupadas. Diferenciando en cada clase de suelo.
- Cambios en la ocupación del suelo diferenciando: superficies artificiales, tierras de labor y cultivos agrícolas, praderías y pastizales, bosques y matorrales boscosos, suelo improductivo, humedales y láminas de agua.
- Número de explotaciones agrarias autorizadas y superficie asociada.
- Superficie urbana rehabilitada.
- Superficie de zonas degradadas o contaminadas recuperadas.
- Superficie destinada a zonas periféricas de protección de los bienes o valores ambientales y del patrimonio.
- Superficie de patrimonio municipal y/o público de suelo en el municipio.

2. **Ciclo del agua**
   - Superficie urbana que se sitúa en zona inundable: superficie por usos dominantes, de suelos urbanos y urbanizables, que se sitúan en zonas inundables, antes y después del plan.
   - Demanda total municipal de agua (m^3/ trimestre, m^3/ año).
   - Distribución sectorial del consumo de agua, considerando residencial, industrial y otros (espacios libres, dotaciones y otros servicios municipales). (Consumo del sector / demanda total de agua) x 100.
   - Pérdidas en la red de abastecimiento. (% sobre la demanda total).
   - Vertidos (m^3 por habitante equivalente al trimestre y al año).
   - Porcentaje de viviendas conectadas a depuradora.
   - Número de habitantes equivalentes vertidos para los usos residencial e industrial.
   - Índice de calidad de las aguas a la entrada de la EDAR.
   - Agua reutilizada por habitante antes y después del plan.
   - Porcentaje de red separativa respecto al total de la red y superficie servida.
   - Calidad del agua de los ríos y biodiversidad piscícola.

3. **Calidad del aire (contaminación atmosférica, acústica, lumínica y electromagnética)**
   - Índice de calidad del aire de las distintas zonas características de las áreas pobladas.
   - Población, en número y % respecto del total, expuesta a concentraciones de algún contaminante que rebase los límites legales en una o varias ocasiones. Identificar los contaminantes y superaciones, así como posibles focos.
   - Superficie municipal gravada por servidumbres acústicas de las infraestructuras de transporte.
   - Superficie de áreas acústicas que no cumplen con los objetivos de calidad acústica para ruido con el planeamiento propuesto y población residente en las mismas.
   - Población, en número y % respecto del total, de áreas urbanizadas existentes expuesta a niveles sonoros superiores a los dispuestos por la legislación vigente. Inversión destinada a implantar medidas correctoras.
   - Número y % respecto del total de lámparas y luminarias de la red de alumbrado público que cumple con las especificaciones técnicas de prevención de la contaminación lumínica. Superficie municipal iluminada con criterios de prevención de la contaminación lumínica respecto de la total cubierta por la red de alumbrado público.
   - Número y potencia de antenas e instalaciones de telefonía móvil localizadas en zonas pobladas.
   - Superficie destinada a bandas de protección de la población contra los diferentes tipos de contaminación.

4. **Biodiversidad, patrimonio natural y medio rural**
   - Hábitats protegidos en razón de su valor ambiental presentes en el territorio y superficie total ocupada por cada uno de ellos.
   - Superficie de nuevos corredores ecológicos generados por el plan.
   - Superficie de espacios de elevado valor ecológico recuperados (riberas, marismas, bosquetes de frondosas autóctonas...).
   - Superficie de parques públicos y zonas verdes por habitante, antes y después del plan.
   - Longitud de sendas y caminos recuperados en suelo rústico.
   - Nuevos equipamientos, dotaciones e infraestructuras construidos en las zonas rurales.
   - Superficie de suelos de alto valor agrológico detraídos para usos urbanísticos.

5. **Paisaje**
   - Número de elementos del patrimonio histórico, artístico y cultural intervenidos para su conservación y puesta en valor.
   - Superficie de espacios públicos destinada al conocimiento, difusión y promoción de patrimonio cultural, del arte y de la etnografía.
   - Número de edificios, monumentos u otros elementos de interés local catalogados y protegidos.

6. **Riesgos naturales y antrópicos**
   - Superficie afectada por riesgos naturales y tecnológicos (% respecto al término municipal).
     - % en suelo urbano
     - % en suelo urbanizable
     - % en suelo rústico
   - Población real o potencial afectada (nº de habitantes).

7. **Movilidad**
   - Distribución de la superficie municipal dedicada a infraestructuras de transporte (% respecto al término municipal).
     - (Superficie de uso peatonal / superficie municipal dedicada a infraestructuras de transporte) x 100.
     - (Superficie acondicionada a bicicletas / superficie municipal dedicada a infraestructuras de transporte) x 100. Longitud de itinerarios específicos para bicicletas.
     - (Superficie de uso y reserva a transportes públicos / superficie municipal dedicada a infraestructuras de transporte) x 100.
     - Metros cuadrados de aparcamiento en superficie pública (en zonas residenciales, industriales y en terciario /rotacional).
     - Intensidad media diaria de vehículos –ligeros y pesados- en las vías de comunicación consideradas estructurantes del territorio (sistemas generales).

8. **Gestión de materiales y de residuos**
   - Generación de residuos urbanos (Kg/habitante y año).

- Gestión de residuos sólidos urbanos (Tm/año y distribución entre vertedero, incineración, reutilización y reciclaje).
- Número de contenedores disponibles por cada 100 habitantes.
- Índice de utilización del punto limpio.
- Generación de residuos peligrosos (Tm/año).
- Volumen de material excedentario resultante de las obras de urbanización y edificación en desarrollo del planeamiento propuesto. Gestión por tipo y destino de los excedentes.
- % de residuos de la construcción reciclados en obra o en lugares autorizados antes y después del plan.

9. Eficiencia energética

- Consumo total de electricidad y gas y distribución por sectores (municipal, residencial, industrial, servicios).
- Consumo energético doméstico (electricidad y gas) por habitante y año antes y después del plan.
- Gasto energético en alumbrado público.
- Número, tipo y capacidad de instalaciones para el aprovechamiento de energías renovables disponible en el municipio.
- Número de edificaciones con certificación energética.

OTRAS DISPOSICIONES

DA1. Suelos contaminados

Cualquier promotor de actuaciones que supongan un cambio de uso en suelos en los que se haya desarrollado en el pasado alguna actividad potencialmente contaminante, vinculada o no a las actividades extractivas y/o productivas, estará obligado a acreditar la idoneidad del suelo para los usos pretendidos. En cualquier caso, los emplazamientos que hayan soportado alguna actividad potencialmente contaminante del suelo conforme al Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la Relación de Actividades Potencialmente Contaminantes del Suelo y los Criterios y Estándares para la Declaración de Suelos Contaminados, deberán someterse a las directrices y determinaciones de la referida norma, de forma que con carácter previo al comienzo de cualquier actuación deberá presentarse en la consejería competente un Informe de Situación que analice la calidad del suelo y los riesgos derivados del emplazamiento de la actuación, uso o construcción en función de los contaminantes presentes.

DA2. Plan Especial de Infraestructuras

El Ayuntamiento de Camargo redactará y tramitará hasta su aprobación definitiva el Plan Especial de infraestructuras de Camargo (PEIC), con los contenidos definidos en la ficha integrada en la Memoria de Ordenación, que será revisado cada tres años, adoptándose las medidas correctoras necesarias para coordinarse con las infraestructuras supramunicipales necesarias para los usos y desarrollos que se vayan produciendo. Asimismo, coordinará las necesidades de infraestructura eléctrica, conforme a las determinaciones del PGOU, y cuantas otras infraestructuras sea preciso ordenar desde la perspectiva municipal para el desarrollo de las previsiones del PGOU.

DA3. Certificación Bioclimática

En el plazo de un año, y no más tarde de que pueda darse cualquiera de las actuaciones edificatorias que puedan acogerse a incremento de la edificabilidad regulado en el Artículo VI.3.6, o de que tenga lugar cualquiera de los desarrollos urbanísticos que pueden acogerse a la reducción de cesión de aprovechamiento (Artículo IV.5.6), el Ayuntamiento de Camargo establecerá las concretas condiciones en base a las cuales queda acreditado el cumplimiento de las medidas establecidas en el Capítulo V.1.Sección 4.Apartado 5.

DA4. Garantía de suministro de agua potable

Anualmente el Ayuntamiento de Camargo, como parte del seguimiento de la evolución del Plan, realizará un estudio de evolución de la demanda de agua y de la capacidad de regulación y suministro.

Disposición Adicional

Única. Vivienda de protección pública

A tenor de lo acordado en el Pleno Municipal del 11 de marzo de 2019, al menos **un 30% de la vivienda de protección pública será destinada al alquiler social**.

Para garantizar esta medida, además de habilitarse en el Ayuntamiento de Camargo un Registro de Demandantes de VPO en Régimen de Alquiler, que tendrá por objeto la gestión del parque inmobiliario municipal, los aprovechamientos urbanísticos que el PGOU atribuye al municipio y que puedan ser destinados a la promoción de vivienda de protección pública garantizarán la ejecución de vivienda de protección pública en régimen de alquiler, que tendrá un carácter prioritario, de modo que se satisfagan las necesidades de los demandantes de este tipo de vivienda frente a la tradicional política de venta de vivienda pública.

Disposiciones Derogatorias

Única. Planeamiento anterior

Al día siguiente de la publicación en el BOC de la Aprobación Definitiva del PGOU de Camargo queda derogado el Plan General de Ordenación Urbana de Camargo, aprobado por la Comisión Regional de Urbanismo en sesión de fecha 20 de noviembre de 1987 (publicado en el Boletín Oficial de Cantabria con fecha 14 de junio de 1988), sus modificaciones posteriores y sus figuras de planeamiento de desarrollo, excepto en lo expresamente recogido en el régimen transitorio y normativa del presente Plan.

equipo redactor

Los coordinadores del equipo redactor del Plan General del municipio de Camargo así como de sus respectivos documentos ambientales:

Marcos Jayo Ruiz, José Luis Ruiz Delgado, Daniel de la Hoz Sánchez, ***Ingenieros de caminos***

Agustín Montes Gaisán***, arquitecto***

Ramón Martín Val, ***geógrafo***

José Antonio González Iglesias***, biólogo***

Camargo. junio de dos mil diecisiete, marzo de dos mil diecinueve

ratio*ingenieros* s.l.