

Ayuntamiento de Torrelavega

REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE TORRELAVEGA (CANTABRIA)

TOMO II NORMATIVA URBANÍSTICA

DOCUMENTO IV. APROBACIÓN PROVISIONAL

NOVIEMBRE 2024

C. ANDRÉS + LL.MASIÁ S.L.P.

ÍNDICE

TÍTULO I. NORMAS GENERALES 1

CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES 1

ARTÍCULO 1. NATURALEZA Y OBJETO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA 1
ARTÍCULO 2. ÁMBITO DE APLICACIÓN 1
ARTÍCULO 3. VIGENCIA, REVISIÓN, MODIFICACIÓN Y ADECUACIÓN DEL PLAN GENERAL 1
3.1. Vigencia 1
3.2. Revisión 1
3.3. Modificación 2
3.4. Adecuación del Plan General 2
3.5 Expedientes en tramitación. 3
ARTÍCULO 4. EFECTOS 3
ARTÍCULO 5. NORMATIVA COMPLEMENTARIA 3
ARTÍCULO 6. DOCUMENTACIÓN DEL PLAN GENERAL 3
ARTÍCULO 7. INTERPRETACIÓN Y JERARQUIZACIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN DEL PLAN GENERAL 3
ARTÍCULO 8. GRADO DE VINCULACIÓN 5
8.1. Determinaciones de ordenación general 5
8.2. Determinaciones de ordenación pormenorizada 6

CAPÍTULO 2: DESARROLLO DEL PLAN GENERAL 7

ARTÍCULO 9. COMPETENCIA PARA EL DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL 7
ARTÍCULO 10. DESARROLLO DEL PLAN GENERAL 7
ARTÍCULO 11. INSTRUMENTOS DE DESARROLLO 7
11.1. Instrumentos de planeamiento de desarrollo 8
11.2. Instrumentos complementarios del planeamiento 9
11.3. Instrumentos de gestión urbanística 10
11.4. Proyectos de obras 11
ARTÍCULO 12. TIPOS DE OBRAS 11
12.1. Obras en edificios existentes 11
12.2. Obras de nueva edificación 12
ARTÍCULO 13. PLANES DE INICIATIVA PRIVADA 13

CAPÍTULO 3. PUBLICIDAD DEL PLANEAMIENTO 14

ARTÍCULO 14. CARÁCTER PÚBLICO 14
ARTÍCULO 15. CONSULTA DEL PLANEAMIENTO 14
ARTÍCULO 16. CÉDULAS INFORMATIVAS 14
16.1. Cédula urbanística. 14
16.2. Alineaciones y rasantes oficiales 14

CAPÍTULO 4. GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL 16

ARTÍCULO 17. GESTIÓN URBANÍSTICA 16
ARTÍCULO 18. ACTUACIONES AISLADAS 16
ARTÍCULO 19. UNIDADES DE ACTUACIÓN 16
ARTÍCULO 20. ACTUACIONES INTEGRADAS 16
20.1. Sistema de compensación 17
20.2. Sistema de cooperación 17
20.3. Sistema de expropiación 17
20.4. Sistema de concesión de obra urbanizadora 17
ARTÍCULO 21. OBTENCIÓN DE TERRENOS DESTINADOS A SISTEMAS GENERALES Y DOTACIONES LOCALES PÚBLICAS 17

CAPÍTULO 5. INCIDENCIA DEL PLANEAMIENTO SOBRE LAS SITUACIONES PREEXISTENTES 19

ARTÍCULO 22. INCIDENCIA DEL PLAN GENERAL SOBRE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES 19
ARTÍCULO 23. EDIFICIOS E INSTALACIONES FUERA DE ORDENACIÓN 19

ARTÍCULO 24. EDIFICIOS E INSTALACIONES FUERA DE ORDENANZA 20

TÍTULO II: RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO 21

CAPÍTULO 1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO 21

ARTÍCULO 25. CLASIFICACIÓN DEL SUELO 21
ARTÍCULO 26. REGULACIÓN DE DERECHOS Y CARGAS DE LA PROPIEDAD DEL SUELO 23
ARTÍCULO 27. DERECHOS DE REALOJO Y RETORNO 23
ARTÍCULO 28. DEBER DE CONSERVACIÓN 23
ARTÍCULO 29. ORDENES DE EJECUCIÓN 23
ARTÍCULO 30. CONSERVACIÓN ESPECÍFICA DEL PATRIMONIO CULTURAL 23

CAPÍTULO 2. RÉGIMEN DEL SUELO 24

Sección 1ª. Suelo urbano 24
ARTÍCULO 31. APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO 24
ARTÍCULO 32. DEBERES DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO URBANO CONSOLIDADO 24
ARTÍCULO 33. DEBERES DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO 24
ARTÍCULO 34. DEBERES DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO URBANO DE NÚCLEO TRADICIONAL 25
Sección 2ª. Suelo urbanizable 25
ARTÍCULO 35. APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO 25
ARTÍCULO 36. DEBERES DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO URBANIZABLE 26
36.1. Suelo urbanizable delimitado 26
36.2. Suelo urbanizable residual 26
Sección 3ª. Suelo rústico 26
ARTÍCULO 37. RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO RÚSTICO 26
Sección 4ª. Calificación del suelo 27
ARTÍCULO 38. CALIFICACIÓN Y REGULACIÓN DE USOS DEL SUELO 27

TÍTULO III: RÉGIMEN DE LOS USOS 29

CAPÍTULO 1: CONDICIONES GENERALES 29

ARTÍCULO 39. OBJETO 29
ARTÍCULO 40. TIPOS DE USOS 29
ARTÍCULO 41. CLASES DE USOS 30
ARTÍCULO 42. SITUACIONES DE LOS USOS COMPATIBLES 31
ARTÍCULO 43. APLICACIÓN DE LAS CONDICIONES DE USO 31
ARTÍCULO 44. SIMULTANEIDAD Y CAMBIO DE USOS 32
44.1. Simultaneidad de usos 32
44.2. Cambio de uso 32

CAPÍTULO 2. USO RESIDENCIAL 34

ARTÍCULO 45. DEFINICIÓN Y CLASES 34
ARTÍCULO 46. VIVIENDA EXTERIOR 35
ARTÍCULO 47. CONDICIONES MÍNIMAS DE HABITABILIDAD DE LAS VIVIENDAS 36
ARTÍCULO 48. CONDICIONES DEL USO RESIDENCIAL EN PLANTA BAJA 36
ARTÍCULO 49. CONDICIONES DE LAS RESIDENCIAS COMUNITARIAS 37
ARTÍCULO 50. TRASTEROS Y TENDEDEROS 37
50.1. Trasteros 37
50.2. Tendederos 37

CAPÍTULO 3. US0 GARAJE-APARCAMIENTO 38

ARTÍCULO 51. DEFINICIÓN Y CLASES 38
ARTÍCULO 52. DIMENSIONES MÍNIMAS DE LAS PLAZAS DE APARCAMIENTO 38
ARTÍCULO 53. ACCESOS 39
ARTÍCULO 54. RESERVAS DE ESPACIOS PARA APARCAMIENTOS 40
ARTÍCULO 55. DOTACIÓN DE PLAZAS DE APARCAMIENTO EN FUNCIÓN DE LOS USOS ESPECÍFICOS. 41

ARTÍCULO 56. APARCAMIENTO DE BICICLETAS EN EDIFICACIONES. 43

CAPÍTULO 4. USO TERCIARIO 45

ARTÍCULO 57. DEFINICIÓN Y CLASES 45
Sección 1ª. Comercial 46
ARTÍCULO 58. TERCIARIO COMERCIAL 46
58.1. Clases de establecimientos comerciales 46
58.2. Situaciones de los establecimientos comerciales 47
ARTÍCULO 59. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO COMERCIAL 48
Sección 2ª. Oficinas 49
ARTÍCULO 60. DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS 49
ARTÍCULO 61. SITUACIONES 50
ARTÍCULO 62. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DE OFICINAS 50
Sección 3ª. Hospedaje 51
ARTÍCULO 63. DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS DEL USO DE HOSPEDAJE 51
ARTÍCULO 64. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LOS ESTABLECIMIENTOS HOTELEROS 53
ARTÍCULO 65. CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL USO DE CAMPAMENTO DE TURISMO 53
Sección 4ª. Establecimientos de restauración 54
ARTÍCULO 66. ESTABLECIMIENTOS DE RESTAURACIÓN 54
66.1. Definición y categorías 54
66.2. Situaciones y tipos 54
66.3. Condiciones particulares de los establecimientos de restauración 55
Sección 5ª. Terciario recreativo y otros servicios terciarios 55
ARTÍCULO 67. CONDICIONES PARA EL TERCIARIO RECREATIVO Y OTROS SERVICIOS TERCIARIOS 55
Sección 6ª. Estaciones de suministro de combustibles para vehículos 56
ARTÍCULO 68. CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA LAS ESTACIONES DE SUMINISTRO DE COMBUSTIBLES PARA VEHÍCULOS. 56
68.1. Definición y clases 56
68.2. Localización 56
68.3. Condiciones particulares 56
68.4. Servicio de recarga energética 58

CAPÍTULO 5. USO INDUSTRIAL 59

ARTÍCULO 69. DEFINICIÓN Y CLASES 59
69.1. Categorías 60
69.2. Situaciones 60
ARTÍCULO 70. CONDICIONES GENERALES PARA EL USO INDUSTRIAL 60
ARTÍCULO 71. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS TALLERES ARTESANALES E INDUSTRIALES 61
ARTÍCULO 72. CONDICIONES DE COMPATIBILIDAD DEL USO INDUSTRIAL CON EL USO RESIDENCIAL 61

CAPÍTULO 6. USO DOTACIONAL 62

Sección1ª: Equipamientos 62
ARTÍCULO 73. EQUIPAMIENTOS. DEFINICIÓN Y CLASES 62
ARTÍCULO 74. APLICACIÓN DEL USO DE EQUIPAMIENTO 65
ARTÍCULO 75. CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL USO DE EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS URBANOS 65
75.1 Compatibilidad de usos 65
75.2 Sustitución de equipamientos y servicios urbanos existentes 66
Sección 2ª. Espacios libres y Zonas verdes 66
ARTÍCULO 76. DEFINICIÓN Y CLASES 66
ARTÍCULO 77. CONDICIONES DEL USO DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES 67
ARTÍCULO 78. ACCESO A LOS EDIFICIOS DESDE LOS PARQUES Y JARDINES 67
Sección 3ª. Uso de Transportes y Comunicaciones 67
ARTÍCULO 79. DEFINICIÓN Y CLASES 67
ARTÍCULO 80. RED VIARIA 68
ARTÍCULO 81. RED DE CARRETERAS 68

ARTÍCULO 82. RED FERROVIARIA. 68

CAPÍTULO 7. USO AGRARIO 69

ARTÍCULO 83. DEFINICIÓN Y CONDICIONES PARA EL USO 69

TÍTULO IV: NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN 71

CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES GENERALES 71

ARTÍCULO 84. OBJETO Y APLICACIÓN 71

CAPÍTULO 2. CONDICIONES DE PARCELA EDIFICABLE 72

ARTÍCULO 85. OBJETO Y APLICACIÓN 72
ARTÍCULO 86. DEFINICIONES GENERALES SOBRE LA PARCELA 72
ARTÍCULO 87. SOLAR 73
ARTÍCULO 88. PARCELA MÍNIMA 73
ARTÍCULO 89. OCUPACIÓN DE PARCELA 74
ARTÍCULO 90. ANCHO DE CALLE, DISTANCIA ENTRE ALINEACIONES 74

CAPÍTULO 3. CONDICIONES DE POSICIÓN DEL EDIFICIO EN LA PARCELA 75

ARTÍCULO 91. OBJETO Y APLICACIÓN 75
ARTÍCULO 92. LÍNEA DE EDIFICACIÓN Y LÍNEA DE CERRAMIENTO 75
ARTÍCULO 93. LÍNEA DE FACHADA 75
ARTÍCULO 94. RETRANQUEO 75
ARTÍCULO 95. POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN Y DEL CERRAMIENTO RESPECTO A LA ALINEACIÓN OFICIAL 75
ARTÍCULO 96. POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN RESPECTO A OTROS EDIFICIOS 75
ARTÍCULO 97. SEPARACIÓN ENTRE EDIFICIOS 76
ARTÍCULO 98. FONDO EDIFICABLE 76
ARTÍCULO 99. ÁREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN 76
ARTÍCULO 100. RASANTES 76
100.1. Condiciones de las rasantes 77

CAPÍTULO 4. CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS 79

ARTÍCULO 101. OBJETO Y APLICACIÓN 79
ARTÍCULO 102. PLANTAS 79
ARTÍCULO 103. CONDICIONES DE LAS PLANTAS DE LA EDIFICACIÓN 79
103.1. Condiciones de planta sótano 79
103.2. Condiciones de planta baja 80
103.3. Condiciones de entreplanta 80
103.4. Condiciones de planta ático 81
103.5. Condiciones de planta bajo cubierta 81
ARTÍCULO 104. ALTURA DE LA EDIFICACIÓN 81
ARTÍCULO 105. ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN SEGÚN NÚMERO DE PLANTAS 82
ARTÍCULO 106. MEDICIÓN DE LA ALTURA DE EDIFICACIONES 82
106.1. Edificación en parcelas alineadas a calle con fachada situado en un único plano. 82
106.2. Edificación en parcelas con frente a dos o más vías formando esquina o chaflán 82
106.3. Edificación con frente a dos vías públicas paralelas u oblicuas que no formen esquina ni chaflán. 83
106.4. Edificación situada entre edificios consolidados con mayor altura que la permitida por el Plan General 83
ARTÍCULO 107. ALTURA DE PLANTAS 83
107.1. Altura útil y libre mínima de plantas. 83
ARTÍCULO 108. CONSTRUCCIONES PERMITIDAS POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA DEL EDIFICIO 84
ARTÍCULO 109. CONDICIONES DE LAS CUBIERTAS 85
ARTÍCULO 110. CONDICIONES DE LOS ELEMENTOS POR ENCIMA DE LAS CUBIERTAS 86
ARTÍCULO 111. CUERPOS SALIENTES Y ENTRANTES SOBRE LA LÍNEA DE FACHADA 86

CAPÍTULO 5. CONDICIONES GENERALES DE EDIFICABILIDAD 89

ARTÍCULO 112. OBJETO Y APLICACIÓN 89
ARTÍCULO 113. SUPERFICIE CONSTRUIDA 89
ARTÍCULO 114. SUPERFICIE ÚTIL 89
ARTÍCULO 115. SUPERFICIE EDIFICABLE E ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD 89
ARTÍCULO 116. MEDICIÓN DE LA EDIFICABILIDAD 90

CAPÍTULO 6. CONDICIONES DE HIGIENE DE LOS EDIFICIOS 91

ARTÍCULO 117. OBJETO Y APLICACIÓN 91
ARTÍCULO 118. PIEZA HABITABLE Y CUARTO HABITABLE 91
ARTÍCULO 119. PATIOS 91
ARTÍCULO 120. DIMENSIONES DE LOS PATIOS 92
ARTÍCULO 121. CONDICIONES DE LOS PATIOS DE MANZANA 92
ARTÍCULO 122. CONDICIONES DE LOS PATIOS DE PARCELA 93
ARTÍCULO 123. CONDICIONES DE PATIOS BAJO RASANTE O INGLESES 93
ARTÍCULO 124. CONDICIONES DE LOS PATIOS MANCOMUNADOS 94
ARTÍCULO 125. TRATAMIENTO DE PATIOS 94
ARTÍCULO 126. CONDICIONES DE ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN. 94

CAPÍTULO 7. CONDICIONES DE ACCESO Y SEGURIDAD A LOS EDIFICIOS 95

ARTÍCULO 127. OBJETO Y APLICACIÓN 95
ARTÍCULO 128. SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS EN EDIFICACIONES 95
ARTÍCULO 129. CONDICIONES DE ACCESO A LAS EDIFICACIONES 95
ARTÍCULO 130. PORTALES Y ACCESOS 95
ARTÍCULO 131. ESCALERAS Y CIRCULACIÓN INTERIOR 96
ARTÍCULO 132. RAMPAS 97
ARTÍCULO 133. ASCENSORES 97
133.1. Instalación de ascensores en edificios existentes 97
ARTÍCULO 134. CONDICIONES DE PROTECCIÓN CONTRA CAÍDAS. 99
ARTÍCULO 135. CONDICIONES DE CALIDAD DE LOS EDIFICIOS 99

CAPÍTULO 8. CONDICIONES ESTÉTICAS 99

ARTÍCULO 136. OBJETO Y APLICACIÓN 99
ARTÍCULO 137. ADECUACIÓN AL AMBIENTE 100
ARTÍCULO 138. TRATAMIENTO DE FACHADAS 100
ARTÍCULO 139. MODIFICACIÓN DE FACHADAS 101
ARTÍCULO 140. INSTALACIONES EN LA FACHADA 101
ARTÍCULO 141. SOPORTES DE PUBLICIDAD EXTERIOR 102
ARTÍCULO 142. CERRAMIENTOS DE PARCELA 102
142.1. Suelo urbano y urbanizable 102
142.2. Suelo rústico 102
142.3. Vallado de locales diáfanos en planta baja y parcelas no edificadas en suelo urbano 103
ARTÍCULO 143. PROTECCIÓN DEL ARBOLADO 103
ARTÍCULO 144. ACONDICIONAMIENTO DE LOS ESPACIOS LIBRES PRIVADOS 104
ARTÍCULO 145. PAISAJE URBANO 104

TÍTULO V: NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN 105

CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES 105

ARTÍCULO 146. OBJETO 105
ARTÍCULO 147. ÁMBITO DE APLICACIÓN 105
ARTÍCULO 148. GRADO DE URBANIZACIÓN 105
ARTÍCULO 149. RECEPCIÓN DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN 106

CAPÍTULO 2. CONDICIONES PARA LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN 107

Sección 1ª. Condiciones para la Red viaria 107
ARTÍCULO 150. TRAZADO VIARIO 107
ARTÍCULO 151. PAVIMENTACIÓN 107
ARTÍCULO 152. VÍAS CICLISTAS 107
152.1. Determinaciones generales 107
152.2. Criterios de diseño para vías ciclistas segregadas de uso exclusivo: Carril bici 108
ARTÍCULO 153. CALLES PEATONALES O DE PRIORIDAD PEATONAL 109
153.1. Coherencia y unidad de urbanización 109
153.2. Tipología de calles de prioridad peatonal 109
ARTÍCULO 154. ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS DEL CALMADO DE TRÁFICO. 112
ARTÍCULO 155. ESTÁNDARES DE APARCAMIENTO 113
ARTÍCULO 156. SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS 113
Sección 2ª. Condiciones para la red de alumbrado público 113
ARTÍCULO 157. CRITERIOS DE DISEÑO 113
Sección 3ª. Condiciones para las Infraestructuras de servicios 114
ARTÍCULO 158. CONDICIONES PARA LAS REDES DE ABASTECIMIENTO, SANEAMIENTO 114
ARTÍCULO 159. CONDICIONES PARA LAS REDES DE ENERGÍA 114
ARTÍCULO 160. CONDICIONES PARA LA RED DE TELECOMUNICACIONES 115
ARTÍCULO 161. CONDICIONES PARA LA RED DE GAS 115
Sección 4ª. Condiciones para las zonas verdes y espacios libres 115
ARTÍCULO 162. CRITERIOS GENERALES 115
ARTÍCULO 163. ARBOLADO 116
ARTÍCULO 164. MOBILIARIO URBANO 116
ARTÍCULO 165. ZONAS VERDES Y OTROS ESPACIOS LIBRES 116
ARTÍCULO 166. CONSERVACIÓN DE LA BIODIVERSIDAD VEGETAL 117
ARTÍCULO 167. CONDICIONES PARTICULARES PARA SUELO URBANIZABLE CON PLANEAMIENTO REMITIDO 118

TITULO VI. CONDICIONES REFERENTES A LOS TERRENOS REGULADOS MEDIANTE LEGISLACIÓN SECTORIAL Y SERVIDUMBRES 119

CAPITULO 1. SERVIDUMBRES SECTORIALES 119

ARTÍCULO 168. GENERALIDADES 119
ARTÍCULO 169. CARRETERAS 119
ARTÍCULO 170. INSTALACIONES ELÉCTRICAS 121
ARTÍCULO 171. SERVIDUMBRE FERROVIARIA 121
ARTÍCULO 172. SERVIDUMBRE DE CAUCES PÚBLICOS 123
ARTÍCULO 173. SERVIDUMBRE DE COSTAS 123
ARTÍCULO 174. SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS 124
ARTÍCULO 175. PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE 124
175.1. Eliminación de residuos sólidos 124
175.2. Vertido de aguas residuales 124
175.3. Emisión de contaminantes 125
175.4. Contaminación acústica 125
175.5. Contaminación lumínica 126
175.6. Transporte de Mercancías Peligrosas por carretera y ferrocarril 126
175.7. Contaminación de suelos 126
175.8. Tratamiento de los acopios 127
175.9. Tratamiento de especies invasoras 127
ARTÍCULO 176. PROTECCIÓN DEL PAISAJE 127
ARTÍCULO 177. PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS 128

TITULO VII. NORMAS PARTICULARES PARA CADA CLASE DE SUELO 129

CAPÍTULO 1. SUELO URBANO 129

ARTÍCULO 178. ÁMBITO DE APLICACIÓN 129
ARTÍCULO 179. CATEGORÍAS DE SUELO URBANO 129
ARTÍCULO 180. DESARROLLO DEL SUELO URBANO 129
ARTÍCULO 181. ZONAS DE ORDENANZA 130
ARTÍCULO 182. DESARROLLO DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO 131
ARTÍCULO 183. ÁREAS DE REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANA 132
ARTÍCULO 184. PLAZOS PARA EDIFICAR Y USO PROVISIONAL EN SOLARES EN SUELO URBANO CONSOLIDADO 132
184.1. Plazos para edificar en el suelo urbano 132
184.2. Uso provisional en solares en suelo urbano consolidado 133

CAPÍTULO 2. SUELO URBANIZABLE 134

ARTÍCULO 185. ÁMBITO DE APLICACIÓN 134
ARTÍCULO 186. DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE DELIMITADO 134
ARTÍCULO 187. DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE RESIDUAL 134
ARTÍCULO 188. RÉGIMEN TRANSITORIO DE EDIFICACIÓN EN SUELO URBANIZABLE 134
ARTÍCULO 189. PLAZOS PARA EDIFICAR 135

CAPÍTULO 3. SUELO RÚSTICO 136

Sección 1ª. Disposiciones generales 136
ARTÍCULO 190. DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN 136
ARTÍCULO 191. CATEGORÍAS DEL SUELO RÚSTICO 136
ARTÍCULO 192. DEFINICIÓN DE LOS USOS, CONSTRUCCIONES Y ACTIVIDADES AUTORIZADAS. 136
ARTÍCULO 193. DEFINICIÓN DE LOS USOS, CONSTRUCCIONES Y ACTIVIDADES NO AUTORIZADAS. 139
Sección 2ª. Condiciones de los usos en suelo rústico 140
ARTÍCULO 194. CONDICIONES GENERALES DE USO DEL SUELO RÚSTICO 140
Sección 3ª. Condiciones de la edificación 141
ARTÍCULO 195. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN EN SUELO RÚSTICO 141
ARTÍCULO 196. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS EDIFICACIONES RESIDENCIALES EXISTENTES EN SUELO RÚSTICO 143
ARTÍCULO 197. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS CONSTRUCCIONES DESTINADAS A USOS DISTINTOS DEL RESIDENCIAL ... 144
197.1. Pequeñas construcciones hortícolas 144
197.2. Pequeñas construcciones ganaderas. 145
197.3. Edificaciones de carácter agrícola y ganadero existentes en suelo rústico 145
197.4. Nuevas edificaciones de carácter agrícola o ganadero. 145
197.5. Alojamientos turísticos en el medio rural 146
197.6. Campamentos de turismo. 146
197.7. Centros de interpretación del patrimonio arqueológico y natural e investigación agraria. 146
197.8. Equipamiento relacionado con el disfrute del entorno natural. 147
ARTÍCULO 198. CARÁCTER DE LAS LIMITACIONES DE LOS USOS 147
Sección 4ª. Condiciones generales de adecuación ambiental y paisajística de las parcelas edificadas en suelo rústico 147
ARTÍCULO 199. CONDICIONES GENERALES DE ADECUACIÓN AMBIENTAL 147
199.1. Abastecimiento de agua. 147
199.2. Evacuación y saneamiento. Red de depuración de aguas residuales. 147
199.3. Drenaje. 148
199.4. Gestión de residuos. 148
199.5. Estercoleros. 149
ARTÍCULO 200. ADECUACIÓN PAISAJÍSTICA. 150
200.1. Movimientos de tierra 151
Sección 5ª. Caminos rurales 153
ARTÍCULO 201. CAMINOS RURALES 153
ARTÍCULO 202. CONDICIONES GENERALES DE LOS CAMINOS RURALES. 153

Sección 6ª. Condiciones específicas del suelo rústico de especial protección 154
ARTÍCULO 203. SUELO RÚSTICO DE ESPECIAL PROTECCIÓN RECURSO SUELO (SR-EP-RS). 154
ARTÍCULO 204. SUELO RÚSTICO DE ESPECIAL PROTECCIÓN PRODUCCIÓN AGRARIA (SR-EP-PA) 155
204.1. Instalaciones para la transformación artesanal de productos alimentarios y bebidas. 155
204.2. Construcciones agrarias vinculadas a la explotación prioritaria o preferente 156
204.3. Invernaderos 156
204.4. Edificios e instalaciones asociados a actividades científicas y de investigación, información e interpretación de los valores ecológicos, paisajísticos y arqueológicos 157
204.5. Construcciones ganaderas. 157
ARTÍCULO 205. SUELO RÚSTICO DE ESPECIAL PROTECCIÓN PRODUCCIÓN GANADERO-FORESTAL (SR-EP-GF) 157
205.1. Condiciones generales. 157
205.2. Construcciones ganaderas vinculadas a la explotación prioritaria 158
205.3. Pequeñas construcciones ganaderas. 158
205.4. Vivienda vinculada a la explotación prioritaria. 158
205.5. Instalaciones para la transformación y producción artesanal de alimentos y bebidas procedentes de la explotación. 159
205.6. Centros ecuestres. 159
205.7. Instalaciones forestales vinculadas a la explotación. 160
205.8. Instalaciones para la investigación ganadera. 160
205.9. Edificios e instalaciones asociados a actividades científicas y de investigación, información e interpretación de los valores ecológicos, paisajísticos y arqueológicos. 160
205.10. Plantaciones de frutales y especies forestales. 160
ARTÍCULO 206. SUELO RÚSTICO DE ESPECIAL PROTECCIÓN FORESTAL (SR-EP-F) 160
206.1. Talas 161
206.2. Usos agrícolas y ganaderos vinculados a la explotación prioritaria o preferente. 161
206.3. Edificios e instalaciones asociados a actividades científicas y de investigación, información e interpretación de los valores ecológicos, paisajísticos y arqueológicos 161
ARTÍCULO 207. SUELO RÚSTICO DE ESPECIAL PROTECCIÓN DE RIBERAS (SR-EP-R) 161
ARTÍCULO 208. SUELO RÚSTICO DE ESPECIAL PROTECCIÓN MONTE DOBRA (SR-EP-MD) 163
Sección 7ª. Condiciones específicas del suelo rústico de protección ordinaria 164
ARTÍCULO 209. SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN ORDINARIA 164
ARTÍCULO 210. SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN ORDINARIA DE INFRAESTRUCTURAS 166
Sección 8ª. Condiciones específicas de las afecciones 166
ARTÍCULO 211. PRELACIÓN Y CONDICIONES. 166
ARTÍCULO 212. AFECCIÓN DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE (AF-DPMT) 166
ARTÍCULO 213. AFECCIÓN PLAN DE ORDENACIÓN DEL LITORAL (AF-POL). 166
ARTÍCULO 214. AFECCIÓN MONTES DE UTILIDAD PÚBLICA (AF-MUP). 167
ARTÍCULO 215. AFECCIÓN ACTIVIDADES EXTRACTIVAS (AF-AE) 168
ARTÍCULO 216. AFECCIÓN "ÁREA DE ESPECIAL EXPOSICIÓN" DE TRANSPORTE DE MERCANCÍAS PELIGROSAS (AF-AEE) 168
ARTÍCULO 217. AFECCIÓN ZONAS DE INTERÉS PAISAJÍSTICO: ZAP Y ZIP 168
ARTÍCULO 218. AFECCIÓN ZONA ARQUEOLÓGICA (AF-ZA) 169
ARTÍCULO 219. AFECCIÓN RIESGO DE INESTABILIDAD Y CONTAMINACIÓN DE SUELOS (AF-ICS) 169
ARTÍCULO 220. AFECCIÓN RIESGO DE INUNDABILIDAD (AF-RI) 170
ARTÍCULO 221. AFECCIÓN HÁBITAT NATURAL DE INTERÉS COMUNITARIO (AF-HC) 171
ARTÍCULO 222. AFECCIÓN ÁREA NATURAL DE ESPECIAL INTERÉS LA VIESCA (AF-ANEI) 171

TÍTULO VIII. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL 173

CAPÍTULO 1. NORMATIVA DE PROTECCIÓN DE ELEMENTOS CATALOGADOS 173

ARTÍCULO 223. OBJETO 173
ARTÍCULO 224. ÁMBITO 173
ARTÍCULO 225. NIVELES DE PROTECCIÓN DE LOS BIENES CATALOGADOS 173
225. 1. Protección integral 173
225.2. Protección estructural 174
225.3. Protección ambiental 176

225.4. Protección Colonias tradicionales ... 177
225.5. Protección Caminos históricos ... 178
ARTÍCULO 226. DEBER DE CONSERVACIÓN DE LOS BIENES CATALOGADOS ... 178
ARTÍCULO 227. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LA EDIFICACIÓN PARA LOS BIENES CATALOGADOS ... 179
ARTÍCULO 228. TRAMITACIÓN DE LAS OBRAS EN EDIFICIOS CATALOGADOS ... 180
ARTÍCULO 229. ESCUDOS ... 180

CAPÍTULO 2. NORMATIVA DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO ... 181

Sección 1ª. Disposiciones generales ... 181
ARTÍCULO 230. OBJETO Y LEGISLACIÓN DE APLICACIÓN ... 181
Sección 2ª. Protección arqueológica ... 181
ARTÍCULO 231. DEFINICIÓN DE LAS ACTIVIDADES ARQUEOLÓGICAS (ART. 76 DE LA LEY 11/1998) ... 181
ARTÍCULO 232. AUTORIZACIÓN DE LAS INTERVENCIONES ... 182
ARTÍCULO 233. PROCEDIMIENTO ... 182
ARTÍCULO 234. FINANCIACIÓN ... 182
ARTÍCULO 235. NUEVOS YACIMIENTOS O BIENES CULTURALES CON PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA ... 183
ARTÍCULO 236. EXENCIONES DE LAS CAUTELAS ARQUEOLÓGICAS ... 183
ARTÍCULO 237. NIVELES DE PROTECCIÓN ... 183
237.1. PROTECCIÓN 1: ... 184
237.2. PROTECCIÓN 2 ... 187
237.3. PROTECCIÓN 3 ... 189

TÍTULO IX. CONTROL DE LA SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA. ... 191

CAPÍTULO 1. PROGRAMA DE SEGUIMIENTO AMBIENTAL ... 191

ARTÍCULO 238. OBJETO Y RESPONSABILIDAD ... 191
ARTÍCULO 239. OBJETIVO SOBRE LOS INSTRUMENTOS DE DESARROLLO ... 192
ARTÍCULO 240. OBJETIVO SOBRE LA CALIDAD DEL AIRE ... 192
ARTÍCULO 241. OBJETIVO SOBRE EL CAMBIO CLIMÁTICO ... 192
ARTÍCULO 242. OBJETIVO SOBRE LA CALIDAD ACÚSTICA ... 193
ARTÍCULO 243. OBJETIVO SOBRE LA EMISIÓN LUMÍNICA ... 193
ARTÍCULO 244. OBJETIVO SOBRE EL RECUSO SUELO ... 193
ARTÍCULO 245. OBJETIVO SOBRE LA VEGETACIÓN ... 194
ARTÍCULO 246. OBJETIVO SOBRE LA HIDROLOGÍA ... 196
ARTÍCULO 247. OBJETIVO SOBRE EL PAISAJE ... 197
ARTÍCULO 248. OBJETIVO SOBRE EL PATRIMONIO ... 197
ARTÍCULO 249. OBJETIVO SOBRE LA ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS ... 198
ARTÍCULO 250. OBJETIVO SOBRE CONSTRUCCIÓN SOSTENIBLE ... 198
ARTÍCULO 251. OBJETIVO SOBRE GESTIÓN DE RESIDUOS ... 198
ARTÍCULO 252. EMISIÓN DE INFORMES DE SEGUIMIENTO ... 199
ARTÍCULO 253. VIGILANCIA AMBIENTAL EN LA FASE DE SEGUIMIENTO. ... 199

TÍTULO I. NORMAS GENERALES

CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Naturaleza y objeto del Plan General de Ordenación Urbana

El Plan General de Ordenación Urbana de Torrelavega tiene por objeto la ordenación urbanística del territorio municipal, estableciendo los regímenes jurídicos correspondientes a cada clase y categoría del suelo, delimitando las facultades urbanísticas propias del derecho de propiedad del suelo y especificando los deberes que condicionan la efectividad y ejercicio de dichas facultades.

El Plan General se redacta con el contenido y alcance previstos en los artículos 43 a 52 de la Ley 2/2001 de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria (LOTRUSCA).

Artículo 2. Ámbito de aplicación

El Plan General de Ordenación Urbana de Torrelavega es de aplicación en todo el territorio de su término municipal. A sus determinaciones se ajustará la actividad urbanística y edificatoria, tanto de iniciativa pública como de iniciativa privada.

Artículo 3. Vigencia, revisión, modificación y adecuación del Plan General

3.1. Vigencia

El Plan General de Ordenación Urbana de Torrelavega tendrá vigencia indefinida en tanto no se apruebe definitivamente una revisión del mismo, sin perjuicio de eventuales modificaciones puntuales o de la supresión total o parcial de su aplicación.

El Plan General entrará en vigor al día siguiente de la publicación del acuerdo de aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Cantabria, con los requisitos establecidos en el artículo 84 de la Ley de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria.

3.2. Revisión

1. Se entiende por revisión del Plan General de Ordenación Urbana la adopción de nuevos criterios respecto a la estructura general y orgánica del territorio o a la clasificación del suelo, motivada por la elección de un modelo de desarrollo urbano y territorial distinto, que dé lugar a un nuevo Plan sustitutorio del anterior.
2. La revisión será procedente en los supuestos legalmente establecidos y cuando el Ayuntamiento lo considere oportuno. Se entenderá que es necesaria la revisión cuando se de alguna de las siguientes situaciones:
    a) Aparición de circunstancias exógenas sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación propuesta en el Plan General.
    b) Previsible agotamiento de la capacidad residencial prevista en el Plan General.
    c) Cuando se pretenda aumentar la superficie de suelo urbano y urbanizable o la previsión del número de viviendas de su ámbito en más de un 20 por ciento respecto de la ordenación anterior, sea aisladamente o en unión de las modificaciones aprobadas en los cuatro años anteriores al correspondiente acuerdo de aprobación inicial
    d) Cuando la suma o acumulación de modificaciones puntuales del Plan General amenacen con desvirtuar el modelo territorial adoptado, o alguna de sus determinaciones estructurantes.

3. La revisión del Programa de Actuación deberá realizarse trascurridos cuatro años desde la entrada en vigor de este Plan General y cuando las inversiones cuatrienales municipales totales difieran en un 30% de las previstas.
   Con carácter bianual se elaborará un informe técnico que analice el cumplimiento del Plan General.

3.3. Modificación

1. Se considera modificación del Plan General de Ordenación Urbana toda alteración de sus determinaciones, tanto gráficas como normativas, no contemplada en los supuestos de revisión, aun cuando dicha alteración conlleve cambios aislados en la clasificación, calificación del suelo o delimitación del ámbito de gestión.

2. En todo caso las modificaciones deberán basarse en motivos de interés general y exigirán una descripción pormenorizada de su contenido y una justificación expresa de los términos en que se efectúen, en el proyecto que las establezca.

   Esta descripción y justificación incluirán las referencias necesarias al impacto sobre las previsiones del Plan en lo referente a población, empleo, sistemas generales y locales de equipamientos, espacios libres, protección del paisaje, vialidad y aparcamiento, infraestructuras y sostenibilidad ambiental.

2. Los requisitos y tramitación de las modificaciones del Plan General deberán ajustarse a los requisitos y procedimientos previstos en el artículo 83 de la Ley 2/2001 de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria.

3.4. Adecuación del Plan General

1. No tendrán el carácter de modificación de Plan General, si no de adecuación del mismo, los ajustes de alguno de sus contenidos que se puedan producir por:

   a) Corrección de errores materiales.
   b) Adaptación a alineaciones o líneas de edificación existentes, salvo que la edificación estuviese en situación de fuera de ordenación.
   c) Adecuación a límites de propiedad o elementos naturales existentes mediante instrumentos de desarrollo y con los límites legalmente previstos para los mismos.
   d) Aplicación de lo regulado en estas Normas respecto a la compatibilidad y sustitución de usos.
   e) Ajuste o variación mediante proyecto de elementos de infraestructuras y redes de servicios bajo rasante.

2. Las adecuaciones que supongan ajustes de límites que afecten a terceros propietarios o a dotaciones no supondrá merma de derechos para los afectados, y en cualquier caso no podrá suponer merma en la superficie de sistemas generales.

3. A efectos de la superficie de suelo de sectores, unidades de actuación, áreas específicas, sistemas generales, dotaciones u otros aspectos del Plan General, prevalecerá la medición real del suelo sobre la superficie señalada en planos.

4. Las adecuaciones del Plan General se podrán incorporar en el proceso de tramitación del planeamiento de desarrollo afectado por éstas, y en su defecto estarán sujetas a la tramitación de unidades de actuación.

3.5 Expedientes en tramitación.

Las peticiones de licencia de obra en Suelo Urbano Consolidado presentadas antes de la aprobación inicial de este Plan General de Ordenación Urbana se resolverán de conformidad a la normativa urbanística y planeamiento aplicable en el momento de su solicitud, y ello siempre y cuando no afecten a terrenos destinados a espacios libres, zonas verdes o red viaria, o estén previstos para uso dotacional público del presente Plan.

Artículo 4. Efectos

El Plan General de Ordenación Urbana, conforme a lo dispuesto en el Capítulo V del Título I de la Ley de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, es un documento público, ejecutivo y vinculante.

La publicidad supone el derecho de cualquier ciudadano a consultar la totalidad de su documentación, en ejemplar íntegro y debidamente diligenciado en los términos establecidos en el artículo 86 de la Ley de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria.

La ejecutividad lleva consigo la inmediata eficacia de las determinaciones del Plan, una vez aprobado definitivamente y entrado en vigor.

La vinculación significa el deber, jurídicamente exigible por cualquier persona, física o jurídica, del cumplimiento de sus determinaciones, tanto por la Administración Pública como por los particulares administrados.

Artículo 5. Normativa complementaria

En todo lo regulado por el Plan General de Ordenación Urbana, se aplicará la Normativa vigente, tanto de carácter básico y sectorial, como de carácter exclusivo y de desarrollo.

Artículo 6. Documentación del Plan General

El Plan General de Ordenación Urbana consta de los siguientes documentos:

1. Documento de información:
   - Memoria de información
   - Planos de información
2. Documento de ordenación
   - Memoria vinculante
   - Programa de Actuación, Estudio Económico Financiero e Informe de Sostenibilidad Económica.
   - Normativa urbanística
   - Planos de ordenación
   - Catálogo de Elementos protegidos
   - Catálogo Arqueológico
   - Informe de Sostenibilidad Ambiental
3. Inventario de edificaciones en suelo rústico

Artículo 7. Interpretación y jerarquización de la documentación del Plan General

1. La interpretación del Plan General corresponde al Gobierno de Cantabria y al Ayuntamiento de Torrelavega en el ejercicio de sus competencias urbanísticas.

2. Las citas a normativas sectoriales específicas contenidas en el Plan General deben entenderse realizadas a la normativa vigente en el momento de su aplicación.

3. Los distintos documentos del Plan General integran una unidad cuyas determinaciones deben aplicarse según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes y la realidad social en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidades expresados en la Memoria. En caso de duda o imprecisión serán de aplicación los siguientes criterios:

   a) Las determinaciones explicitas contenidas en cualquiera de los documentos de ordenación prevalecerán sobre las sugerencias o propuestas explicitas contenidas en cualquiera de los documentos de carácter informativo.

   b) En caso de contradicción entre Normas y Planos de Ordenación, prevalecerán las regulaciones detalladas del suelo contenidas en las Normas. En caso de discordancia referida a la clasificación o la calificación urbanística de los terrenos, predominará la delimitación gráfica contenida en los planos sobre cualquier otro documento

   c) Si se dieran contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, se estará a lo que indiquen los de mayor escala (menor divisor); si fuesen contradicciones entre mediciones sobre plano y sobre la realidad prevalecerán estas últimas, y si se diesen entre determinaciones de superficies fijas y de coeficientes y porcentajes prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta.

      Si las contradicciones gráficas fueran entre planos de la misma escala, prevalecerá el plano específico regulador de la materia.

   d) Los datos relativos a las superficies de los distintos ámbitos de planeamiento en suelo urbano y urbanizable, son aproximados teniendo en consideración que obedecen a una medición realizada sobre una base cartográfica. En el supuesto de falta de coincidencia de dicha medición con la real del terreno comprendido dentro de cada uno de los ámbitos referidos, el instrumento de planeamiento o gestión que se formule para el desarrollo pormenorizado de las previsiones del Plan General en esos ámbitos, podrá corregir el dato de la superficie, aumentándolo o disminuyéndolo, mediante documentación justificativa a la que se aplicará, en su caso, el índice de edificabilidad definido en la ficha que establece las condiciones de desarrollo del ámbito.

   e) Las alineaciones de edificación actual que figuran en los planos topográficos utilizados para la redacción del Plan corresponden en algunos casos, por la técnica fotogramétrica utilizada, a la línea exterior del alero y no de la fachada en planta baja del edificio como sería deseable para la definición de alineaciones del Plan. Por tanto, ello ha de tenerse en cuenta en el caso de que hubiera discrepancias entre la alineación actual real y la recogida en el Plan, discrepancia que será solventada, en los casos en que induzca a conflictos en su interpretación, utilizando la alineación real de la fachada en planta baja de los edificios existentes.

      En los actos de replanteo se tendrá en cuenta este criterio para los casos en que las nuevas edificaciones previstas en el Plan se dibujen adosadas a las existentes, como prolongación de las mismas

   f) En los casos en que se dibujan alineaciones exteriores o interiores y quede así determinado el fondo edificable en los planos, este será el aplicable, y donde no sean dibujados serán de aplicación las Ordenanzas escritas correspondientes de retranqueos y fondo máximo edificable

4. Con carácter general en cualquiera de los supuestos de duda, contradicción o imprecisión de las determinaciones, prevalecerá aquella de la que resulte menor edificabilidad, mayores espacios públicos, mayor grado de protección y conservación del patrimonio cultural, menor impacto ambiental y paisajístico, menor contradicción con los usos y prácticas tradicionales, y mayor beneficio social o colectivo, salvo prueba de la función social de la propiedad y sometimiento de ésta a los intereses públicos.

Artículo 8. Grado de vinculación

Todas y cada una de las normas que concurren en una actuación urbanística tienen carácter vinculante, es decir, son de obligado cumplimiento y aplicación, sin que el cumplimiento de unas implique la no aplicación de cualquiera de las demás.

8.1. Determinaciones de ordenación general

Tienen carácter de ordenación general las siguientes determinaciones del Plan General:

1. Con carácter general:
   a) La estrategia de la evolución urbana y de la ocupación del suelo en todo el término municipal.
   b) La clasificación del suelo de todo el término municipal en las clases y categorías establecidas en los planos.
   c) La calificación global con la división de la totalidad del suelo en zonas, distinguiendo, además, entre zonas de uso público y zonas de uso privado.
   d) La fijación de plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo y para la programación del suelo.
   e) Las directrices de protección del medio ambiente, conservación de la naturaleza, defensa del paisaje y de los elementos naturales y artificiales, en especial los relativos al patrimonio cultural.
   f) La delimitación gráfica de los sistemas generales, y su adscripción o inclusión, en su caso, en sectores, a los efectos de su obtención y, en aquellos supuestos en que resulten funcionalmente necesarios para el desarrollo de uno o varios ámbitos de ordenación concretos, a los efectos también de su ejecución y asunción del coste.
   g) Las determinaciones precisas para garantizar el cumplimiento de los estándares y cuantías mínimas de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública.
   h) La identificación de las construcciones y edificaciones que con carácter sobrevenido deban quedar en situación de fuera de ordenación y, por tanto, en el régimen transitorio definido al efecto por el Plan General.

2. En el suelo urbano y en suelo urbanizable, además:
   a) La delimitación de su perímetro.
   b) La determinación en suelo urbano de las áreas cuya ordenación se remita a Plan Especial, y en suelo urbanizable de los sectores cuya ordenación se remita a Plan Parcial.
   c) La fijación de la edificabilidad urbanística, del uso característico y de los usos compatibles que se prevean, con indicación del porcentaje máximo de edificabilidad urbanística correspondiente a estos últimos.
   d) La definición de las características básicas de los sistemas locales y las condiciones mínimas de la urbanización, incluida, para el suelo urbanizable, la conexión y el refuerzo de infraestructuras existentes.
   e) La delimitación de los núcleos tradicionales, estableciendo los criterios de su ordenación.

f) Los criterios para la posterior redacción de estudios de detalle, y las condiciones y limitaciones a tener en cuenta en dicha redacción.

3. En el suelo rústico
   a) La calificación del suelo, con la incorporación de las categorías previstas para el mismo en los instrumentos de ordenación territorial y con la adición, en su caso, de las subcategorías de ordenación que el planeamiento general considere adecuadas.
   b) La ordenación del suelo no urbanizable con la previsión de los usos y construcciones admitidas y prohibidas en cada una de las categorías propias del mismo.
   c) La determinación de las dotaciones e infraestructuras públicas de necesaria implantación en el suelo no urbanizable, con indicación de sus parámetros básicos.
   d) La delimitación, cuando proceda, de reservas de suelo con destino al patrimonio público de suelo.

8.2. Determinaciones de ordenación pormenorizada

Las siguientes determinaciones de este Plan General tienen el carácter de ordenación pormenorizada, y por tanto pueden ser modificadas por los instrumentos de planeamiento de desarrollo con los límites establecidos para cada clase de instrumento por la legislación urbanística y por el propio Plan General.

a) La definición de los sistemas locales, así como de su conexión e integración en la red de sistemas generales definida por el Plan General, respetando las dotaciones mínimas prescritas por esta ley para dicha red de sistemas locales
b) La delimitación de actuaciones integradas que deban ser objeto de programación única respecto a las áreas en suelo urbano no consolidado y a los sectores en el suelo urbanizable definidos por el planeamiento general.
c) En suelo urbano, la determinación de los solares y las parcelas que puedan ser edificados en régimen de actuación aislada.
d) El establecimiento de las edificabilidades físicas pormenorizadas, disponiendo, en su caso, la relación de usos compatibles, así como los porcentajes máximos y mínimos de cada uso permitido.
e) El establecimiento de los coeficientes de ponderación entre usos tanto en suelo urbano como en suelo urbanizable delimitado, que podrán ser actualizados por los instrumentos de equidistribución, en su caso.
f) La precisión de todos los elementos de la construcción, y en especial los elementos básicos definitorios de las construcciones y edificaciones, tales como alturas, número de plantas, vuelos, aparcamientos para vehículos y otros análogos.
g) La fijación de alineaciones y rasantes.
h) La parcelación resultante de la ordenación del Plan y las condiciones y limitaciones aplicables a su posterior modificación, con indicación de la parcela mínima de cada ámbito definido.
i) Cualesquiera otras que se consideren necesarias para completar el marco general de la ordenación.

CAPÍTULO 2: DESARROLLO DEL PLAN GENERAL

Artículo 9. Competencia para el desarrollo y ejecución del Plan General

El desarrollo y ejecución de este Plan General corresponde al Ayuntamiento de Torrelavega, sin perjuicio de la colaboración de otras Administraciones públicas o de los particulares, en los términos regulados tanto en la legislación urbanística como en la presente Normativa.

Artículo 10. Desarrollo del Plan General

1. La aplicación del Plan General se realizará según las determinaciones que se establecen en las Normas particulares para cada clase de suelo, cuya delimitación se define en los planos de Ordenación.
2. En desarrollo de lo establecido por el Plan General y de los objetivos marcados, el Ayuntamiento o la Administración actuante o los particulares en su caso, podrán proceder según las distintas clases de suelo a la aplicación de los procedimientos de gestión y ejecución, así como al desarrollo de los Planes y Proyectos que se detallan en esta Normativa Urbanística.

Artículo 11. Instrumentos de desarrollo

La formulación de los siguientes planes y proyectos tiene por objeto el desarrollo de las determinaciones del Plan General definidas para cada clase de suelo en las Normas particulares o de actuaciones definidas posteriormente por los procedimientos correspondientes, siempre que no contradigan los objetivos de planeamiento de este Plan General, así como la representación formal de los derechos de los particulares, de acuerdo con lo especificado por las mismas.

El Plan General de Ordenación Urbana podrá ser desarrollado por los siguientes tipos de planes y proyectos:

1. Instrumentos de planeamiento de desarrollo:
    - **A.** Planes parciales
    - **B.** Planes especiales
2. Instrumentos complementarios del planeamiento:
    - **A.** Estudios de detalle
    - **B.** Ordenanzas urbanísticas
    - **C.** Proyectos de urbanización
3. Instrumentos de gestión urbanística:
    - **A.** Proyectos de normalización de fincas
    - **B.** Proyectos de expropiación
    - **C.** Proyectos de reparcelación
    - **D.** Proyectos de compensación
4. Proyectos de obras:
    - **C.** Proyectos de obras ordinarias
    - **D.** Proyectos de edificación

11.1. Instrumentos de planeamiento de desarrollo

A. Planes parciales

Los Planes parciales tendrán por objeto regular la urbanización y edificación del suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable, mediante la ordenación detallada de uno o varios sectores completos.

Contendrán las determinaciones fijadas por los artículos 53 a 58 bis de la Ley de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria.

El planeamiento de desarrollo que se lleve a cabo en suelo urbanizable deberá someterse, en su caso, al trámite ambiental establecido en el la ley de Cantabria 17/2006 de 11 de diciembre, de control ambiental integrado.

Los Planes parciales que desarrollen sectores de uso productivo incluirán un Análisis de Impacto e Integración Paisajística, conforme a las Directrices de Paisaje o norma que la sustituya.

Los Análisis de Impacto e Integración Paisajística deberán ser tenidos en cuenta en la valoración de alternativas de la correspondiente evaluación ambiental estratégica, incorporando expresamente en su contenido, el tratamiento de los bordes, los apantallamientos arbóreos y los espacios verdes, de modo que su tratamiento conlleve la integración en el paisaje de todos los elementos de la ordenación, urbanización, edificación, mobiliario urbano, especies vegetales de los ajardinamientos, cierres y demás elementos que singularicen la actuación.

Este documento incorporará, además, análisis de las características constructivas, con objeto de conseguir la menor exposición visual posible de la construcción a fin de evitar discordancias y bruscos contrastes de materiales y colores en fachadas, cubiertas y ordenación de los espacios y zonas libres. El proyecto deberá minimizar los movimientos de tierras, sin transformar sustancialmente la topografía, incluyendo las medidas correctoras encaminadas a armonizar con el entorno las edificaciones y la urbanización.

Los usos en las zonas inundables de los ámbitos del Plan parcial deberán resultar compatibles con las limitaciones del Art. 4, 9, 10 y 37 del Anexo II del Real Decreto 35/2023, de 24 de enero, por el que se aprueba la revisión de los planes hidrológicos entre ellos el de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Occidental o norma que lo sustituya.

B. Planes especiales

En desarrollo del Plan General se podrán redactar Planes especiales con alguna de las siguientes finalidades:

a) Desarrollo del sistema general de comunicaciones.
b) Sistema de espacios libres públicos y equipamiento comunitario.
c) Reforma interior en suelo urbano.
d) Saneamiento de las poblaciones.
e) Cualesquiera otras finalidades análogas.

Las determinaciones y el contenido de los Planes especiales deberán ajustarse a lo establecido en la Ley de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, y habrán de contener el grado de precisión adecuado para la definición correcta de sus objetivos.

Los planes especiales de desarrollo de los sectores residenciales incluirán un Análisis de Impacto e Integración Paisajística, conforme a las Directrices de Paisaje o norma que la sustituya.

Los Análisis de Impacto e Integración Paisajística deberán ser tenidos en cuenta en la valoración de alternativas de la correspondiente evaluación ambiental estratégica, incorporando expresamente el tratamiento de los bordes, los apantallamientos arbóreos y los espacios verdes, de modo que su tratamiento conlleve la integración en el paisaje de la todos los elementos de la ordenación, urbanización, edificación, mobiliario urbano, especies vegetales de los ajardinamientos, cierres y demás elementos que singularicen la actuación.

Este documento incorporará, además, análisis de las características constructivas, teniendo presente que se debe conseguir la menor exposición visual posible de la construcción a fin de evitar discordancias y bruscos contrastes de materiales y colores en fachadas, cubiertas y ordenación de los espacios y zonas libres. El proyecto deberá minimizar los movimientos de tierras, sin transformar sustancialmente la topografía, incluyendo las medidas correctoras encaminadas a armonizar con el entorno las edificaciones y la urbanización.

Los usos en las zonas inundables de los ámbitos del Plan especial deberán resultar compatibles con las limitaciones del Art. 4, 9, 10 y 37 del Anexo II del Real Decreto 35/2023, de 24 de enero, por el que se aprueba la revisión de los planes hidrológicos entre ellos el de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Occidental o norma que lo sustituya.

11.2. Instrumentos complementarios del planeamiento

A. Estudios de detalle

Los Estudios de Detalle se formularán con el objeto de completar, adaptar o, en su caso, modificar las determinaciones de ordenación detallada establecidas por el Plan General.

En los ámbitos de suelo urbano no consolidado podrán establecer o modificar o completar la ordenación detallada establecida por el Plan General cuando así se determine en la ficha específica del ámbito contenida en esta Normativa.

Su contenido y determinaciones serán los establecidos por la Ley de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria.

B. Ordenanzas urbanísticas

Las Ordenanzas urbanísticas podrán ser formuladas por el Ayuntamiento con objeto de regular aspectos externos de carácter ornamental de las construcciones, condiciones higiénico sanitarias, actividades susceptibles de autorización en inmuebles y viales, etc.; todo ello en términos compatibles con las determinaciones de este Plan General al que no podrán modificar por sí solas.

Su contenido y determinaciones serán los establecidos en la Ley de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria.

C. Proyectos de urbanización

Los proyectos de urbanización son proyectos de obras que tienen por finalidad llevar a la práctica y posibilitar la realización material de las determinaciones de los planes.

Los proyectos de urbanización se entenderán como el instrumento de diseño integral del espacio libre urbano, sin perjuicio de cumplir su inicial objetivo técnico en materia de viabilidad, infraestructuras básicas, etc.

Deberán garantizar el libre acceso y utilización de las vías públicas y demás espacios de uso común a las personas con limitaciones en su movilidad o en su percepción sensorial del entorno urbano con arreglo a lo dispuesto en la Ley 9/2018, de 21 de diciembre, de Garantía de los

Derechos de las Personas con Discapacidad de Cantabria, en el Real Decreto 505/2007 de 20 de abril, por el que se aprueban las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones y en la Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados, o aquella otra normativa que las sustituya.

Deberán incluir las determinaciones de urbanización específicas recogidas en las Normas Generales de Urbanización del Plan General de Ordenación Urbana, así como las que pueda contener cualquiera otro instrumento de planeamiento que deban desarrollar.

Su contenido se ajustará a lo establecido en los artículos la Ley de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria.

Los Proyectos de urbanización de sectores de uso productivo incluirán un Análisis de Impacto e Integración Paisajística, conforme a las Directrices de Paisaje o norma que la sustituya. Éstos deberán ser tenidos en cuenta en la valoración de alternativas de la correspondiente evaluación ambiental estratégica, incorporando expresamente el tratamiento de los bordes, los apantallamientos arbóreos y los espacios verdes, de modo que su tratamiento conlleve la integración en el paisaje de la todos los elementos de la ordenación, urbanización, edificación, mobiliario urbano, especies vegetales de los ajardinamientos, cierres y demás elementos que singularicen la actuación.

Este documento incorporará, además, análisis de las características constructivas, teniendo presente que se debe conseguir la menor exposición visual posible de la construcción a fin de evitar discordancias y bruscos contrastes de materiales y colores en fachadas, cubiertas y ordenación de los espacios y zonas libres. El proyecto deberá minimizar los movimientos de tierras, sin transformar sustancialmente la topografía, incluyendo las medidas correctoras encaminadas a armonizar con el entorno las edificaciones y la urbanización.

Los usos en las zonas inundables de los ámbitos del Plan especial deberán resultar compatibles con las limitaciones del Art. 4, 9, 10 y 37 del Anexo II del Real Decreto 35/2023, de 24 de enero, por el que se aprueba la revisión de los planes hidrológicos entre ellos el de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Occidental o norma que lo sustituya

11.3. Instrumentos de gestión urbanística

Los instrumentos de gestión urbanística tienen por objeto desarrollar las operaciones necesarias para adecuar el parcelario a las determinaciones del planeamiento.

A. Normalización de fincas

Se entiende por normalización de fincas la operación en virtud de la cual se redefinen los linderos de las propiedades al objeto de adaptar la configuración física de aquéllas a las determinaciones del Plan.

La normalización de fincas se realizará en las situaciones y con las determinaciones establecidas en la Ley de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria.

B. Expropiación forzosa

La expropiación forzosa se aplicará para la obtención de terrenos destinados a sistemas generales y demás dotaciones públicas, cuando no esté prevista por cesión obligatoria, y en los

restantes supuestos establecidos en la Ley de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria.

El procedimiento de expropiación se atendrá a lo dispuesto en el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana aprobado por RDL 7/2015, en la Ley de Expropiación Forzosa y en la Ley de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria.

C. Ocupación directa

Se entiende por ocupación directa la obtención de terrenos dotacionales públicos mediante el reconocimiento a su titular del derecho a integrarse en una unidad de actuación excedentaria.

La ocupación directa se realizará en las situaciones y con las determinaciones establecidas en la Ley de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria.

D. Reparcelación

Se entiende por reparcelación la agrupación de fincas comprendidas en una unidad de actuación para su nueva y posterior división ajustada al planeamiento, con adjudicación de las parcelas resultantes a los afectados en proporción a sus respectivos derechos.

Los proyectos de reparcelación se redactarán con el contenido y determinaciones establecidos en la Ley de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria.

11.4. Proyectos de obras

A. Proyectos de obras ordinarias

Constituyen proyectos cuya finalidad es llevar a efecto obras de urbanización de carácter puntual o de infraestructuras o servicios de carácter parcial. Contendrán las determinaciones de definición requeridas para una correcta ejecución por técnico distinto del redactor, desarrollando las Normas generales de urbanización, además de las siguientes:

- Determinaciones del Plan General y del Catálogo de bienes protegidos para el ámbito y clase de proyecto.
- Afecciones a posibles elementos naturales sobre los que se produce intervención, dirigidas a proponer la solución más adecuada contra la desaparición de elementos de paisaje, perspectivas o singularidades topográficas.
- Definición y diseño de elementos complementarios afectados o incluidos en proyecto (pasos de peatones, imbornales, etc.), acabados, texturas y coloraciones.

B. Proyectos de edificación

Los proyectos de edificación contendrán todas las determinaciones generales y particulares que se fijan en estas normas urbanísticas y en las disposiciones sectoriales de ámbito municipal o supramunicipal aplicables, que son de obligado cumplimiento para la posterior ejecución de las obras de edificación.

Artículo 12. Tipos de obras

12.1. Obras en edificios existentes

A. Obras de conservación: obras cuya finalidad es la de mantener la edificación en las obligadas y necesarias condiciones de higiene y ornato, sin afectar a su estructura ni a su distribución interior, ni alterar el resto de sus características formales, tales como composición de huecos, materiales, colores, texturas, usos existentes, etc. Ejemplos de estas obras son los revocos de fachadas, la

limpieza o sustitución de canalones y bajantes, el saneamiento de conducciones e instalaciones generales, la pintura, etc.

B. Obras de consolidación: Se entenderá como obra de consolidación aquella que tenga por finalidad sanear elementos estructurales de la edificación, mediante su reforzamiento, reparación o sustitución, con posibles alteraciones menores de su estructura y distribución.

C. Obras de restauración: Aquellas que tienen por objeto la restitución de un edificio o de parte del mismo a su estado original. La situación de estado original debe encontrarse suficientemente documentada. Podrá comprender así mismo las obras complementarias que contribuyan a dicho fin.

La reposición o reproducción de las condiciones originales en relación con las necesidades del uso a que fuera destinado el edificio podrá incluir, si procede, la reparación o sustitución puntual de elementos estructurales e instalaciones, con el fin de asegurar la estabilidad y funcionalidad de todo o de parte del mismo, siempre que dichas reparaciones o sustituciones no alteren las características morfológicas del edificio original.

Se incluyen dentro de este tipo de obras, entre otras análogas, las de eliminación de elementos extraños añadidos a las fachadas y cubiertas de los edificios, la recuperación de cornisas y aleros suprimidos en intervenciones anteriores, la reposición de molduras y ornamentos eliminados en las fachadas, la recuperación de las disposiciones y ritmos originales de los huecos y de los revocos de fachada, la eliminación de falsos techos y de otros añadidos.

D. Obras de rehabilitación: Aquellas destinadas a mejorar las condiciones de funcionalidad, seguridad y habitabilidad de un edificio, o un cambio de uso, mediante la modificación o sustitución del todo o parte de su distribución y/o de sus instalaciones sin alterar las características morfológicas del contenedor, ni afectar a sus elementos estructurales, pudiendo mantenerse el resto de las condiciones y construcciones preexistentes.

E. Obras de reestructuración: Obras de transformación del espacio interior del edificio que afectan a sus condiciones morfológicas, incluyendo la posibilidad de demolición o sustitución parcial o total de elementos estructurales, sin afectar en ningún caso a la fachada o fachadas exteriores y a sus remates, salvo las obras de reforma estructural que sea imprescindibles realizar para la instalación de ascensores, o adecuación de núcleos de escaleras. Podrá darse modificación de volumen de acuerdo con la ficha de catalogación.

F. Obras exteriores: Las que afectan puntualmente y de forma limitada la configuración o aspecto exterior del edificio, sin alterar su volumetría ni morfología general.
Comprende especialmente la modificación de huecos de fachada, la sustitución de materiales o elementos de cierre o el establecimiento de otros nuevos.

G. Obras de demolición: Las que tienen por objeto derribar, en todo o en parte, construcciones existentes o elementos de las mismas.

12.2. Obras de nueva edificación

A. Obras de reconstrucción: Son aquellas obras de nueva planta que tienen por objeto la restitución integral de un edificio o parte de él, preexistente en el mismo lugar y que hubiese desaparecido.

B. Obras de nueva planta: Las que tienen por finalidad la ejecución de una edificación completa.

C. Obras de ampliación: Son aquellas que incrementan la ocupación o el volumen construido.

Artículo 13. Planes de iniciativa privada

Los particulares podrán elaborar y elevar a la administración competente para su tramitación los instrumentos de desarrollo de este Plan General. En estos casos, los instrumentos de planeamiento de desarrollo contendrán las determinaciones que establezca el Plan General, la legislación urbanística vigente y, en su caso, los compromisos derivados de convenios urbanísticos formalizados con todos los propietarios.

En su caso, se harán constar, mediante inscripción en el Registro de la Propiedad, los compromisos asumidos por los propietarios en cumplimiento de lo previsto en el artículo 65 del Texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por RDL 7/2015 de 30 de octubre.

CAPÍTULO 3. PUBLICIDAD DEL PLANEAMIENTO

Artículo 14. Carácter público

El Plan General, los Planes parciales, Planes especiales, Estudios de detalle y Proyectos, con sus Normas, Ordenanzas y Catálogos serán públicos, y cualquier persona podrá en todo momento consultarlos e informarse de los mismos en el Ayuntamiento.

Artículo 15. Consulta del planeamiento

1. La publicidad de los instrumentos de planeamiento, general, de desarrollo y complementarios, se referirá a la totalidad de los documentos que los constituyan.
2. No podrá impedirse la consulta de los documentos constitutivos de los instrumentos de planeamiento ni aún a pretexto de trabajos que sobre ellos se estén realizando. A tal efecto, el Ayuntamiento deberá disponer de un ejemplar completo de cada uno de los instrumentos de planeamiento destinado exclusivamente a la consulta por los administrados. A dicho ejemplar se deberá incorporar testimonio de los acuerdos de aprobación inicial, provisional y definitiva, debiéndose extender, en los documentos integrantes del correspondiente instrumento de planeamiento, diligencia acreditativa de su aprobación definitiva.
3. La consulta se realizará en los locales que señale el Ayuntamiento al efecto. Las dependencias que de ese modo se habiliten estarán abiertas cuatro horas diarias, al menos. El horario deberá coincidir con el de despacho al público del resto de las oficinas municipales.

Artículo 16. Cédulas informativas

16.1. Cédula urbanística.

1. La cédula urbanística es el documento escrito que, expedido por el Ayuntamiento, informa sobre las circunstancias urbanísticas de un terreno.
2. Según establece el artículo 8.e de la LOTRUSCA, deberá remitirse por el Ayuntamiento, a solicitud de cualquier interesado en el plazo máximo de tres meses desde su solicitud, aportando a tal efecto el solicitante los datos necesarios para la identificación de la finca o sector de que se trate.

   Su contenido será como mínimo el establecido en el artículo 168 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.
3. La solicitud de cédula urbanística identificará perfectamente los límites de la parcela, acreditando su propiedad y expresando con precisión los proyectos de actuación que sobre la misma se pretende en cada caso.
4. La validez de la información contenida en la cédula tendrá una duración de seis meses a partir de la fecha de su emisión, salvo que antes de dicho plazo dejen de estar vigentes los instrumentos de planeamiento y de gestión conforme a los cuales haya sido elaborada.

16.2. Alineaciones y rasantes oficiales

La alineación y rasante oficial se deberá solicitar a efectos de deslinde, parcelación, reparcelación o edificación, y tendrá por objeto que el Ayuntamiento, a través de sus servicios técnicos, señale las alineaciones y rasantes oficiales de las parcelas.

La solicitud deberá ir acompañada de un plano de situación y un plano del solar a escala mínima de 1:500, en papel y en formato vectorial utilizado por el Ayuntamiento, con todas las cotas necesarias para determinar su forma superficie y situación respecto a las vías públicas y fincas colindantes, acotando los anchos actuales de calle y las rasantes, debiéndose reflejar también cuantos antecedentes y servicios concurran en la parcela, así como las servidumbres urbanísticas con que cuenta.

CAPÍTULO 4. GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL

Artículo 17. Gestión urbanística

La gestión urbanística es el conjunto de actuaciones y procedimientos establecidos legalmente para la transformación del suelo, y, en especial, para su urbanización y edificación en ejecución de las determinaciones del planeamiento urbanístico.

El inicio de los procedimientos de gestión requiere la aprobación del instrumento de planeamiento más detallado según la clase de suelo, que es:

- **Suelo urbano consolidado:** Plan General y en los casos que se determine Plan Especial o Estudio de Detalle.
- **Suelo urbano no consolidado:** Plan General y Plan Parcial, Plan Especial o Estudio de Detalle cuando el Plan General no contuviese la ordenación detallada o se modificara la establecida por éste.
- **Suelo urbanizable delimitado:** Plan Parcial o Plan General que establezca la ordenación detallada.
- **Suelo urbanizable residual:** Plan Parcial
- **Suelo rústico:** Plan General y Plan Especial en los casos establecidos en el artículo 59 de la Ley de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria.

Artículo 18. Actuaciones aisladas

Tiene por objeto la ejecución de acciones concretas previstas por el planeamiento. Según su objeto, modo de gestión y clase de suelo sobre la que deban ejecutarse se distinguen:

a) **Actuaciones aisladas en suelo urbano**, que tienen por objeto completar la urbanización y los servicios de parcelas clasificadas por el Plan General como suelo urbano consolidado, con el fin de que alcancen o recuperen la condición de solar, en los términos establecidos en el artículo 144 de la Ley de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria.

b) **Actuaciones aisladas para la ejecución de dotaciones públicas**, en cualquier clase de suelo y cuyo objeto es la ejecución de los sistemas generales y demás dotaciones urbanísticas públicas, en los términos establecidos en el artículo 145 de la Ley de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria.

Artículo 19. Unidades de actuación

1. Las unidades de actuación son ámbitos territoriales delimitados en suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable que definen el ámbito completo de una actuación integrada.
2. Las unidades de actuación se delimitarán de forma que permitan el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de la totalidad de su superficie.

Artículo 20. Actuaciones integradas

Las actuaciones integradas tienen por objeto la urbanización de los terrenos clasificados como suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable para que alcancen la condición de solar, cumpliendo los deberes establecidos por el Plan General.

Se desarrollarán por alguno de los siguientes sistemas de actuación:

a) Sistema de compensación
b) Sistema de cooperación
c) Sistema de expropiación
d) Sistema de concesión de obra urbanizadora

20.1. Sistema de compensación

1. El sistema de compensación tiene por objeto la gestión y ejecución urbanística de una actuación integrada en la que asumen el papel de urbanizadores el propietario o los propietarios de los terrenos incluidos en la unidad de actuación, constituidos en Junta de Compensación.
2. La ejecución del planeamiento mediante el sistema de compensación se regulará por las determinaciones establecidas en los artículos 149 a 157 de la Ley de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria.

20.2. Sistema de cooperación

1. El sistema de cooperación tiene por objeto la gestión urbanística de una actuación integrada en la que los propietarios aportan el suelo y la Administración asume el papel de urbanizadora, y ejecuta con cargo a aquellos las obras previstas por el planeamiento.
2. La ejecución del planeamiento mediante el sistema de cooperación se regulará por las determinaciones establecidas en los artículos 158 a 161 de la Ley de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria.

20.3. Sistema de expropiación

1. El sistema de expropiación para ejecutar unidades completas de actuación es un sistema público de actuación en el que el Ayuntamiento obtiene la propiedad de todos los bienes y derechos incluidos en aquéllas, ejecuta las obras de urbanización y enajena después las parcelas resultantes susceptibles de edificación.
2. La ejecución del planeamiento mediante el sistema de expropiación se regulará por las determinaciones establecidas en los artículos 162 a 167 de la Ley de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria.

20.4. Sistema de concesión de obra urbanizadora

1. El sistema de concesión de obra urbanizadora es un sistema de actuación de base privada en el que 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. La ejecución del planeamiento mediante el sistema de concesión de obra urbanizadora se regulará por las determinaciones establecidas en los artículos 168 a 179 de la Ley de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria.

Artículo 21. Obtención de terrenos destinados a sistemas generales y dotaciones locales públicas

1. Los terrenos destinados a sistemas generales, según la clase de suelo en que estén incluidos, se obtendrán:

A. En suelo urbano consolidado y rústico:
   a. Por expropiación forzosa
   b. Por convenio urbanístico

B. En suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable
   a. Por cesión obligatoria y gratuita derivada de su inclusión en una unidad de actuación.
   b. Por ocupación directa asignando a los propietarios afectados su aprovechamiento en unidades de actuación excedentarias.
   c. Por expropiación forzosa, mediante los procedimientos previstos en la legislación del estado o mediante su inclusión en actuaciones aisladas o integradas por el sistema de expropiación.
   d. Por convenio urbanístico.

2. Los terrenos destinados a dotaciones locales, según la clase de suelo en que estén incluidos, se obtendrán:

A. En suelo urbano consolidado:
   a. Por expropiación forzosa.
   b. Por cesión obligatoria y gratuita cuando estén incluidos en actuaciones aisladas.
   c. Por convenio urbanístico.

B. En suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable
   a. Por cesión obligatoria y gratuita derivada de su inclusión en una unidad de actuación.

   Excepcionalmente podrán obtenerse:
   a. Por ocupación directa asignando a los propietarios afectados su aprovechamiento en unidades de actuación excedentarias.
   b. Por expropiación forzosa, mediante los procedimientos previstos en la legislación del estado o mediante su inclusión en actuaciones aisladas o integradas por el sistema de expropiación.
   c. Por convenio urbanístico.

CAPÍTULO 5. INCIDENCIA DEL PLANEAMIENTO SOBRE LAS SITUACIONES PREEXISTENTES

Artículo 22. Incidencia del Plan General sobre las edificaciones existentes

Los efectos de la entrada en vigor del Plan General sobre los edificios e instalaciones erigidos antes de su aprobación y que resulten disconformes con las determinaciones del planeamiento se regirán por los artículos siguientes, de acuerdo con lo establecido en el artículo 88 de la Ley de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria.

Artículo 23. Edificios e instalaciones fuera de ordenación

Son edificios e instalaciones fuera de ordenación aquellos erigidos con anterioridad a la aprobación definitiva del Plan General que resultasen **totalmente disconformes** con las determinaciones del mismo, y sean declarados de forma expresa fuera de ordenación por el instrumento de planeamiento que establezca la ordenación detallada.

1. Se consideran **fuera de ordenación** por total disconformidad con las determinaciones del Plan General:
   a. Los edificios e instalaciones situados en suelos destinados a viario.
   b. Los edificios e instalaciones situados en suelo calificado como zona verde o espacio libre público previstos en el Plan General y delimitados gráficamente en el plano *PO-7 Zonas de ordenanza y alineaciones*, salvo que el propio planeamiento declare la adecuación, en todo o en parte, de lo existente.
   c. Los edificios e instalaciones situados en suelo calificado como equipamiento previsto en el Plan General y delimitados gráficamente en el plano *PO-7 Zonas de ordenanza y alineaciones*, salvo que el propio planeamiento declare la adecuación, en todo o en parte, de lo existente.
   d. Edificios e instalaciones cuya expropiación o demolición esté prevista en el planeamiento general o de desarrollo.
   e. Los edificios e instalaciones correspondientes a actividades con usos incompatibles con los previstos en el Plan General en tanto no se realicen medidas correctoras que permitan su consideración como uso permitido.
   f. Edificaciones e instalaciones existentes en sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable, hasta que se apruebe el correspondiente instrumento de ordenación. Esta situación no será de aplicación a los edificios incluidos en ámbitos de rehabilitación, regeneración o renovación urbana.
   g. Edificios e instalaciones, no incluidas en el catálogo de edificaciones en suelo rústico, situados en áreas de Suelo Rústico de Protección Específica, salvo que los mismos estén expresamente permitidos por la Normativa específica del área.
   h. Edificios e instalaciones construidos sin licencia u orden de ejecución o incumpliendo sus determinaciones cuando hubiera transcurrido el plazo de prescripción de la infracción y las mismas no se hubieran legalizado.
2. De conformidad con el art. 88 de la LOTRUSCA, en los terrenos en los que existan construcciones o instalaciones fuera de ordenación por total disconformidad con las determinaciones del planeamiento, las obras estarán sujetas a las siguientes limitaciones:
   a. No podrán realizarse obras de consolidación, aumento de volumen, modernización e incremento de su valor de expropiación.
   b. Se podrán realizar pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, el ornato y la seguridad física del inmueble y, con carácter excepcional obras de conservación necesarias para el

mantenimiento de la actividad legalmente establecida.

c. Se podrán realizar todo tipo de obras destinadas a subsanar la situación de fuera de ordenación cuanto esto fuera posible, lo que conlleva automáticamente la pérdida de su condición de "fuera de ordenación".

3. Ningún edificio incluido en el Catálogo de elementos protegidos de este Plan General puede quedar fuera de ordenación, primando su condición de protegido.

Artículo 24. Edificios e instalaciones fuera de ordenanza

Tendrán la consideración de **fuera de ordenanza** los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación de este Plan General y que, aunque ajustados a normativas anteriores, son parcialmente disconformes con sus determinaciones.

1. Los edificios **fuera de ordenanza** podrán ser objeto de las siguientes obras:
   a) Obras de restauración, conservación o mantenimiento, consolidación, acondicionamiento, obras exteriores, y demolición.
   b) Obras de reparación y rehabilitación.
   c) Las obras necesarias para la instalación de ascensores y modificación de núcleos de escalera, según la regulación específica establecida en esta Normativa urbanística.
   d) Obras de ampliación de edificios dotacionales que cumplan en sí mismas las determinaciones del Plan. Previa consulta, se podrán realizar obras de ampliación de edificios dotacionales que no cumplan en sí mismas las determinaciones del Plan y mientras no agraven las condiciones de inadecuación de la edificación preexistente.
2. Excepcionalmente y previa consulta:
   a) Obras de reforma estructural y restructuración que sean necesarias para garantizar la estabilidad de la edificación, o para resolver problemas de accesibilidad o seguridad, o que vengan impuestas por normativas sectoriales o por la propia necesidad de mantener correctamente el funcionamiento normal del edificio.
   b) Obras de reestructuración, cuando por las características de la parcela y el grado de consolidación de las colindantes resulte imposible la construcción de nueva planta del aprovechamiento permitido por el Plan.
   c) Rehabilitación integral.
3. Los edificios fuera de ordenanza estarán sujetos al siguiente régimen de uso:
   a) Los usos preexistentes que estuviesen dados de alta en el Registro de Actividades Económicas (IAE) con anterioridad a la entrada en vigor del Plan, podrán mantener su actividad o bien alterarla según las reglas del apartado siguiente.
   b) La compatibilidad y cambio de uso, ya sea característico o compatible, se permiten en los términos establecidos en la Zona de Ordenanza de aplicación con las condiciones establecidas para cada uso en el Título III de esta Normativa.
4. Para encontrarse dentro de los supuestos que regula el presente artículo, se deberá acreditar la preexistencia, bien por licencia municipal anterior en la que figure la fecha, o bien, por medio de descripción registral actualizada, en ambos casos que reconozcan o correspondan con lo construido.
5. La aplicación del régimen de fuera de ordenanza será transitoria, hasta la adaptación de las parcelas a las determinaciones de este Plan General según la clase de suelo en que se encuentren.

TÍTULO II: RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

CAPÍTULO 1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Artículo 25. Clasificación del suelo

A los efectos de establecer el régimen jurídico del suelo y de acuerdo con las determinaciones del artículo 92 y concordantes de la Ley de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, el presente Plan General de Ordenación Urbana clasifica el suelo del término municipal en urbano, urbanizable y rústico, según la delimitación definida en los planos de clasificación y ordenación de este documento.

1. Suelo urbano

Constituyen el suelo urbano, de acuerdo con lo determinado en la Ley de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria:

a) Los terrenos ya transformados que el PGOU así clasifica por contar como mínimo con acceso rodado, abastecimiento de agua potable, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, integrados en una malla urbana con condiciones suficientes y adecuadas para servir tanto a las construcciones e instalaciones existentes como a las que permita el planeamiento.
b) Los terrenos que el Plan General incluya por estar integrados en áreas edificadas en, al menos, la mitad de su superficie, siempre que la parte edificada reúna como mínimo tres de los requisitos establecidos en el apartado anterior.
c) Los terrenos que, en ejecución del planeamiento, hayan sido ya urbanizados de acuerdo con el mismo.
d) Los terrenos que, no contando con los requisitos legalmente establecidos para ser clasificados como suelos urbanos, sirven de soporte a un asentamiento de población singularizado que merezca una consideración específica en función de sus características morfológicas, tipología tradicional de las edificaciones, vinculación con la explotación racional de los recursos naturales o circunstancias de otra índole que manifiesten la imbricación racional del núcleo con el medio físico donde se sitúa.

Su delimitación queda fijada en los planos de clasificación del suelo y sus determinaciones particulares se recogen en el Capítulo 1 del Título VII de esta normativa.

El suelo urbano se divide en las siguientes categorías:

a) **Suelo urbano consolidado**, integrado por

1º. Los terrenos que tengan la condición de solar, así como los que puedan adquirir dicha condición mediante actuaciones de gestión urbanística aislada.
2º. Los terrenos que habiendo sido clasificados como suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable serán considerados automáticamente como suelo urbano consolidado, a partir de la recepción de la urbanización, cuando en ejecución del planeamiento se haya dado cumplimiento a todos los deberes urbanísticos.

b) **Suelo urbano no consolidado**, integrado por:

1º. Los terrenos donde sean precisas actuaciones de urbanización, renovación o reforma interior.
2º. Los terrenos donde se prevea una ordenación urbanística sustancialmente diferente de la que estuviera vigente con anterioridad.

c) **Suelo urbano de núcleo tradicional**, integrado por los terrenos que, no contando con los requisitos legalmente establecidos para ser clasificados como suelos urbanos, sirven de soporte a un asentamiento de población singularizado que merezca una consideración específica en función de sus características morfológicas, tipología tradicional de las edificaciones, vinculación con la explotación racional de los recursos naturales o circunstancias de otra índole que manifiesten la imbricación racional del núcleo con el medio físico donde se sitúa.

2. Suelo urbanizable

El suelo urbanizable, de acuerdo con lo determinado en la Ley de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, está integrado por el conjunto de terrenos que el Plan General de Ordenación Municipal así delimita por considerarlos adecuados para atender las necesidades de transformación urbanística.

Su delimitación queda fijada en los planos de clasificación del suelo y zonas de ordenación y sus determinaciones particulares se recogen en el Capítulo 2 del Título VII de estas Normas urbanísticas.

El suelo urbanizable se divide en las siguientes categorías:

a) **Suelo urbanizable delimitado**, integrado por los terrenos que el Plan General considera de urbanización prioritaria para garantizar un desarrollo racional.

b) **Suelo urbanizable residual**, integrado por los terrenos clasificados como suelo urbanizable y que no se incluyen en la categoría anterior.

3. Suelo rústico

De acuerdo con lo dispuesto en la Ley de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria el s**uelo rústico** es aquél que debe ser protegido del proceso de urbanización.

a) **Suelo rústico de especial protección,** integrado por los terrenos en los que concurra alguna de las circunstancias siguientes:

1º) Que el régimen de usos previsto conforme a los planes y normas de ordenación territorial o a la legislación sectorial pertinente sea incompatible con su transformación mediante la urbanización en razón de sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales, culturales, agrícolas, de riesgos naturales acreditados, o en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público.

2º) Que el Plan General así clasifica por estimar necesario preservarlos de su transformación urbana en atención a sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales, culturales, agrícolas, de riesgos naturales acreditados, a sus riquezas naturales o a su importancia agrícola, forestal o ganadera.

b) **Suelo rústico de protección ordinaria,** integrado por los terrenos que, no reuniendo los requisitos y características para pertenecer al suelo rústico de especial protección, el Plan General considera necesario preservarlos de las construcciones propias de las zonas urbanas y de su desarrollo urbano integral.

Esta clasificación constituye la división básica del suelo a efectos urbanísticos y determina los regímenes específicos de aprovechamiento y gestión que le son de aplicación según se detalla en las Normativa particular que les corresponda.

Artículo 26. Regulación de derechos y cargas de la propiedad del suelo

Los derechos y obligaciones de los propietarios de los terrenos se regularán de modo diferenciado, de acuerdo con la situación en que los mismos se encuentran respecto a cada una de las clases de suelo y la calificación que resulte de la ordenación establecida por el Plan General. Los derechos y obligaciones que se derivan del conjunto de determinaciones de las Normas respecto a la parcela de que se trate, se corresponden con los enunciados de la Ley de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria.

Artículo 27. Derechos de realojo y retorno

Cuando la ejecución del planeamiento requiriese el desalojo de los ocupantes legales de inmuebles que constituyan su residencia habitual, se deberán garantizar los derechos de realojo y retorno previstos en la legislación urbanística.

Artículo 28. Deber de conservación

Los propietarios de toda clase de terrenos y construcciones deberán destinarlos a los usos que resulten compatibles con el planeamiento y mantenerlos en condiciones adecuadas de seguridad, salubridad y ornato públicos. Quedarán sujetos igualmente al cumplimiento de las normas sobre protección del medio ambiente, patrimonio cultural y rehabilitación urbana. El deber de conservación quedará regulado según lo establecido en la Ley de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo.

Artículo 29. Ordenes de ejecución

1. Los propietarios de toda clase de terrenos y construcciones deberán destinarlos a usos que no resulten incompatibles con el planeamiento urbanístico y mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público. Quedarán sujetos igualmente al cumplimiento de las normas sobre protección del medio ambiente y de los patrimonios arquitectónicos y arqueológicos y sobre rehabilitación urbana.
2. Los propietarios de inmuebles y edificaciones en suelo rústico deberán, además, realizar las obras necesarias para la protección del medio rural y ambiental.
3. El mantenimiento de dichas condiciones, así como la imposición de la ejecución de obras podrá ser exigido a través de las órdenes de ejecución emanadas del Ayuntamiento o de los Organismos urbanísticos habilitados al efecto.
4. Su regulación viene establecida en la Ley de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria.

Artículo 30. Conservación específica del patrimonio cultural

1. La declaración de un inmueble o de alguno de sus elementos como Bien de Interés Cultural, o su inclusión en el Catálogo del Plan General, comporta para sus propietarios la obligación de su conservación, protección y custodia para asegurar su integridad y evitar su pérdida, destrucción o deterioro.
2. El coste de las obras necesarias para el cumplimiento del deber de conservación del patrimonio cultural es imputable a los propietarios, poseedores y demás titulares de derechos reales, y a la Administración en la parte que, en su caso, le corresponda, de acuerdo con lo establecido en la Ley de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo.

CAPÍTULO 2. RÉGIMEN DEL SUELO

SECCIÓN 1ª. SUELO URBANO

Artículo 31. Aprovechamiento urbanístico.

El aprovechamiento urbanístico de los propietarios del suelo urbano será:

a. En los terrenos incluidos por el Plan General en la categoría de **suelo urbano consolidado**:
1. La edificabilidad real que se obtiene de la aplicación directa de las determinaciones del Plan General sobre la superficie neta de sus parcelas.
2. En modificaciones de planeamiento que incrementen la edificabilidad sobre la asignada por este Plan General, corresponderá a los propietarios la suma del aprovechamiento real preexistente más el noventa por ciento del incremento producido por la nueva ordenación.

b. En los terrenos incluidos por el Plan General en la categoría de **suelo urbano no consolidado** corresponde a los propietarios el aprovechamiento resultante de aplicar a la superficie bruta de sus parcelas el ochenta y cinco por ciento del aprovechamiento medio del sector o de la unidad de actuación en que estén incluidos.

Artículo 32. Deberes de los propietarios de suelo urbano consolidado

Los propietarios de terrenos en suelo urbano consolidado tienen los siguientes deberes:

a. Completar la urbanización de sus parcelas para que alcancen, si aún no la tuviesen, o recuperen la condición de solar.
b. Regularizar las fincas para adaptar su configuración a las exigencias del planeamiento cuando fuere preciso por ser su superficie inferior a la parcela mínima o su forma inadecuada para la edificación.
c. Ceder gratuitamente y libre de cargas al municipio los terrenos destinados a viales y espacios libres públicos afectados por las alineaciones establecidas.
d. Edificar los solares resultantes en las condiciones y plazos que en cada caso establezca este Plan General y cuando no estuvieran establecidos, la legislación urbanística.
e. En las modificaciones de planeamiento, ceder, libre de cargas, el suelo correspondiente al 10% del incremento de la edificabilidad generada por la nueva ordenación urbanística al atribuir una mayor edificabilidad, densidad o asignación de nuevo uso respecto de la preexistente. Dicha cesión podrá ser sustituida por su equivalente económico conforme a lo dispuesto en la legislación estatal de suelo.

Artículo 33. Deberes de los propietarios de suelo urbano no consolidado

Los propietarios de terrenos en suelo urbano no consolidado deberán asumir 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, libres de cargas, los terrenos destinados a viales, espacios libres y demás dotaciones locales, así como los correspondientes a los sistemas generales incluidos en la unidad de actuación o adscritos a ella para su gestión.
c) Costear y, en su caso, ejecutar, en los plazos fijados en 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.

En sectores cuyo objeto sea la regeneración u renovación urbanas, el suelo para dotaciones públicas podrá sustituirse, en caso de imposibilidad física de materializarlo en el ámbito correspondiente, por la entrega de superficie edificada o edificabilidad no lucrativa, en un complejo inmobiliario, situado dentro del mismo, o por la monetización de ese derecho.

d) Ceder gratuitamente al Municipio, libre de cargas, el suelo correspondiente al quince por ciento del aprovechamiento medio del Sector o Sectores que constituyan el ámbito de la equidistribución o, de no haberlos, de la unidad de actuación, o su equivalente económico en los términos establecidos en el artículo 100 de la Ley de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo.

e) Edificar los solares resultantes en las condiciones y plazos que en cada caso establezca este Plan General y cuando no estuvieran establecidos, la legislación urbanística.

Artículo 34. Deberes de los propietarios de suelo urbano de núcleo tradicional

Los propietarios de suelo clasificado como urbano de núcleo tradicional deberán asumir los siguientes deberes:

a) Los propietarios deberán ceder al Ayuntamiento los terrenos destinados por el planeamiento a viales, así como aquellas zonas verdes y espacios libres interiores a las alineaciones.

b) Los terrenos destinados a sistemas generales y dotaciones locales podrán ser adquiridos mediante expropiación forzosa.

c) Los propietarios deberán urbanizar su parcela o ámbito de actuación con las siguientes condiciones:

   1. Las urbanizaciones y construcciones deberán garantizar y, en su caso, ejecutar las conexiones a las redes generales municipales, con cesión gratuita al Ayuntamiento una vez ejecutadas.
   2. Las conexiones a la urbanización deberán transcurrir por terrenos de uso público o constituir servidumbre a favor del Ayuntamiento, vinculándose su capacidad al número de edificaciones a realizar.
   3. Podrá autorizarse la ejecución simultánea de las obras de acometida, urbanización y edificación. El Ayuntamiento deberá exigir garantías suficientes del cumplimiento de esta obligación.

SECCIÓN 2ª. SUELO URBANIZABLE

Artículo 35. Aprovechamiento urbanístico.

En los terrenos incluidos por el Plan General en la categoría de suelo urbanizable corresponde a los propietarios el aprovechamiento resultante de aplicar a la superficie bruta de sus parcelas el ochenta y cinco por ciento del aprovechamiento medio del sector o de la unidad de actuación en que estén incluidos.

Artículo 36. Deberes de los propietarios de suelo urbanizable

36.1. Suelo urbanizable delimitado

La transformación del suelo clasificado como urbanizable en el Plan General de Ordenación Urbana comportará para los propietarios del mismo el cumplimiento de 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, libres de cargas, los terrenos destinados a viales, espacios libres y demás dotaciones locales, así como los correspondientes a los sistemas generales incluidos en la unidad de actuación o adscritos a ella para su gestión.
c) Costear y, en su caso, ejecutar, en los plazos fijados en el planeamiento, las obras de urbanización necesarias para que los terrenos alcancen, si aún no la tuvieran, la condición de solar, así como la urbanización correspondiente a las dotaciones locales, incluidas las de conexión a los sistemas generales.
d) Ceder gratuitamente al Municipio, libre de cargas, el suelo correspondiente al quince por ciento del aprovechamiento medio del Sector o Sectores que constituyan el ámbito de la equidistribución o, de no haberlos, de la unidad de actuación, o su equivalente económico en los términos establecidos en el artículo 100 de la Ley de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria.
e) Edificar los solares resultantes en las condiciones y plazos que en cada caso determine el planeamiento que establezca la ordenación detallada, y cuando no estuvieran establecidos, la legislación urbanística.

36.2. Suelo urbanizable residual

Los propietarios de terrenos clasificados como suelo urbanizable residual deberán cumplir los deberes señalados en el artículo anterior; el deber de costear y, en su caso, ejecutar la urbanización incluye las infraestructuras de conexión con los sistemas generales exteriores a la actuación pretendida y las de ampliación o refuerzo de dichos sistemas que imponga la dimensión, densidad e intensidad de uso que aquélla genere, de conformidad con los requisitos y condiciones que el planeamiento general establezca para dotar de autonomía técnica a la actuación de que se trate.

SECCIÓN 3ª. SUELO RÚSTICO

Artículo 37. Régimen general del suelo rústico

1. Los derechos y deberes de los propietarios de terrenos clasificados como suelo rústico por este Plan General son los establecidos en la Ley de Ordenación Territorial y Régimen del Suelo de Cantabria, que definen el estatuto jurídico de la propiedad en esta clase de suelo, salvo en aquellas regulaciones más restrictivas estipuladas por el presente Plan General.
2. Los procedimientos para la autorización de obras, construcciones y usos serán los contemplados en la normativa en vigor y en su defecto los establecidos en la presente normativa o en por la ordenanza municipal correspondiente.
3. Los propietarios de fincas en suelo rústico tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de sus propiedades conforme a la naturaleza rústica de las mismas, destinándolas a fines agrícolas,

forestales, ganaderos, de transformación artesanal de productos procedentes de la explotación, turismo rural, o vinculados al conocimiento del patrimonio arqueológico y natural. Cualquiera de las actividades mencionadas deberá garantizar el correcto aprovechamiento y conservación de los recursos naturales, en especial el recurso suelo y el recurso agua.

4. En todas las categorías y subcategorías de suelo rústico, se permite la segregación de parcelas con superficie mínima resultante igual o superior a la unidad mínima de cultivo.

   Excepcionalmente se permitirán las permutas entre colindantes, así como las agregaciones de parcelas destinadas a incrementar la dimensión de la explotación agrícola, ganadera o forestal.

5. En todo caso, para autorizar implantación de construcciones, instalaciones, actividades y usos en Suelo Rústico de Especial Protección, se tendrá en cuenta el carácter tasado de la excepción y el principio de que las construcciones autorizables no lesionen sustancialmente los valores que fundamentaron la clasificación de los suelos como de especial protección.

SECCIÓN 4ª. CALIFICACIÓN DEL SUELO

Artículo 38. Calificación y regulación de usos del suelo

El Plan General de Ordenación Urbana establece en los planos *PO-1 Estructura territorial*, *PO-2 Afecciones*, *PO-3 Calificación global y Estructura* y *PO-7Zonas de ordenanza, alineaciones y gestión*, las distintas áreas en suelo urbano y urbanizable que se caracterizan por un mismo uso y aprovechamiento, y en suelo rústico zonas de protección que por su interés o por sus características deban preservarse de la urbanización, determinando para cada una de ellas unas normas particulares de desarrollo que se detallan en los capítulos siguientes.

TÍTULO III: RÉGIMEN DE LOS USOS

CAPÍTULO 1: CONDICIONES GENERALES

Artículo 39. Objeto

El presente capítulo tiene por objeto la regulación de los usos en función de las diversas perspectivas con que son susceptibles de ser diferenciados, así como la regulación particularizada de los usos de la edificación según el destino urbanístico de los suelos.

El régimen de los usos contemplado en este capítulo alcanza, según la clasificación del suelo, a la totalidad de los terrenos que integran el término municipal.

La asignación de los usos según el destino urbanístico de los terrenos se realiza:

a) En el suelo urbano: con carácter pormenorizado para las diferentes zonas que lo integran, según las condiciones específicas contenidas en la presente Normativa, salvo aquellas cuya ordenación aparezca remitida a los instrumentos de planeamiento que a tal efecto se formulen (ámbitos remitidos a plan parcial, plan especial o a estudio de detalle), o se contengan en los instrumentos de planeamiento aprobados con anterioridad y cuyas determinaciones se asumen, total o parcialmente, como planeamiento asumido (SUNC-PAS) en las condiciones especificadas en la ficha correspondiente a cada ámbito.
b) En suelo urbanizable delimitado: se establecen el uso característico, los usos compatibles y prohibidos y la variedad de usos, para su desarrollo mediante Planes Parciales, salvo en aquellos sectores cuya ordenación corresponda a instrumentos de planeamiento aprobados cuyas determinaciones se asumen y que se recogen como planeamiento asumido (SURB-D-PAS) en las condiciones especificadas en la ficha correspondiente a cada ámbito.
c) En suelo urbanizable residual: se establecen el uso característico y los usos prohibidos, para su desarrollo mediante Planes Parciales.
d) En suelo rústico: se establece el régimen de usos característicos, tolerados o prohibidos en función de los objetivos de protección de esta clase de suelo.

El Plan General de Ordenación Urbana también establece un régimen transitorio de uso y edificación para situaciones preexistentes, que será de aplicación en suelo urbano y en suelo urbanizable en las condiciones establecidas para cada clase de suelo.

Artículo 40. Tipos de usos

El Plan establece dos niveles de asignación de usos: global y pormenorizado, según corresponda a determinaciones de ordenación general o de desarrollo y al grado de definición de la ordenación según la clase de suelo.

Así mismo, por la idoneidad para su localización en el territorio, un uso puede ser considerado como admisible, compatible, y prohibido.

Según esta tipificación, las regulaciones de zona, sector o ámbito se efectúan con arreglo a los criterios siguientes:

1. Usos admisibles:
   a) Uso predominante: es aquel que identifica la actividad fundamental de la ordenación de una zona o sector, por ser el dominante y de implantación mayoritaria en el área territorial que se considera.

c) Uso específico: es aquel que caracteriza a cada parcela concreta. La regulación de los correspondientes usos característicos se efectúa, en cada clase de suelo, de conformidad con lo establecido en este capítulo, en la ficha de la zona de ordenanza y se determina para cada parcela en los planos de alineaciones y zonas de ordenanza.

2. Usos compatibles.

Son aquellos:

a) Que se pueden implantar en coexistencia con el uso característico sin perder ninguno de ellos las características y efectos que le son propios, sometido a las restricciones que, en su caso, se regulan en esta Normas o en los planes de desarrollo en función de las características de la ordenación.
b) Que pueden sustituir al uso específico, con los mismos parámetros previstos para esa parcela por el Plan, y las condiciones reguladas por esta normativa o por los planes de desarrollo para el nuevo uso que efectivamente se implanten. En el caso de parcelas comerciales previstas por el Plan en áreas residenciales en cualquiera de sus variantes, que se sustituyan totalmente por cualquier otro uso compatible, perderán su especificidad y se regularan por las ordenanzas colindantes, criterio que se considerará genérico para otras situaciones similares.

3. Usos prohibidos e incompatibles

a) Se consideran así aquellos usos cuya implantación debe evitarse porque imposibilitaría la consecución de los objetivos de la ordenación de un ámbito territorial concreto.
b) También son usos prohibidos aquellos que, aun no estando así especificados, resultan incompatibles con los usos admisibles, aunque se les someta a restricciones en la intensidad o forma de uso.
c) Tienen la consideración de usos prohibidos, en todo caso, los así conceptuados en las disposiciones generales vigentes en materia de seguridad, salubridad y medio ambiente urbano o natural.

Artículo 41. Clases de usos

El Plan General clasifica los usos según su función en los siguientes grupos:

- **A) Residencial**
  - a. Vivienda
  - b. Residencia comunitaria
- **B) Garaje-aparcamiento**
- **C) Terciario**
  - a. Comercial
  - b. Oficinas
  - c. Hospedaje
  - d. Establecimientos de restauración
  - e. Terciario recreativo
    1. Salas de reunión
    2. Espectáculos
  - f. Otros servicios terciarios
  - g. Estaciones de suministro de combustibles

D) Industrial:

a. Actividades a desarrollar en polígonos industriales o aisladas.
b. Actividades no admitidas en zonas de predominio residencial pero que pueden admitirse contiguas a otros usos no residenciales o a usos residenciales en determinadas condiciones.
c. Actividad compatible con la vivienda.

E) Equipamiento

a. Deportivo
b. Educativo
c. Cultural
d. Sanitario
e. Social y asistencial
f. Administrativo (Servicios de la Administración Pública)
g. Religioso
h. Seguridad (Bomberos, Policía, Protección Civil...)
i. Servicios urbanos
   - Abastecimiento alimentario
   - Servicios funerarios
   - Recintos feriales
   - Estación de autobuses
k. Servicios de infraestructuras
l. Huertos urbanos

F) Espacios libres y zonas verdes.

G) Transportes y comunicaciones

- Red viaria
- Red ferroviaria

H) Agrario

No obstante, para cualquier uso no incluido específicamente entre los regulados por esta normativa, serán de aplicación las condiciones de aquél al que por sus características se pueda asimilar.

En ocasiones se agrupan algunos de los usos señalados, como el caso de "Actividades económicas" que engloba los usos Industriales y Terciarios; su regulación deberá cumplir las determinaciones establecidas para cada uno de los usos según sea el caso.

Artículo 42. Situaciones de los usos compatibles

Se establecen las siguientes situaciones básicas de los diferentes usos permitidos:

A. En edificio exclusivo.
B. En planta baja asociada o no a otras plantas de piso del edificio, a semisótano o a la primera planta de sótano.
C. En planta baja.
D. En planta piso por debajo del uso característico.

Artículo 43. Aplicación de las condiciones de uso

1. Las condiciones que se señalan para cada uno de los usos serán de aplicación en los siguientes casos:

a) Obras de nueva edificación y de reestructuración general. Serán, asimismo, de aplicación en el resto de obras en las que por el nivel de intervención sea oportuna la exigencia de su cumplimiento.
b) Implantación de nuevos usos en edificios existentes, con las salvedades establecidas en la regulación específica de cada uso.

No serán de aplicación en usos implantados en edificios existentes, mientras que no cese la actividad.

2. La presente Normativa, así como las Ordenanzas y demás regulaciones sectoriales que se promulguen en lo sucesivo, se consideran de obligatorio cumplimiento sin necesidad de acto previo o requerimiento de sujeción individual, tanto para las instalaciones de nueva implantación o de modificación de las existentes, como para las ya instaladas.

Artículo 44. Simultaneidad y cambio de usos

44.1. Simultaneidad de usos

1. Cuando en un mismo edificio se den simultáneamente diferentes usos, cada uno de ellos cumplirá las especificaciones derivadas de su uso que le fuesen de aplicación.
2. Si una actividad puede considerarse simultáneamente como perteneciente a más de un grupo de los relacionados en este capítulo (con independencia de que un uso predomine sobre los demás), se clasificará en el grupo que sea más restrictivo respecto a la compatibilidad de usos con la vivienda.
3. Para la definición de las condiciones de edificación que corresponden al edificio en el que se den los diferentes usos, se tendrá en cuenta el uso predominante, entendiendo por tal el de mayor superficie útil.
4. La compatibilidad de uso (porcentaje de superficie edificable destinada a uso compatible sobre la superficie edificable total)) será referida a las diferentes “clases de usos”, establecidas en el artículo 41, pudiéndose simultanear diferentes categorías englobadas dentro de un mismo grupo.
5. Con carácter general el porcentaje destinado a usos compatibles establecido en la ficha de cada una de las zonas de ordenanza es máximo. Los usos compatibles están vinculados al principal, no pudiendo segregarse en parcela independiente.

44.2. Cambio de uso

<u>Condiciones Generales</u>

Para autorizar el cambio de uso de una edificación ya construida alterando los de residencia, comercio, industria u oficina que tuviera en el momento de la petición, se requerirá solicitud al Ayuntamiento en la que se justifique cómo el nuevo uso pretendido incide en el ordenamiento urbanístico y se analicen los distintos impactos que pueda generar.

Todo cambio de uso que se prevea en cualquier tipo de edificio se deberá ajustar a:

- Si el edificio está protegido, lo establecido en su nivel de protección.
- Lo establecido en las determinaciones de uso del ámbito de planeamiento en que se encuentre.
- Lo establecido en las Ordenanzas municipales que sean de aplicación.

En todo caso, se ajustará a la legislación sectorial que le sea aplicable.

Regulación para la implantación del uso residencial en locales comerciales de planta baja

En edificios construidos, de uso característico residencial, se permitirá el cambio de uso de locales comerciales en planta baja a uso residencial siempre que se cumplan las determinaciones establecidas en esta normativa para su desarrollo*: Artículo 48. Condiciones del uso residencial en planta baja*, con las siguientes excepciones en las que no se podrá realizar el cambio de uso:

- Locales situados en calles definidas como *ejes prioritarios terciarios* en la Memoria y/ o en las fichas de ordenación.
- Locales situados en soportales.

CAPÍTULO 2. USO RESIDENCIAL

Artículo 45. Definición y clases

1. Es uso residencial el que sirve para proporcionar alojamiento permanente a las personas.
2. A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases:

A) Vivienda: cuando la residencia se destina a alojamiento de una o varias personas que configuran un núcleo con los comportamientos habituales de las familias, tengan relación o no de parentesco.

Se establecen las siguientes categorías:

a) Edificación unifamiliar: es la adecuada para albergar el uso residencial correspondiente a un núcleo familiar, en parcela independiente y en edificio aislado, adosado o agrupado a otros similares, con o sin retranqueos interiores de parcela.

Se establece un régimen especial de edificación unifamiliar cuando, se configuran parcelas unifamiliares en las que, en cada una de ellas, se diferencian dos superficies: una donde se situará la vivienda unifamiliar y otra integrada en una superficie configurada como elemento común de la totalidad de las parcelas unifamiliares resultantes de la parcelación, cumpliéndose además las siguientes condiciones:

- Deberá quedar garantizada, mediante inscripción en el Registro de la Propiedad de conformidad con los artículos 26 y 65 del Texto Refundido de la Ley de Suelo Y Rehabilitación Urbana 7/2015, la imposibilidad de disposición independiente de la parcela donde se localiza la edificación y la parte restante de la misma que se integra en superficie común de las parcelas unifamiliares del conjunto de la actuación.
- El número máximo de viviendas será el número entero que resulte de dividir la superficie de la parcela edificable objeto de parcelación entre la superficie mínima de parcela establecida para la zona de ordenanza, con las excepciones que se impongan en las correspondientes zonas de ordenanza.
- La superficie de parcela donde se localiza cada vivienda unifamiliar, será igual o superior al cincuenta por ciento de la superficie mínima de parcela establecida para la zona de ordenanza, y en ningún caso inferior a 100 m².
- La superficie de parcela integrada por la parte donde se localiza la edificación y la superficie correspondiente a su porcentaje de participación en la zona configurada como elemento común, no será inferior a la superficie mínima de parcela establecida para la zona de ordenanza.
- Las superficies de las parcelas unifamiliares diferenciadas en los apartados precedentes (destinadas a ubicar la edificación residencial y a espacios comunes) deberán tener continuidad física y garantizar las condiciones de accesibilidad y seguridad a la superficie donde se sitúan las viviendas unifamiliares.
- La edificabilidad y ocupación correspondiente a cada vivienda unifamiliar será el resultado de aplicar los parámetros reguladores de cada uno de dichos conceptos a la superficie resultante de la suma de los espacios en que se ha diferenciado la parcela.
- Las ordenanzas particulares de cada zona, cuando contemplen este régimen, podrán establecer condiciones adicionales o diferentes.

b) Edificación colectiva: Cuando en una unidad parcelaria se edifican dos o más viviendas en régimen de propiedad horizontal, pudiendo disponer de accesos y elementos comunes desde la vía pública o desde un espacio libre privado exterior.

c) Edificación bifamiliar: Se entiende por edificación bifamiliar la resultante de la división de una vivienda unifamiliar existente en dos nuevas viviendas, sin incremento del volumen edificado.

B) Residencia comunitaria: cuando está destinada al alojamiento estable de colectivos que no constituyen núcleos familiares, pero que les unen vínculos de carácter social, religioso o similares, ejercido con carácter no asistencial.

Se excluye de esta categoría de uso residencial la construcción de viviendas colectivas con servicios comunes.

3. Según el régimen jurídico a que pudiera estar sometida, en función de los beneficios otorgados por el Estado o Comunidad Autónoma, se distinguen, con independencia de la anterior clasificación, las siguientes categorías:

A) Vivienda sometida a algún régimen de protección pública (R-VP): Cuando esté acogida a cualquiera de los regímenes de protección establecidos por las Administraciones públicas.

B) Vivienda libre (R-VL): Cualquier vivienda no incluida en el apartado anterior.

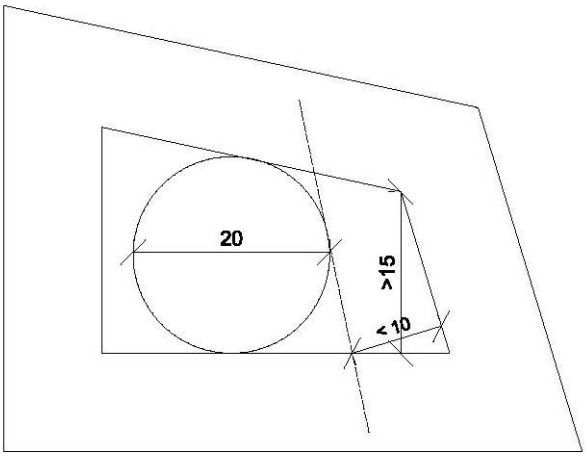
Artículo 46. Vivienda exterior

Toda vivienda deberá ser exterior, entendiéndose por tal la que cumpla con las condiciones siguientes:

1. Ocupar una fachada que recaiga sobre alguno de los siguientes espacios:
   A. Vía pública o espacio libre público.
   B. Espacio libre privado del ámbito de la parcela, situado a cota de rasante del terreno natural o de rasante de calle que cumpla con las siguientes condiciones según de tipología y la situación de la edificación:
      a) En tipología de edificación aislada, bloque abierto o pareada el resultante de la aplicación de las condiciones de posición del edificio en la parcela.
      b) En tipología de edificación adosada en vivienda unifamiliar el resultante de las condiciones de posición que corresponda aplicar.
      c) En tipología de edificación entre medianeras o en manzana cerrada:
         i) Directamente enfrentado a vía o espacio libre público.
         ii) Enfrentado directamente a espacio libre de dominio y uso privado que cumpla las siguientes condiciones:
            - La superficie del espacio será superior o igual a 250 m²
            - En él podrá inscribirse una circunferencia de al menos 20 m de diámetro, libre de edificaciones.
            - Este espacio tendrá al menos dos accesos directos desde la vía pública libres de obstáculos, que deberán contar cada uno con una anchura mínima de 6 m.
            - El espacio no será edificable sobre la rasante del terreno.

2. La longitud mínima de fachada en contacto con el espacio exterior permitirá la apertura de al menos un hueco en viviendas de un dormitorio y dos huecos correspondientes a piezas habitables diferentes en viviendas de más de un dormitorio.

3. Las piezas habitables que den frente al espacio libre público o privado deberán tener una superficie útil interior superior a doce metros cuadrados, no incluyéndose la del mirador en caso de que lo hubiera; en ella será posible incluir un círculo de diámetro igual o mayor de 2,50 m tangente al paramento en el que se sitúa el hueco de luz y ventilación.
   En caso de que el espacio exterior corresponda a la situación contemplada en el apartado 1.B.c) ii de este artículo, la luz recta de la pieza habitable que de frente a él no podrá ser inferior a 15 metros, debiendo ésta situarse en el mismo plano de fachada que conforma el edificio, no admitiéndose quiebros y siendo obligatorio mantener esta distancia como mínima a lo largo de toda la fachada.
   La distancia desde el eje perpendicular al hueco hasta la tangente a la circunferencia de 20 metros paralela a dicho eje no será superior a 10 metros.



4. Deberá cumplir con las condiciones de accesibilidad y seguridad que en materia de prevención de incendios determine la normativa sectorial aplicable.

Artículo 47. Condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas

1. Las viviendas de nueva construcción deberán cumplir las condiciones mínimas de habitabilidad establecidas en el Decreto 91/2024, de 14 de noviembre, que regula el programa mínimo, dimensiones e iluminación natural de las viviendas en la Comunidad Autónoma de Cantabria, así como la concesión y control de las cédulas de habitabilidad, o normativa que lo sustituya.

2. A los efectos de esta Normativa, las diferentes piezas que compongan la vivienda tendrán la condición de pieza habitable, salvo el aseo, vestíbulo, pasillo, tendedero y piezas similares.

Artículo 48. Condiciones del uso residencial en planta baja

1. La autorización de la implantación de usos residenciales en planta baja requerirá el cumplimiento de alguna de las siguientes condiciones:

   a) El alféizar de cualquier hueco que ilumine las habitaciones de la vivienda estará situado a una altura de 2,20 m sobre la rasante de la urbanización de los espacios públicos a los que dé frente.

Complementariamente, el alféizar de esos mismos huecos no podrá estar a una altura superior a 1,20 metros desde el suelo del interior de la vivienda.

b) Entre el espacio público al que dé frente y la correspondiente fachada, existirá una zona de terraza o jardín, con un fondo mínimo de 3,00 m.

2. Estas condiciones no serán de aplicación para las edificaciones existentes, ni para la transformación de locales en viviendas en edificios existentes con una antigüedad superior a veinte años a la entrada en vigor de este Plan General.

Artículo 49. Condiciones de las residencias comunitarias

Las condiciones de aplicación a los edificios destinados a residencia comunitaria son las mismas que para el uso residencial cuando su superficie total no supere los 500 m², en cuyo caso serán de aplicación complementaria las correspondientes a los edificios o locales destinados a hospedaje.

Artículo 50. Trasteros y tendederos

50.1. Trasteros

Se permitirá el destino de trastero de los espacios situados bajo cubierta, o en sótanos y semisótanos, con las siguientes limitaciones:

- No podrán en ningún caso dedicarse a vivienda.
- La superficie máxima de trastero será de 15 m^2.
- Su número será igual o superior como máximo en dos al número de viviendas al que sirvan.
- El acceso a los trasteros se resolverá única y exclusivamente a través de zonas comunes del edificio.
- En ningún caso podrán estar conectados a las redes de abastecimiento y saneamiento del edificio
- Su uso estará asignado a una vivienda específicamente o a la comunidad, vinculándolo mediante inscripción con el uso de trastero en el Registro de la Propiedad, de conformidad con lo dispuesto en el artículo de 65 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana aprobado por RDL 7/2015.

50.2. Tendederos

Toda vivienda de más de un dormitorio y más de 45 m^2 de superficie útil estará dotada de una superficie pisable o no pisable de al menos 3 m^2 de superficie destinado a tender ropa.

El contenido del tendedero no será visible desde el exterior y poseerá ventilación natural permanente.

No será exigible cuando la vivienda disponga de patio privado de parcela y reúna condiciones adecuadas para tender la ropa.

CAPÍTULO 3. US0 GARAJE-APARCAMIENTO

Artículo 51. Definición y clases

1. Se define como aparcamiento al espacio fuera de la calzada de las vías, destinada específicamente a estacionamiento de vehículos.
2. Se definen como garajes los espacios cubiertos situados sobre el suelo, en el subsuelo o en el interior de edificaciones con otro uso, destinados al estacionamiento temporal de vehículos.

Según su destino podrán ser privados o públicos.

1. Garaje o aparcamiento privado

Es el destinado a la provisión de las plazas de aparcamiento exigidas como dotación al servicio de los usos de un edificio o a mejorar la dotación al servicio de los usos del entorno.

2. Garaje y aparcamiento público

Es el destinado a la provisión de plazas de aparcamiento de uso público, donde el estacionamiento sea temporal.

3. Grados y situaciones

Se establecen los siguientes grados:

1º. Garajes y aparcamientos privados, sin limitación de superficie.
2º. Garajes y aparcamientos públicos hasta 600 m² destinados a vehículos ligeros.
3º. Garajes y aparcamientos públicos de más de 600 m² destinados a vehículos ligeros.
4º. Garajes y aparcamientos públicos, de titularidad pública o privada formando un complejo inmobiliario, destinados a vehículos ligeros implantado bajo suelos calificados como viario o espacios libres siempre que en superficie mantenga el uso establecido en el Plan General.

Y las siguientes situaciones:

A. En edificio exclusivo
B. En los espacios edificados ocupando la planta baja o inferiores a esta.
C. En los espacios libres de parcela; en este caso no se permiten los aparcamientos sobre rasante que impliquen apilamiento de vehículos.

Artículo 52. Dimensiones mínimas de las plazas de aparcamiento

1. Cada plaza de aparcamiento destinada a automóviles tendrá unas dimensiones mínimas de 2,50 x 5,00 metros entre ejes, con acceso libre mínimo de 2,30 metros. Si la plaza estuviera cerrada por uno o por los dos laterales por muros, se considerará una dimensión mínima libre de ancho de plaza de 3 metros.
   La superficie mínima por plaza de aparcamiento será de 20 m² (incluida parte proporcional de zonas comunes, rampas, calles, etc.)
   Las calles interiores de reparto tendrán una anchura mínima de 5,00 metros en todo su recorrido.

2. No se podrán cerrar las plazas de aparcamiento que en proyecto fueran abiertas.
3. Las plazas de aparcamiento destinadas a camiones y autobuses tendrán unas dimensiones mínimas de 3,50 x 12,00 metros.
4. En todos los espacios destinados a aparcamiento se marcará sobre el pavimento la ubicación de las plazas de aparcamiento y pasillos de accesos de vehículos, señalización que habrá de coincidir con la que figure en los planos que se presenten en la solicitud de licencia.
5. Todos los aparcamientos de uso público dispondrán de una reserva de plazas para para personas con movilidad reducida que como mínimo será de una plaza por cada cuarenta o fracción adicional sobre el total de plazas previsto, que estarán debidamente señalizadas. Cuando el número de plazas alcance a diez, se reservará como mínimo una. Estas plazas se situarán con preferencia en las zonas más próximas a los accesos.

   Las plazas destinadas a personas con movilidad reducida serán suficientemente amplias para permitir el acceso y la salida desde los vehículos de una silla de ruedas.

   Deberán tener una dimensión mínima de 5,00 m de longitud × 2,20 m de ancho y además dispondrán de una zona de aproximación y transferencia lateral de una longitud igual a la de la plaza y un ancho mínimo de 1,50 m en el caso de plazas dispuestas en perpendicular o en diagonal a la acera. En el caso de plazas dispuestas en línea, deberán tener una dimensión mínima de 5,00 m de longitud × 2,20 m de ancho y además dispondrán de una zona de aproximación y transferencia posterior de una anchura igual a la de la plaza y una longitud mínima de 1,50 m.

   Cumplirán las determinaciones que al efecto establece la normativa vigente en materia de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas: Ley 9/2018, de 21 de diciembre, de Garantía de los Derechos de las Personas con Discapacidad de Cantabria, en el Real Decreto 505/2007 de 20 de abril, por el que se aprueban las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones y en la Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados, o aquella otra normativa que las sustituya.

Artículo 53. Accesos

1. Los garajes y aparcamientos de los grados 1º y 2º tendrán un acceso con una anchura libre mínima de 3,00 metros. En los restantes grados la anchura libre mínima del acceso será de 3,00, 3,50 o 4,00 metros, según den a calles de más de 15 m, comprendidas entre 10 y 15 metros o menores de 10 metros respectivamente.
2. El número de garajes deberá quedar limitado a uno por edificio, debiendo resolver la necesidad de aparcamiento de todos los usos que albergue en un solo local.
3. Los garajes y aparcamientos de los grados 1º, 2º y 3º podrán disponer de un solo acceso para vehículos, pero contarán con otro peatonal distanciado de aquél, dotado de vestíbulo estanco, con dobles puertas resistentes al fuego y con resortes de retención para posibles ataques a fuego y salvamento de personas. El ancho mínimo de este acceso será de un metro.
4. Los garajes de menos de 2.000 m^2 que cuenten con un único acceso unidireccional y uso alternativo de la rampa de acceso, la longitud de la rampa no podrá superar 25 metros.
5. En los garajes y aparcamientos de los grados 1º, 3º y 4º, de superficie comprendida entre 2.000 y 6.000 m^2, la entrada y salida deberán ser independientes o diferenciadas, con un ancho mínimo

para cada sentido de 3 metros si se destina a turismos y 3,50 m si se estacionan vehículos pesados y dispondrán además de un acceso para peatones. En los superiores a 6.000 metros cuadrados deberán existir accesos a dos calles, con entrada y salida independientes o diferenciadas en cada una de ellas.

6. Los garajes y aparcamientos, independientemente de la planta en que se ubiquen, dispondrán en todos sus accesos al exterior de un zaguán en espacio privado, que como mínimo tendrá 3,00 metros de ancho y 4,50 metros de fondo medido desde la línea de fachada, con una pendiente máxima del 5 %, en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad ni abrir huecos de locales comerciales. Si existe retranqueo, con rasante horizontal, de fondo superior a 4,50 metros, puede prescindirse del zaguán.
7. El pavimento de dicho espacio deberá ajustarse a la rasante de la acera, sin alterar para nada su trazado.
8. La puerta del garaje se situará en la fachada del edificio y no sobrepasará en ningún punto la alineación oficial. Tendrá una altura mínima de 2,20 metros, medidos en el punto más bajo.
9. Si la puerta es de accionamiento automático, dispondrá de un sistema de seguridad que provoque su parada en caso de existir algún obstáculo.
10. En el caso de vehículos ligeros las rampas no tendrán una pendiente superior al 16 % en tramos rectos y al 12 % en tramos curvos, medida en el eje. Su anchura mínima será de 3,50 metros, y su radio de curvatura, medido también en el eje, será igual o superior a 6 metros.
11. En el caso de los vehículos pesados las rampas no tendrán una pendiente superior al 10% en tramos rectos y al 7% en tramos curvos, medida en el eje. Su anchura mínima será de 3,50 metros, con el incremento necesario en las curvas, y su radio de curvatura, medido también en el eje, será superior a 30,00 metros.
12. Podrá permitirse el empleo de aparatos montacoches cuando el acceso sea exclusivamente por este sistema. Se instalará uno por cada treinta plazas o fracción superior a diez. No será preciso contar con un espacio de espera entre ascensor y vía pública.
13. En las viviendas unifamiliares, se admiten zaguanes con una pendiente máxima del 8 %, siendo el porcentaje máximo de pendiente de la rampa, en tramos rectos, del 20 %.
14. Los accesos se situarán de forma que no se destruya el arbolado existente. En consecuencia, se emplazarán los vados preservando los alcorques existentes y demás elementos de servicios emplazados en la vía pública (farolas, etc).
15. Las rampas de acceso a los garajes o sótanos deberán desarrollar íntegramente su pendiente en suelo de uso privado.
16. En locales de planta baja y sótano de edificios existentes sin uso en el momento de aprobación del PGOU, se podrá realizar un “Estudio técnico de viabilidad” que justifique el incumplimiento de algunas de las medidas establecidas en este artículo, siempre que cumplan las determinaciones derivadas de la aplicación de la legislación sectorial.

Artículo 54. Reservas de espacios para aparcamientos

1. En suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable se preverán dos plazas de aparcamiento por cada 100 m^2 construibles, siendo al menos una de ellas de uso público.

Para el suelo urbano no consolidado se tendrán en cuenta las circunstancias especiales reguladas en los artículos 47 y 102 bis. Actuaciones sobre el medio urbano de la Ley de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria.

2. Las plazas de aparcamiento pueden ubicarse sobre terrenos de titularidad pública o privada, respetando la siguiente condición:
   a) Cuando se prevea un sistema de transporte público, dentro de la superficie de aparcamiento pueden incluirse las zonas de espera de los viajeros y las que se destinen a la parada y aparcamiento de los vehículos de transporte público, así como a su circulación cuando la misma se realice sobre carril propio.
3. Los Planes Parciales en suelo urbano no consolidado y urbanizable, y los Planes Especiales -si ello es coherente con su finalidad-, habrán de prever, además, suelo para aparcamiento en función de la edificabilidad y los usos, en la cantidad y de acuerdo con lo que se regula para cada uso en los párrafos siguientes de éste y el siguiente artículo, de manera que se asegure espacio suficiente para paradas y estacionamiento de vehículos en relación con la demanda derivada de los usos y su intensidad.
4. En suelo urbano no consolidado y urbanizable con uso predominante industrial, pueden establecerse coeficientes que ponderen la equivalencia entre las plazas de aparcamiento ordinarias y los espacios necesarios para la circulación, maniobra, aparcamiento y operaciones de carga y descarga de los vehículos de transporte de mercancías.
5. En usos dotacionales, la reserva de plazas de aparcamiento se establecerá en función de la demanda efectiva de dich0os usos. La dotación mínima será de dos plazas por cada 100 metros cuadrados de superficie edificable.
   En estos casos, especialmente cuando el uso sea educativo, cultural y deportivo, se reservarán además plazas para el aparcamiento de bicicletas, con una dotación mínima equivalente a la reserva para automóviles.

Artículo 55. Dotación de plazas de aparcamiento en función de los usos específicos.

1. Para los edificios de nueva planta o en los que se realicen cambios o nuevas implantaciones de uso deberán preverse en el interior de la parcela, salvo que las ordenanzas específicas de cada zona establezcan otras determinaciones, los estándares mínimos de dotación de plazas de aparcamiento especificados en el apartado siguiente.
   Estarán exentos de la obligación de reservar nuevas plazas de aparcamiento en el interior de la parcela todos los edificios rehabilitados, cualquiera que fuera su uso, debiendo mantener las plazas existentes antes de la rehabilitación.
2. Plazas mínimas de aparcamiento:

   A) Uso residencial.

   1. En edificios de nueva planta:
      - Una plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos destinados a vivienda, incluidas zonas comunes.
      - Una plaza de aparcamiento por cada 50 m² construidos destinados a otros usos.

      En ningún caso se podrá disminuir la dotación de aparcamientos como consecuencia de un cambio o ubicación de uso.
   2. Las obras sobre edificios existentes que posibiliten mayor número de viviendas deberán prever mayor número de aparcamientos.

3. El Ayuntamiento, previo informe técnico, podrá eximir o reducir el número de plazas de aparcamiento en los siguientes casos:
   a) En solares de menos de doscientos cincuenta metros cuadrados, en los locales que se instalen en edificios existentes que no cuenten con la previsión adecuada de plazas de aparcamiento y en los que la tipología del edificio no permita la instalación de las plazas adicionales.
   b) Cuando por las características del soporte viario, por la tipología arquitectónica, o por razones derivadas de la accesibilidad, la disposición de la dotación de plazas de aparcamiento reglamentarias suponga una agresión al medio ambiente o a la estética urbana.
4. Se eximirán de la obligación de disponer de plazas de aparcamiento en el interior de la parcela, ya sea en subsuelo o en superficie, aquellos solares situados en zonas consolidadas por la edificación y que no sean consecuencia de nueva parcelación, en los que se demuestre la imposibilidad de introducir o sacar un vehículo a la vía pública.
5. No se exigirá plaza de aparcamiento en viviendas en las que se realice ampliación de su superficie.
6. La dotación mínima de aparcamiento en residencia comunitaria será de una plaza por cada cinco habitaciones, sin perjuicio de las que establezca la legislación sectorial correspondiente, prevaleciendo la disposición que requiera mayor número de plazas.

B) Uso terciario.

1. Hospedaje:

- Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada 100 m^2 de local destinado a hospedaje y por cada 100 m^2 destinados a otros usos públicos. Las plazas de aparcamiento deberán ubicarse en el interior de la parcela.
- En instalaciones de campamentos de turismo será exigible una plaza de aparcamiento por cada cuatro acampados de capacidad.

2. Establecimientos de restauración, terciario recreativo y otros servicios terciarios

- La dotación de plazas de aparcamiento se regulará de igual forma que en el uso terciario de oficinas.
- En locales de aforo superior a 500 personas, se incrementará la dotación anterior en al menos una plaza por cada veinticinco personas de capacidad.

3. Comercial

- La dotación mínima de aparcamientos para estacionamiento público será de dos plazas de aparcamiento por cada 100 m^2 de local destinado a uso comercial, sin perjuicio de las que establezca la legislación sectorial para determinadas actividades, prevaleciendo la disposición que requiera mayor número de plazas.
- Para los grandes establecimientos comerciales serán de aplicación las reservas de aparcamientos establecidas en la legislación sectorial vigente.

4. Oficinas

- Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada 100 m^2 de superficie edificada.
- En oficinas, en edificio exclusivo, con superficie superior a 500 m^2 de superficie construida, se reservará una plaza de aparcamiento por cada 25 m^2 o fracción.

5. Teatros cubiertos, al aire libre, cines, salas de fiesta, de espectáculos, auditórium, gimnasios y locales análogos

- La reserva mínima será de una plaza de aparcamiento por cada 15 localidades hasta 500 localidades de aforo, y a partir de esa capacidad una plaza de aparcamiento por cada 10 localidades.

C) Uso industrial.

- Para industrias, almacenes y, en general, locales destinados a uso industrial, una plaza de aparcamiento, en el interior de la parcela, por cada 100 m² de superficie construida.
  Esta reserva no será de aplicación a edificios industriales construidos con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General.

D) Uso de equipamiento

- Los usos dotacionales de equipamiento dispondrán, en todo caso, de una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de superficie construida, que serán incrementadas si así resultase de las siguientes condiciones:
  - En edificios entre medianeras una plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos.
  - En edificios en parcela aislada, una plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos, que serán incrementadas si así resultase de las siguientes condiciones:
    - En las dotaciones en que pueda presuponerse concentración de personas, al menos, una plaza por cada veinticinco personas de capacidad, para todos los usos excepto para el religioso, para el que será suficiente una plaza por cada cincuenta personas.
    - En el equipamiento sanitario con hospitalización, al menos una plaza por cada cinco camas.
    - En los mercados de abastos y centros de comercio básico, al menos una plaza por cada 25 m² de superficie de venta.
  - En dotaciones públicas en edificios existentes no se exigirá la reserva de plazas de aparcamiento.
- Los equipamientos educativos que se dispusieran en edificios exclusivos contarán con una superficie, fuera del espacio público, capaz para la espera, carga y descarga de un autobús por cada 150 plazas escolares.
- Los mercados y centros de comercio básico, dispondrán por cada diez puestos de venta, y dentro del local o área comercial, de una zona destinada a carga y descarga de mercancías, con una altura libre mínima de 3,40 m, con una superficie mínima de 7 m de longitud por 4 m de anchura, que se dispondrán de tal forma que permita las operaciones de carga y descarga simultáneamente en cada una de ellas sin entorpecer el acceso de los vehículos.

Artículo 56. Aparcamiento de bicicletas en edificaciones.

1. Toda nueva edificación residencial multifamiliar debe contar con un espacio de aparcamiento de bicicletas y de almacenamiento de vehículos no motorizados (sillas de ruedas, sillas y carritos infantiles, carritos de la compra, etc.).

   La reserva de plazas para bicicletas será como mínimo de 2 plazas por vivienda o por cada 100 m^2 de techo edificable o fracción. La superficie del recinto común para aparcamiento será igual a la cantidad resultante de multiplicar 1,25 m^2 por el número de plazas que se deduzca de las viviendas previstas.

El acceso a dicho espacio habrá de ser lo más directo posible desde el exterior y adecuado para vehículos no motorizados, evitándose los cambios de nivel y los recorridos poco atractivos para acceder a los mismos. La altura del recinto debe ser superior a 2 metros.

2. Toda rehabilitación o reforma en profundidad de un edificio residencial multifamiliar existente debe tener en cuenta el criterio anterior y, en su caso, exponer razonadamente los motivos por los que no es posible atender dichos requerimientos. En este último caso se puede habilitar este espacio de almacenamiento en la propia parcela (caseta cerrada) o hay que proponer otras alternativas para el acceso de las bicicletas y demás vehículos no motorizados a las viviendas.

3. Toda nueva edificación destinada a usos no residenciales habrá de contar con un espacio para el aparcamiento de bicicletas en el propio edificio, accesible desde el exterior o en la parcela. En caso de habilitar este espacio en la parcela, debe ser un recinto cerrado y con protección climática.

   Se recomienda que el número de plazas que deben proveerse como mínimo sean las siguientes:

	Uso	**Nº de aparcamientos**
Larga duración	Centros de trabajo	1 por cada 5 empleos existentes o previstos
	Centros educativos	3 por cada 10 alumnos mayores de 9 años y 1 por cada 5 empleos
	Estaciones del transporte colectivo	1 por cada 50 usuarios
Media duración	Centros comerciales	1 por cada 150 m^2 de superficie de ventas y 1 por cada 10 empleos
	Bibliotecas	1 por cada 5 puestos de lectura
	Centros deportivos	1 de cada 5 plazas de la capacidad prevista y 1 de cada 5 empleados
	Centros hospitalarios	1 por cada 100 camas y 1 por cada 5 empleos previstos
	Centros administrativos y oficinas con público	1 cada 100 m^2 edificable
	Centros de ocio - cines - restaurantes y bares - teatro / auditorio - salas de concierto	 1 plaza por cada 20 plazas 1 plaza por cada 20 plazas 1 plaza por cada 20 plazas 1 plaza por cada 15 plazas

CAPÍTULO 4. USO TERCIARIO

Artículo 57. Definición y clases

El uso de servicios terciarios tiene por finalidad la prestación de servicios al público, las empresas y organismos, tales como los servicios de alojamiento temporal, comercio en sus distintas formas, información, administración, gestión u otros similares.

A los efectos de su pormenorización establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases:

A) Comercial: Comprende las actividades relacionadas con el suministro de mercancías o la prestación de servicios al público, mediante ventas al por mayor o al por menor.

B) Oficinas: Corresponde a las actividades cuya función es prestar servicios administrativos, técnicos, financieros, de información y otros, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares. Se excluyen los servicios prestados por las Administraciones Públicas que se incluyen en el uso de equipamiento.

C) Hospedaje: Se considera como terciario hospedaje los servicios de alojamiento turístico destinados a proporcionar alojamiento temporal a las personas a cambio de contraprestación económica, desde un establecimiento abierto al público en general con o sin otros servicios de carácter complementario.

D) Establecimientos de restauración: Comprende los establecimientos destinados al suministro de comidas o bebidas para ser consumidas en el propio local o en áreas anejas pertenecientes al mismo, en locales abiertos al público en general.

E) Terciario recreativo: Comprende los servicios que están destinados a actividades ligadas a la vida de ocio y de relación.

A efectos de su pormenorización en el espacio y del establecimiento de condiciones particulares, se establecen:

a) **Salas de reunión:** Comprende los establecimientos destinados a actividades culturales y sociales como los casinos de juego, salas de bingo, salones recreativos, de baile, discotecas, salas de fiesta, y locales de ensayo de grupos musicales

b) **Espectáculos:** comprende los establecimientos destinados a espectáculos cinematográficos, teatrales y musicales, taurinos y feriales.

El uso productivo terciario recreativo no incluye las salas de exposiciones, audiciones y conferencias, los teatros y los cinematógrafos, que forman parte de los equipamientos culturales y de espectáculos.

F) Otros servicios terciarios: Se incluyen en este uso aquellas actividades que cumplen básicamente la función de dar un servicio al ciudadano de carácter no dotacional, tales como servicios higiénicos personales (salón de belleza, etc.), sanitario (clínicas sin hospitalización con cirugía menor, clínicas veterinarias, etc.) o educativo no reglado, u ocupación del tiempo de ocio no encuadrada en el uso terciario de servicios recreativos.

G) Estaciones de suministro de combustibles: Instalaciones destinadas al suministro y venta al público de gasolinas, gasóleos y gases licuados derivados del petróleo para la automoción.

SECCIÓN 1ª. COMERCIAL

Artículo 58. Terciario comercial

1. Comprende las actividades destinadas al suministro de mercancías al público mediante la venta al por menor y prestación de servicios a particulares. Tendrán la consideración de establecimientos comerciales los locales y las construcciones o instalaciones de carácter fijo y permanente, cubiertas o sin cubrir, que estén en el exterior o interior de una edificación, destinados al ejercicio regular de actividades comerciales, ya sean de forma continuada o en días o en temporadas determinadas.
2. Los establecimientos comerciales pueden ser de carácter individual o colectivo; son establecimientos comerciales de carácter colectivo los integrados por un conjunto de establecimientos individuales situados en uno o varios edificios compartiendo imagen y elementos o servicios comunes y que hayan sido proyectados de forma conjunta con independencia de que las respectivas actividades comerciales se realicen de forma empresarialmente independiente.
3. Se entiende por superficie útil de venta al público aquella a la que el público puede acceder para realizar las actividades comerciales, incluyendo los vestíbulos, los espacios cubiertos o descubiertos ocupados por los artículos puestos a la venta, los escaparates internos y externos, mostradores, probadores y línea de cajas, las escaleras, pasillos y cualquier otro espacio destinado a la permanencia y tránsito de personas necesarios para el acceso a los artículos.

   La superficie de venta al público incluirá, en los términos establecidos en el párrafo anterior, los espacios ocupados por todas las actividades empresariales que sean accesibles al público, y cuya titularidad pertenezca al que ejerce la actividad comercial principal del establecimiento.

   La superficie de venta al público total de un establecimiento comercial colectivo será la suma de las diferentes superficies de venta al público de los establecimientos comerciales individuales que lo componen. A estos efectos, la superficie de venta al público de un establecimiento individual integrado en un colectivo se medirá desde el acceso al público de cada uno de ellos.
4. Se excluyen expresamente de la superficie útil de exposición y venta al público las superficies destinadas a:
   - Dependencias o instalaciones no accesibles al público en general, en las que no se desarrolle actividad comercial directa.
   - Zonas de estacionamiento, siempre que en las mismas no se desarrolle actividad comercial alguna.
   - Zonas destinadas permanentemente a la restauración y al desarrollo de actividades lúdicas.

58.1. Clases de establecimientos comerciales

Se establecen las siguientes clases de establecimientos comerciales en función de su formato:

1. Establecimientos comerciales:

Tendrán la consideración de establecimientos comerciales los locales y las construcciones o instalaciones de carácter fijo y permanente, cubiertas o sin cubrir, que estén en el exterior o interior de una edificación, destinados al ejercicio regular de actividades comerciales, ya sean de

forma continuada o en días o en temporadas determinadas, cuya superficie útil de exposición y venta sea inferior a 2.500 m^2.

Podrán ser de carácter individual o colectivo. Tendrán la consideración de colectivos aquellos integrados por un conjunto de establecimientos comerciales individuales integrados en un edificio o complejo de edificios, que están relacionados por elementos comunes cuya utilización comparten, en los que se pueden ejercer actividades de forma empresarial independiente y concurra alguno de los siguientes elementos:

- Acceso común desde la vía pública, de uso exclusivo o preferente de los establecimientos y de sus clientes.
- Áreas de estacionamiento privadas comunes y contiguas a los diferentes establecimientos.
- La gestión conjunta de servicios comunes para los clientes.
- La realización de comunicaciones comerciales conjuntas.

Dentro de los establecimientos comerciales, atendiendo al tamaño de la superficie útil de exposición y venta se diferencian:

a) Establecimientos comerciales individuales con una superficie útil de exposición y venta al público inferior a 500 m^2.

b) Establecimientos comerciales con una superficie útil de exposición y venta al público superior a 500 m^2 e inferior a 2.500 m^2.

2. Gran establecimiento comercial:

Tendrán la consideración de Gran Establecimiento Comercial:

- Los establecimientos comerciales individuales o colectivos con una superficie útil de exposición y venta al público igual o superior a dos mil quinientos metros cuadrados.
- Los parques temáticos, en relación con sus actividades comerciales, cuando el conjunto de la superficie útil de exposición y venta al público supere los dos mil quinientos metros cuadrados o el quince por ciento de la superficie edificada total. Se entiende por actividad comercial del parque temático la de venta al por menor de productos directamente relacionados con su actividad principal dentro de su recinto

58.2. Situaciones de los establecimientos comerciales

Se pueden encontrar en las siguientes situaciones:

A. En edificio exclusivo
B. En planta baja asociada o no a otras plantas de piso del edificio, a semisótano o a la primera planta de sótano.
C. En planta baja, semisótano y plantas superiores de edificios de uso no residencial.

Toda pieza destinada a uso comercial situada en sótano o semisótano, deberá estar vinculada a un local de planta baja al que se unirán mediante escaleras y otros huecos. La superficie común sobre un plano horizontal de ambas plantas será como mínimo coincidente en el 50% de la superficie de la planta de más superficie, no pudiendo en ningún caso ser superior la superficie de local en planta sótano que la de la planta baja a la que se vincula.

Artículo 59. Condiciones particulares del uso comercial

Con carácter general serán de aplicación las determinaciones contenidas en Ley 1/2002, de 26 de febrero, del Comercio de Cantabria, Ley 2/2010, de 4 de mayo, que la modifica y Ley de 8/2006, de 27 de junio, de Estructuras comerciales de Cantabria, o la legislación vigente que la sustituya.

Además, serán de aplicación las siguientes condiciones para el uso comercial:

1. Accesos y altura

a) Cuando el local comercial se implante en un edificio con uso característico residencial, deberá contar con acceso independiente desde la vía pública o desde otro elemento de uso común exclusivo para el conjunto de los locales comerciales del edificio.

b) Los comercios en planta de piso no podrán ser independientes de los de la planta baja.

c) La altura de los bajos comerciales será la que corresponda por condiciones de edificación. La altura libre mínima para sótano y semisótano será de 3,00 m, salvo para los edificios existentes antes de la aprobación definitiva de estas normas que será la existente (nunca menor de 2,60 m), siempre que cumpla las determinaciones establecidas al efecto en el Código Técnico.

2. Circulación interior

a) El número de escaleras entre cada dos pisos será de una por cada 500 m^2, o fracción superior a 250 m^2 de superficie de venta en el piso inmediatamente superior.

   Las dimensiones mínimas de escaleras y pasillos cumplirán con las condiciones de evacuación establecidas en Código Técnico de la Edificación, DB-SI-3.

b) Cuando el desnivel a salvar dentro del establecimiento sea de dos (2) o más plantas se dispondrá de un elevador por cada 500 m^2 de superficie de venta por encima de esa altura. La capacidad de los aparatos elevadores se adecuará al nivel de ocupación y movilidad previsto para el edificio.

   Los aparatos elevadores podrán ser sustituidos por escaleras mecánicas siempre que haya, al menos, un aparato elevador y en su conjunto se resuelva la movilidad prevista en el edificio.

3. Aseos

a) Los aseos y equipos sanitarios se ajustarán a lo establecido por la normativa sectorial aplicable disponiendo, en todo caso, de ventilación natural directa o de ventilación natural inducida.

b) Con carácter supletorio a las determinaciones establecidas por la normativa sectorial específica, los locales destinados al comercio dispondrán de los siguientes servicios sanitarios destinados al público:
   - Hasta 150 m^2 cuadrados un inodoro y un lavabo que podrá no estar destinado al público.
   - Entre 150 y 300 m^2 de superficie de venta un inodoro y un lavabo por sexo; por cada 200 m^2 adicionales se aumentará un inodoro y un lavabo, separándose igualmente para cada uno de los sexos. Al menos uno deberá estar adaptado para su uso por discapacitados.
   - A partir de 2.500 m^2 de superficie de venta deberá justificarse el número de servicios sanitarios necesario. Como mínimo contará con la dotación de aseos exigida en el párrafo anterior.

c) Los locales agrupados podrán concentrar en un bloque las dotaciones de aseos, manteniendo el número y condiciones con referencia a la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público.

4. Iluminación y ventilación

La luz y ventilación de los locales comerciales podrá ser natural o artificial.

a) En el caso de iluminación y ventilación naturales, los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a 1/8 de la que tenga la planta del local.

b) En el caso de iluminación y ventilación artificiales, se exigirá la presentación de los estudios detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento.

5. Almacenamiento de residuos sólidos

Serán de aplicación las determinaciones establecidas en el *Titulo III. Recogida y gestión de los residuos sólidos urbanos*, de la Ordenanza Municipal sobre protección de espacios públicos en relación con su ornato, limpieza, retirada de residuos y escombros, así como zonas verdes, parques y jardines.

6. Grandes superficies comerciales

La implantación de grandes superficies comerciales requerirá un estudio de tráfico previo a la solicitud de licencia, en el que se analice el impacto que pueda producir la ubicación del centro comercial sobre la red viaria.

En el estudio de tráfico habrán de tenerse en cuenta, al menos, los siguientes aspectos:

a) Características de la actividad, especificando:
   - Intensidad de la actividad
   - Modalidad de la explotación.
   - Diversidad de los productos comercializados.

b) Definición de superficie de venta y, consecuentemente, de la relación entre la superficie edificable y la superficie destinada a la transacción comercial

c) Determinación de las dotaciones de aparcamiento al servicio de la actividad y de las zonas obligatorias de carga y descarga. En su fijación se tendrá en cuenta los factores enumerados en el apartado a), así como la movilidad global de la ciudad y sectorial de la zona de implantación, y condiciones medioambientales de la misma.

SECCIÓN 2ª. OFICINAS

Artículo 60. Definición y Categorías

Corresponde a las actividades cuya función es prestar servicios de gestión, técnicos, financieros, de información u otros, así como los despachos profesionales. Se excluyen los servicios prestados por las Administraciones Públicas que se incluyen en el uso de equipamiento.

A efectos de implantación se diferencian los siguientes tipos:

a) Oficinas que ofrecen un servicio de venta y reúnen condiciones asimilables a la clase de uso comercial, como sucursales bancarias, agencias de viajes o establecimientos similares, que podrán igualmente, implantarse, salvo determinación en contra de las normativas particulares de los planeamientos específicos o de desarrollo, en las situaciones y superficies máximas que para el uso comercial se establezca en sus regímenes de compatibilidades.

b) Despachos profesionales domésticos, entendidos como espacios para el desarrollo de actividades profesionales que el usuario ejerce en su vivienda habitual, se considerarán

clasificados como uso residencial cuando la superficie destinada a despacho profesional sea igual o inferior al 40% de la superficie útil total de la vivienda.

En ningún caso en los despachos profesionales domésticos pueden desarrollarse actividades comerciales ni comprendidas en el apartado a).

c) Despachos profesionales independientes de la vivienda en las que se desempeñan actividades colegiadas profesionales tipificadas como oficinas.

Artículo 61. Situaciones

El uso de oficinas se puede encontrar en las siguientes situaciones:

A. En edificio exclusivo
B. En planta baja, ligado o no a planta primera o semisótano en edificios de uso residencial. En ningún caso podrán estar situados por encima de plantas piso con uso de viviendas.
C. En planta baja, primera o superiores de edificios de uso no residencial.

Artículo 62. Condiciones particulares del uso de oficinas

A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie edificada de todos los locales en los que se produce la actividad de oficina, así como los espacios anejos que son necesarios para su correcto funcionamiento.

1. Generales

- Los bajos de oficina que utilicen el sótano o semisótano o la planta primera, serán indivisibles de la planta baja.
- La altura de los bajos de oficinas será la que corresponda por condiciones de edificación y determinaciones específicas del uso a desarrollar. La altura libre mínima para sótano y semisótano será de 3,00 m, salvo para los edificios existentes antes de la aprobación definitiva de estas normas que será la existente (nunca menor de 2,60 m), siempre que cumpla las determinaciones establecidas al efecto en el Código Técnico.
- Se exigirán las instalaciones necesarias para garantizar, al vecindario y viandantes, la supresión de molestias, olores, humos, vibraciones, etc, ocasionada por el ejercicio de la actividad.

2. Accesos y circulaciones interiores

- Los accesos de las oficinas a los espacios de utilización por el público, tendrán una anchura mínima de 1,30 metros.
- La dimensión mínima de la anchura de las hojas de las puertas de paso para el público será de 0,825 metros.
- Los pasillos y escaleras interiores a los locales cumplirán los siguientes anchos mínimos, en función del área servida: 0,90 m hasta 500 m^2, y 1,00 m para locales de más de 500 m^2; salvo para los edificios existentes antes de la aprobación definitiva de este Plan General.
- Las escaleras de comunicación entre diferentes plantas de una misma oficina, si tienen acceso de público, tendrán un ancho mínimo de 1,00 m.
- El itinerario para llegar a cualquier oficina será adaptado.

3. Aseos

a) Los aseos y equipos sanitarios de esta clase de uso se ajustarán a lo establecido por la normativa sectorial aplicable, disponiendo en todo caso de ventilación natural directa o ventilación natural conducida. Supletoriamente los locales dispondrán de los siguientes servicios sanitarios:
   - Hasta 100 m^2 cuadrados un inodoro y un lavabo que podrá no estar destinado al público.
   - A partir de 100 m^2 de superficie un inodoro y un lavabo por sexo; por cada 100 m^2 adicionales o fracción, se aumentará un inodoro y un lavabo, separándose igualmente para cada uno de los sexos. Al menos uno deberá estar adaptado para el uso por discapacitados.
   - En cada planta dedicada a este uso, de forma unitaria o fragmentada, con superficie útil en su conjunto superior a 200 m^2 e inferior a 500 m^2, se dispondrá de un aseo practicable por cada sexo en espacios comunes, es decir, independiente de cualquiera de las oficinas. Cada oficina de más de 200 m^2 contará además con un vestuario para el personal.
   - En edificios con más de 500 m^2 útiles con uso de oficinas, ya sea de forma unitaria o fragmentada, cada planta dedicada a este uso dispondrá de un aseo adaptado por sexo, siempre en espacios comunes, es decir con acceso independiente de cualquiera de las oficinas. Además, cada oficina de más de 500 m^2 contará con un vestuario de personal adaptado.

   No obstante, un estudio justificado de la ocupación máxima prevista y otros parámetros relacionados con el aforo y la simultaneidad de su utilización puede justificar distintas dotaciones.

4. Iluminación y ventilación

La luz y ventilación de los locales y oficinas podrá ser natural o artificial.

c) La luz y ventilación de los locales de trabajo de oficinas serán naturales, debiendo contar con una pieza como mínimo a la calle o espacio exterior, con una longitud mínima de fachada a la calle o espacio exterior de tres metros, pudiendo ser completadas con ventilación artificial en el resto del local.
   La pieza que de frente al espacio libre público o privado deberá tener una superficie útil interior superior a doce metros cuadrados, no incluyéndose la del mirador en caso de que lo hubiera; en ella será posible incluir un círculo de diámetro igual o mayor de 2,50 m tangente al paramento en el que se sitúa el hueco de luz y ventilación.

d) En el caso de iluminación y ventilación naturales, los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a 1/8 de la que tenga la planta del local.

e) En el caso de iluminación y ventilación artificiales, se exigirá la presentación de los estudios detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento.

SECCIÓN 3ª. HOSPEDAJE

Artículo 63. Definición y categorías del uso de hospedaje

Los servicios de alojamiento turístico se ofertarán dentro de alguna de las siguientes modalidades recogidas en la legislación sectorial de aplicación: Ley 5/1999 de ordenación del Turismo de Cantabria, Decreto 81/2010, de 25 de noviembre, Regulación de Establecimientos hoteleros, Decreto 82/2010, de 25 de noviembre, Regulación de establecimientos de alojamiento turístico extrahotelero y Decreto 19/2014, de 13 de marzo que modifica el Decreto 82/2010.

1.- Establecimientos hoteleros: son establecimientos dedicados a dar hospedaje al público en general, con ánimo de lucro. Se clasifican en las siguientes clases:

a) ***Hotel***: entendiendo por tal aquel establecimiento hotelero que ocupe la totalidad de uno o varios edificios, o bien una parte independizada del mismo, cuente con accesos, escaleras y ascensores de uso exclusivo, y reúna los requisitos mínimos exigidos para dicho grupo de clasificación en el Decreto 81/2010. En el supuesto de que el hotel ocupe dos o más edificios, deberá existir un nexo de unión entre ellos; el vestíbulo-recepción y el comedor podrán ubicarse en un único edificio, pero el resto de dependencias comunes deberán existir en todos ellos.

b) ***Hotel apartamento***: entendiendo por tal aquel establecimiento hotelero que ocupe la totalidad de uno o varios edificios, o bien una parte independizada del mismo, cuente con accesos, escaleras y ascensores de uso exclusivo, y reúna los requisitos mínimos exigidos para dicho grupo de clasificación en el Decreto 81/2010, en especial que sus unidades de alojamiento estén dotadas del equipamiento e instalaciones necesarias para la conservación, preparación y consumo de alimentos. En el supuesto de que el hotel-apartamento ocupe dos o más edificios, deberá existir un nexo de unión entre ellos; el vestíbulo-recepción y el comedor podrán ubicarse en un único edificio, pero el resto de dependencias comunes deberán existir en todos ellos.

c) ***Pensión***: entendiendo por tal el establecimiento hotelero que, reuniendo los requisitos mínimos exigidos en el Decreto 81/2010 para dicho grupo de clasificación, no pueda ser clasificado como hotel u hotel-apartamento.

Las pensiones podrán ubicarse en inmuebles que tengan otros usos, además del hotelero, y podrán utilizar los ascensores, escaleras y demás dotaciones de uso común del edificio.

d) ***Complejo hotelero***, entendiendo por tal la agrupación de varios establecimientos hoteleros, sean o no del mismo grupo y categoría, ubicados en distintos edificios dentro de una misma finca.

2.- Apartamentos turísticos, bungalós, villas, chalés, viviendas turísticas de vacaciones, albergues de ciudad y establecimientos similares en sus diversos grupos modalidades y especialidades regulados por la Normativa sectorial.

Considerados como alojamiento turístico extrahotelero regulados por Decreto 82/2010, de 25 de noviembre, Regulación de establecimientos de alojamiento turístico extrahotelero y Decreto 19/2014, de 13 de marzo que lo modifica, y demás normativa autonómica vigente.

3.- Inmuebles explotados en régimen de multipropiedad con fines turísticos.

4.- Campamentos de turismo: establecimiento turístico situado en un terreno delimitado, dotado de las instalaciones y servicios destinados a facilitar la estancia temporal en tiendas de campaña, remolques habitables, auto caravanas o cualquier elemento similar fácilmente transportable, así como en cabañas de madera y en elementos habitables tipo casa móvil o bungaló.

5- Alojamientos en el medio rural: en sus diversos grupos, modalidades y especialidades, pudiendo ofertar la práctica de actividades de ocio, de educación o en contacto con la naturaleza.

6.- Otros establecimientos similares susceptibles de ser explotados como alojamientos turísticos regulados en la normativa sectorial.

Artículo 64. Condiciones específicas de los establecimientos hoteleros

- Los establecimientos hoteleros cumplirán con las condiciones establecidas por la Ley 5/1999 de ordenación del Turismo de Cantabria, Decreto 81/2010, de 25 de noviembre, Regulación de Establecimientos hoteleros, Decreto 82/2010, de 25 de noviembre, Regulación de establecimientos de alojamiento turístico extrahotelero y Decreto 19/2014, de 13 de marzo que modifica el Decreto 82/2010, Decreto 83/2010 de 25 de noviembre por el que se regulan los establecimientos de alojamiento turístico en el medio rural y demás normativa autonómica vigente.
- Cuando un establecimiento hoteleros se implante en un edificio destinado parcial o totalmente a viviendas, excepto en el caso de pensiones, deberá contar con elementos de acceso y evacuación independientes de los del resto del edificio, así como de instalaciones generales (eléctrica, agua, telecomunicaciones,…) igualmente independientes de las del resto del edificio.
- Las Pensiones podrán ubicarse en inmuebles que tengan otros usos, además del hotelero, y podrán utilizar los ascensores, escaleras y demás dotaciones de uso común del edificio. En ningún caso podrán situarse por encima del uso característico cuando este sea el residencial.

Artículo 65. Condiciones específicas del uso de campamento de turismo

1. Condiciones generales

- Cumplirán lo establecido en el decreto 95/2002 de 22 de agosto, de ordenación y clasificación de campamentos de turismo en Cantabria, en el Decreto 168/1996 de 27 de junio, y en la restante normativa específica.
- La dimensión de los terrenos adscritos a un camping deberá constituir una finca única de 25.000 m² a 50.000 m².
- Las fincas que obtengan la autorización para destinarse a este uso adquirirán la condición de indivisibles, condición que deberá adscribirse como anotación marginal en el Registro de la Propiedad.
- Ninguna edificación podrá tener más de una planta. Deberán tener un retranqueo mínimo a los bordes de la finca de 5 m y 15 m a eje de caminos o vías de acceso.
- La zona de acampada no podrá superar el 75% de la superficie total del campamento. El 25% restante se dedicará a zonas verdes, equipamientos, instalaciones y otros servicios de uso común; en ningún caso los espacios libres y deportivos podrán ser inferiores al 15%.
- Los campamentos de turismo se consideran como uso permitido en la categoría de suelo rústico que así se especifique.
- Con objeto de garantizar la seguridad de las personas y bienes en ningún caso podrán instalarse campamentos de turismo en terrenos con riesgos de inundación, tal como se establece en los artículos 9 bis, 9 ter y 14 bis del Reglamento de Dominio Público Hidráulico y en la Normativa del Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Occidental vigente en el momento de su aplicación.

2. Condiciones de acceso y aparcamiento

- Los campamentos de turismo contarán con acceso fácil por carretera o camino asfaltado que permita la circulación en doble sentido.
- El viario interior permitirá el acceso a cada plaza de acampada a una distancia no superior a 15 m. El ancho mínimo será de 3 m o 5 m según este previsto para circulación en uno o dos sentidos si el aparcamiento se prevé fuera del recinto de acampada.

- La existencia de viario o infraestructuras que exijan estas instalaciones en ningún caso podrá generar derechos de reclasificación de suelo.
- El viario interior no se pavimentará con productos bituminosos, debiendo utilizar materiales removibles tales como rejillas de hormigón, piedra u otros de similares características; en general se respetará el suelo natural, para lo que se acometerán tareas de revegetación y conservación de los suelos al final de la temporada oficial de acampada.
- Será preceptivo prevenir y disponer de un área de aparcamiento de automóviles cuya superficie mínima será la de una plaza de aparcamiento por cada dos personas en el camping y por cada plaza de caravana, respectivamente.

3. Condiciones de las instalaciones y servicios

- Las plazas de acampada deberán guardar una separación mínima de 50 m de la carretera de acceso y de 30 m del camino de acceso.

SECCIÓN 4ª. ESTABLECIMIENTOS DE RESTAURACIÓN

Artículo 66. Establecimientos de restauración

66.1. Definición y categorías

Los establecimientos de restauración se clasifican en los siguientes:

a) **Restaurante:** establecimiento que ofrezca menús o cartas de platos, para ser consumidos, preferentemente, en zonas de comedor independiente del resto del establecimiento.

b) **Salón de banquetes**: establecimiento destinado a servir a un público agrupado comidas y bebidas a precio previamente concertado para ser consumidas en fecha y hora predeterminada.

c) **Cafetería:** establecimiento que sirve ininterrumpidamente, durante el horario de apertura, comidas, cafés y otras bebidas, para un refrigerio rápido y consumición en barra, mostrador o mesa, incluyendo aquellos establecimientos que tengan sistema de autoservicio de comidas y bebidas.

d) **Bar:** establecimiento que sirva, en barra o mesa, en el propio local o en dependencias anejas, principalmente bebidas y, en su caso, tapas, pinchos, raciones o bocadillos.

66.2. Situaciones y tipos

Los establecimientos de restauración se pueden localizar en las siguientes situaciones:

A. En edificio exclusivo.
B. En planta baja ligada o no a semisótano y sótano, o a planta primera en edificios de uso residencial.
C. En planta baja ligada o no a semisótano y sótano, o en plantas superiores de edificios de uso no residencial.

Por su diferente impacto urbano, se divide en los siguientes tipos, en función del aforo permisible:

TIPO I Aforo < 100 personas
TIPO II 100 ≤ Aforo < 500 personas
TIPO III 500 ≤ Aforo < 1.500 personas
TIPO IV 1500 ≤ Aforo

Para el cálculo del aforo máximo se utilizará la tabla de densidades de ocupación por usos y tipos de actividad contenida en el Código Técnico de la Edificación, DBSI-3.

Los establecimientos de restauración, se regirán además de por lo dispuesto en esta sección, por la normativa sectorial aplicable y por las Ordenanzas y Reglamentos Municipales que le sean de aplicación.

66.3. Condiciones particulares de los establecimientos de restauración

1. Cumplirán las condiciones del uso comercial y las que le correspondan como actividad calificada.
2. En planta sótano, cuando esté vinculada al establecimiento de restauración, se permite la ubicación de almacenes y aseos, que deberán cumplir con la normativa de seguridad y accesibilidad.
3. Los locales que se destinen a bares, cafeterías y restaurantes de hasta 100 m^2 útiles en zona destinada a uso público, dispondrán como mínimo de un urinario, un inodoro y un lavabo para caballeros y un inodoro y un lavabo para señoras, en dependencias separadas entre sí y con una altura mínima de 2,20 metros. No se podrá acceder directamente desde la sala principal al lugar en el que se instale el inodoro debiendo estar separados mediante vestíbulo del resto del local.
4. En los locales de hasta 250 m^2 de superficie útil destinada al público se instalarán dos piezas de cada tipo y a partir de esta dimensión dos más por cada 250 m^2 o fracción.
5. Todos los locales deberán cumplir con las normas de accesibilidad y con la normativa sectorial específica, salvo para los edificios existentes antes de la aprobación definitiva de este Plan General.

SECCIÓN 5ª. TERCIARIO RECREATIVO Y OTROS SERVICIOS TERCIARIOS

Artículo 67. Condiciones para el terciario recreativo y otros servicios terciarios

1. Los locales de uso recreativo cumplirán las condiciones de la normativa sectorial aplicable y las establecidas en el Real Decreto 2816/1982, de 27 de agosto, Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas, en el Real Decreto 393/2007, de 23 de marzo, por el que se aprueba la Norma Básica de Autoprotección de los centros, establecimientos y dependencias dedicados a actividades que puedan dar origen a situaciones de emergencia, Decreto 24/2015, de 23 de abril, por el que se regula el procedimiento de Control Administrativo y registro de los Planes de Autoprotección y Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación, así como la normativa vigente en materia de protección contra incendios, accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

   En materia de ruidos, además Ordenanza Municipal de Protección del Medio Ambiente contra la emisión de ruidos y vibraciones, será de aplicación Ley 3/2017, de 5 de abril, de Espectáculos Públicos y Actividades recreativas de Cantabria y el 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, o normas que las complementen, desarrollen o sustituyan.
2. Las limitaciones a los niveles de ruido que puedan producir los establecimientos, nuevos o existentes, en edificios que puedan alojar viviendas serán los establecidos por la Ordenanza Municipal y Real Decreto 1367/2007 referidos en el párrafo anterior.

SECCIÓN 6ª. ESTACIONES DE SUMINISTRO DE COMBUSTIBLES PARA VEHÍCULOS

Artículo 68. Condiciones específicas para las estaciones de suministro de combustibles para vehículos.

68.1. Definición y clases

Se entienden como tales las instalaciones destinadas al suministro y venta al público de combustibles para la automoción.

A los efectos de su pormenorización en el espacio y en su caso en el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen los siguientes tipos de instalaciones:

a) **Estación de Servicio:** instalación destinada al suministro de combustibles para vehículos que cuente con tres o más aparatos surtidores; deberá disponer de los aparatos necesarios para el suministro de aire comprimido y agua, ubicados dentro del recinto de la instalación.

b) **Unidad de Suministro:** instalación destinada al suministro de combustibles para vehículos que cuente con menos de tres surtidores.

68.2. Localización

El Ayuntamiento podrá autorizar nuevas instalaciones para el abastecimiento de combustible para vehículos y actividades complementarias tanto en las bandas laterales del viario como en las parcelas que cumplan con las condiciones exigibles en materia de tráfico y seguridad

Las nuevas implantaciones cumplirán las limitaciones siguientes:

1) Como norma general, las nuevas Estaciones de Servicio y Unidades de Suministro no podrán ser ubicadas en parcelas de suelo urbano consolidado con zonas de ordenanza cuyo uso característico sea diferente del industrial o del terciario.

   En suelo urbanizable y suelo urbano no consolidado solo podrán ser ubicadas en sectores cuyo uso predominante sea el industrial o el terciario. En suelo rustico solo podrán implantarse sobre parcelas colindantes con carreteras de titularidad supramunicipal y sobre el dominio público de estas en el caso de que su dimensión y condiciones lo permitan.

2) Las nuevas instalaciones presentarán una correcta disposición de accesos, que permita el normal fluir del tráfico, y cumplirán lo previsto en los capítulos II y III de la Orden de 16 de diciembre de 1997 por la que se regulan los accesos a las carreteras del estado, las vías de servicio y la construcción de instalaciones de servicios.

3) Cumplirán las determinaciones de la legislación de Carreteras y el resto de cuanta normativa Sectorial le sea de aplicación.

68.3. Condiciones particulares

1. Se establecen las siguientes condiciones comunes a todas las estaciones de servicio o unidades de suministro:
   a) Se permiten las existentes en su localización y configuración actual.
   b) Se permiten toda clase de obras en los edificios existentes. Se permiten obras de nueva planta.
   c) Presentaran una correcta disposición de los accesos, con zonas de desaceleración y aceleración y espacio suficiente para el estacionamiento de vehículos en función de las

condiciones particulares por tamaño de la actividad. No se permitirán los giros a izquierda en el acceso ni en la salida, salvo que exista una rotonda o semáforo.

d) La nueva implantación de estas instalaciones o la ampliación de las superficies cubiertas, cerradas o no, de las ya existentes, requerirá la tramitación de la figura de Estudio de Detalle, para la ordenación de volúmenes y solución de los accesos, salvo en las implantaciones sobre Suelo Rustico en las que se requerirá la tramitación y aprobación de un Plan Especial. Solo se permite edificar en planta baja y la altura máxima de la edificación será de 4,50 m., medidos desde la rasante definitiva del viario hasta la cara inferior del forjado superior. La altura libre mínima de piso será de 3,50 m.

e) Solo se permite edificar en planta baja. La altura máxima de la edificación será de 4,50 m., medidos desde la rasante definitiva del viario hasta la cara inferior del forjado superior.

La altura libre mínima de planta será de 3,50 m.

f) En todos los casos se autoriza la implantación de instalaciones de lavado e instalaciones de engrase vinculadas o no a la venta de combustible.

g) La instalación, en lo referente a ruidos, se atendrá a lo dispuesto en la Ordenanza municipal de Ruidos.

2. Se establecen las siguientes condiciones particulares por tamaño de la actividad sin perjuicio de la aplicación a las Áreas de Servicio de lo establecido en el Reglamento General de Carreteras:

A) <u>Estación de servicio:</u>

a) Emplazamiento: las estaciones de servicio se podrán ubicar:

- En suelo urbano consolidado en parcelas a las que el Plan General asigna la zona de ordenanza Industrial y Terciario.
- En sectores de suelo urbano no consolidado y de suelo urbanizable con calificación global industrial y de actividades económicas, cuando así lo establezca el planeamiento que establezca la ordenación detallada.
- En suelo rústico vinculado a la red viaria, cuando la categoría de protección lo permita.

b) Parcela mínima:

- Suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable: 2.000 m^2 para este uso, con independencia de las condiciones de parcela mínima establecidas por la zona de ordenanza.
- Suelo rústico: 3.000 m^2, sin usos compartidos, siempre en parcela independiente y vinculada al sistema general viario.

c) Edificabilidad y usos:

- La superficie edificable máxima será el resultado de aplicar a los primeros 1.500 metros cuadrados un índice de 0,25 m^2/m^2 y de 0,10 m^2/m^2 al resto de la superficie de parcela.
- La superficie edificable máxima en parcelas de suelo rústico será de 750 m^2, englobando todos los usos.
- Las superficies cubiertas no cerradas no computaran a los efectos de edificabilidad, siempre que su superficie máxima no exceda de los 300 m^2 y su altura máxima no supere los 5,50 m medidos desde la rasante definitiva del viario hasta la cara inferior de la formación de cubierta.
- La altura libre mínima de planta será de 3,50 m.
- Podrán disponer de edificios o de instalaciones destinadas a la venta de bienes y servicios a los usuarios, complementarios de la actividad principal, sin sobrepasar la edificabilidad neta de parcela marcada en este artículo.

- Los túneles de lavado automático y los de autolavado no computaran a efectos de edificabilidad, no pudiendo superar la superficie cubierta destinada al lavado de vehículos el 15% de la superficie de parcela
- Tanto la edificación como las instalaciones de la estación de servicio o las complementarias, deberán retranquearse en suelo urbano un mínimo de 5 metros a linderos y en suelo rústico 15 m a viario público y 10 metros a linderos laterales.

d) Ajardinamiento de parcela: Las nuevas estaciones de servicio dispondrán de un área ajardinada con acondicionamiento vegetal, de superficie no inferior al 10% de la parcela, destinada a la defensa ambiental y al acompañamiento del viario.

B) <u>Unidad de suministro:</u>

a) Emplazamiento: las unidades de suministro se podrán ubicar:
   - En las localizaciones previstas para estaciones de servicio
   - En la vía pública cuando el Ayuntamiento, previo informe de los servicios técnicos competentes, así lo considere oportuno.

b) Parcela mínima: salvo en vía pública, para nuevas instalaciones la superficie mínima de parcela será de 250 m^2

c) Edificabilidad:
   - La superficie cubierta y cerrada no será superior a 20 m^2, y tan solo podrá albergar usos al servicio de la unidad de suministro, sin uso por el público, tales como almacén, pequeña oficina y/o aseo.
   - La altura libre mínima de piso será de 3,00 m.
   - No podrán tener locales con usos o servicios complementarios.
   - Podrán disponer de superficie cubierta no cerrada inferior a 100 m^2, en cuyo caso la altura desde la rasante definitiva hasta la cara inferior de la formación de cubierta no superará los 4,50 m.

68.4. Servicio de recarga energética

La prestación del servicio de recarga energética de vehículos eléctricos se podrá desarrollar tanto en Estaciones de servicio como en Unidades de suministro, debiendo en todo caso dar cumplimiento a lo dispuesto al efecto en el Real Decreto 184/2022, de 8 de marzo, por el que se regula la actividad de prestación de servicios de recarga energética de vehículos eléctricos.

CAPÍTULO 5. USO INDUSTRIAL

Artículo 69. Definición y clases

1. Uso industrial es el que tiene por finalidad general llevar a cabo operaciones de elaboración, transformación, tratamiento, reparación, manipulación, almacenaje y distribución de productos materiales, así como el desarrollo y producción de sistemas informáticos, audiovisuales y otros similares, independientemente de cuál sea su tecnología. El uso industrial puede tener los siguientes fines:

   a) Producción industrial: Comprende aquellas actividades cuyo objeto principal es la obtención o transformación de productos por procesos industriales, e incluye funciones técnicas, económicas y especialmente ligadas a la función principal, tales como la reparación, guarda o depósito de medios de producción y materias primas, así como el almacenaje y suministro de productos acabados para su distribución.

   b) Almacenaje, distribución y logística: actividades independientes de la producción cuyo objeto principal es el acopio de mercancías, materiales y productos, la disposición de medios para su transporte y las operaciones relacionadas con la fragmentación, empaquetado y redistribución de la carga.

   c) Industria digital y de la comunicación: actividades cuyo principal objeto es el manejo de información y datos, mediante medios audiovisuales o digitales, con el fin de desarrollar sistemas de tratamiento, almacenamiento o difusión de los mismos a terceros. Comprende, además, las instalaciones destinadas a la investigación, formación, desarrollo y transferencia de tecnología.

   d) Industria de la energía y los residuos: actividades relacionadas con la producción, almacenamiento, tratamiento y distribución de energía y de las emisiones contaminantes, así como el reciclado y reutilización de materiales y residuos industriales, urbanos, agrícolas y biomasa para su reincorporación al ciclo productivo.

   e) Talleres y distribuidores de vehículos a motor: actividades destinadas al mantenimiento de automóviles, incluida la inspección técnica, reparación, lavado, engrase y similares, así como a la venta minorista y distribución mayorista.

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

   g) Producción artesanal y oficios artísticos: comprenden actividades cuya función principal es la obtención o transformación de productos, generalmente individualizables, por procedimientos no seriados o en pequeñas series, que pueden ser vendidos directamente al público o a través de intermediarios.

2. A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares y la compatibilidad con otros usos se distinguen las siguientes clases y categorías:

   Clase A. Industria en general: cuando la actividad se desarrolla en edificios especialmente preparados para tal fin, bien ocupando todo el edificio o determinados locales dentro de él.

   Clase B. Industria y Talleres compatibles, cuando la actividad se desarrolla en tejidos urbanos con usos mixtos compatible con la actividad residencial u otros usos, que se instala en

establecimientos aislados o en determinados locales de un conjunto edificado especialmente preparados para tal fin**.**

Clase C. Talleres artesanales y actividades inocuas compatibles con la vivienda y con el uso residencial en general.

69.1. Categorías

Según el impacto que la actividad puede generar y la situación respecto a otros usos y tejidos urbanos, se consideran las siguientes categorías de uso industrial:

Categoría 1ª: Instalaciones compatibles con el uso residencial, de superficie construida inferior a 300 m^2 y cuya potencia mecánica instalada no supere los 10 KW y el nivel sonoro sea inferior a 40 decibelios. En esta categoría se admiten los Talleres destinados a la realización de actividades que pueden situarse en plantas bajas de edificios destinados a uso de vivienda o inmediatos a ellos, por no entrañar molestias y ser necesario para el servicio de las zonas donde se emplacen.

Categoría 2ª: Instalaciones de pequeños talleres, almacenes e industrias de servicios compatibles con el uso residencial y otros usos urbanos, que no sobrepasen la superficie construida de 1.000 m^2, en las que no se desarrollan actividades clasificadas como nocivas o insalubres y existe un plan de medidas corrección de otros impactos. Se establece un límite de potencia mecánica instalada que no supere los 15 KW y nivel sonoro inferior a 50 decibelios.

Categoría 3ª: Instalaciones compatibles con el uso residencial y otros usos urbanos pero que requieren independencia absoluta de accesos y ambientes, sin sobrepasar los 3.000 m^2 de superficie construida, con potencia mecánica instalada que no supere los 20 KW y nivel sonoro inferior a 60 decibelios.

Categoría 4ª: Instalaciones situadas en polígonos industriales, sin limitaciones y acciones correctoras de su impacto propias de su uso.

Categoría 5ª: Instalaciones incompatibles con otros usos industriales que por su singularidad, peligrosidad o relación con el medio necesiten de localizaciones aisladas.

69.2. Situaciones

El uso industrial se puede localizar en las siguientes situaciones:

A. En edificio exclusivo
B. En planta baja, ligado o no a planta semisótano en edificios de uso residencial.
C. En planta baja, ligada o no a semisótano, o en plantas superiores en edificios de uso no residencial.

Artículo 70. Condiciones generales para el uso industrial

1. Además de la normativa específica que les fuera de aplicación en relación con la actividad que desarrollen, las industrias se ajustarán a toda la legislación sectorial que les sea de aplicación, sobre protección atmosférica y ambiental, ruidos, peligrosidad, seguridad e higiene en el trabajo etc., así como a lo indicado por esta normativa.

2. Las nuevas construcciones deberán cumplir las condiciones de seguridad en caso de incendio previstas en el Código Técnico de la Edificación y en el Reglamento de Seguridad Industrial.
3. Con carácter general no se permite la realización de procesos de transformación, atención al público o la implantación de actividades independientes en planta sótano, con las excepciones permitidas en la legislación sectorial de aplicación en función de la actividad.
4. Las industrias dispondrán en el interior de su parcela, además de las plazas de aparcamiento necesarias para el desarrollo de su actividad, de otras expresamente destinadas a operaciones de carga y descarga en función de las necesidades reales de la actividad, necesidades que deberán venir motivadas en el proyecto de ejecución.
   Cuando la superficie de la instalación sea superior a 300 m^2 y esté situada en un espacio urbano con usos mixtos, habrá de disponer de una plaza de aparcamiento exclusiva para carga y descarga con capacidad mínima de un vehículo, cuyas dimensiones deberá justificar en función de su actividad.
5. Los talleres de automóviles dispondrán de espacio suficiente para guarda de los vehículos que se encuentren en reparación en cada momento; la capacidad quedará justificada en el proyecto correspondiente.

Artículo 71. Condiciones particulares de los talleres artesanales e industriales

1. Los talleres artesanales e industriales, compatibles con el uso residencial, no podrán ubicarse en edificio exclusivo en las zonas urbanas con uso característico residencial
2. La superficie total destinada a este uso no superará el 30% de la superficie total edificada y tendrá una potencia mecánica de 10 Kw.
3. Las limitaciones en materia de ruidos serán las establecidas en la Ordenanza Municipal de Protección del Medio Ambiente contra la emisión de ruidos y vibraciones, y en el 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, o normas que las complementen, desarrollen o sustituyan.
4. Se dispondrán las medidas correctoras que garanticen la comodidad, salubridad y seguridad de los vecinos.

Artículo 72. Condiciones de compatibilidad del uso industrial con el uso residencial

Los usos industriales se consideran compatibles con el uso residencial siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

1. Incluirse la compatibilidad de uso en la zona de ordenanza correspondiente.
2. Estar vinculado a un local en planta baja.
3. No generar molestias para los usos colindantes (producción de olores, gases, polvo, vibraciones, etc).
4. No almacenar o manipular sustancias peligrosas, y en todo caso carecer de peligrosidad.
5. Utilizar máquinas o motores de potencia inferior a 5 kv cada uno, y disponer de una potencia total inferior a 20 kv.
6. Dispones de acceso desde viario público o desde viario privado, o espacio libre de la edificación de uso comunitario o colectivo independiente del acceso al uso dominante.

CAPÍTULO 6. USO DOTACIONAL

SECCIÓN1ª: EQUIPAMIENTOS

Artículo 73. Equipamientos. Definición y clases

Se define como uso de equipamiento público o privado, el sistema de construcciones, instalaciones y espacios asociados que se destinen a la prestación de servicios básicos a la comunidad, de carácter educativo, cultural sanitario, asistencial, religioso, comercial, deportivo, administrativo, de ocio, de transporte, de seguridad, y otros análogos.

Se consideran servicios urbanos al sistema de redes, instalaciones y espacios asociados, de titularidad pública o privada, destinados a la prestación de servicios de captación, almacenamiento, tratamiento y distribución de agua, saneamiento, depuración y reutilización de aguas residuales, recogida, depósito y tratamiento de residuos, suministro de gas, energía eléctrica, telecomunicaciones y demás servicios esenciales o de interés general.

1. **Educativo/docente:** Comprende los espacios o locales destinados a actividades de formación humana e intelectual de las personas, mediante la enseñanza reglada (colegios, guarderías, etc.) y la investigación.

   Las actividades de este grupo sólo podrán desarrollarse:

   1) Guarderías y escuelas infantiles (de 0 a 6 años):

      A. En edificios de uso exclusivo educativo y/o religioso.
      B. En planta baja y primera en edificios de uso residencial, con acceso independiente.
      C. En planta baja y primera en edificios de uso no residencial, con acceso independiente.

   2) Centros escolares, academias, centros universitarios:

      A. En edificio de uso exclusivo.
      B. En edificios de uso residencial, en planta baja que podrá estar unida a la planta primera, no pudiendo utilizar los accesos de las viviendas.
      C. En edificios destinados a usos no residenciales en planta baja o en plantas de piso.

   3) Academias de baile, danza, música, teatro o similares:

      A. En edificios de uso exclusivo.
      B. En edificios destinados a uso residencial, únicamente en planta baja que podrá estar vinculada a planta primera, debiendo tener acceso independiente del de las viviendas.
      C. En edificios destinados a usos no residenciales en planta baja o en plantas de piso.

2. **Cultural:** Comprende las actividades destinadas a la custodia, conservación y transmisión del conocimiento, fomento y difusión de la cultura y exhibición de las artes (bibliotecas, museos, salas de exposición, jardines botánicos, recintos feriales,...).

   Las actividades de este grupo sólo podrán desarrollarse:

   A. En edificios de uso exclusivo.
   B. En edificios destinados a uso residencial, únicamente en planta baja que podrá estar vinculada a planta primera, no pudiendo utilizar los accesos de las viviendas.
   C. En edificios destinados a uso no residencial en planta baja o en plantas de piso.

3. **Sanitario:** Comprende las actividades destinadas a la prestación de servicios médicos o quirúrgicos en régimen ambulatorio o con hospitalización, excluyendo los que se presten en despachos profesionales.

   Las actividades de este grupo sólo podrán desarrollarse:

   A. En edificio de uso exclusivo.
   B. En edificios destinados a uso residencial, en planta baja, primera y semisótano, debiendo tener acceso independiente de las viviendas.
   C. En edificios destinados a uso no residencial en planta baja o en plantas de piso.

4. **Social y asistencial:** Comprende las actividades destinadas a la prestación de asistencia no específicamente sanitaria a las personas, mediante los servicios sociales, tales como espacios o edificios destinados a asuntos sociales, atención a ancianos, atención a la infancia, albergues públicos u otros similares.

   Las actividades de este grupo sólo podrán desarrollarse:

   A. En edificio de uso exclusivo.
   B. En edificios destinados a uso residencial, en planta baja, primera y semisótano, debiendo tener acceso independiente de las viviendas.
   C. En edificios destinados a uso no residencial en planta baja o en plantas de piso.

5. **Religioso:** Comprende los espacios destinados a la práctica de los diferentes cultos y los directamente ligados al mismo (templos, conventos, centros de reunión etc.).

   Las actividades de este grupo sólo podrán desarrollarse:

   A. En edificio de uso exclusivo.
   B. En edificios destinados a uso residencial, en planta baja, primera y semisótano cuando estén unidas al local de planta baja, debiendo tener acceso independiente de las viviendas.
   C. En edificios destinados a uso no residencial en planta baja o en plantas de piso.

6. **Deportivo:** Comprende los espacios e instalaciones destinados a la práctica del ejercicio físico como actividad de recreo, ocio y educación física de los ciudadanos, el deporte de élite o alto rendimiento y la exhibición de especialidades deportivas, así como las instalaciones complementarias.

   Las actividades de este grupo sólo podrán desarrollarse en las siguientes situaciones:

   A. En edificio de uso exclusivo.
   B. En edificios destinados a uso residencial, en planta baja independiente o vinculada a sótano, semisótano o a planta primera, debiendo tener acceso independiente de las viviendas.
   C. En edificios destinados a uso no residencial en planta baja independiente o vinculada a sótano o semisótano o en plantas de piso.

   En aquellos edificios exclusivos dedicados a este uso (pabellones polideportivos, piscinas, campos de deportes, estadios de atletismo o polideportivos, etc.), podrá admitirse la implantación de usos complementarios que, sin predominar sobre el principal, contribuyan buen funcionamiento social del mismo (usos de hostelería, recreativos, comerciales, oficinas, etc.), siempre que no se incumpla la normativa sectorial de compatibilidad con el uso principal y, en conjunto, no se supere el 35% de la ocupación total de la instalación.

En ningún caso se tratará de usos independientes en su régimen jurídico de propiedad y registral, del deportivo que los sustenta, no pudiendo alterarse mediante estas instalaciones la calificación de equipamiento deportivo que el Plan General asigna.

7. **Administrativos:** Mediante los que se desarrollan las tareas de la gestión de los asuntos de la Administración en todos sus niveles y se atienden los de los ciudadanos.

   Las actividades de este grupo podrán desarrollarse en las siguientes situaciones:

   A. En edificio de uso exclusivo.
   B. En edificios destinados a uso residencial, en planta baja, primera y semisótano, debiendo tener acceso independiente de las viviendas.
   C. En edificios destinados a uso no residencial en planta baja o en plantas de piso.

8. **Seguridad:** Mediante los que se cubren los servicios que salvaguardan las personas y los bienes (bomberos, policía y similares) se mantiene el estado de los espacios públicos (servicios de limpieza, mantenimiento, parques de maquinaria) y en general, todas las instalaciones para la provisión de servicios a los ciudadanos

   Las actividades de este grupo podrán desarrollarse en las siguientes situaciones:

   A. En edificio de uso exclusivo.

9. **Servicios urbanos:** cuando la dotación se destina a la provisión de alguno de los siguientes servicios:

   A) Abastecimiento alimentario: Instalaciones mediante las que se proveen productos de alimentación y otros de carácter básico para el abastecimiento de la población, como mercados de abastos, galerías de alimentación, mataderos y otros similares.

   Las actividades de este grupo podrán desarrollarse en las siguientes situaciones:

   A. En edificio de uso exclusivo.
   C. En edificios destinados a usos no residenciales, en planta baja, ligada o no a semisótano, debiendo tener acceso independiente.

   B) Servicios funerarios: comprende las instalaciones mediante las que se proporciona el enterramiento de los restos humanos y servicios auxiliares, como cementerios, tanatorios, velatorios y crematorios.

   Estarán sometidos a las condiciones establecidas en el Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria de Cantabria.

   Las actividades de este grupo podrán desarrollarse en las siguientes situaciones:

   A. En edificio de uso exclusivo.

   C) Recintos feriales: Centros especializados destinados, fundamentalmente, a la exposición temporal de bienes y productos.

   Las actividades de este grupo podrán desarrollarse en las siguientes situaciones:

   A. En edificio de uso exclusivo.

   D) Estación de autobuses: Destinado a facilitar el transporte de personas por carretera.

   Las actividades de este grupo podrán desarrollarse en las siguientes situaciones:

   A. En edificio de uso exclusivo.
   B. En la Planta baja de una edificación

10. **Servicios de infraestructuras:** cuando la dotación se destina a la provisión de servicios vinculados a las infraestructuras tales como suministro de agua o energía, saneamiento, telefonía, telecomunicaciones, etc.

    Las actividades de este grupo podrán desarrollarse en las siguientes situaciones:

    A. En edificio de uso exclusivo.
    B. En la planta baja de una edificación

11. **Huertos urbanos:** espacios emplazados en zonas urbanas destinadas al cultivo en tierra de productos hortícolas y flores.

Artículo 74. Aplicación del uso de equipamiento

1. El uso de equipamiento, en todas sus clases, se configura como un sistema continuo y jerárquico sobre el tejido urbano, que permite la conexión y articulación de la ciudad mediante la sucesión y organización de los elementos dotacionales en distintos niveles. Está, además, concebido como un sistema flexible que debe permitir el cambio condicionado de clases de usos dotacionales en parcelas calificadas como tales.

2. Las condiciones que se señalan para el equipamiento serán de aplicación en las parcelas que el planeamiento destina para ello y que, a tales efectos, se representan en la documentación gráfica del Plan General de Ordenación Urbana.
   Serán también de aplicación en los lugares que, aun sin tener calificación expresa de equipamiento, se destinen a tal fin por estar habilitados para ello por la normativa de aplicación en la zona en que se encuentren.

3. Las condiciones que hagan referencia a las características físicas de la edificación -posición, ocupación, volumen y forma- sólo serán de aplicación en obras de nueva edificación y, cuando proceda, en las de reestructuración.

4. Con carácter general, las condiciones de edificación y emplazamiento o tipología edificable serán en función de la propia naturaleza y destino del equipamiento que se proyecte implantar, así como de la viabilidad y eficacia funcional del mismo.
   Se deberá justificar la necesidad o conveniencia de las soluciones propuestas en base a dichas motivaciones, cuando las mismas se aparten notoriamente de la tipología edificatoria característica de la zona o sector.
   En todo caso, la edificabilidad de las parcelas de equipamiento, será la asignada por el planeamiento.

5. La edificación se ajustará a las necesidades de cada tipo de equipamiento, debiendo cumplir la normativa sectorial que sea de aplicación.

6. Serán, en todo caso, de aplicación las condiciones de accesibilidad y supresión de barreras establecidas por la normativa autonómica.

Artículo 75. Condiciones específicas del uso de equipamiento y servicios urbanos

75.1 Compatibilidad de usos

En las parcelas calificadas para usos de equipamiento además del uso predominante se podrá disponer cualquier otro que sea compatible o complete a los fines dotacionales previstos, en las condiciones establecidas en las determinaciones particulares de la zona de ordenanza, con limitación

en el uso residencial, que solamente podrá disponerse para la vivienda familiar de quien custodia la instalación o residencia comunitaria para albergar personal de servicio.

75.2 Sustitución de equipamientos y servicios urbanos existentes

1. Ningún uso de equipamiento existente podrá ser sustituido sin mediar informe técnico en el que quede cabalmente justificado que la dotación no responde a necesidades reales o que éstas quedan satisfechas por otro medio.
2. Los usos dotacionales existentes podrán sustituirse cumpliendo las siguientes condiciones:
   a) Si está situado en un edificio que no tenga uso exclusivo dotacional, podrá sustituirse por cualquier uso autorizado en la zona en que se encuentre.
   b) Si está situado en edificio exclusivo, con las mismas condiciones, salvo que su uso primitivo fuera:
      - Educativo, que sólo podrá ser sustituido por cualquier otro equipamiento excepto el de ocio.
      - Cultural, que solo podrá ser sustituido por otro cultural.
      - Ocio, que podrá ser sustituido por cualquier otro uso no residencial, excepto si se tratare de espectáculos deportivos o actividades al aire libre, que no podrán perder su carácter predominantemente dotacional.
      - Sanitario o bienestar social, que podrá ser sustituido por cualquier equipamiento salvo ocio.
      - Religioso, que podrá ser sustituido por cualquier dotacional excepto ocio
      - Deportivo, que únicamente podrá ser sustituido por un parque o jardín público.
      - Servicio urbano o servicio infraestructural, que podrá ser sustituido por cualquier uso dotacional.

SECCIÓN 2ª. ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES

Artículo 76. Definición y clases

1. Corresponde a todos aquellos espacios no edificados destinados fundamentalmente a plantación de arbolado y jardinería, cuyo objeto es:
   a) Garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población.
   b) Mejorar las condiciones ambientales de los espacios urbanos.
   c) Proteger y aislar las vías de tránsito rápido.
   d) Desarrollar juegos infantiles.
   e) Aislamiento de las zonas o establecimientos que lo requieran.
   f) Mejora del paisaje urbano y de las condiciones estéticas de la ciudad.
2. A los efectos de su pormenorización en el espacio y, en su caso del establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases:
   a) Sistema general de espacios libres (SG-EL): corresponde a las dotaciones con carácter de sistema general reflejadas como tales en los planos de ordenación y destinadas fundamentalmente al ocio, al reposo y a mejorar la salubridad y calidad ambiental.

b) Sistema local de espacios libres públicos (SL-EL): corresponde a los espacios ajardinados, urbanizados y destinados a nivel de barrio tanto al disfrute de la población como al ornato y mejora de la calidad estética de su entorno.

c) Áreas ajardinadas de acompañamiento al viario: espacios ajardinados que forman parte de aceras, medianas o paseos arbolados y que no son computables a los efectos del cumplimiento de estándares dotacionales.

3. Los espacios libres y zonas verdes de carácter público pueden incluir elementos de mobiliario y pequeñas construcciones (kioscos de bebidas, periódicos, paradas de autobús, etc.).

Artículo 77. Condiciones del uso de espacios libres y zonas verdes

1. Dentro del sistema de Espacios libres se encuentran las *Zonas verdes*, cuya superficie se destina de forma específica a la plantación de especies vegetales.
2. El desarrollo de cualquier actividad dentro de los espacios destinados a zonas verdes requerirá un informe previo de los Servicios Técnicos del Ayuntamiento en el que se valorará la repercusión de la actividad sobre las condiciones medioambientales.
3. Toda modificación de posición o disminución de las zonas verdes se entenderá que constituye modificación del Plan General de Ordenación Urbana, salvo los pequeños ajustes que su propio margen de concreción confiere.
4. Los espacios libres y zonas verdes de propiedad pública, así como los jardines o espacios no edificados en parcela de carácter privado deben urbanizarse y mantenerse dentro del más estricto ornato.

Artículo 78. Acceso a los edificios desde los parques y jardines

Desde los espacios libres se podrá realizar el acceso a los edificios siempre que para ello cuenten con una franja pavimentada, transitable por vehículos automóviles, con una anchura mínima de cinco metros que facilite el acceso de personas y de vehículos de servicio, y el portal más lejano no se encuentre a más de cuarenta metros de la calzada.

Asimismo, podrán permitirse accesos peatonales por franja pavimentada, con una anchura máxima de un metro, siempre que el acceso al edificio de que se trate no se encuentre a más de veinte metros de la calzada.

SECCIÓN 3ª. USO DE TRANSPORTES Y COMUNICACIONES

Artículo 79. Definición y clases

Corresponde a los espacios destinados a la comunicación y transporte de personas y mercancías, así como los complementarios que facilitan su buen funcionamiento.

A efectos de su pormenorización se establecen las siguientes clases:

A) Red viaria

B) Red de carreteras

C) Red ferroviaria

Artículo 80. Red Viaria

Corresponde a los espacios que se destinan a facilitar el movimiento de los peatones, bicicletas, automóviles y los medios de transporte colectivos en superficie habituales de las áreas urbanas.

La red viaria comprende los caminos y sendas que discurren a través de los suelos rústicos del Término Municipal.

Artículo 81. Red de carreteras

1. Las actuaciones en carreteras estarán a lo dispuesto en la Ley 5/1996 de Carreteras de Cantabria. Para las carreteras de la Red de Interés General del Estado (Ministerio de Fomento), está en vigor la Ley 37/2015 de 29 de septiembre, de carreteras.
2. Cualquier actuación externa al suelo urbano, incluso en edificaciones preexistentes, y situada dentro de la zona de policía de carretera, necesitará informe previo y autorización del organismo rector de la carretera. Cualquier acceso a la carretera deberá ser específicamente autorizado.
3. Fuera de los tramos urbanos de las carreteras queda prohibido realizar publicidad en cualquier lugar visible desde la zona de dominio público de la carretera, en los términos establecidos en la legislación de carreteras.

Artículo 82. Red Ferroviaria.

1. La red ferroviaria comprende el conjunto de espacios e infraestructuras, en superficie o subterráneos, reservados al funcionamiento del ferrocarril como medio de transportes de personas y mercancías.

   Se entenderá por infraestructura ferroviaria las estaciones de transporte de viajeros y terminales de transporte de mercancías y la totalidad de los elementos que formen parte de las vías principales y de las de servicio y los ramales de desviación para particulares, con excepción de las vías situadas dentro de los talleres de reparación de material rodante y de los depósitos o garajes de máquinas de tracción, en los términos establecidos en la Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del sector ferroviario.
2. Forman parte del dominio público ferroviario 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.
3. Sin perjuicio de la competencia estatal en materia de ferrocarriles, este Plan General ordena los espacios incluidos dentro de la red ferroviaria e impone determinadas limitaciones a los suelos colindantes situados fuera de la misma.

CAPÍTULO 7. USO AGRARIO

Artículo 83. Definición y condiciones para el uso

1. A los efectos del presente PGOU se entiende por uso agrario única y exclusivamente las actividades relacionadas con las producciones agrícolas, ganaderas y forestales.
2. El uso forestal en el presente PGOU es entendido de forma singular e independiente, haciendo referencia a las masas forestales identificadas cartográficamente en el momento de la elaboración del documento e independientemente de la clasificación que le pudiera corresponder conforme a lo dispuesto en la Ley 43/2003 de Montes.
3. Comprende los espacios destinados al soporte y desarrollo de las actividades agrícolas, ganaderas y forestales, así como a los usos y/o actividades que les pudieran complementar conforme al régimen de usos establecido en la presente normativa.
4. Serán de aplicación las determinaciones establecidas por la legislación urbanística, agraria, forestal, ambiental e industrial, así como las condiciones establecidas en el Título VII Capítulo 3 de esta normativa.

TÍTULO IV: NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN

CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES GENERALES

Artículo 84. Objeto y aplicación

1. Las Normas generales de edificación tienen por objeto definir las condiciones que deben regular la edificación con independencia de la clase de suelo en la que se asiente.
2. Son aplicables a las obras de nueva edificación y a las obras en los edificios que supongan una alteración de las propias condiciones reguladas en el presente Capítulo, exigiéndose en este último supuesto únicamente el cumplimiento de la condición afectada por la alteración.
3. Las figuras de planeamiento que desarrollen el Plan General deberán respetar en todo caso las definiciones generales; podrán introducir mayores precisiones o matizaciones siempre que con ello no las tergiversen, y que de su aplicación no resulte una mayor permisividad edificatoria.
   En ningún caso podrán alterar las condiciones de superficie edificable o aprovechamiento urbanístico.
4. En aquellos ámbitos cuya regulación se remite a figuras de planeamiento aprobadas con anterioridad (ámbitos con planeamiento asumido), las definiciones aplicables serán las de la presente Normativa, salvo que expresamente se indique lo contrario para todo o parte de las mismas, en cuyo caso será aplicable la de la Normativa del planeamiento a cuyo amparo se desarrolló la figura correspondiente.
5. La edificación deberá cumplir, además, las condiciones establecidas en el Título III, según el uso a que se destinen el edificio o los locales, salvo disposición en contra contenida en las normas específicas de la correspondiente zona de ordenanza de este Plan General o del planeamiento que lo desarrolle.
6. Los edificios catalogados se podrán eximir justificadamente de la aplicación de las determinaciones contenidas en este Título cuando su aplicación vaya en contra de la protección del elemento catalogado.

CAPÍTULO 2. CONDICIONES DE PARCELA EDIFICABLE

Artículo 85. Objeto y aplicación

En este capítulo se definen las condiciones que debe cumplir una parcela para ser edificable. Son de aplicación en las obras de nueva edificación, salvo las de reconstrucción y se regulan en las determinaciones de la zona de ordenanza y en las correspondientes al uso específico a que se destine la parcela.

Artículo 86. Definiciones generales sobre la parcela

1. **Parcela:** Unidad de suelo, tanto en la rasante como en el vuelo o el subsuelo, que tenga atribuida edificabilidad y uso o sólo uso urbanístico independiente.

   La unidad de parcela resultante del planeamiento no habrá de ser necesariamente coincidente con la unidad de propiedad.

2. **Parcelación:** División simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más nuevas parcelas o lotes independientes.

3. **Parcelación urbanística:** Parcelación realizada con el fin manifiesto o implícito de urbanizar o edificar los terrenos total o parcialmente; se entiende que existe dicho fin cuando las parcelas o lotes resultantes presentan dimensiones, cerramientos, accesos u otras características similares a las propias de las parcelas urbanas.

   No se considera parcelación urbanística la segregación de partes de una finca con diferente clasificación

4. **Linderos:** Líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes.
   a) **Lindero frontal**: el que delimita la parcela con la vía o espacio libre al que dé frente
   b) **Linderos laterales:** los restantes, llamándose testero al lindero opuesto al frontal.

5. **Frente de parcela:** Es la distancia existente entre los linderos laterales de la parcela, medida ésta sobre la alineación oficial exterior de la misma.

   Frente mínimo es el menor permitido para que la parcela pueda considerarse edificable. El frente mínimo deberá mantenerse en la distancia establecida en la zona de ordenanza, medida perpendicularmente a la alineación y en todos sus puntos.

6. **Fondo de parcela:** Es la distancia existente entre la alineación oficial exterior y el lindero posterior, medido perpendicularmente desde el punto medio del frente de la parcela.

7. **Superficie de parcela**
   a) **Superficie bruta:** superficie original de la parcela conforme a los datos que consten en el Registro de la Propiedad y en el Catastro y los que resulten de su medición real.
   b) **Superficie neta:** superficie que resulta de detraer de la superficie bruta de una parcela las superficies de los suelos destinados a viales o a otros usos de cesión obligatoria por el planeamiento vigente.

8. **Alineaciones:** Son alineaciones las líneas que separan los terrenos de uso y dominio público destinados a vías públicas de las parcelas destinadas a otros usos públicos o privados.
   a) **Alineaciones actuales:** Son las alineaciones de hecho de las fincas existentes.
   b) **Alineaciones oficiales:** Son las alineaciones exteriores de las parcelas establecidas por el Plan General y demás figuras de planeamiento complementario vigentes.

c) Alineaciones subsidiarias: establecen la alineación exterior en caso de sustitución de la edificación; no generan situaciones fuera de ordenación de las contempladas en el artículo 23 de esta Normativa urbanística.

Artículo 87. Solar

1. Tendrán la consideración de solar los terrenos clasificados como suelo urbano consolidado, legalmente divididos y aptos para su uso inmediato conforme a las determinaciones del planeamiento urbanístico vigente y que cuenten con:
   a) Acceso por vía urbana que cumpla las siguientes condiciones:
      1ª. Que la vía a la que da frente tenga pavimentada la calzada.
      2ª. Que tenga señaladas alineaciones y rasantes
   b) Los siguientes servicios, disponibles a pie de parcela en condiciones de caudal, potencia, intensidad y accesibilidad adecuadas para servir a las construcciones e instalaciones existentes y a las que prevea o permita el planeamiento urbanístico:
      1º. Abastecimiento de agua potable mediante red municipal de distribución
      2º. Saneamiento mediante red municipal de evacuación de aguas residuales
      3º. Suministro de energía eléctrica mediante red de baja tensión
      4º. Alumbrado público
      5º. Telecomunicaciones
2. Los terrenos incluidos en el suelo urbano no consolidado y en el suelo urbanizable sólo pueden alcanzar la condición de solar una vez que se hayan ejecutado y recibido conforme al planeamiento urbanístico las obras de urbanización exigibles, incluidas las necesarias para:
   a) Conectar las vías públicas y servicios urbanos del sector en el que estén incluidos los terrenos con los sistemas generales de vías públicas y servicios urbanos existentes, o en su defecto con las redes municipales de vías públicas y servicios urbanos existentes.
   b) Ampliar o reforzar los sistemas generales de vías públicas y servicios urbanos existentes, o en su defecto las redes municipales de vías públicas y servicios urbanos existentes, cuando dicha ampliación o refuerzo resulten necesarios para asegurar el correcto funcionamiento de dichos elementos.

Artículo 88. Parcela mínima

1. Es la superficie mínima neta que debe tener una parcela para que se puedan autorizar sobre ella los usos permitidos por el planeamiento urbanístico.
2. La parcela mínima estará establecida por el planeamiento en base a las características de ordenación y tipologías edificatorias previstas para cada zona en que se divide el territorio. La superficie de parcela mínima siempre se establece sobre parcela neta.
3. Deberá cumplir en todo caso, las siguientes condiciones:
   a) Deberán cumplir las condiciones mínimas de superficie y dimensiones marcadas por el Plan General o en los planes parciales o especiales para cada zona de ordenanza.
   b) Las parcelas mínimas serán indivisibles, excepto si los lotes resultantes fuesen adquiridos simultáneamente por los propietarios de los terrenos colindantes con el fin de agruparlos y formar una nueva finca.
   c) Las parcelas con superficie inferior al doble de la determinada como mínima en el planeamiento serán indivisibles, excepto que el exceso sobre dicho mínimo se segregue con el fin de agruparlo a la parcela colindante para formar una nueva finca.

d) La condición de indivisible se hará constar obligatoriamente en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad, de acuerdo con lo previsto en el artículo 26.2 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por RDL 7/2015.

4. En suelo urbano consolidado, cuando sea necesario adaptar las condiciones físicas de las parcelas en aplicación de las determinaciones de este Plan General, se podrán delimitar unidades de normalización con arreglo a lo establecido en el artículo 129 de la Ley 2/2001 de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria.

Artículo 89. Ocupación de parcela

1. Es la máxima porción de superficie de parcela edificable que pueda quedar comprendida dentro de los límites definidos por la proyección sobre un plano horizontal de las líneas externas de la edificación, incluidos los cuerpos salientes. Viene expresada en porcentaje.

2. La máxima superficie de ocupación se calculará como resultado de aplicar el porcentaje fijado a la superficie total de parcela edificable, viniendo expresada en metros cuadrados. Si la zona de Ordenanza permite la existencia de edificaciones auxiliares, la superficie ocupable por éstas se expresa como tanto por ciento (%) de la superficie.

3. En las Ordenanzas de Edificación correspondientes a cada zona se fijan los porcentajes de ocupación máxima de la edificación referidos a las parcelas. Los sótanos resultantes de excavaciones, nivelaciones y rebajes de terreno no podrán sobrepasar el porcentaje de ocupación máxima de parcela, salvo que se establezca otra determinación en la normativa específica de cada zona de ordenanza.

4. Los terrenos no ocupados por la edificación al aplicar la regla de ocupación máxima, no podrán ser objeto de ningún otro tipo de aprovechamiento en superficie, más que el correspondiente a los usos de aparcamiento en superficie, espacios libres, zonas verdes y deportivo de los contenidos en la presente normativa, siempre que, no existan cuerpos de edificaciones que sobresalgan de la cota natural del terreno.

Artículo 90. Ancho de calle, distancia entre alineaciones

1. Se entiende por ancho de calle o distancia entre alineaciones, la dimensión mínima existente entre las alineaciones oficiales que definen cada tramo de dicha calle.

2. Su forma de medición se atendrá a las siguientes reglas:
   a) Si los límites del vial están constituidos por rectas y curvas paralelas con distancia constante en cualquier tramo del vial entre dos transversales, se tomará esta distancia como ancho de vial.
   b) Si los límites del vial no son paralelos o presentan estrechamientos, ensanches o cualquier otro tipo de irregularidad, se tomará como ancho de vial, para cada lado de un tramo de calle comprendido entre los transversales, el mínimo ancho puntual en el tramo.

CAPÍTULO 3. CONDICIONES DE POSICIÓN DEL EDIFICIO EN LA PARCELA

Artículo 91. Objeto y aplicación

Son las que determinan el emplazamiento de las construcciones dentro de la parcela edificable y se definen en las condiciones particulares de cada zona de ordenanza.

Serán exigibles en obras de nueva edificación, salvo en las de reconstrucción, como en aquellas que implique modificación de los parámetros de posición de la edificación.

Artículo 92. Línea de edificación y línea de cerramiento

1. Línea de edificación es la que señala el límite de la edificación y que podrá coincidir o no con la alineación oficial.
2. Línea de cerramiento es aquella en que se señala o permite la colocación de los elementos de vallado de una propiedad.

Artículo 93. Línea de fachada

1. Intersección del paramento exterior de fachada del edificio con el terreno.
2. A los efectos de esta normativa se entiende por plano de fachada al plano vertical que forma la cara exterior de la fachada en su intersección con la línea de fachada. El plano de fachada nunca podrá sobresalir de la alineación oficial.

Artículo 94. Retranqueo

1. Es la distancia mínima que debe separar la edificación principal de la alineación oficial de la parcela o de cualquier otro lindero, y que debe quedar libre de todo tipo de edificación, salvo en los casos permitidos por la ordenanza correspondiente.
2. En ningún caso podrán volar elementos sobresalientes del plano de fachada sobre los espacios de retranqueo.

Artículo 95. Posición de la edificación y del cerramiento respecto a la alineación oficial

Respecto a la alineación oficial la edificación o el cerramiento podrán estar en alguna de las situaciones siguientes:

- **Alineada:** Cuando la línea de edificación o de cerramiento son coincidentes con la alineación oficial.
- **Fuera de alineación:** Cuando la línea de edificación o de cerramiento son exteriores a la alineación oficial.
- **Retranqueada:** Cuando la línea de edificación o de cerramiento son interiores a la alineación oficial.

Artículo 96. Posición de la edificación respecto a otros edificios

En función de la posición relativa de las edificaciones entre sí, dentro de una misma parcela o en parcelas colindantes, una edificación puede ser:

a) Entre medianeras, es la edificación situada sobre una única parcela, pero con las líneas de edificación laterales coincidentes con los linderos laterales.

b) Aislada, cuando ninguna de las líneas de edificación está en contacto con los linderos de parcela o con otra edificación, con excepción de la alineación oficial cuando así se establezca en la zona de ordenanza correspondiente.

c) Pareada: es la edificación que cumple la condición de medianera en uno de sus linderos y de aislada en los restantes.

Artículo 97. Separación entre edificios

1. Es la distancia entre la fachada exterior de los edificios emplazados en la misma parcela.
2. Un edificio cumple las condiciones de distancia a otro cuando la distancia entre dos puntos cualesquiera situados en las fachadas de una y otra edificación es igual o superior a la dimensión mínima establecida.

Artículo 98. Fondo edificable

Fondo edificable es la dimensión máxima en metros que se permite edificar en plantas de piso, definida por un plano vertical coincidente con la alineación oficial y otro paralelo al mismo hacia el interior de la parcela.

Artículo 99. Área de movimiento de la edificación

1. Superficie de parcela susceptible de ser ocupada por la edificación, que resulta de aplicar las condiciones de posición de la edificación dentro de la parcela edificable.
2. El Plan General define el área de movimiento de la edificación:
   a) Directamente, fijando alineaciones exteriores e interiores, o grafiando el área de movimiento
   b) Indirectamente, estableciendo alineación y fondo edificable, retranqueos y separaciones entre edificios.

Artículo 100. Rasantes

1. Se entiende por rasante la cota que determina la elevación de un punto del terreno respecto de un plano de referencia.
2. Se establecen los siguientes tipos de rasante:
   a) Rasante oficial: es la línea que señala el planeamiento como perfil longitudinal de calles o plazas en contacto con el plano de fachada del edificio, que sirve de nivel de referencia a efectos de medición de la altura de edificación.
   Salvo indicación expresa se considera como plano de referencia el de los viarios y espacios libres públicos definidos en la cartografía que sirve de base al planeamiento

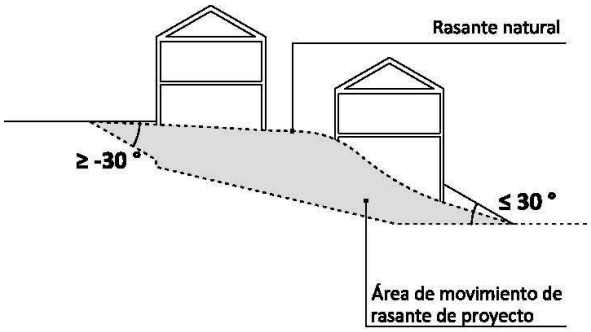
   b) Rasante natural del terreno: Es la cota relativa de cada punto del terreno sin que se hayan producido transformaciones ni movimientos de tierras.

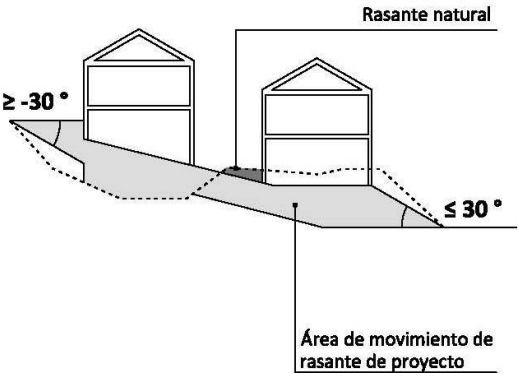
   c) Rasante teórica: son las referencias de altura de la superficie de una parcela resultante de la unión de las alineaciones exteriores opuestas de manzana o, en su caso, de las alineaciones exteriores, con las interiores vinculantes, mediante superficies regladas.
   Para los terrenos que carezcan de contacto con la vía pública o para los que por su tamaño, configuración o altimetría así lo requieran, el Ayuntamiento indicará la rasante a considerar con criterios similares al caso general, pero referidos a la urbanización interior o a la cota natural del terreno

d) Rasante resultante o de proyecto: es la cota asignada en un proyecto al espacio libre de parcela y, y, en el caso de edificaciones, la definida por el encuentro entre la rasante teórica y las líneas exteriores de la edificación.

100.1. Condiciones de las rasantes

1. La modificación de la rasante natural de un terreno sólo será admisible si forma parte de un Proyecto Técnico de obras de urbanización o de edificación tendentes a la implantación de un uso previsto por el Ordenanza de aplicación de este Plan General.
   En cualquier caso, deberán definirse suficientemente y mediante técnicas topográficas, los perfiles iniciales y finales del terreno, la forma en que se resuelven las intersecciones de éste con los linderos de las parcelas y las vías públicas y las medidas adoptadas a fin de evitar perjuicios a los predios colindantes.
2. La rasante de proyecto podrá modificar la rasante natural del con las siguientes condiciones:
   a) No podrá situarse en ningún caso por debajo de la rasante de la alineación exterior inferior.
   b) No podrá estar en ningún caso por encima de la rasante de la alineación exterior superior, o de la rasante de la parcela colindante en su caso.
   c) El encuentro con la línea que une la alineación exterior inferior con la rasante de proyecto en la alineación de fachada del edificio proyectado no superará la rasante teórica, o una pendiente de treinta grados sexagesimales sobre la horizontal si aquélla fuera mayor.
   Se exceptúa de este supuesto el caso en que la alineación inferior sea una autovía o línea de ferrocarril, permitiendo pendientes mayores que atrincheren la citada infraestructura.
   d) El encuentro con la línea que une la alineación exterior superior con la rasante de proyecto en la alineación de fachada del edificio proyectado no será inferior a la rasante teórica, o a una pendiente de treinta grados sexagesimales bajo la horizontal si aquélla fuera menor.
   e) En todo caso el encuentro entre superficies con rasantes distintas en el interior de la parcela deberá resolverse mediante taludes cuya pendiente no supere los treinta grados sexagesimales respecto a la horizontal, o mediante muros de contención de altura no superior a 1,50 metros.
   f) Estos muros deberán quedar en todo caso dentro de la pendiente de treinta grados sexagesimales trazada desde las alineaciones exteriores e interiores y desde la rasante real de las parcelas colindantes.
   g) En todo caso deberá modificarse la rasante natural para garantizar taludes de transición de pendiente máxima 30º grados sexagesimales a la rasante del viario que discurra a una cota inferior, con la excepción señalada en el apartado c) anterior.





3. Excepcionalmente la rasante resultante o de proyecto podrá ocupar posiciones distintas a las establecidas en el punto anterior cuando ésta se fije mediante un estudio de detalle o plan especial, y sin que ello suponga aumento en las alturas de edificación permitidas.
   Se realizará estudio de detalle siempre y 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. El objeto del estudio de detalle en cualquier caso será determinar una cota de rasante que garantice la mejor accesibilidad, la mejor habitabilidad y la integración de la edificación en el entorno.
4. Las condiciones anteriores no serán de aplicación a las excavaciones de sótanos, zanjas o similares, que vayan a quedar por debajo de la rasante final del terreno.

CAPÍTULO 4. CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS

Artículo 101. Objeto y aplicación

1. Son las que definen la organización de los volúmenes y la forma de las construcciones dentro de la parcela; se definen en las condiciones particulares de cada zona de ordenanza.
2. Serán exigibles en obras de nueva edificación, y a las obras en edificios existentes que supongan una alteración de las condiciones reguladas en este Capítulo, exigiéndose en este caso únicamente el cumplimiento de la condición alterada.

Artículo 102. Plantas

1. **Planta sótano:** Planta cuya cara inferior del forjado de techo se encuentra en todos sus puntos por debajo de la rasante de referencia (rasante oficial, rasante de proyecto o resultante).
2. **Planta semisótano:** Planta en que más del 50% de la superficie edificada tiene el plano de suelo por debajo de la rasante de referencia y la cara superior del forjado de techo se encuentra en todos sus puntos a menos de 1,00 metro por encima de dicha rasante.
   Esta planta no se contabilizará a efectos de determinar el número de plantas autorizado.
3. **Planta baja:** Es la planta, en contacto con la rasante oficial o natural, que sirve de acceso al edificio. La cara superior del forjado de suelo se encuentra en todos sus puntos a una distancia máxima de 1,00 m por encima de la rasante de referencia.
4. **Entreplanta:** Planta que en su totalidad tiene el forjado de suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de la planta baja, ocupando el espacio vertical del bajo y con una superficie igual o menor del 40% de la superficie de planta baja.
5. **Planta piso**: Constituyen las plantas piso todas aquellas situadas por encima de la definida como planta baja a excepción de la planta de ático y el aprovechamiento bajo cubierta.
6. **Ático:** Espacio construido sobre la última planta de un edificio cuya superficie edificada es inferior a la de las restantes plantas y su fachada se encuentra retranqueada de los planos de fachada exterior e interior del edificio.
7. **Planta bajo cubierta:** Es el espacio que se desarrolla entre el forjado superior de la última planta piso y la cara inferior del forjado que configure la cubierta inclinada.

Artículo 103. Condiciones de las plantas de la edificación

103.1. Condiciones de planta sótano

1. El acceso a la planta o plantas de sótano deberá efectuarse en su totalidad desde el interior de la parcela a la que da servicio. Habrá un acceso peatonal desde un local de la planta baja o desde el espacio libre de parcela.
2. No podrán construirse más de tres plantas bajo rasante, incluidos semisótanos, pudiendo desarrollarse una cuarta cuando ésta resulte de la prolongación de la planta -3 del sótano con frente a una calle con una rasante más baja.
3. La cara superior del forjado o de la solera del sótano de la planta más profunda no podrá situarse a más de 9 metros medidos desde la rasante resultante o de la cota de nivel de la planta baja o piso por la que se diera su salida peatonal sobre rasante.

   En caso de existir una parte del sótano en planta -4, no distará más de 15,5 m.

103.2. Condiciones de planta baja

1. En el caso de edificios en los que el destino de la planta baja esté definido en el momento de la solicitud de la licencia municipal de obras, las alturas mínimas a considerar deberán ser las correspondientes a usos no residenciales.
2. El uso residencial en planta baja, en edificios de vivienda colectiva, deberá cumplir con las condiciones señaladas en el artículo 48 de esta Normativa urbanística.
3. El acceso a los locales de uso no residencial situados en la planta baja de las edificaciones deberá verificarse de forma que no se interfiera en los accesos a los usos residenciales, ya sea directamente desde vía pública o, indirectamente, desde un anteportal previo al del resto de los usos.
4. El uso no residencial de la planta baja podrá extenderse al resto de las plantas inmediatamente colindantes, mientras la Ordenanza de aplicación lo permita, y siempre que el acceso a dichas plantas se produzca interiormente desde el espacio de la planta baja.
5. La altura útil máxima de planta baja no superará nunca los cuatro metros.
6. Podrá permitirse, en edificaciones de nueva planta, y siempre que la Ordenanza de aplicación así lo admita, la realización de soportales en planta baja con los siguientes condicionantes y limitaciones:
    a) El uso del soportal será público y servirá a zonas de bajos comerciales.
    b) El área de soportal permitirá el correcto desarrollo del uso público, debiendo tener un fondo mínimo de 2,50 metros libres y máximo de 4,50 metros libres, medidos perpendicularmente a la alineación exterior.
    c) La altura libre del soportal, considerada como máxima y mínima, será la de la planta baja en la que se sitúa.

103.3. Condiciones de entreplanta

1. Las entreplantas en edificios existentes deberán cumplir las siguientes condiciones,
    a) La entreplanta formará parte inseparable del local de planta baja, no pudiendo tener acceso independiente del mismo, y no pudiendo sobresalir su proyección horizontal de los límites de la planta baja. La escalera de acceso que comunica la planta baja con su entreplanta estará situada en el interior del local, a una distancia mayor o igual de cinco metros medidos desde la línea de fachada.
    b) La altura libre mínima del espacio superior e inferior al forjado de la entreplanta será de 2,50 m, excepto que estos espacios estuvieran destinados a aseos del local, en cuyo caso serán de aplicación las determinaciones correspondientes a estos.
    c) La entreplanta no podrá cerrarse en más del 40% de su propia superficie.
    d) La vinculación de la entreplanta a la planta baja, a todos los efectos, se hará constar en el Registro de la Propiedad, en cumplimiento de lo previsto en el artículo 65 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del suelo y Rehabilitación urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015.
2. Las entreplantas no se permiten en nuevas edificaciones.

103.4. Condiciones de planta ático

1. La planta ático deberá retranquear sus planos de fachada de las fachadas exterior e interior del edificio (línea de fachada sin contar cuerpos volados) un mínimo de 3 metros, debiendo cumplir con los planos laterales la regulación de distancias a linderos o a otras edificaciones.
2. La superficie de áticos no podrá superar el 65 % de la superficie de la última planta del edificio.
3. La cubierta del ático será necesariamente plana.
4. Las construcciones de la planta ático podrán constituir fincas registrales independientes, estar vinculadas a la última planta edificada como ampliación del espacio habitable o a la totalidad del edificio como trasteros.

103.5. Condiciones de planta bajo cubierta

1. El espacio de la planta bajo cubierta podrá ser independiente o estar vinculado al de la planta inmediatamente inferior, ya sea en uso residencial o en otros usos permitidos.
2. El espacio bajo cubierta habitable no podrá tener una altura libre inferior a 1,80 metros en ningún punto y tendrá ventilación e iluminación directa en todas las estancias. No podrá superar el 65 % de la superficie de la última planta del edificio, excepto en el caso de vivienda unifamiliar, en el que no tiene limitación.
3. En todo caso, siempre podrá dedicarse, de forma exclusiva o sólo en una parte, al uso de trastero o a albergar instalaciones.
4. La iluminación y ventilación del espacio bajo cubierta se realizará a través de ventanas enrasadas con el plano de cubierta o mediante las buhardillas permitidas por la presente Normativa.

Artículo 104. Altura de la edificación

1. Se entiende por altura de la edificación la dimensión vertical de un determinado elemento de un edificio medida desde la rasante de referencia (rasante oficial o rasante de proyecto o resultante), y conforme al procedimiento establecido en el artículo siguiente.
2. La altura de la edificación puede expresarse tanto en metros como por el número de plantas completas que tiene la edificación sobre la rasante.
3. La altura en metros puede estar referida a:
   - **A. Altura de cornisa:** Es la distancia vertical, expresada en metros, medida desde la rasante de referencia hasta la intersección del plano de fachada y la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta piso, medida en el punto medio de cada fachada, con las especificaciones contenidas en el artículo siguiente.
   - **B. Altura de coronación:** Es la distancia vertical medida desde rasante hasta el punto más elevado de la cumbrera del edificio.
4. La altura en plantas es el número de plantas sobre rasante; incluye la baja y no incluye el espacio bajo cubierta ni ático, ni las plantas sótano y semisótano si los hubiera.
5. La altura de la edificación señalada en número de plantas por las Ordenanzas y gráficamente en los Planos de este Plan General es máxima; la edificación que se realice en desarrollo del Plan no podrá exceder la señalada por éste y deberá igualarla cuando en la propia ordenanza se establezca su carácter obligatorio.

Artículo 105. Altura máxima de la edificación según número de plantas

1. Cuando la altura de la edificación se fija en número de plantas, y salvo que hubiera regulación expresa aplicable o que ésta se ubicara en un Sector de suelo urbanizable cuyas ordenanzas establecieran otra precisión al respecto, la altura máxima de la edificación expresada en metros para uso residencial será la siguiente:
   a) Altura de cornisa: 0,50 + 3,15 x número de plantas.
   b) Altura de coronación: 4,50 + altura de cornisa construida de la última planta de piso.
2. Cuando se trate de usos no residenciales, la altura máxima de cornisa expresada en metros será la siguiente:
   a) Altura de cornisa: 0,50 + 4 x número de plantas.
   b) Altura de coronación: 3 + altura de cornisa de la última planta de piso.
3. La línea máxima de cornisa de ático autorizado será 3,15 metros por encima de la línea de cornisa de la planta inferior a ella.

Artículo 106. Medición de la altura de edificaciones

1. Con carácter general la altura de edificación se medirá en la vertical desde la rasante de referencia hasta la línea de cornisa.
2. En edificaciones aisladas la altura se medirá en la vertical desde cada cota de origen o referencia hasta la línea de cornisa de cada tramo en que se divida la fachada del edificio.
3. La superficie máxima edificable de una parcela será la correspondiente a un solar en una calle horizontal, no pudiendo sobrepasarse en ningún caso el número de plantas autorizado.
4. Cuando por aplicación de las disposiciones de los siguientes apartados, queden al descubierto testeros en las plantas superiores, éstos habrán de ser tratados como fachadas.

106.1. Edificación en parcelas alineadas a calle con fachada situado en un único plano.

1. La rasante de referencia será en todo caso la correspondiente a la intersección del plano de fachada con la rasante resultante del terreno.
2. Si la fachada presenta dos o más tramos con alturas de cornisa diferentes, se fraccionará en esos tramos a efectos de medición independiente de cada uno.
3. Si la rasante correspondiente a una fachada o tramo de fachada presenta discontinuidades o escalonamientos, se fraccionará a su vez en tramos en función de tales discontinuidades o escalonamientos, a efectos de medición independiente de cada uno.
4. Si la rasante aplicable al tramo de fachada objeto de medición fuese inclinada y tuviese una diferencia de cota en sus extremos inferior a un metro, la medición se realizará en el punto medio de su longitud.
   Si la diferencia de cota fuese igual o superior a un metro, la medición se hará en el punto cuya cota esté elevada medio metro respecto a la inferior.

106.2. Edificación en parcelas con frente a dos o más vías formando esquina o chaflán

1. Con el mismo número de plantas

Se realizará de forma análoga a la descrita en el punto anterior, desarrollando las fachadas como si fuera una sola.

2. Con distinto número de plantas.

Se aplicarán las condiciones establecidas en el artículo 107, considerando la altura correspondiente a cada tramo según la delimitación gráfica contenida en los planos de alineaciones y zonas de ordenanza.
Cuando la altura no esté delimitada gráficamente, se tomará la altura correspondiente al frente en que ésta sea mayor pudiendo conservarse en el otro frente con un fondo no superior al ancho de la calle a que acometa.

106.3. Edificación con frente a dos vías públicas paralelas u oblicuas que no formen esquina ni chaflán.

1. Edificación a cada frente separada por el patio de manzana

Los edificios en solares con frente a dos vías que no formen ni esquina ni chaflán y cuya edificación en cada frente venga separada de la otra por el patio de manzana, se regularán a efectos de medición de alturas como si se tratase de edificios independientes.

2. Edificación con frente a dos calles sin patio de manzana

a) La regulación de la altura de edificación y el fondo edificable correspondiente a cada calle están definidos gráficamente en los planos de alineaciones y zonas de ordenanza; el fondo edificable señalado es de aplicación tanto a plantas de piso como a planta baja y sótanos.
b) En caso de que el fondo edificable no estuviera definido gráficamente, la regulación de altura de edificación correspondiente a cada calle alcanzará hasta la línea bisectriz del ángulo que forman las alineaciones exteriores de ambas fachadas. Esta limitación será de aplicación a todas las plantas de la edificación, incluidas las plantas bajo rasante.

106.4. Edificación situada entre edificios consolidados con mayor altura que la permitida por el Plan General

En ningún caso se considerará posible la regularización de alturas en aquellos solares colindantes con edificaciones erigidas con anterioridad a la aprobación del Plan General, con mayor altura que la permitida por éste.

Artículo 107. Altura de plantas

1. Altura de piso: es la distancia vertical entre las caras superiores de los forjados terminados de dos plantas consecutivas.
2. Altura libre: Es la distancia entre la cara inferior del techo de un piso y el pavimento del mismo piso, ambos totalmente terminados, descontando elementos constructivos, falsos techos, instalaciones, etc, y medidos en su punto más desfavorable en caso de escalonamiento en planta.
3. Altura útil: distancia vertical entre la cara superior del pavimento de una planta y la cara inferior del forjado de techo de la misma planta (o la de la entreplanta, sí la hubiese).

107.1. Altura útil y libre mínima de plantas

1. Salvo regulación expresa en las Ordenanzas específicas, las alturas útiles y libres mínimas de las diferentes plantas de la edificación serán las siguientes:

	Altura útil (m)	**Altura libre (m)**
Sótano	2,50	2,20
Semisótano	2,40	2,20
Planta baja residencial (1)	2,70	2,50
Planta baja no residencial	3,50	3,00
Planta piso y ático	2,70	2,50
Planta bajo cubierta	2,50	

(1) En pasillos y baños se permite una altura libre de 2,20 metros.

2. Con carácter general, en obras de acondicionamiento de locales en edificios en construcción o construidos con arreglo a planeamientos anteriores, la altura libre de pisos será establecida en la licencia correspondiente de construcción del edificio, respetando los mínimos exigidos en la normativa sectorial correspondiente.

Artículo 108. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima del edificio

1. Por encima de la altura máxima de cornisa de la edificación proyectada, medida según se establece en el artículo 107 de esta normativa, se permite la construcción de:

   a) Cubierta o vertiente del tejado con una pendiente uniforme máxima de treinta grados sexagesimales medida a partir de la intersección de la cara superior del forjado de la última planta con los planos de fachada (exterior y posterior).
   b) Ático, con las condiciones establecidas en el artículo 104 de esta normativa, cuando se permita en las correspondientes zonas de ordenanza.
   c) Caja de ascensor y de escalera hasta una altura máxima de 4,50 metros contados desde la altura de cornisa del edificio proyectado, con una superficie construida máxima de 30 m².
   d) Antepechos, barandillas y remates ornamentales hasta 1,00 metro por encima de la altura de cornisa del edificio proyectado, a excepción de ornamentos aislados.
   e) Depósitos e instalaciones al servicio exclusivos del edificio, que no podrán sobrepasar la altura máxima señalada para la cumbrera del edificio y estarán retranqueados 3 metros mínimo de las líneas de fachada.

   Los planos que definen la cubierta inclinada constituyen, en cualquier caso, la envolvente máxima de las construcciones sobre cubierta, excepto en edificaciones industriales y equipamientos comunitarios que se establecerá en la ordenanza correspondiente.

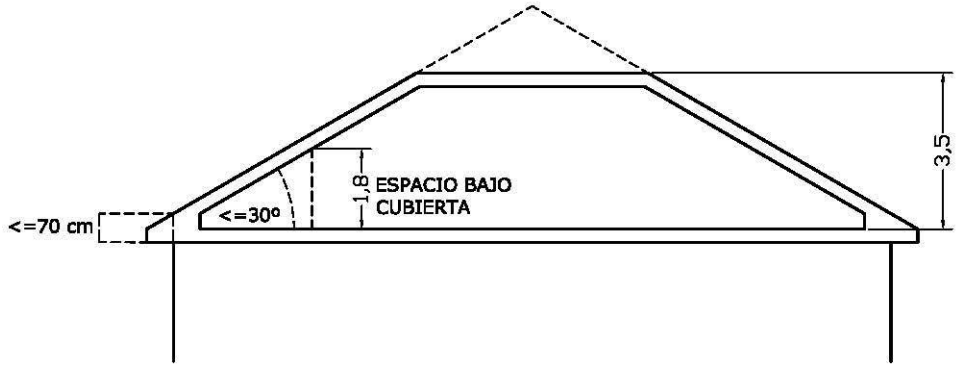
   No se permite ninguna construcción o instalación sobre la altura máxima que sobresalga de esta envolvente, excepto las contenidas en el punto 2 de este artículo y las señaladas para edificaciones industriales y equipamientos comunitarios.

2. Por encima de la altura de cumbrera se permiten:

   a) Chimeneas y aspiradores estáticos de conductos de ventilación necesarios.
   b) Instalaciones de energía solar que no deben sobrepasar hacia el exterior el plano de la fachada.
   c) Antenas de telecomunicación, radio y televisión según se establece en esta normativa

Artículo 109. Condiciones de las cubiertas

1. La cubierta podrá ser plana o inclinada.
2. Las pendientes de cubiertas inclinadas no podrán superar los treinta grados sexagesimales y serán siempre uniformes.



3. Podrán interrumpirse los faldones de cubiertas con elementos abuhardillados que sobresalgan por encima de la misma, o por elementos de cota inferior al propio faldón de la cubierta, siempre que su disposición y proporciones se ajusten al ritmo de huecos del propio edificio y la longitud de cada elemento en planta sea de 2,50 metros como máximo con un espacio intermedio igual a la semisuma de las longitudes de los elementos que los limiten.
4. La suma de longitudes en planta de los elementos abuhardillados será como máximo el 25% de la longitud total de la fachada susceptible de alzado independiente. Esta longitud se medirá a partir de un metro de altura de la cara superior del último forjado de planta.
5. La suma de longitudes en planta de los elementos que interrumpan el faldón de cubierta bajo el perfil de la misma será, como máximo, el 33% de la longitud total de la fachada susceptible de alzado independiente.
6. Cuando en un mismo edificio se proyecten elementos de las diferentes tipologías señaladas en los puntos anteriores su suma de longitudes máxima será la que corresponda al elemento con menor porcentaje respecto a la fachada.
7. En cualquier caso, la dimensión vertical máxima medida desde la cara inferior del forjado de techo correspondiente a la última planta de piso y el punto más alto de la cubierta será 4,50 metros.
8. La composición, número de aguas, remates a fachada, cumbreras y todo lo que constituye la geometría de la cubierta, serán las características de las tipologías de la edificación existente en su entorno inmediato o incluidas en el mismo espacio urbano de la nueva edificación, en aquellas zonas con específicas vinculaciones de esta índole en las condiciones de edificación.
9. Para los faldones de las cubiertas de viviendas unifamiliares de los edificios existentes en situación urbanística descrita en el 24 de esta normativa, se estará a los siguiente:
   a) Se mantendrán los faldones existentes con una pendiente máxima de treinta grados.
   b) No se admitirán elementos que sobresalgan por encima de los faldones de la cubierta, a excepción de chimeneas.
   c) La altura máxima de la cumbre será de 3,50 metros, medida desde la cara interior del último forjado a la cara exterior de la cumbre.

d) En edificios de una planta se podrá incrementar la altura de fachada con un máximo de 60 centímetros, medidos desde la cara superior del último forjado hasta el encuentro con la cara inferior del faldón de la cubierta inclinada.

Artículo 110. Condiciones de los elementos por encima de las cubiertas

Por encima del volumen teórico definido en el artículo anterior sólo se permitirán los siguientes elementos:

a) **Buhardillas**, con unas dimensiones individuales máximas de 2,50 metros de frente y 2,50 metros de altura de cornisa medida desde la cara superior del forjado de techo de la última planta de piso, y ocupando la suma de los frentes una longitud máxima de un 25% de la longitud total de la fachada sobre la que se sitúan, debiendo estar separadas entre sí al menos un metro en horizontal.
La cubierta de las buhardillas podrá ser a dos o tres aguas y con una pendiente no superior a treinta grados sexagesimales.

b) **Chimeneas** y otros elementos de ventilación o evacuación de humos, calefacción y aire acondicionado, con una altura que permita su correcto funcionamiento de acuerdo con el Código Técnico de la Edificación.

c) **Elementos ornamentales**, antepechos, barandillas y remates de la edificación que no rebasen una altura de un metro por encima de la altura de cornisa.

d) **Instalaciones técnicas** requeridas para el correcto desarrollo de las actividades que soporta la edificación en el caso de edificios de uso exclusivo no residencial y siempre que el uso está permitido por la Ordenanza de aplicación.

e) **Casetones de ascensores y de cajas de escaleras.** La longitud de los casetones y cajas de escaleras o ascensor se computarán como buhardillas a los efectos de medición de la longitud de fachada máxima ocupada.

Artículo 111. Cuerpos salientes y entrantes sobre la línea de fachada

1. Se diferencian:

A. Balcón: vuelo no cerrado que arranca del pavimento de la pieza a la que sirve prolongándose hacia el exterior en un forjado o bandeja saliente respecto del plano de fachada, cuya longitud no excede de 2,00 m totales.
El vuelo máximo permitido para los balcones será:

- 0,40 m en las calles de anchura inferior a 8,00 m
- 0,60 m en las calles de anchura comprendida entre 8,00 m y 12,00 m
- 0,70 m en las calles de anchura superior a 12,00 m

En los chaflanes se consentirán los vuelos correspondientes a las calles más anchas y se permitirán también para la fachada a la calle más estrecha, en una longitud de dos metros, incluyendo en ellos los mayores salientes.
Los vuelos contarán desde el filo de la moldura más saliente hasta el plano vertical que pase por la alineación.

B. Balconada: balcón corrido o saliente común a varios vanos que arrancan del pavimento de las piezas a las que sirven. La longitud máxima no podrá superar en más de cuarenta y cinco centímetros el límite lateral de los vanos extremos.
El vuelo máximo permitido en función del ancho de calle será el mismo que para los balcones.

C. Mirador: vuelo cerrado que arranca del pavimento de la pieza a la que sirve prolongándose hacia el exterior en un cuerpo de carpintería totalmente acristalado, sin más elemento ciego que el correspondiente al canto del vuelo y cuya longitud no máxima no supera 2,75 metros totales.

El vuelo máximo respecto a fachada será el mismo que el establecido para los balcones.

D. Galería: vuelo cerrado en las mismas condiciones de los miradores y común a varios huecos, sin que supere en más de 50 centímetros el límite lateral de los huecos extremos. El vuelo máximo respecto a fachada será de 100 centímetros.

E. Terraza: superficie construida cubierta formada como consecuencia del retranqueo de la fachada de la edificación y/o como vuelo del forjado de la pieza o piezas a las que sirve prolongándose hacia el exterior en un forjado respecto a la fachada, abierto al menos en uno de los lados de su perímetro y superando las dimensiones máximas establecidas para balcones y balconadas.

La profundidad máxima del entrante no será superior a su altura o a su longitud (la menor de las dos dimensiones); esta profundidad se medirá desde la línea de fachada del edificio.

F. Cuerpo volado cerrado: superficie cerrada en todos sus lados no incluida entre las ya definidas en el presente artículo, independientemente del material del cerramiento. Su superficie total sobre la alineación exterior e interior de manzana o sobre las líneas vinculantes de edificación que le fueran de aplicación no será superior, en cada plano de fachada a la mitad de la resultante del producto de la longitud de fachada por el vuelo máximo permitido.

El vuelo máximo respecto a fachada será el mismo que el establecido para los balcones.

G. Azotea: superficie construida no cerrada ni cubierta formada como consecuencia de los retranqueos autorizado en las últimas del edificio respecto a las fachadas de las plantas inferiores, si los hubiere.

H. Soportal: espacio cubierto en planta baja y ocupado en las plantas superiores, abierto en toda su longitud a viario o espacio libre público o privado.

I. Cornisas y aleros:

- Cornisas son los salientes generalmente ornamentales con molduras o sin ellas, que sirven de remate a un edificio.
- Aleros son las partes voladas de la cubierta que sirven para desviar las aguas de lluvia.
- El saliente máximo de cornisas y aleros se regula en función de la anchura de la calle, medido desde la línea de fachada, de la siguiente forma:

  Para calles menores de 8 m .....0,15 m sobre el vuelo máximo permitido
  Para calles a partir de 8 m.....0,40 m sobre el vuelo máximo permitido

  El vuelo máximo permitido será el establecido para los balcones en función del ancho de calle.

2. No se permitirá sobresalir de la alineación oficial más que con los salientes establecidos en esta normativa.
3. Los entrantes a partir de la rasante de la calle o terreno deberán reunir las condiciones establecidas por esta normativa para los patios; estarán dotados de las condiciones de protección necesarias.
4. Los salientes en fachada respetarán una altura libre mínima de 3,50 m respecto de la acera o rasante aplicable si fuese más elevada. Se exceptúan los toldos móviles, que estarán situados en todos sus puntos a una altura libre mínima de 2,50 m, y los escaparates y portadas.

5. Los balcones, balconadas, miradores, galerías, terrazas y cuerpos volados deberán quedar separados de las fincas colindantes una longitud, como mínimo, igual al saliente y no inferior a un metro.
6. Los cuerpos salientes, excepto aleros, no podrán ocupar los espacios correspondientes a los retranqueos a linderos, salvo, en el lindero frontal los vuelos en edificios con línea de edificación vinculante.
7. No se autorizarán vuelos en la fachada posterior de las edificaciones a partir de la profundidad máxima edificable.
8. Todo cuerpo saliente deberá retranquearse 0,30 m del encintado de la acera.
9. Los salientes de jambas, molduras, pilastras etc., no sobresaldrán más de 5 cm.

CAPÍTULO 5. CONDICIONES GENERALES DE EDIFICABILIDAD

Artículo 112. Objeto y aplicación

Condiciones de edificabilidad son aquellas que definen la superficie que pueden construirse en una parcela; se definen en las condiciones particulares de cada zona de ordenanza.

Serán exigibles en obras de nueva edificación y ampliación de las edificaciones existentes.

Artículo 113. Superficie construida

1. Es la superficie delimitada por el perímetro exterior del edificio en cada planta, definido por los paramentos exteriores de las fachadas de la edificación y, en su caso, de los muros del patio, incluidos balcones y cuerpos volados.
   Para su cómputo se tendrán en cuenta todos los elementos construidos fuese cual fuese su naturaleza, y, por tanto, también los correspondientes a áticos, terrazas, salientes y entrantes, azoteas, espacios bajo cubierta, escaleras, remates de cajas de escalera, casetones de ascensores, depósitos, instalaciones, etc.
2. Superficie construida sobre rasante es la suma de la de cada una de las plantas sobre rasante que se ubican en un edificio, incluidas las de ático y espacio bajo cubierta, si las hubiera.
3. Superficie construida bajo rasante es la suma de la de todas las plantas sótano y semisótano que se ubican en un edificio.
4. Superficie construida total es la suma de las construidas sobre y bajo rasante

Artículo 114. Superficie útil

1. Superficie útil es la parte de la superficie construida no ocupada por fachadas, tabiquería, cerramientos, estructura, conducciones u otros elementos materiales análogos y que es de directa utilización para el uso a que se destine.
2. La medición de la superficie útil se hará siempre a cara interior de paramentos terminados.
3. Cuando la normativa técnica u otras, condiciones de uso u ordenanzas hagan referencia a superficies útiles, los proyectos para solicitud de obra justificarán expresamente las superficies útiles correspondientes.

Artículo 115. Superficie edificable e índice de edificabilidad

1. **Superficie edificable** es el valor que señala el planeamiento para limitar la superficie edificada total que puede construirse en una parcela o en un área determinada. Se expresa en m^2 de techo construible.
2. **Índice de edificabilidad** es la relación entre la superficie total edificable y la superficie de la parcela o del terreno resultante de la ordenación. El índice de edificabilidad se aplica sobre la medición real de la parcela; se expresa en m^2 de techo construible/ m^2 de suelo. Puede indicarse como:
   a) **Índice de edificabilidad bruta:** Cuando el índice de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie total de una zona o polígono de ejecución o sector, incluyendo tanto las parcelas edificables como los suelos que han de quedar libres y los de cesión obligatoria.

b) Índice de edificabilidad neta: Cuando el índice de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie neta edificable, entendiendo por tal la de la parcela edificable.

Artículo 116. Medición de la edificabilidad

1. En la medición de la edificabilidad se tendrá en cuenta la superficie construida de todas las plantas que componen la edificación, incluidas las del subsuelo y los espacios bajo cubierta a partir de 1,80 metros.
2. En el cómputo de la superficie edificada no se incluirán:
   - Los soportales y los pasajes de acceso a espacios libres y públicos con las condiciones establecidas en el artículo 105.2 de esta Normativa urbanística.
   - Elementos ornamentales en cubierta.
   - Los tendederos no pisables.
   - Las piscinas descubiertas.
   - Los cenadores fácilmente desmontables, sin ningún tipo de cimentación ni instalación.
   - La azotea del edificio y aquellas que se ubiquen en plantas superiores a la segunda (planta baja más primera planta de piso) aunque su uso estuviera vinculado a una vivienda.
   - Las plantas construidas en el subsuelo cuando estén destinadas a albergar aparcamientos, trasteros e instalaciones técnicas al servicio del edificio, tales como calefacción, acondicionamiento de aire, maquinaria de ascensores, cuartos de contadores, centros de transformación, cuartos de basura y otros de uso o naturaleza análoga.
   - Las torres de ascensores de nueva construcción en edificios preexistentes, con las condiciones establecidas en el artículo 135.1 de esta Normativa urbanística.
   - Las escaleras de emergencia abiertas y los huecos de ascensor.
   - Las plantas bajas porticadas, excepto las porciones cerradas que hubiera en ellos.
   - Los patios de parcela que no estén cubiertos.
   - Los centros de transformación, estaciones de recogida neumática y otras instalaciones e infraestructuras análogas al servicio de la urbanización y del conjunto edificado.
   - Las fachadas ventiladas, entendiendo como tal la superficie comprendida entre la cara exterior del muro soporte de la misma y el aplacado o material visible desde el exterior.

Las siguientes superficies computarán según lo establecido a continuación:

- Las pérgolas cubiertas o no cubiertas, computarán al 50% de su superficie.
- Los porches cubiertos, computarán al 50% de su superficie.
- Para las terrazas ubicadas en edificios de nueva construcción situadas con orientación Sur (Sureste y/o Suroeste), computará el 50% de su superficie y no podrán cerrarse ni si quiera bajo proyecto unitario. Las terrazas orientadas al Norte (Noreste y/o Noroeste) computan y pueden cerrarse bajo proyecto unitario.

CAPÍTULO 6. CONDICIONES DE HIGIENE DE LOS EDIFICIOS

Artículo 117. Objeto y aplicación

Son las que se establecen para garantizar la salubridad en la utilización de los locales por las personas. Serán exigibles en obras de nueva edificación, salvo las de reconstrucción, como en aquellas que implique modificación de los parámetros de posición de la edificación.

Artículo 118. Pieza habitable y cuarto habitable

1. Se entiende por pieza habitable cada una de las estancias o espacios de una vivienda, de un uso residencial o de un uso asimilable, destinada a:
   a) Dormitorio, estar, comedor, cocina, estar-comedor y/o estar-comedor-cocina.
   b) Cualquier otra en la que desarrollen actividades de estancia, reposo o trabajo que requieran la permanencia prolongada de personas.
2. Toda pieza habitable deberá ser exterior y situarse sobre rasante, quedando expresamente prohibida su instalación en sótanos o semisótanos.
3. Se entiende por cuarto habitable el destinado a albergar un lugar de trabajo con una duración diaria media igual o superior a dos horas por día laborable.
4. Todo cuarto habitable deberá ser exterior o contar con sistemas de iluminación y ventilación que aseguren los niveles exigibles en función de las condiciones ambientales y de uso.
5. Podrán situarse cuartos habitables en planta semisótano y no podrán situarse en planta sótano.

Artículo 119. Patios

1. Se entiende por patio todo espacio no edificado delimitado por fachadas de los edificios; también será considerado patio cualquier espacio no edificado cuyo perímetro esté rodeado por la edificación en una dimensión superior a las dos terceras partes de su longitud total.

   Atendiendo a su situación se distinguen:

   A. Patio de manzana: es el espacio interior de una manzana, no edificable, que tiene definida gráficamente su forma por las alineaciones interiores.
   A ellos no se podrán abrir luces de piezas habitables si sus dimensiones no cumplen las condiciones de patio de parcela.

   B. Patio de parcela: patio situado en el espacio edificable de una parcela; puede ser:
   a) Cerrado: es aquel que está cerrado por todos sus lados.
   b) Abierto: entrante en fachada a viario, a patio de manzana o a zona verde o espacio libre público o privado.

   C. Patio bajo rasante o inglés: es el situado bajo la rasante de referencia aplicable a las fachadas a que sirve, cerrado por edificación o por terreno en todos sus lados.
2. Todo espacio o volumen libre de parcela deberá cumplir las condiciones señaladas para los patios de parcela cerrados en lo referente a luces rectas mínimas.
3. Todos los patios deberán tener acceso desde las zonas comunes de la edificación en orden a su limpieza y mantenimiento.
4. No se permitirá la construcción en los patios de ninguna edificación, ya sea esta provisional o de carácter auxiliar a los usos de la edificación, excepto la instalación de ascensores en las situaciones y con las condiciones señaladas en el artículo 133 de esta Normativa.

Artículo 120. Dimensiones de los patios

1. Se entiende por anchura de patio la distancia mínima entre paramentos de fachada opuestos, incluidos salientes, salvo cornisas y aleros.
   En el cómputo de la anchura mínima de los patios no podrán incluirse nunca las terrazas o cuerpos volados existentes en los mismos.
2. Se entiende por luz recta frente a un hueco con apertura a patio la longitud del segmento, perpendicular al paramento correspondiente, medido desde cualquier punto de dicho hueco al muro o lindero más próximo.
3. Se entiende por altura de patio la distancia medida desde la cota más baja del piso al que sirven hasta la cota más elevada de las alturas de los paramentos que recaigan sobre él, o de los cuerpos edificados que sobrepasen la envolvente máxima teórica de cubiertas medida conforme se establece en el artículo 106 de esta Normativa respecto a las líneas de cornisa del patio.

   La altura computable a estos efectos de los cuerpos edificados retranqueados respecto a los paramentos del patio será la altura de coronación de dichos cuerpos trasladada al paramento del patio más próximo según una línea de cuarenta y cinco grados sexagesimales.
4. Los patios de cualquier tipo deberán mantener uniformes o incrementar sus dimensiones en toda su altura.

Artículo 121. Condiciones de los patios de manzana

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 medidas según se establece en el artículo 106 de esta Normativa, con una anchura mínima de 8 metros.
2. Para el trazado del círculo inscribible se tendrán en cuenta todos los elementos salientes de fachada excepto cornisas, aleros, balcones y miradores cuando la ordenanza de aplicación los permita.
3. Los áticos retranqueados respecto al plano de fachada del patio de manzana, según se establece en el artículo 102 de esta Normativa, no contabilizarán a efectos de determinar el círculo inscribible mínimo.
4. La superficie ocupada por el patio de manzana se destinará sobre rasante a zonas verdes, de recreo y expansión comunales para los residentes en la parcela a la que pertenezcan como elemento común de propiedad privada adscribiéndose su mantenimiento y conservación a cargo de la misma comunidad. Podrán instalarse elementos destinados al juego de niños, deportes, bancos, zonas de paseo, etc. de uso común.
5. La superficie de patios de manzana y del espacio libre exterior, podrá ocuparse bajo rasante en planta sótano como ampliación del estacionamiento situado bajo del edificio siempre que se cumplan los retranqueos determinados para la edificación en las condiciones particulares de la zona de ordenanza de aplicación.
6. El patio de manzana deberá ser accesible desde el portal, caja de escalera u otro espacio de uso común del inmueble por sus residentes, eliminando en el trayecto cualquier clase de barrera arquitectónica que obstaculizara su uso.

Artículo 122. Condiciones de los patios de parcela

1. En los patios de parcela cerrados la distancia entre paramentos enfrentados estará condicionada por su altura H y el uso de las piezas que iluminan los huecos, de forma que:

	Luces rectas y Ø circunferencia (m)		**Superficie (m^2)**	
Tipo de pieza	**Normal**	**Mínimo**	**Normal**	**Mínimo**
Piezas habitables excepto cocinas	0,30 H	3,50	$H^2/8$	12
Cocinas	0,20 H	3	$H^2/10$	9
No habitables y escaleras	0,15 H	3	$H^2/20$	9
Viviendas unifamiliares		2		8

2. Los patios de parcela abiertos a fachada, a patio de manzana o a otros espacios libres, cumplirán las siguientes condiciones:
   a) La longitud L del frente abierto no será inferior a 1/6 de la altura, con un mínimo de 3 metros.
   b) La profundidad del patio abierto, medida normalmente al plano de fachada será, como máximo, igual a dos tercios del frente abierto de fachada cuando al patio den dormitorios o piezas habitables excepto cocinas, y una vez el frente abierto de fachada cuando al patio den cocinas u otras piezas no vivideras.
   c) Si al patio abierto dan exclusivamente las cajas de escalera, la longitud del frente abierto será como mínimo de 3 metros y la profundidad será, como máximo, igual a una vez y media el frente abierto de fachada.
   d) No tendrán consideración de patio abierto a fachada aquellos retranqueos cuya profundidad, medida normalmente al plano de fachada, no sea superior a 1,50 metros y siempre que en los planos laterales no abran huecos.
   e) No se permitirán patios abiertos a fachada en edificación en manzana cerrada.
3. El volumen de los patios de parcela no computará a efectos del cómputo de edificabilidad, pero si se conceptuará como parte de la superficie de parcela ocupada por edificación.

Artículo 123. Condiciones de patios bajo rasante o ingleses

1. Los patios ingleses tendrán unas dimensiones iguales o superiores a 2 metros (longitud y fondo) cuando iluminen una sola planta y las establecidas para patios de parcela cerrados en los demás casos.
2. No podrán situarse en alineaciones de calle, ni en espacios de retranqueo.
3. Estarán dotados de protecciones adecuadas. El pavimento del patio no podrá situarse a una altura superior a 30 centímetros sobre la cota superior del forjado de suelo de cualquiera de las piezas a las que sirve.
4. Salvo que la zona de ordenanza determine lo contrario, los patios ingleses sólo serán admisibles en edificios con uso de equipamiento, productivo o terciario.
5. En las plantas bajo rasante servidas por un patio inglés, tendrá consideración de planta sobre rasante a los efectos del cómputo de edificabilidad, una franja igual a la fachada del patio y fondo igual a la mitad de la distancia existente desde la fachada del patio hasta la fachada enterrada opuesta, con un mínimo de 10 metros.

6. Podrán realizarse patios de ventilación con un fondo inferior a 2 metros sirviendo exclusivamente a espacios destinados a garaje o instalaciones. A estos patios no se les aplicará lo dispuesto en el punto anterior.

Artículo 124. Condiciones de los patios mancomunados

1. Son patios mancomunados los comunes a los volúmenes de dos inmuebles colindantes, que se constituyan en mancomunidad a fin de completar las dimensiones mínimas del patio de parcela o para conseguir un mejor aprovechamiento del mismo.
2. Los patios de parcela podrán mancomunarse entre dos o más fincas, con las siguientes condiciones:
   a) La mancomunidad de patios no podrá suponer una reducción superior al 25% de las superficies mínimas obligatorias, de cada una de las porciones de patio que se agrupan.
   b) La mancomunidad que sirva para completar la dimensión del patio habrá de establecerse constituyendo, mediante escritura pública, su derecho real de servidumbre sobre los solares, e inscribirse en el Registro de la Propiedad, con la condición de no poderse cancelar sin la autorización del Ayuntamiento.
   c) No podrá, en ningún caso, cancelarse esta servidumbre en tanto subsista alguna de las casas cuyos patios requieran este complemento para conservar sus dimensiones mínimas.
   d) Los patios mancomunados sólo podrán separarse en planta baja mediante rejas o cancelas, y no mediante muros de fábrica.
   e) En todo caso será de aplicación la normativa de patios cerrados.

Artículo 125. Tratamiento de patios

1. No se permite cubrir los patios de parcela cuando debajo de la cubierta que establece exista algún hueco de luz o ventilación correspondiente a alguna pieza habitable.
2. Cuando el patio de parcela se ocupa en planta baja, la altura de esta planta no podrá sobresalir del forjado de suelo de planta primera.
3. Los patios no mancomunados adosados a lindero de parcela podrán cerrarse, en planta baja, mediante muros de altura no superior a 3 m.

Artículo 126. Condiciones de iluminación y ventilación.

Serán de aplicación las condiciones que se señalan en el Decreto 91/2024, de 14 de noviembre, que regula el programa mínimo, dimensiones e iluminación natural de las viviendas en la Comunidad Autónoma de Cantabria, y las condiciones establecidas por el Código Técnico de la Edificación.

CAPÍTULO 7. CONDICIONES DE ACCESO Y SEGURIDAD A LOS EDIFICIOS

Artículo 127. Objeto y aplicación

Son las condiciones a las que han de someterse las edificaciones a efectos de garantizar la adecuada accesibilidad a los distintos locales y piezas que los componen, así como garantizar la seguridad.

Las condiciones que se señalan en este capítulo serán de aplicación, con las excepciones establecidas, a todas las obras, excepto las de consolidación y conservación.

Artículo 128. Supresión de barreras arquitectónicas en edificaciones

Las edificaciones cumplirán las condiciones de accesibilidad establecidas en la Ley 9/2018, de 21 de diciembre, de Garantía de los Derechos de las Personas con Discapacidad de Cantabria, en el Real Decreto 505/2007 de 20 de abril, por el que se aprueban las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones y en la Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados, o aquella otra normativa que las sustituya.

Artículo 129. Condiciones de acceso a las edificaciones

1. Las edificaciones deberán contar con acceso desde vía rodada pública, directamente o a través de viario o espacios libres privados. La distancia a recorrer entre el viario de acceso, sea público o privado, y el portal de ingreso al edificio no superará 50 metros, debiendo quedar garantizado el acceso de vehículos de emergencia hasta el portal o zona de ingreso del edificio.
2. Cuando se acceda por viario privado, éste deberá cumplir, además de las señaladas en el punto anterior, las siguientes condiciones:
   a) Anchura mínima de rodadura 5 metros con características de urbanización propias del viario compartido.
   b) Todas las parcelas privativas resultantes darán frente al vial.
   c) Cuando se planteen soluciones en fondo de saco finalizará en rotonda que contemple el giro o permita el cambio de sentido de vehículos de emergencia, camiones de bomberos y autoescala.
3. Las longitudes de viario a recorrer entre vial y portal o ingreso a edificio podrán ser variadas mediante Estudio de Detalle o instrumento de planeamiento de mayor rango, cuando de ello resulte una mejor ordenación y adecuación a las características del entorno en que se inserte.

Artículo 130. Portales y accesos

1. Excepto en el caso de viviendas unifamiliares, los portales tendrán una superficie mínima de 9 m^2 hasta el arranque de la escalera principal o ascensor, y su forma permitirá inscribir un círculo de 2,50 metros de diámetro excluyendo el barrido de la puerta de entrada. El hueco de entrada al portal no tendrá menos de 1,30 m de anchura libre.
2. La anchura libre mínima entre paramentos de los espacios comunes de paso será de 1,20 m.
3. En el espacio destinado a zona de espera del ascensor deberá poder inscribirse frente a la puerta del ascensor un círculo de diámetro mínimo de 1,50 m

4. Queda prohibido el establecimiento de cualquier clase de actividad en los portales de las fincas, así como el acceso a locales comerciales.

5. Cuando así se determine en las normas de uso o en las normas particulares de cada zona de ordenanza, se exigirá acceso independiente para los usos distintos al residencial en edificios en que éste es el uso principal.

Artículo 131. Escaleras y circulación interior

1. La anchura útil mínima de la escalera será:
   a) En edificios de uso público y uso terciario, el ancho mínimo de la escalera será el establecido en CTE en función del número de usuarios, debiendo en cualquier caso cumplir simultáneamente la normativa de accesibilidad y la normativa sectorial vigente que les sea de aplicación.
   b) En edificios de uso vivienda colectiva 1,20 metros, debiendo cumplir las condiciones de evacuación establecidas en el CTE.
   c) En viviendas unifamiliares el ancho mínimo de la escalera interior será 0,90 metros.

2. En edificaciones existentes en las que sea necesario reformar la escalera para la instalación de ascensor, estas dimensiones se podrán reducir, siendo en todo caso, necesario el cumplimiento de los siguientes requisitos:
   a) Anchura mínima en escalera, una vez instalado el ascensor: 0,80 metros
   b) Deberá cumplir con las condiciones establecidas en el CTE- DB-SI, seguridad en caso de incendio

3. Se dispondrá de una escalera por cada 32 viviendas o cada 3.200 m² de superficie construida de las plantas a que sirvan. De cada dos escaleras, una de ellas podrá sustituirse por dos ascensores, sin perjuicio del cumplimiento de las Exigencias Básicas de Seguridad en caso de Incendio en los edificios.

4. Las mesetas con puertas de acceso a locales o viviendas tendrán un fondo mínimo de 1,50 metros. Las mesetas intermedias, sin puertas de acceso a locales o viviendas, tendrán un fondo mínimo igual a la longitud del peldaño.

5. Las escaleras de viviendas colectivas no podrán comunicar directamente con locales de uso comercial, hotelero, hostelero, de servicios recreativos e industriales.

6. En edificios de uso residencial no se admiten escaleras de uso público o comunes sin luz y ventilación natural, salvo las interiores a locales y los tramos situados en las plantas bajo rasante. En este último caso contarán con chimenea de ventilación u otro medio semejante. Cuando la iluminación de la escalera sea directa a fachada o patio, contarán al menos con un hueco por planta, exceptuando la baja, con superficie de iluminación superior a 1 m², y superficie de ventilación de, al menos, 50 cm².

   En las edificaciones cuya altura máxima permitida sea de cuatro plantas, incluidas planta baja y ático o bajo cubierta, se admitirá la iluminación cenital por medio de lucernarios practicables que tengan una superficie en planta que sea, como mínimo, 2/3 de la superficie de la caja de escalera; en este caso, el hueco central quedará libre en toda su altura y en él se podrá inscribir una circunferencia de 1,10 metros de diámetro. En este caso la ventilación podrá resolverse mediante un medio mecánico o chimenea adecuada

   En edificios de más de tres plantas, las escaleras tendrán luz y ventilación natural, directa a la calle o patio de manzana o de parcela, con huecos con una superficie mínima del 5% de la

superficie común, y en todo caso, de un metro cuadrado al menos en cada planta, pudiendo exceptuarse la baja y la primera cuando éstas sean comerciales o dedicadas a usos terciarios. El hueco de un metro no se permitirá que abra a terraza o tendedero pisable.

7. En edificios destinados en exclusiva a usos distintos al de vivienda se admiten escaleras sin iluminación y ventilación natural, siempre que el edificio cuente con un sistema de aire acondicionado o ventilación que dé servicio a la propia escalera rigiendo, en otro caso, las determinaciones establecidas para el uso de vivienda.

Artículo 132. Rampas

1. Cuando las diferencias de nivel en los accesos de las personas fueran salvados mediante rampas, estas tendrán la anchura del elemento de paso a que correspondan y como mínimo 1,20 m en recorridos adaptados, pudiéndose llegar hasta 0,90 metros en el caso de espacios practicables.

   Su pendiente longitudinal máxima será del 8% y su proyección horizontal no será superior a 10 metros en cada tramo. Si este desarrollo no fuese suficiente para salvar la distancia deseada, se deberán disponer mesetas intermedias entre dos tramos consecutivos.

2. Podrán admitirse rampas aisladas, con un solo tramo, que lleguen hasta el 12% de pendiente, siempre que su proyección horizontal no sea superior a 3 metros de longitud.

3. Las rampas cumplirán las condiciones establecidas en la normativa vigente sobre supresión de barreras urbanísticas y arquitectónicas, sin perjuicio de otras normativas más restrictivas.

Artículo 133. Ascensores

1. Se considera torre de ascensor la construcción o instalación integrada por el espacio necesario para la maquinaria y el recinto o espacio vertical por donde se desplaza el camarín de ascensor, las plataformas de embarque y desembarque del mismo, así como las superficies complementarias que, en su caso, fuera imprescindible disponer para establecer la comunicación entre dichas plataformas y el núcleo de comunicación vertical resultante de la actuación.
2. Las torres de ascensores, en la superficie construida en la cuantía estrictamente necesaria para ejecutar la instalación, no computan a efectos de edificabilidad, ocupación y volumen, ni suponen alteración de la calificación del suelo en el que se implantan.

3. En obra nueva, salvo en el caso de viviendas unifamiliares, y en aquellos en que por su destino sea manifiestamente innecesario, será obligatoria la instalación de al menos un ascensor por escalera cuando la altura del pavimento del último piso sobre la rasante de la acera en el portal del edificio sea superior a diez metros.

133.1. Instalación de ascensores en edificios existentes

En edificios existentes que no se encuentren en situación de Fuera de ordenación contemplada en el artículo 23 de esta Normativa, se podrán ejecutar obras para la instalación de ascensores con las siguientes condiciones:

1. La instalación del ascensor se realizará preferentemente por el interior del edificio, y si ello no fuera posible, se priorizará su implantación en fachadas no visibles desde viales públicos existentes o previstos en el planeamiento, o en su defecto, en testeros; sólo si se justificase la imposibilidad de su implantación en tales ubicaciones, se podrá situar en el exterior de fachadas visibles desde vía pública.

2. Cuando la instalación se ejecute en el interior del edificio los ascensores se podrán ubicar en parte del hueco de la escalera existente o sacando parte de la escalera o de la torre de ascensor al exterior.
   Cuando la instalación se ejecute en el interior del edificio y afecte a patios preexistentes, no serán de aplicación los parámetros establecidos en el artículo 124 de esta Normativa. En estos casos los huecos de ventilación de las viviendas y núcleos de comunicación podrán ser modificados siempre que se mantengan los parámetros de habitabilidad de la vivienda, aspecto que deberá justificarse en el proyecto.
   En el que sea necesaria la ocupación de parte de la escalera o de la torre de ascensor al exterior, la superficie ocupada por la misma fuera de la envolvente del edificio será la estrictamente necesaria para ejecutar la instalación con un máximo de entre 8 y 10 metros cuadrados de superficie de nueva ocupación, y se considerará no computable a efectos del artículo 116 de esta Normativa.

3. Cuando la instalación se ejecute en el exterior del edificio deberá cumplir las siguientes condiciones:
   a) Su ubicación procurará ser tal que no agrave las condiciones de distancia a vía pública o colindantes que presente el edificio, a menos que sean superiores a las requeridas en el planeamiento, en cuyo caso se atenderá a éstas. En caso de considerarse una solución que no verifique lo anterior, y previa justificación en el proyecto, se podrán reducir las distancias del planeamiento hasta 3 m o menos si hay conformidad con el colindante.
   b) Cuando existan varios edificios en la misma parcela, se procurarán soluciones que no perjudiquen la distancia entre bloques y que mantengan una distancia igual a la altura de cornisa del edificio de mayor altura, pudiendo reducirse justificadamente hasta una distancia mínima entre edificios de 6 metros.
   c) El cerramiento de la torre de ascensor se ejecutará con los materiales y criterios de composición del edificio existente, o bien mediante soluciones constituidas exclusivamente por carpintería acristalada.

4. En edificios sometidos a obras de acondicionamiento general, reestructuración, reconstrucción o rehabilitación integral la instalación deberá resolverse dentro del volumen preexistente, sin que sean de aplicación las particularidades enunciadas en los apartados 3 y 4 anteriores.

5. Cuando se trate de la instalación de ascensores en edificios catalogados se atenderá a lo siguiente:
   a) En edificios catalogados con protección ambiental o incluidos en ámbitos con protección de colonias tradicionales, con carácter general se aplicarán los criterios señalados en los apartados 2, 3 y 4 anteriores con carácter general, permitiendo las obras de reforma estructural imprescindibles para la instalación del ascensor, ya sea en el interior o en el exterior del edificio. Se procurará que la ubicación del ascensor no se realizar en fachadas visibles desde la vía pública.
   b) En edificios catalogados con protección estructural, sólo podrán instalarse ascensores en el interior del edificio o en patios interiores no visibles desde el exterior. Para ello se permiten las obras de reforma estructural imprescindibles para la instalación del ascensor.
   c) En edificios catalogados con protección integral, sólo podrán instalarse ascensores que cumplan los requisitos establecidos para los edificios con protección estructural, con las obras permitidas expresamente para este nivel de protección.

6. En el supuesto de edificios fuera de ordenación de los contemplados en el artículo 23 de esta Normativa, la instalación de ascensor 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.

7. En cualquier caso, se dotará al núcleo de comunicación resultante de las condiciones de ventilación e iluminación suficientes en todas las plantas y de seguridad en caso de incendios, de acuerdo con lo establecido en el Código Técnico de la Edificación.

Artículo 134. Condiciones de protección contra caídas.

1. Los huecos sobre espacios exteriores o interiores, balcones, terrazas, ventanas, escaleras, rellanos y en general cualquier hueco que presuponga peligro de caída estarán dotados de antepechos o barandillas con las condiciones establecidas en el Código Técnico de la edificación, DB-SUA-1.
2. El diseño de los antepechos y barandillas será tal que no permitan el paso de una esfera de diez centímetros de diámetro a su través y, en el caso de edificios residenciales o en aquellos en los que sea previsible por su uso la presencia de niños de forma habitual, no deberán ser escalables.

Artículo 135. Condiciones de calidad de los edificios.

1. Los edificios y construcciones deberán cumplir desde el proyecto y la ejecución material de la obra las condiciones de estabilidad, seguridad y resistencia que garanticen su durabilidad.
2. Las nuevas construcciones cumplirán, en cuanto a aislamiento térmico y transmisión de calor, las condiciones establecidas en el CTE-DB-HE de ahorro de energía, o posterior normativa concurrente.
3. Las nuevas construcciones cumplirán, en cuanto a aislamiento acústico, las condiciones establecidas en el CTE-DB-HR de protección frente al ruido, o posterior normativa concurrente.
4. Las nuevas construcciones cumplirán, en cuanto a permeabilidad ante el agua y protección ante la penetración de humedades, calidad del aire interior, recogida y evacuación de residuos, suministro y evacuación de aguas y, en general, respecto a las condiciones de higiene, salud y protección del medio ambiente, las condiciones establecidas en el CTE-DB-HS de salubridad, o posterior normativa concurrente.
5. Las nuevas construcciones cumplirán, en cuanto al aseguramiento del adecuado comportamiento estructural frente a las acciones e influencias previsibles a las que puedan estar sometidas durante su construcción y uso previsto, las condiciones establecidas en el CTE-DB-SE de seguridad estructural, o posterior normativa concurrente.
6. En todo caso, siempre serán de aplicación toda la legislación sectorial y las normativas referentes a la construcción cuyo cumplimiento sea obligatorio en los proyectos de obras y su ejecución material.

CAPÍTULO 8. CONDICIONES ESTÉTICAS

Artículo 136. Objeto y aplicación

Son las condiciones que se imponen a la edificación y demás actos con incidencia urbana, con objeto de obtener los mejores resultados en la imagen de la ciudad.

Son de aplicación a toda actuación sujeta a licencia municipal. Serán de aplicación además las condiciones estéticas reguladas específicamente por las ordenanzas reguladoras de cada zona. El

Ayuntamiento podrá requerir a los propietarios de los bienes urbanos para que ejecuten las acciones necesarias para ajustarse a las condiciones que se señalan en estas normas.

Artículo 137. Adecuación al ambiente

1. De acuerdo con lo establecido en la Ley de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, las nuevas construcciones deberán buscar su integración en el entorno circundante, debiendo tener especial cuidado en el efecto de su imagen sobre el paisaje, el espacio público y las edificaciones preexistentes.
2. Con este criterio, en entornos especialmente sensibles como núcleos urbanos con características tradicionales, o en lugares de paisaje natural abierto, el Ayuntamiento, en aplicación de lo establecido en el artículo 190 de la Ley de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria podrá exigir que lo proyectos de edificación incluyan un estudio de adaptación al entorno en el que se verifique la integración paisajística y ambiental del edificio proyectado.
3. En el estudio de adaptación al entorno se introducirán las medidas correctoras necesarias para minimizar la incidencia sobre el territorio de la nueva construcción, que aseguren el respeto al empleo de las tipologías y condiciones volumétricas de la zona y la armonización con el medio ambiente, de forma que no rompan la armonía del paisaje natural y rural, o desfiguren la perspectivas propias del núcleo donde se insertan, ni tampoco limiten el campo visual que permita contemplar las bellezas naturales.
4. El estudio de adaptación al entorno será obligatorio para las edificaciones en parcelas donde es de aplicación la Zona de ordenanza *NT Núcleo tradicional* con las condiciones establecidas en ordenanza correspondiente.

Artículo 138. Tratamiento de fachadas

1. La composición de las fachadas es libre, dentro de las condiciones establecidas por estas Normativa y por las Ordenanzas particulares. No obstante, el Ayuntamiento podrá denegar la licencia a aquellas intervenciones que incumplan el deber de adecuación al entorno antes señalado.
2. Los proyectos de nueva planta, ampliación y rehabilitación, así como aquellos que afecten al conjunto de la fachada contendrán el diseño de la planta baja del edificio con los mismos criterios de composición y acabados que las plantas superiores.
   Esta obligatoriedad se referirá a una proporción de al menos 25% de la longitud total de cada fachada dividido en tramos según el ritmo y composición del edificio. En la edificación existente se favorecerá las reformas en plantas bajas y locales comerciales que se ajusten a la composición del resto de la fachada recuperando, en su caso, la antigua estructura y composición alterada por intervenciones anteriores.
   Se prohibirán las reformas en este tipo de plantas que no se ajusten en composición y materiales a las características ambientales y arquitectónicas del propio edificio y del entorno.
3. Todas las fachadas, incluidas las de fachadas traseras, patios de manzana y demás patios, se tratarán con la misma dignidad que si fueran visibles desde la vía pública.
4. Las medianerías que queden temporalmente al descubierto se recubrirán con materiales que garanticen el aislamiento del edificio, y tengan una apariencia digna.

5. Las medianerías que, en virtud de las determinaciones de planeamiento, queden permanentemente al descubierto tendrán tratamiento de fachadas, pudiendo recubrirse con murales cerámicos o pintados que se integren en la imagen del edificio.
6. Cuando una medianera, propia o colindante, queda vista como consecuencia de una obra de nueva planta o reestructuración total, la licencia que ampare la obra deberá incluir el tratamiento de la medianera.
7. En edificación existente podrá realizarse apertura de huecos en medianerías que, en aplicación de las determinaciones del planeamiento, hayan de quedar permanentemente al descubierto, con las limitaciones que en cuanto a servidumbre de luces y vistas impone el Código Civil.
8. El Ayuntamiento podrá imponer el tratamiento de las medianerías existentes cuya permanencia vaya a ser definitiva y su visión desde espacios públicos sea manifiesta en orden a garantizar su adecentamiento con imposición de diseño, materiales y colores que se consideren más adecuados para la integración de las mismas en el entorno urbano próximo..

Artículo 139. Modificación de fachadas

1. Se podrá autorizar el acristalamiento de terrazas existentes siempre que se presente un proyecto conjunto de la fachada que deberá presentar la comunidad o el propietario del edificio. El acristalamiento será siempre con superficies verticales.
2. En los edificios en que se hubiesen realizado cerramientos anárquicos de terrazas, el Ayuntamiento podrá requerir la adecuación de las mismas al objeto de ajustarlas a una solución de proyecto unitario.
3. No se otorgará licencia para 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.

Artículo 140. Instalaciones en la fachada

1. Cualquier instalación en fachada, visible desde la vía pública requerirá un estudio específico para su integración en la fachada del edificio que deberá presentar la comunidad de propietarios o propietario del mismo, no pudiendo perjudicar la estética de la fachada.

   Se exceptúa de la norma las antenas parabólicas de reducidas dimensiones cuando sean necesarias para dar cobertura a determinados servicios (telefonía móvil, wifi, radiodifusión sonora, servicios móviles de seguridad y emergencias, etc.) que tengan un escaso o casi nulo impacto visual en el paisaje urbano.
2. La altura mínima sobre la acera de los acondicionadores o extractores de aire instalados en fachada será la establecida por la Ordenanza municipal de Protección del Medio Ambiente contra la Contaminación Atmosférica.
3. Instalación de nuevos conductos de evacuación cubierta:
   Todo conducto de evacuación de humos, extracción forzada o similar que por cualquier normativa deba evacuar mediante chimenea cubierta, deberá discurrir por el interior del edificio, en conductos adecuados según las prescripciones técnicas establecidas para cada uno de ellos.

   Sólo se podrán autorizar nuevos conductos de evacuación a cubierta cuando discurran por patios de parcela o fachadas no visibles desde la vía pública. En casos excepcionales, cuando no

sea viable otra alternativa técnica, se podrá autorizar en fachadas visibles desde la pública; en ambos casos, previo acuerdo de la propuesta por la Comunidad de Propietarios.

Los conductos deberán estar integrados en la fachada, garantizando un resultado homogéneo de la misma, pudiendo sobresalir hasta un máximo de 45 centímetros, siempre que se interpongan elementos macizos que salvaguarden su integración estética.

En todo caso, estará prohibida su instalación en fachadas de edificios catalogados.

Artículo 141. Soportes de publicidad exterior

Se regula mediante la ordenanza municipal vigente.

Artículo 142. Cerramientos de parcela

142.1. Suelo urbano y urbanizable

1. En las zonas de tipología de edificación abierta los cerramientos estarán formados por un antepecho ciego con una altura máxima de 1,00 metro por encima del cual se deberán alternar partes ciegas y diáfanas, hasta una altura máxima de 2,00 m, siendo las diáfanas al menos el 60% del total. La altura se medirá desde la rasante natural del terreno o de la calle.
2. En las zonas de tipología de vivienda unifamiliar el cerramiento será de setos vivos, fábrica o cerrajería, sin que la obra de fábrica de los mismos pueda exceder en ningún punto de 1,00 metro medidos desde la rasante del terreno, pudiendo llegar hasta una altura de 2,00 metros con cierre no ciego, excepto cuando en las determinaciones de la zona de ordenanza se establezcan otros parámetros.
3. En las medianerías, cuando se utilicen cierres ciegos entre colindantes estos no podrán superar una altura máxima de 2,00 metros en ningún punto, medidos en la rasante virtual que une los puntos extremos de la medianera.
4. Con carácter excepcional se permitirá un cerramiento de mayor altura para edificios aislados que en razón de su destino requieran especiales medidas de seguridad, como las zonas destinadas al desarrollo de la actividad deportiva, vinculadas o no a otras actividades dotacionales como las docentes, cementerios u otros que así sea considerado por los servicios técnicos municipales. En este caso el cerramiento deberá ser permeable, de malla metálica a partir del metro; la altura final en ningún caso podrá superar 3,00 m desde la rasante de calle.
5. Los materiales, texturas y colores utilizados estarán en consonancia con los que se utilicen en las fachadas de las edificaciones, con el fin de que no existan discrepancias entre ellos.
6. En ningún caso serán de materiales que supongan peligro para las personas.
7. El cierre de las parcelas se resolverá dentro de la propia parcela, salvo que exista acuerdo entre propietarios colindantes, en cuyo caso la solicitud de cerramiento tendrá que ir suscrita por ambos propietarios.

142.2. Suelo rústico

1. En suelo rústico se permite el cerramiento de parcelas con una altura máxima de 1,50 m, y podrán estar formados por antepechos ciegos hasta una altura máxima de 1,00 metro, siendo el resto diáfano.

   Con carácter general, la altura de los cierres deberá adaptarse a la de los colindantes si los hubiera. Excepcionalmente, podrán superar estos parámetros aquellos cierres que

tradicionalmente requieren una altura superior, tales como citreras, huertas palaciegas o determinadas fincas de interés de los núcleos tradicionales.
La altura máxima de los cierres no superará 1,00 metro en su parte maciza, pudiendo completarse el mismo hasta una altura de 1,50 metros con tablestacado de madera y contener un trasdosado de cierre vegetal

2. Los cerramientos se harán preferentemente con materiales y composiciones tradicionales. Se prohíben los cierres construidos con malla de alambre electrosoldado, alambre de espino u otros materiales análogos susceptibles de generar daños, así como los construidos con bloques de cemento prefabricado visto.

3. Los cerramientos se situarán de tal manera que la distancia mínima al límite exterior de la calzada, vial o camino sea de tres metros. Los propietarios deberán ceder gratuitamente al Ayuntamiento, y acondicionar, con esos límites, los terrenos necesarios para la ampliación del viario preexistente.

142.3. Vallado de locales diáfanos en planta baja y parcelas no edificadas en suelo urbano

1. Los propietarios de locales diáfanos, solares y parcelas no edificadas en suelo urbano tendrán la obligación de mantenerlos en buen estado y convenientemente cercados, con cierre adecuado en sus portales de acceso, de forma que no sea visible su interior desde la vía pública.

2. Los cerramientos provisionales de solares y terrenos se situarán sobre la alineación oficial, tendrán una altura superior a 2 metros, y se formarán con materiales que garanticen su estabilidad y buen estado de conservación.

3. Los locales diáfanos en planta baja de edificios se vallarán con una altura equivalente a la de la planta baja del edificio del que forma parte, hasta tanto no se obtenga la necesaria licencia de apertura o de actividad.

4. Los locales deberán quedar cerrados y definidos en proyecto. El cerramiento será opaco con materiales de albañilería enlucidos y pintados.

5. En los proyectos de derribo será obligatorio realizar el cierre de la parcela.

Artículo 143. Protección del arbolado

1. El arbolado existente en un espacio público, aunque no haya sido calificado como zona verde o espacio de recreo ni esté catalogado, deberá ser protegido y conservado. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa de fuerza mayor imponderable, se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte.

2. Toda pérdida de arbolado en la vía pública deberá ser repuesta de forma inmediata, con portes y características análogas.

3. Los patios o espacios libres existentes, públicos o privados, que se encuentren ajardinados, deberán conservar y mantener en buen estado sus plantaciones, cualquiera que sea su porte.

4. Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente señalando su situación en los planos de estado actual que se aporten. En estos casos, se garantizará que, durante el transcurso de las obras, se dotará a los troncos de los árboles de un adecuado recubrimiento rígido hasta una altura no inferior a 3 metros, que impida su lesión o deterioro.

5. La necesaria sustitución del arbolado existente en la vía pública, cuando por deterioro u otras causas desaparezcan los ejemplares existentes, será obligatoria a cargo del responsable de la pérdida, sin perjuicio de las sanciones a que pudiese dar origen. La sustitución se hará por especies iguales y del mismo porte que las desaparecidas o empleando la especie predominante en la hilera o agrupación del arbolado.

Artículo 144. Acondicionamiento de los espacios libres privados

1. Salvo determinación en contra de las condiciones particulares del uso a que se, los espacios libres privados deberán ajardinarse al menos en un cincuenta por ciento de su superficie, a cuyos efectos, en caso de existir edificación en su subsuelo, primará la condición de ajardinamiento sobre la ocupación de sótano.
2. No obstante, cuando, justificadamente, por las dimensiones de la parcela sea necesario ocupar los espacios libres para poder resolver el acceso al aparcamiento bajo rasante al servicio del edificio, podrá eximirse de la obligatoriedad del ajardinamiento de dichos espacios.

Artículo 145. Paisaje urbano

El Ayuntamiento, con la finalidad de mejorar de la calidad del ambiente urbano, podrá mediante el otorgamiento de incentivos de diversa índole, fomentar tanto la adecuación de los locales comerciales y sus carteles publicitarios para una mayor integración en el conjunto, como la sustitución o recuperación de elementos urbanos ajenos o en su caso desaparecidos.

Tanto el nuevo mobiliario urbano (papeleras, jardineras, bancos, módulos de información, etc.), como los nuevos quioscos (de prensa, bebidas, etc.), deberán realizarse con un criterio unitario a partir de un diseño previo adoptado por el Ayuntamiento, situándose en todo caso en aquellos lugares que no afecten a elementos o conjuntos de interés.

TÍTULO V: NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN

CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 146. Objeto

Las Normas generales de urbanización tienen por objeto determinar las condiciones técnicas mínimas que han de cumplir las obras y proyectos de urbanización en suelo urbano y urbanizable, así como enunciar criterios generales de diseño para calles y espacios libres, públicos o privados.

Artículo 147. Ámbito de aplicación

1. Estas Normas serán de obligado cumplimiento en la totalidad del suelo clasificado como urbano y urbanizable. Afectan a la realización de obras de urbanización de cualquier tipo en espacios públicos no edificados (calles, plazas, zonas verdes, etc.) y en espacios privados ambientalmente integrados en la trama urbana (calles particulares de acceso y aparcamiento, zonas verdes privadas en contacto con la red viaria, etc.).
2. En el caso de que la existencia futura de normativas aplicables de rango superior o de una ordenanza municipal específica al respecto, se aplicarán siempre los criterios de aquéllas, quedando estas condiciones como norma complementaria vigente, en todo caso, en aquellos supuestos en que sea más restrictiva o protectora que la nueva normativa.
3. El control del cumplimiento de las condiciones de urbanización contenidas en este capítulo del Plan se llevará a cabo a través de la aprobación del correspondiente proyecto de urbanización (bien específico bien vinculado a un proyecto de edificación), de la concesión de la licencia de obras y, en fases posteriores, mediante las labores de inspección y de disciplina urbanística.
4. Se excluyen del cumplimiento de esta normativa los predios particulares aislados del espacio público mediante cerramientos adecuados a la norma.

Artículo 148. Grado de urbanización

Los servicios mínimos exigidos son:

- Pavimentación de calzadas y encintado y pavimentación de aceras
- Abastecimiento de agua potable.
- Red de riego
- Evacuación de aguas residuales.
- Drenaje de aguas pluviales
- Instalación eléctrica en media y baja tensión.
- Alumbrado público.
- Canalizaciones de telecomunicaciones.
- Canalización de gas
- Red de hidrantes de incendios de columna.
- Semaforización y señalización vial
- Jardinería y espacios públicos
- Recogida y evacuación de residuos

La red de hidrantes de incendios se entenderá integrada en la propia red de abastecimiento municipal, sin perjuicio de que se pueda integrar en un futuro en una red de agua reciclada que

discurriría en canalización independiente paralela a la red municipal de abastecimiento, donde se ubicarían los hidrantes y sistemas de riego de las zonas verdes.

Artículo 149. Recepción de los proyectos de urbanización

1. Los proyectos de urbanización, tanto nuevas actuaciones como remodelaciones de lo existente, deberán contar con el informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales.
2. El Ayuntamiento, previamente a la recepción de la urbanización, se realizará una inspección en la que se comprobará que las obras no han ocasionado desperfectos en las urbanizaciones colindantes, redes de servicios, farolas, mobiliario urbano, etc., y que cumplen las normativas municipales y las de las compañías suministradoras, quedando a cargo del promotor las pruebas y ensayos técnicos que se consideren convenientes.
3. De todos los proyectos, se entregará al Ayuntamiento copia en papel, y en versión digital, editable en formato compatible con los programas utilizados por el Ayuntamiento.

CAPÍTULO 2. CONDICIONES PARA LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

SECCIÓN 1ª. CONDICIONES PARA LA RED VIARIA

Artículo 150. Trazado viario

1. **Alineaciones:** se adecuarán a las definidas en los planos del Plan General y, en su caso, a las establecidas por cualquier instrumento que desarrolle el Plan General.
   En los casos en que existan dudas entre la definición cartográfica y la realidad y el Ayuntamiento lo considere necesario, la definición precisa de las alineaciones se establecerá por los Servicios Municipales correspondientes.
2. **Rasantes:** en general, el perfil de las calles se adaptará a la topografía del terreno circundante, evitándose desniveles y movimientos de tierra innecesarios. En todo caso, quedará garantizada la evacuación de aguas pluviales por escorrentía superficial.
3. **Pendientes longitudinales: s**e procurará que no superen el 7%; para inclinaciones superiores se recomienda disponer un pavimento antideslizante, así como intercalar rellanos de menor pendiente que eviten tramos prolongados de pendiente excesiva.

   La pendiente mínima será del 0,5%. Se admitirán excepcionalmente pendientes menores siempre que el proyecto resuelva adecuadamente el drenaje de la plataforma, utilizando rígolas, ampliando la frecuencia de sumideros, etc...
4. **Secciones transversales:** La pendiente transversal de las calles oscilará entre el 1% y el 2%.

   En calles de tráfico rodado se diferenciarán nítidamente los espacios reservados al uso de vehículos y los espacios peatonales. Esta diferenciación no será necesariamente mediante un resalto de bordillo pudiéndose realizar soluciones a nivel separadas por un encintado. La anchura mínima de las calzadas destinadas a circulación rodada en las calles de nuevo trazado de un solo sentido no será menor de 4,00 metros y en las de dos sentidos no será menor de 6,00 metros.

   La anchura mínima de los itinerarios peatonales exteriores, como aceras u otros, será de 2,00 metros, considerándose óptima una anchura de 3,00 m. En el supuesto de calles ya consolidadas de anchura total menor de 6,00 metros, se podrá reducir la anchura de aceras, sin que en ningún caso resulte menor de 1,00 metro en cualquier punto de su recorrido.

Artículo 151. Pavimentación

Además de transmitir al terreno las presiones debidas al tráfico y de proporcionar a éste una superficie de rodadura adecuada, la elección y diseño del pavimento tendrá en cuenta el carácter del entorno, sus colores y texturas, así como la función de la calle dentro de la estructura urbana.

Los pavimentos empleados seguirán la normativa y recomendaciones de urbanización establecidas por los Servicios Técnicos del Ayuntamiento. Se proyectarán atendiendo a la velocidad, tonelaje e intensidad del tráfico que circule por el viario. En principio, es recomendable el uso de firmes mixtos (aglomerado asfáltico sobre solera de hormigón) aunque en calles locales puede realizarse pavimentos exclusivos de hormigón.

Artículo 152. Vías ciclistas

152.1. Determinaciones generales

Las vías ciclistas se definen como elementos de infraestructura viaria acondicionados en su totalidad o en parte para uso ciclista. En función de su ubicación y su relación con los demás usuarios de la

movilidad, las vías ciclistas pueden agruparse en:

- Vías segregadas de uso exclusivo (Pista-, Acera-, Carril-bici)
- Vías de uso preferente (Banda de protección, ciclo-calle)
- Vías compartidas o con uso autorizado (Acera compartida, Zonas peatonales, calzada compartida)

Las vías ciclistas deberán responder a las características de consistencia, seguridad y continuidad de itinerario. Toda vía ciclista deberá ser objeto de proyecto de ejecución, integrado o no en el proyecto de urbanización del entorno. Este proyecto deberá justificar adecuadamente la idoneidad de los elementos siguientes:

- Nivel de segregación con respecto al tráfico.
- Trazado en planta y perfil longitudinal, con rampas máximas
- Sección transversal tipo.
- Pavimento utilizado en la vía e intersecciones
- Solución de los cruces con el viario
- Señalización horizontal y vertical aplicada

152.2. Criterios de diseño para vías ciclistas segregadas de uso exclusivo: Carril bici

Para el diseño de los carriles bici, segregados y de uso exclusivo, se establecen los siguientes criterios y dimensiones:

1. Sección

Anchuras de referencia para vías ciclistas exclusivas: carril bici

	SECCIÓN MÍNIMA	SECCIÓN RECOMENDABLE	SECCIÓN ÓPTIMA
Unidireccional	1,20 m	≥ 1,60 m	2,00 m
Bidireccional	2,20 m	≥ 2,50 m	≥ 2,75 m

La sección de la vía ciclista deberá estar claramente diferenciada del resto de la vía, sea mediante encintados, bordillos o el simple cambio de materiales en color o textura.

En caso de la existencia de obstáculos laterales hay que reservar espacios de resguardo según la siguiente tabla:

Anchuras de resguardo para vías ciclistas exclusivas: carril bici

OBSTÁCULO / ELEMENTO		ESPACIO DE RESGUARDO
Bordillo		≥ 0,20 m
Elementos laterales discontinuos		≥ 0,30 m
Elementos laterales continuos		≥ 0,40 m
Calzada	Mismo sentido	≥ 0,30 m
	Sentido contrario	≥ 0,80 m
Aparcamiento en fila (anchura de 2,00m)		≥ 0,80 m (vía ciclista a la cota de la acera) ≥ 0,50 m (circulando por la calzada)
Aparcamiento en batería (con bordillo de tope)		≥ 1,00 m (vía ciclista a la cota de la acera) ≥ 0,50 m (circulando por la calzada)

2. Cruces en la calzada

Las vías ciclistas segregadas de los vehículos motorizados resuelven el cruce de las calzadas en intersecciones mediante pasos ciclistas retranqueados (en caso de las vías bidireccionales) o sin retranqueo (en caso de vías unidireccionales). Los pasos ciclistas de las vías unidireccionales también se podrán retranquear si así lo requieren las características de la intersección.

Siempre que sea posible y conveniente, se establecerán cruces sobre la calzada mediante pavimentaciones contrastadas.

El encuentro entre la calzada y la vía ciclista se resuelve sin ninguna diferencia de cota para garantizar la máxima comodidad.

El cruce estará debidamente señalizado, tanto en lo que concierne a la señalización vertical como a la horizontal. En las intersecciones reguladas mediante semáforos, se establecerá señalización semafórica específica para las vías ciclistas segregadas.

3. Firmes y pavimentos

Dada la amplia gama de posibilidades y su idoneidad en la diversidad de contextos existentes, no se recomiendan firmes específicos. En cualquier caso, el firme aplicado deberá tener una textura que permita la circulación ciclista en condiciones suficientes de comodidad. Deberá ser durable y de escaso mantenimiento

Artículo 153. Calles peatonales o de prioridad peatonal

Cuando se prevean nuevas peatonalizaciones se seguirán los siguientes criterios:

153.1. Coherencia y unidad de urbanización

En tanto no exista un plan de actuación específico de espacios peatonales, la urbanización de los mismos deberá mantener unos elementos de coherencia y homogeneidad que permitan su identificación común y eviten el contraste entre distintas partes de la ciudad. En ese sentido, se recomienda el uso de una gama restringida de pavimentos, desde la piedra a pavimentos de hormigón, la tipificación del mobiliario urbano y el establecimiento de una señalización peatonal común.

153.2. Tipología de calles de prioridad peatonal

Las tipologías a las que se refiere el presente apartado son tres:

A. **Calles peatonales**, para uso exclusivo de peatones y excepcional de vehículos. En estas calles no está permitido el aparcamiento, aunque sí el acceso de vehículos con carácter regular o excepcional. Este acceso deberá ser regulado en la correspondiente ordenanza de circulación.

B. **Calles de coexistencia/ calles residenciales**, en las que se admite la circulación de vehículos a velocidades inferiores a 20 km/h según lo establecido en el Artículo 159 del REGLAMENTO GENERAL DE CIRCULACIÓN[1]. Para ello, la urbanización viaria deberá contar con un diseño adecuado que impida la circulación a mayor velocidad. En las calles de coexistencia se admite estacionamiento, debidamente señalizado.

C. **Calles en ZONA 30,** en las que se admite la circulación de vehículos a velocidades inferiores a 30 km/h según lo establecido en el Artículo 159 del REGLAMENTO GENERAL DE CIRCULACIÓN.

1. Secciones

La sección transversal vendrá definida por la anchura entre alineaciones de calle. En cualquier caso, la secciones tipo serán las siguientes:

[1] Real Decreto 1428/2003, de 21 de noviembre

A. Calles peatonales.

Sección de plataforma única, sin resalte de bordillo, entre alineaciones. Esta sección podrá admitir encintados para diferenciar distintas bandas de la planta de calle.

B. Calles de coexistencia.

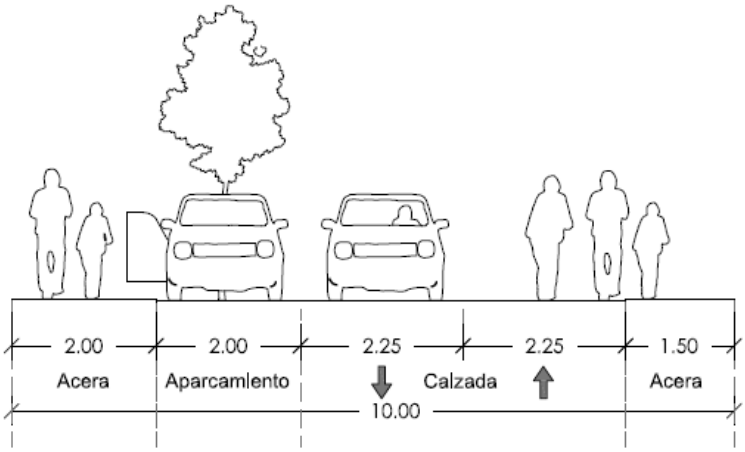
Las calles de coexistencia tendrán una plataforma única, sin (o apenas) diferenciación entre la rasante de la calzada y la acera. Esta sección deberá ser justificada convenientemente, exigiéndose que las calles a las que se aplique no tengan intensidades horarias de tráfico superiores a los 50 veh/hora y se garantice que la velocidad de paso sea inferior a 20 km/h.

En las calles de coexistencia se recomienda adoptar secciones de calzada mínimas para la circulación de automóviles. Salvo que se justifique lo contrario, la sección recomendable para calles de un sentido de circulación será de 3,50 metros, pudiéndose llegar a 2,75 metros como mínimo absoluto en vías de uso restringido, sin tráfico pesado. En caso de calles de doble sentido la sección mínima es de 4,50 metros.

Podrá establecerse aparcamiento a uno o ambos lados de la calzada. En este caso, la banda de aparcamiento no excederá los 2 metros de anchura y se situará en la misma rasante que la calzada. Se recomiendan disposiciones en planta con aparcamiento alternado a uno y otro lado, de manera que los vehículos deban realizar itinerarios quebrados y reducir su velocidad de paso.

Si hay bandas de aparcamiento conviene cambiar la alineación (secciones asimétricas) para crear un efecto "zig-zag" en la calzada.

Sección indicativa de calles de coexistencia de doble sentido



C. Calles en ZONA 30

Las calles incluidas en ZONA 30 pueden ser de plataforma única acera-calzada o tener secciones convencionales que diferencian calzada viaria y acera, con separación de bordillo, a ser posible de altura media. Si la calzada dispone de dos carriles, se debe facilitar dos sentidos de circulación. No se marca la división del eje de la calzada para minimizar los aspectos circulatorios en este tipo de calles.

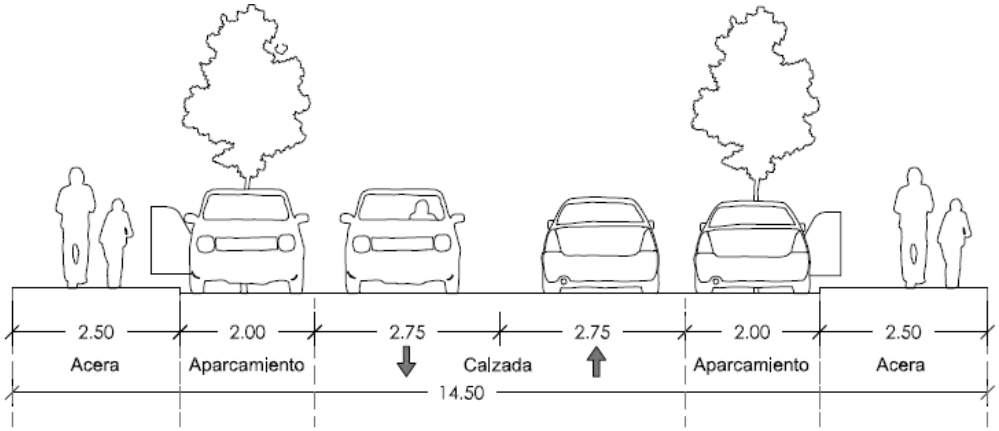
La sección recomendable para calles de doble sentido de circulación será de 5,50 metros, pudiéndose llegar a 5,00 metros en vías sin tráfico pesado. En calles de sentido único la anchura recomendable es de 3,50 – 4,00 metros, siendo 3,00 metros la anchura mínima.

En los cruces donde se inicia la Zona 30 es recomendable crear "puertas de acceso" mediante el estrechamiento de la calzada u otras medidas constructivas que subrayan el cambio de la regulación del viario.

En los cruces de calles interiores de Zonas a 30 km/h o con calles residenciales, conviene facilitar plataformas sobreelevadas para facilitar el cruce cómodo y directo para los peatones.

Si hay bandas de aparcamiento conviene trabajar secciones asimétricas, lo que permite cambiar la alineación del eje de la calzada ("zig-zag").

Sección indicativa Zona 30 de doble sentido



2. Firmes y pavimentos

A. Calles peatonales.

El pavimento de las calles peatonales estará constituido por cualquiera de los siguientes elementos: adoquín o losa de piedra, adoquín de hormigón, baldosa hidráulica, baldosa de terrazo y otros materiales modulares que sean aconsejables por criterios resistentes y estéticos.

Se desaconseja el uso de pavimentos asfálticos y de pavimentos de hormigón continuo salvo que, en este caso, el pavimento pueda reponerse fácilmente después de una rotura.

Se recomienda la utilización de una base en mortero de hormigón frente a soluciones menos resistentes de base de arena. Los proyectos de urbanización justificarán la capacidad resistente del firme en las calles peatonales, cuando tengan que soportar cargas, excepcionales o no, de vehículos.

B. Calles de coexistencia.

En las calles de coexistencia se aplicarán los mismos criterios de pavimentación que en las calles peatonales, con las siguientes salvedades:

- En la calzada para la circulación de vehículos, se admitirá de manera excepcional un pavimento asfáltico, sólo en calzada de circulación y no en banda de estacionamiento. Este criterio se aplicará sólo en aquellas calles que actúen como colectoras de barrio y tengan circulaciones de vehículos de paso. No será de aplicación en el viario local.
- Cuando se estime conveniente pavimentar la calzada con adoquín u otro elemento modular, se estudiará la capacidad resistente de la base de mortero, adoptándose soluciones de losa de hormigón en masa y aún armado si se previeran deformaciones de la superficie. El proyecto justificará la solución adoptada.

C. Calles en ZONA 30.

En las calles de ZONA30 se aplicarán los mismos criterios de pavimentación que en las calles convencionales, con las siguientes salvedades:

- Altura máxima de los bordillos: 8 cm
- "Puertas de entrada" con pavimento diferenciado en las entradas a la Zona 30.

3. Señalización y regulación

A. Calles peatonales.

- Se indica la entrada a una calle / zona peatonal mediante la siguiente señal vertical, al carecer el Reglamente de Circulación de una señalización específica:



- Se implantará una señal en la entrada a la zona peatonal y otra en la salida, con lo que se evita la instalación de señalización en el interior de la zona.
- En su caso se puede autorizar la circulación en bicicleta o vehículos de carga / descarga, residentes etc., incluso sólo en franjas horarias, si así las circunstancias lo requieren.

B. Calles de coexistencia.

- Según los establecido por el Reglamento de Circulación para las denominadas "calles residenciales" se utiliza la siguiente señalización vertical: Entrada: S-28, Salida: S-29
- No se señalizan pasos peatonales al tener el peatón no sólo la prioridad y el derecho de cruzar en cualquier punto en el ámbito de una calle residencial, sino incluso de estar en cualquier lugar de la calle.
- Se puede autorizar la circulación de la bicicleta en los dos sentidos en calles de sentido único

3. Calles en ZONA 30.

- Según los establecido por el Reglamento de Circulación se utiliza la siguiente señalización vertical: Entrada: S-30, Salida: S-31
- En principio no es convenientes señalizar pasos de cebra, al tener el peatón la prioridad y el derecho de cruzar en cualquier punto en el ámbito de una Zona 30.
- Los cruces interiores de una Zona 30 se resuelven preferiblemente mediante norma de la preferencia de la derecha, minimizando la señalización vertical o horizontal.

Artículo 154. Elementos constructivos del calmado de tráfico.

Las medidas constructivas del calmado de tráfico tienen como objetivo evitar velocidades más elevadas que las permitidas y en su caso evitar el tráfico de paso por una zona de usos sensibles (residencial, colegios, hospitales, centros de tercera edad, etc.)

En las calles principales se recomienda las siguientes medidas constructivas del calmado de tráfico:

- Mediana pisable
- Estrechamiento puntual de la calzada / refugios / isletas
- "Almohadas", especialmente en calles con líneas de autobuses

En las calles colectoras y locales se recomienda las siguientes medidas constructivas del calmado de tráfico:

- Plataforma sobreelevada
- Badén / Lomo
- "Almohadas", especialmente en calles con alto tránsito ciclista
- Estrechamiento puntual de la calzada
- "Puertas de acceso"
- Cambio de la alineación del eje de la calzada ("ZIG-ZAG")

Artículo 155. Estándares de aparcamiento

La Ley de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, establece el número de plazas de aparcamientos a crear para nuevas viviendas en el Artículo 40 sobre "Espacios libres y equipamientos de sistemas locales".

En el apartado 3 se establece que "en el suelo urbano no consolidado y en el suelo urbanizable el planeamiento correspondiente preverá dos plazas de aparcamiento, al menos una de ellas pública, por cada cien metros de superficie construida, cualquiera que sea su uso".

En el apartado 5 del mismo artículo se establece que esa dotación puede ser incluso superior, pero no se menciona la opción contraria, la reducción de las exigencias de estacionamiento en áreas en las que, por distintos motivos, esta opción sea más coherente con los criterios de la movilidad sostenible, por ejemplo, barrios centrales de la ciudad o bien dotados de transporte público.

En ese contexto regulatorio, es posible intervenir al menos en materia de localización de las plazas de aparcamiento públicas, evitando que se acumulen en el viario de alineación, generando un paisaje urbano dominado por esa presencia. La normativa propuesta, por tanto, estimula la creación de espacios de aparcamiento fuera del viario, en bolsas que no interfieran en la calidad del espacio público.

Artículo 156. Supresión de barreras arquitectónicas

Los proyectos de urbanización cumplirán con las determinaciones de la Ley 9/2018, de 21 de diciembre, de Garantía de los Derechos de las Personas con Discapacidad de Cantabria, en el Real Decreto 505/2007 de 20 de abril, por el que se aprueban las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones y en la Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados.

SECCIÓN 2ª. CONDICIONES PARA LA RED DE ALUMBRADO PÚBLICO

Artículo 157. Criterios de diseño

1. El alumbrado se contemplará desde la óptica funcional (seguridad vial y ciudadana, orientación, etc.), pero también manejando los máximos criterios de sostenibilidad y de eficiencia energética, tanto en el momento de su implantación como en lo relativo a su mantenimiento y conservación.
2. En la redacción de los proyectos y en las obras que así deban hacerlo legalmente serán de aplicación los requerimientos establecidos en 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, en la Ley de Cantabria 6/2006, de 9 de junio, de prevención de la contaminación lumínica, y el Decreto 48/2010, de 11 de agosto, por el que se aprueba el reglamento que la desarrolla parcialmente, así como otras normas concordantes de futura aprobación.
3. Se respetarán, además, todas las condiciones que en cuanto a supresión de la contaminación lumínica sean de aplicación legal en el momento en que se intervenga sobre el alumbrado público, pudiendo ser regulados por el Ayuntamiento mediante ordenanza municipal o aspectos

relativos a los materiales a utilizar, clasificación de las vías, niveles de iluminación y eficiencia de las instalaciones de alumbrado exterior, que garanticen la eficiencia energética y la protección del paisaje nocturno. Hasta la existencia de una ordenanza municipal que lo regule, se deberán cumplir los requisitos establecidos por el Servicio de Movilidad, Energía y Medioambiente.

SECCIÓN 3ª. CONDICIONES PARA LAS INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS

Artículo 158. Condiciones para las redes de abastecimiento, saneamiento

1. Los requerimientos para las redes de servicio básicas (abastecimiento de agua potable, saneamiento) que deben cumplir los proyectos de urbanización, se derivarán de las condiciones que para cada una de ellas se planteen por los servicios concesionarios o distribuidores de las mismas, dentro de la lógica que supone su necesario soterramiento bajo el viario por el que discurran y de acuerdo con las limitaciones que al respecto se impongan también para los mismos por las Administraciones titulares de su dominio.
2. El Ayuntamiento podrá regular mediante ordenanza municipal las condiciones de urbanización e instalación de servicios en las vías públicas del municipio con la definición, incluso, de la sección tipo de la parte bajo rasante de los viales con la forma de distribución bajo ellos de las instalaciones de suministro.
3. Será necesario contemplar la separación de las aguas blancas y de manantiales de la red de alcantarillado y su conducción a cauces naturales en la medida de lo posible.

Artículo 159. Condiciones para las redes de energía

1. Se resolverá en los términos que disponga el Ayuntamiento de acuerdo con la compañía suministradora.
2. Los tendidos de media y baja tensión en los suelos urbanos discurrirán subterráneos, con las protecciones reglamentarias.
3. Los centros de transformación se localizarán sobre terrenos de propiedad privada y su exterior armonizará con el carácter y edificación de la zona. Se procurará la integración de los centros de transformación en la edificación.

   A los efectos de asegurar la ausencia de molestias o incidencia ambiental de estos equipos en los colindantes, -al menos en los espacios interiores de la edificación colindantes con el centro de transformación eléctrica, especialmente en lo referido a viviendas-, el Ayuntamiento podrá exigir, para los centros de transformación de nueva construcción, un informe o certificado de mediciones acústicas de ruido y vibraciones mediante el que se justifique el cumplimiento de las limitaciones establecidas en la "Ordenanza municipal de protección del medio ambiente contra la emisión de ruidos y vibraciones" y en el RD 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido; y un informe o certificado de mediciones de campos eléctricos y magnéticos, mediante el que se justifique el cumplimiento de las limitaciones establecidas en la normativa de aplicación, ambos informes emitido por empresa acreditada o técnico competente.
4. Todas las instalaciones satisfarán lo establecido en los reglamentos electrotécnicos y normas vigentes, así como la normativa de la compañía suministradora siempre que no se oponga a lo aquí establecido.

5. Al solicitar la recepción de la urbanización se deberá adjuntar informe de la compañía suministradora sobre la idoneidad de las instalaciones y la capacidad de suministrar adecuadamente.
6. Los proyectos de construcción, sea cual sea el uso al que se destine, adoptará las soluciones constructivas más adecuadas para conseguir la mayor eficiencia energética.

   En la medida de lo posible, las edificaciones existentes adaptarán sus instalaciones de luz, calefacción y agua caliente sanitaria a soluciones que les permitan ser energéticamente más eficientes.

Artículo 160. Condiciones para la red de Telecomunicaciones

1. 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, evitándose su interferencia ambiental.
2. Las infraestructuras de redes públicas de comunicaciones electrónicas que se diseñen en los instrumentos de planificación urbanística, 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 municipal.
3. La ejecución de las obras será de cargo y responsabilidad de la entidad urbanizadora, y el suministro de los materiales estará sujeto a los convenios establecidos por las Compañías de telecomunicaciones, y deben disponer de la homologación o conformidad de estas.

Artículo 161. Condiciones para la red de gas

La red de gas discurrirá de manera subterránea, guardando las convenientes distancias de seguridad al resto de los servicios. Se realizará siguiendo la normativa vigente de la compañía suministradora, y siempre en estricta coordinación con esta, dada la peligrosidad que entraña esta red de servicios.

El planeamiento de desarrollo deberá establecer, en su caso, las reservas de suelo necesarias para la localización de las conducciones de gas y de las instalaciones complementarias de regulación, medida, telecontrol y protección.

Cualquier canalización o instalación permanente para suministro de gas que deba ubicarse en una vía pública tendrá condición de servicio público y estará sometida al régimen de concesión administrativa, con independencia de las autorizaciones administrativas para su puesta en funcionamiento.

SECCIÓN 4ª. CONDICIONES PARA LAS ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES

Artículo 162. Criterios generales

Los criterios generales que deberán observarse en los espacios verdes serán los siguientes:

- La conservación de los mismos y de su arbolado, o cuando menos, de su potencialidad ecológica.
- Mantener su funcionalidad, y su diversidad, tanto para acoger a los ciudadanos como la flora y fauna silvestre.

- Armonizar el conjunto de soluciones básicas individuales para los problemas concretos de la diversidad de zonas y ambiente.
- Asegurar las condiciones mínimas de estabilidad del arbolado y del bienestar del ciudadano en esas zonas.
- Ampliar la interconexión entre la ciudad y su entorno rural circundante, tanto en cuanto a la fauna como en cuanto a la accesibilidad racional y controlada de los ciudadanos.
- La óptima distribución de los espacios verdes en la totalidad de área urbana.
- Preservar las zonas verdes mayores, evitando su fragmentación, y facilitar el intercambio e interconexión de éstas con el resto y del resto entre sí.

Artículo 163. Arbolado

1. En su elección se tendrá en cuenta, además de su ritmo de crecimiento y otros factores de carácter estético, el desarrollo de sus raíces, con objeto de evitar daños a infraestructuras u otras instalaciones cercanas.
2. La plantación de arbolado en zonas pavimentadas, deberá tomar como referencia las medidas que resulten de la combinación de las necesidades de la especie a plantar con las características de la ubicación. Estas medidas serán asimismo tenidas en cuenta siempre que se proyecte la plantación de árboles en relación con fachadas o vías de comunicación.
3. En el caso de medianas viales, se considerará como mínima recomendable la anchura de 2 m para la plantación de arbolado en las mismas.
4. No se permitirá la existencia de ningún tipo de conducciones, a excepción de riego, en el volumen de tierra destinado a cada árbol.
5. Deberá asegurarse el adecuado drenaje de los suelos destinados a la plantación, que se contemplará según los casos, desde la utilización de capas de material drenante hasta la instalación de una red de drenaje.

Artículo 164. Mobiliario urbano

1. Los elementos que lo conforman: bancos, papeleras, vallas de protección, paneles publicitarios, 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 se realizará con un criterio ordenado y global, de forma que cada uno de ellos ocupe el lugar que le corresponda en la trama urbana.
2. Los juegos infantiles cumplirán con la norma UNE-EN 1176 y 1177 sobre equipamientos de las Áreas de Juego, o aquélla que la sustituya.
3. Las áreas de juego garantizarán su total accesibilidad a los niños con dificultades especiales.
4. Se garantizará la existencia de zonas sombreadas cerca de las zonas de juegos infantiles, plantando árboles o cubiertas protectoras.

Artículo 165. Zonas verdes y otros espacios libres

1. Su diseño se realizará con respeto a las alineaciones fijadas en este Plan General o en los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen.

2. Como criterio general se procurará mantener la topografía actual, evitando movimientos innecesarios de tierra. No obstante, podrán admitirse otras soluciones, debidamente justificadas.

3. La ordenación de los espacios ajardinados deberá prever un grado de intervención mínimo, adoptando soluciones de urbanización blandas, respetando los pies arbóreos que pudieran existir y, en general, no comprometiendo la continuidad de las formaciones vegetales autóctonas.

4. Las zonas terrizas, para juegos de niños o prácticas deportivas, estarán perfectamente acotadas y delimitadas. Los pavimentos de las zonas de juego serán de caucho o cualquier material elástico que cumpla la normativa en vigor para este tipo de usos, prefiriendo los formados por pavimentos continuos sobre los que se constituyen por la agregación de elementos tales como baldosas de caucho.

5. Los proyectos correspondientes definirán las obras de jardinería, acondicionamiento arbustivo y ornamental y arbolado, así como las edificaciones auxiliares y redes de infraestructura al servicio de la zona considerada, en concordancia con la ordenanza municipal vigente.

6. A su vez, se adoptarán a los siguientes criterios:
   - Se adoptará un tratamiento diferenciado del suelo destinado a áreas de estancia, reposo y tránsito de aquellos otros destinados a la plantación.
   - La elección de las especies plantadas será adecuada al clima de la ciudad, evitándose que por su inadaptación se produzca un sobrecoste en la conservación de las mismas.
   - La ordenación se acomodará a la configuración primitiva del terreno. En caso de pendientes acusadas, deberán éstas ordenarse mediante rebajes y abancalamientos que permitan su utilización como áreas de estancia y paseo debidamente integradas.
   - Deberán incluirse en el proyecto las instalaciones propias de estos espacios, tales como kioscos, fuentes, juegos infantiles, bancos, etc.
   - Se proyectarán las infraestructuras que se requieran en el parque, tales como alumbrado, red de riego e hidrantes y red de drenaje.
   - El proyecto determinará las áreas expresamente dedicadas a la instalación de estructuras móviles, edificación provisional, tendidos de infraestructuras e instalaciones o dotaciones públicas compatibles con el carácter de zona verde.
   - Se elaborará un presupuesto de las obras a realizar como también de la conservación de las mismas incluyendo las zonas ajardinadas e instalaciones.
   - Se podrá autorizar el vallado y cerramiento de estos espacios siempre que se garantice su apertura al uso público general durante el horario que establezca el Ayuntamiento.

7. El proyecto de urbanización preverá una inversión en tratamiento de las zonas verdes y espacios libres y mobiliario urbano de, al menos el 40% de la inversión en viales.

Artículo 166. Conservación de la biodiversidad vegetal

1. Se potenciará el uso de especies vegetales autóctonas, prohibiéndose el uso de toda planta alóctona que por su rusticidad y capacidad reproductiva sea capaz de naturalizarse y desplazar a las especies autóctonas.

2. En el tratamiento vegetal de la ciudad y su entorno se incluirán las series de vegetación propias del municipio, procurando en las composiciones vegetales la presencia de todos los niveles de vegetación (arbolado, arbustos, tapizantes y plantas de flor).

Artículo 167. Condiciones particulares para suelo urbanizable con planeamiento remitido

Los Proyectos de Urbanización deberán incluir un inventario de la vegetación arbórea y arbustiva preexistente. Los árboles existentes en los espacios calificados como espacios libres públicos en los planes parciales correspondientes deberán ser respetados, con trasplante o sustitución si fuera estrictamente necesario.

La vegetación de ribera de los espacios libres públicos en los sectores por los que discurran cauces, se incorporará al diseño de las zonas verdes salvo justificación de la necesidad de su alteración.

TITULO VI. CONDICIONES REFERENTES A LOS TERRENOS REGULADOS MEDIANTE LEGISLACIÓN SECTORIAL Y SERVIDUMBRES

CAPITULO 1. SERVIDUMBRES SECTORIALES

Artículo 168. Generalidades

Las limitaciones y servidumbres establecidas por la legislación sectorial, estatal o autonómica, prevalecen sobre las condiciones establecidas por este Plan General.

Artículo 169. Carreteras

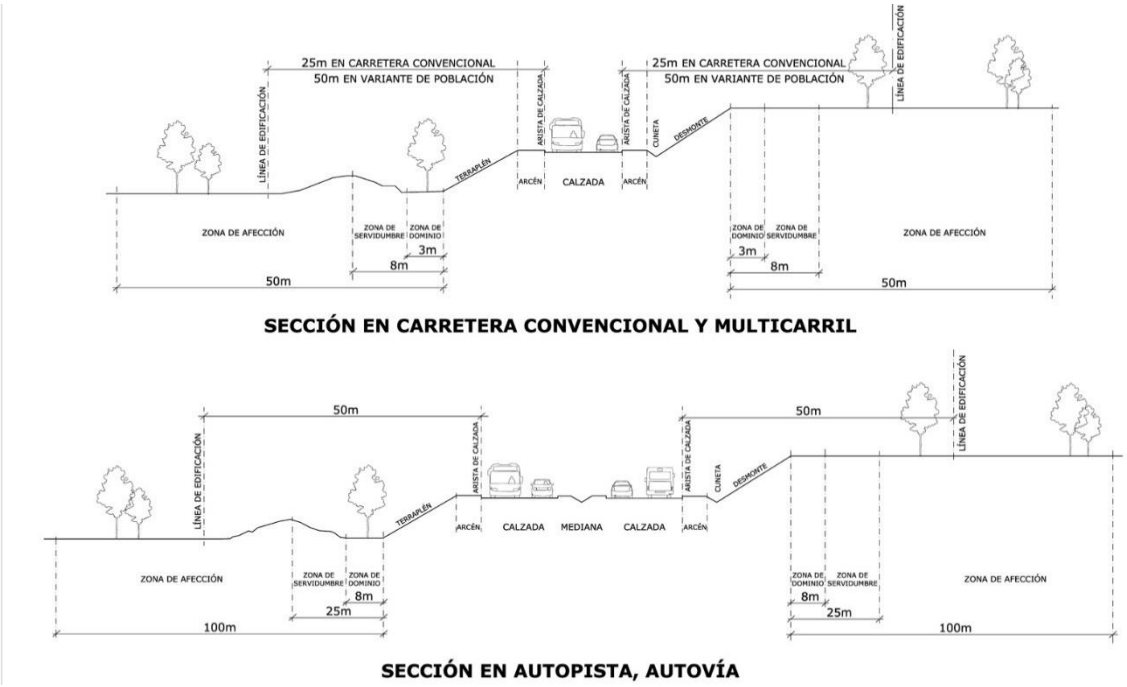
A. Carreteras de la red estatal

1. Las actuaciones en sobre las mismas o en terrenos colindantes se regularán por la Ley 37/2015 de carreteras y su Reglamento.
2. Los terrenos adyacentes a las carreteras, en tanto estas mantengan dicha consideración a tenor de lo preceptuado en la legislación de carreteras, estarán sujetos a las limitaciones derivadas de la citada legislación y en particular al respeto y mantenimiento de la zona de servidumbre, zona de afección y línea de edificación en las magnitudes exigidas para cada categoría de vía.
   La línea límite de edificación en carreteras que discurran o sean colindantes con el suelo urbano de este Plan General, serán las definidas en los planos de alineaciones.
3. En los tramos urbanos de las carreteras, la línea límite de edificación corresponderá con las alineaciones existentes.
4. El planeamiento parcial en suelo urbanizable precisará, previa fijación de alineaciones, la zona de protección de las carreteras con arreglo a las determinaciones generales y particulares contenidas en este Plan.

   Los planes y proyectos que desarrollen el planeamiento y que incluyan terrenos colindantes con carreteras estatales deberán poseer autorización de uso de la Demarcación de Carreteras en Cantabria.
5. Cuando se planteen nuevos enlaces o modificación de los existentes en la Red de Carreteras del Estado, se deberá presentar un proyecto que deberá ser autorizado por el Ministerio de Fomento, además de un Estudio de tráfico y capacidad en el que se analice la incidencia de los desarrollos urbanísticos en el nivel de servicio de la carretera. En dicho estudio se incluirá expresamente el análisis de la capacidad de los enlaces para atender la demanda de salida de la carretera en horas punta. Cualquier otra actuación que afecte a la Red de Carreteras del Estado requerirá autorización del Ministerio de Fomento.
6. Los terrenos comprendidos dentro de la línea de edificación serán inedificables. No obstante, siempre que no exista proyecto de expropiación ni esté en contradicción con la banda de protección señalada en este artículo, podrá acumularse el aprovechamiento de estos suelos en la parte no afectada por la línea de edificación, de conformidad con la clasificación y calificación del suelo establecida en el Plan General.
7. La iluminación a instalar en los desarrollos previstos no deberá producir deslumbramientos al tráfico que circula por la Red de Carreteras del Estado. Asimismo, con respecto a los viales que se vayan a construir en ejecución del planeamiento se deberá garantizar que el tráfico que circula por los mismos no afecte, con su alumbrado al que lo hace por las carreteras del Estado. Si fuera necesario se instalarán medios antideslumbrantes, serán ejecutados con cargo a los

promotores de los sectores, previa autorización del Ministerio de Fomento, corriendo su mantenimiento y conservación a cargo de dichos promotores.

8. Fuera de los tramos urbanos de las carreteras queda prohibido realizar publicidad en cualquier lugar visible desde la zona de dominio público de la carretera, en los términos establecidos en la legislación de carreteras.



SECCIÓN EN CARRETERA CONVENCIONAL Y MULTICARRIL

SECCIÓN EN AUTOPISTA, AUTOVÍA

B. Carreteras de la red autonómica

1. Las actuaciones en carreteras estarán a lo dispuesto en la Ley 5/1996 de 17 de diciembre, de Carreteras de Cantabria.
2. La zona de dominio público y protección serán las establecidas en los artículos 18 y 19 de la Ley 5/1996 de carreteras de Cantabria. Las líneas que delimitan las zonas de protección, con carácter general, constituyen las líneas de edificación.

   Las líneas límite de edificación de las carreteras están delimitadas gráficamente en los planos de ordenación de este Plan General.
3. Cualquier actuación que se prevea en la zona de influencia de las carreteras de la red autonómica (integrada por la zona de dominio público y la zona de protección), requerirá autorización expresa de la Consejería competente en materia de carreteras.
4. Los nuevos accesos a cualquier carretera de la red autonómica, cumplirán con las condiciones establecidas en el artículo 21 de la Ley 5/1996 de Carreteras de Cantabria, o cualquiera que la sustituya o desarrolle.
5. Previo al otorgamiento de licencia para la segregación de fincas colindantes a carreteras de la red autonómica, será necesario obtener el informe previo y vinculante de la Consejería de competente en materia de carreteras. Con carácter general, las segregaciones no conllevarán creación de nuevos accesos, sin perjuicio de lo establecido en el apartado anterior.
6. Quedará prohibido realizar publicidad en cualquier lugar visible desde la zona de dominio público de las carreteras regionales.

Artículo 170. Instalaciones eléctricas

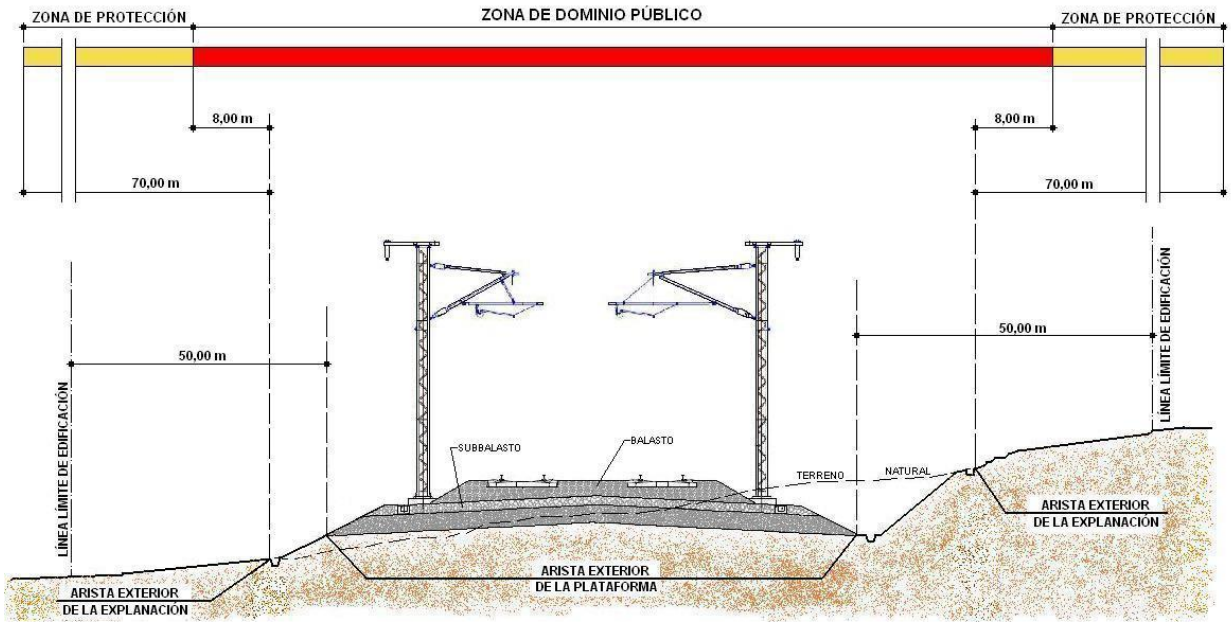
1. La protección de las líneas eléctricas de alta tensión será la vigente de acuerdo con lo establecido en el Real Decreto 223/2008, de 15 de febrero, por el que se aprueban el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias ITC-LAT 01 a 09.
2. Sin perjuicio del cumplimiento de la normativa sectorial de aplicación, en suelo urbanizable, mientras que no se ejecute el soterramiento de las líneas, no podrán realizarse construcciones, ni siquiera provisionales, dentro de los siguientes anchos de calles de reservas de tendidos aéreos:
    a) Línea de 400 Kv. ..... 30 m.
    b) Línea de 220 Kv. ..... 25 m.
    c) Línea de 132 Kv. ..... 20 m.
    d) Línea de 66/55 Kv. ..... 15 m.
    e) Línea de 45/20/12 Kv. ..... 15 m.
3. Con carácter general, el desarrollo de los sectores de suelo urbano no consolidado y urbanizable, preverán el soterramiento de los tendidos eléctricos, en las condiciones establecidas en la correspondiente ficha de esta Normativa urbanística.
4. En materia de emisiones radioeléctricas, la Ley 9/2014 de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones establece las líneas básicas en lo relativo a servidumbres, a los límites de exposición y otras restricciones a las emisiones radioeléctricas. También deberá tenerse en cuenta, la Recomendación 1999/519 CE, del Consejo, de 12 de julio de 1999, relativa a la exposición al público en general a campos electromagnéticos, y lo dispuesto en el Real Decreto 1066/2001 sobre inspección y certificación de las instalaciones.

Artículo 171. Servidumbre ferroviaria

1. Serán de aplicación las determinaciones de la Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del Sector Ferroviario y en el Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento del Sector Ferroviario y en la Orden FOM/2230/2005, de 6 de Julio, en lo referido a la delimitación de las zonas de dominio público, zona de protección y línea límite de edificación.
    - Zona de dominio público: franja de terreno de 8 metros a cada lado de la plataforma medida en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación[2].
      En suelo urbano que cuente con el instrumento más preciso que requiera la legislación aplicable para iniciar su ejecución, la línea de dominio público será de cinco metros.
    - Zona de protección: franja de terreno a cada lado de la línea ferroviaria 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.
      En suelo urbano que cuente con el instrumento más preciso que requiera la legislación aplicable para iniciar su ejecución, la zona de protección será de ocho metros.
    - Línea límite de edificación: línea de 50 metros a ambos lados de la línea ferroviaria, medidos desde la arista exterior más próxima de la plataforma[3].

[2] **Arista exterior de la explanación**: intersección del talud del desmonte, del terraplén, o en su caso de los muros de sostenimiento colindantes con el terreno natural (art.13.3 Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del sector ferroviario).
[3] **Plataforma** es la infraestructura ferroviaria sobre la que se disponen las capas de asiento y el resto de la superestructura ferroviaria.

En líneas de la Red ferroviaria de Interés General que discurran por zonas urbanas, la línea límite de edificación se sitúa a veinte metros de la arista más próxima a la plataforma.



2. En zona de dominio público sólo podrán realizarse obras o instalaciones, previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias, cuando sean necesarias para la prestación de un servicio ferroviario o cuando la prestación de un servicio público o de un servicio o actividad 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. Dentro de 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 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, se requerirá la previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias.

4. Desde la línea límite de edificación hasta la línea ferroviaria queda prohibido cualquier tipo de obra de edificación, reconstrucción o de ampliación, a excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las que existieran a la entrada en vigor de la Ley del Sector Ferroviario, previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias.

5. Los proyectos constructivos de todas las edificaciones que se presenten para solicitud de licencia incluidos en ámbitos colindantes con el Sistema General Ferroviario en los que alguna parte de las mismas esté a menos de 20 metros de la arista exterior más próxima de la plataforma ferroviaria, tal como se define en la Ley 38/2015 o, en las zonas cubiertas, desde el intradós de la estructura que sirva de soporte a la losa de cobertura, incluirán un estudio específico sobre el impacto por ruido y vibraciones producidos por el ferrocarril en el ámbito interior de dichos edificios y las medidas adoptadas en su caso, para que los niveles de ruido y vibraciones estén dentro de los niveles admisibles por la normativa sectorial vigente.

Artículo 172. Servidumbre de cauces públicos

1. Se entiende como cauce o álveo de un río, arroyo, laguna o embalse la superficie delimitada por el nivel máximo de crecida ordinaria.
2. El régimen de gestión de la zona de Servidumbre y Policía de los cauces se regirá por la Ley de Aguas y el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.
3. A ambos lados del cauce se define la zona de servidumbre, de 5 m de anchura, afectada por la servidumbre de uso público.

   En la zona de servidumbre se prohíben construcciones o cerramientos de cualquier tipo, excepto aquellos que sean otorgados, por causas excepcionales, por el Organismo de cuenca.

   Exteriormente a la zona de servidumbre, se define la zona de policía, delimitada por una línea paralela al cauce distante de él 100 m.
4. Se prohíbe levantar y sacar fuera de los cauces, las piedras o arenas existentes en los mismos en cantidad susceptible de perjudicar la capacidad biogénica del medio.

   La autorización de cualquier extracción de áridos en los márgenes conllevará un estudio de su impacto ecológico, así como un proyecto de sellado, que deberán ser aprobados por el organismo competente en materia de medio ambiente.
5. Para la implantación de cualquier uso o actividad en terrenos incluidos en zonas con riesgo de inundación se estará a lo dispuesto en los artículos 9 bis, 9 ter y 14 bis del Reglamento de Dominio Público Hidráulico y a la Normativa del Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Occidental vigente en el momento de su aplicación.
6. El planeamiento de desarrollo del Plan General deberá incluir la delimitación del Dominio Público Hidráulico y de sus correspondientes zonas de servidumbre y policía.

Artículo 173. Servidumbre de costas

1. La utilización del dominio público marítimo-terrestre se regulará según lo establecido en el Título III de la Ley de Costas. Las actuaciones que se planteen en terrenos de dominio público deberán contar con el correspondiente título habilitante.
2. Los usos en la zona de servidumbre de protección se ajustarán a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas, debiendo contar los usos permitidos en esta zona con la autorización del órgano competente de la Comunidad Autónoma, sin perjuicio de informes preceptivos regulados en la normativa sectorial de Costas.
3. 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, respectivamente, salvo en espacios calificados de especial protección.
4. Las construcciones y usos en la zona de influencia se ajustarán a lo dispuesto en el artículo 30 de la Ley de Costas, debiendo contar con la autorización del órgano competente de la Comunidad Autónoma.
5. Las obras e instalaciones existentes, situadas en zona de dominio público o de servidumbre, se regularán por lo especificado en la Disposición transitoria cuarta de la Ley de Costas.
6. Las instalaciones de tratamiento de aguas residuales se emplazarán fuera de la ribera del mar y de los primeros 20 metros de la zona de servidumbre de protección, en virtud de lo señalado en el artículo 44.6 de la Ley de Costas.

7. Las limitaciones señaladas en los apartados anteriores serán de aplicación en cualquier tipo de suelo, independientemente de su clasificación y calificación urbanística.

Artículo 174. Servidumbres aeronáuticas

La ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores-incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares)) o plantación, que se eleve a una altura superior a los 100 metros sobre el terreno, requerirá pronunciamiento previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) en relación con su incidencia en la seguridad de las operaciones aéreas.

Artículo 175. Protección del medio ambiente

175.1. Eliminación de residuos sólidos

1. Se aplicará la Ley 8/1993 de CANTABRIA, de 18 de noviembre, por la que se aprueba el Plan de Gestión de Residuos sólidos urbanos, y el Decreto 9/1988 de CANTABRIA, de 1 de marzo, que regula el Control, Inspección y Vigilancia de los residuos sólidos urbanos y demás normativa legal aplicable a la materia.
2. En términos generales los residuos producidos por cualquier industria o actividad que por sus características no puedan ser recogidos por el servicio municipal, cumplirán las determinaciones de la presente Normativa y en su defecto serán trasladados directamente al vertedero municipal de basuras o escombros, por cuenta del titular de la actividad.
3. Toda licencia urbanística que implique la producción de residuos de construcción y demolición deberá cumplir con las determinaciones del RD 105/2008 de 1 de febrero por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición, del 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 y el Plan de residuos de la Comunidad Autónoma de Cantabria.
4. Se prohíbe el vertido de todo tipo de residuos sólidos a vertederos espontáneos no controlados.
5. En cuanto a las tierras y piedras naturales inertes excavadas, se deberá tener en cuenta la Orden APM/1007/2017 o normativa técnica que la sustituya.
6. La eliminación de residuos en vertedero se remitirá a su regulación por el Real Decreto 646/2020, de 7 de julio, por el que se regula la eliminación de residuos mediante depósito en vertedero o normativa técnica que la sustituya.

175.2. Vertido de aguas residuales

1. Se prohíben los vertidos de aguas residuales a cauces públicos sin depuración previa.

   Las aguas residuales industriales, antes de verter a las redes generales de saneamiento, serán sometidas a un proceso de decantación y/o depuración previa en la propia industria cuando las condiciones y límites de composición del efluente no se ajusten a lo dispuesto en lo dispuesto en la normativa medioambiental.

   Las aguas residuales que no puedan ser tratadas en las plantas municipales deberán ser depuradas antes de su vertido a cauces, laguna o al propio terreno, conforme a lo exigido en la normativa regional al respecto.

2. 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.
3. 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.
4. Se prohíbe cualquier actividad que produzca posibles contaminaciones en el freático de la zona y/o aguas subterráneas, sin las oportunas medidas de corrección, y previa autorización de la Confederación Hidrográfica del Cantábrico e informe favorable del Instituto Tecnológico y Geominero de España (I.T.G.E.).
5. Cualquier vertido que se realice fuera de la red municipal necesitará la preceptiva autorización de vertido del Organismo de Cuenca.
6. En cualquier otro se respetarán las calidades previstas en las Normas del Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Occidental, para los cauces y acuíferos de la zona.
7. Las estaciones de tratamiento de efluentes industriales se instalarán fuera de las zonas inundables del dominio público hidráulico.

175.3. Emisión de contaminantes

1. Los usos o actividades y los procesos de manipulación de materias que produzcan olores en cantidades tales que puedan ser directamente perceptibles por los sentidos en la línea de la propiedad de la parcela desde la que se emiten, o aquellas que supongan riesgos para la salud, higiene, seguridad de personas y cosas y la diversidad biológica por la emisión de cenizas, polvos, humos, vapores, gases u otras formas de contaminación del aire, del agua o del suelo; priorizarán la adopción de medidas correctoras tanto en los términos de la legislación sectorial en vigor como en la aplicación de las establecidas en el Informe de Sostenibilidad Ambiental y Normativa del presente Plan.
2. Los límites máximos de las emisiones responderán a los que para cada caso se encuentren reglamentados la legislación básica, autonómica, directrices comunitarias y ordenanza municipal.
3. En todos los casos en que una industria se superen los límites máximos de emisiones de contaminantes, esta deberá adoptar las medidas correctoras pertinentes conforme a lo establecido en esta Normativa.

175.4. Contaminación acústica

1. A los efectos del cumplimiento de las determinaciones de protección acústica se estará a lo dispuesto en la Ordenanza municipal de Protección contra la Contaminación Acústica, al anexo de Zonificación Acústica contenido en el Informe de Sostenibilidad Ambiental del presente PGOU y las servidumbres grafiadas en el plano de ordenación.
2. Para las nuevas construcciones próximas a las carretas del Estado existentes o previstas, se establece la necesidad de que con carácter previo al otorgamiento de licencias de edificación se lleven a cabo los estudios correspondientes de determinación de niveles los sonoros esperables, así como la obligatoriedad de establecer limitaciones a la edificabilidad o de disponer los medios de protección acústica imprescindibles, en caso de superarse los umbrales recomendados, de acuerdo con lo establecido en la normativa vigente (Ley 37/2003, de 17 de noviembre, de ruido, el RD 1367/2007 de 19 de octubre y por el Real Decreto 1038/2012) y en su caso la normativa

autonómica, siendo por cuenta del promotor los gastos ocasionados por los estudios de niveles sonoros y la implantación de los sistemas de protección acústica necesarios.

No podrán concederse nuevas licencias de construcción en ámbitos cuyos índices de inmisión de ruidos, medidos o calculados, incumplan los objetivos de calidad acústica (anexos II y III del RD 1367/2007 y Real Decreto 1038/2012) que sean de aplicación.

3. Los instrumentos de desarrollo de los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable propuestos afectados por las afecciones acústicas derivadas de la presencia de infraestructuras (A-67, A- 8, N-634, N-611 y vía del ferrocarril), deberán incorporar un estudio acústico que justifique el cumplimiento de la legislación sectorial de aplicación.
4. Cuando la diferencia entre los objetivos de calidad acústica aplicables en cada zona supere los 5 dB(A), en la transición entre áreas acústicas colindantes se establecerán zonas de transición intermedias, debiendo analizar, especialmente, las áreas industriales y de actividades económicas colindantes con espacios residenciales y de equipamiento.

175.5. Contaminación lumínica

1. A los efectos se estará a lo dispuesto en la Ley de Cantabria 6/2006, de 9 de junio, de Prevención de la Contaminación Lumínica y su Reglamento de desarrollo, ordenanzas municipales y lo contenido en la presente normativa e Informe de Sostenibilidad Ambiental.
2. En general, desde los puntos de medida, no podrá ser visible ningún deslumbramiento producido por fuentes luminosas de gran intensidad o procesos de incandescencia a altas temperaturas como combustión, soldadura u otros.
3. La contaminación lumínica producida por la iluminación pública o privada deberá ser reducida adoptando medidas de implantación de puntos de luz de bajo consumo y diseños adecuados para la reducción de estos efectos.

175.6. Transporte de Mercancías Peligrosas por carretera y ferrocarril

1. En relación con los efectos derivados del transporte de mercancías peligrosas por carretera y ferrocarril, en las zonas grafiadas en los planos de ordenación, se estará a lo dispuesto en el Decreto 137/2005, de 18 de noviembre, por el que se aprueba el Plan Territorial de Emergencias de Protección Civil de la Comunidad Autónoma de Cantabria y el Decreto 17/2007, de 15 de febrero por el que se aprueba el Plan Especial de Protección Civil de la Comunidad de Cantabria sobre transporte de mercancías peligrosas por carretera y ferrocarril, Plan de emergencia municipal y cualquiera otro plan o legislación sectorial que pudiera afectar.
2. Para evitar y minimizar cualquier riesgo, los planes y proyectos a desarrollar dentro del ámbito grafiado en los planos de ordenación o cualquiera otro que surgirá por la constante actualización de los datos, deberán incluir las medidas exigidas en los Plan de emergencia municipal y cualquiera otro plan o legislación sectorial que pudiera afectar.

175.7. Contaminación de suelos

Cuando se solicite una licencia o autorización para el establecimiento de alguna actividad diferente de las potencialmente contaminantes existentes o que suponga un cambio de uso del suelo potencialmente contaminado, se estará a lo dispuesto en el 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.

175.8. Tratamiento de los acopios.

1. Las condiciones de acopio, mantenimiento y reutilización de la tierra vegetal garantizarán el mantenimiento de sus propiedades edafológicas.
2. Los proyectos de urbanización y edificación incluirán el detalle de las labores específicas para el mantenimiento y reutilización de los acopios.
3. La retirada de la cubierta vegetal se hará de forma progresiva.
4. En lo referente al tratamiento específico de los acopios de la montera de suelo deberán tenerse en cuenta las medidas correctoras enumeradas en el Informe de Sostenibilidad Ambiental del presente Plan, así como todas aquellas directrices fijadas por los órganos competentes de la administración regional.

175.9. Tratamiento de especies invasoras

1. Cualquier trabajo que suponga un movimiento de tierra o eliminación de la cubierta vegetal deberá cumplir las Prescripciones Técnicas Generales y Métodos de Trabajo para la erradicación de plantas con potencial invasor de Cantabria contenidas en el Informe de Sostenibilidad Ambiental del presente Plan o documentos que las sustituyan.
2. Los parques y jardines públicos tendrán en cuenta el Real Decreto 630/2013, de 2 de agosto, por el que se regula el Catálogo Español de Especies Exóticas Invasoras.

Artículo 176. Protección del paisaje

1. Al respecto del paisaje se estará a lo dispuesto en la Ley 4/2014, de 22 de diciembre, de paisaje, en el artículo 34 de la Ley 2/2001, la presente normativa y en el Estudio de Sostenibilidad Ambiental del Plan.
2. En las zonas naturalizadas o sin intervención antrópica significativa, se fomentará la mejora y perpetuación de las masas forestales autóctonas, los cauces naturales de la red hidrográfica, las características propias de las unidades de paisaje definidas en el Estudio de Sostenibilidad Ambiental salvo que esté motivado por la aplicación de la normativa sectorial, la red de caminos rurales y aquellas edificaciones y elementos del patrimonio arquitectónico, cultural, económico y natural que por sus características se constituyen en el elementos singulares y emblemáticos del patrimonio paisajístico municipal.
3. En términos generales los proyectos estarán obligados a:
    a. Respetar la morfología del terreno, evitando, salvo excepciones técnicamente motivadas, los movimientos de tierras, la construcción de taludes y escolleras o la proliferación indiscriminada de nuevos viarios, pistas y caminos.
    b. Adaptar la edificación a la morfología del terreno.
    c. Adoptar las medidas correctoras que minimicen el impacto visual y los efectos sobre la calidad y/o fragilidad del paisaje.
4. En los conjuntos urbanos con valores tradicionales se establecerán medidas dirigidas a minimizar la incidencia de las nuevas construcciones en el paisaje urbano, respetando las tipologías y condiciones volumétricas de la zona y su inserción el entorno.
5. Los Planes Parciales y Proyectos de Urbanización que desarrollen los sectores de uso productivo, así como los Planes Especiales, incluirán un Análisis de Impacto e Integración Paisajística.

6. El otorgamiento de licencias municipales en Suelo rústico de protección ordinaria (SRPO) y Suelo rústico de especial protección (SREP) para nuevas edificaciones e instalaciones, susceptibles de provocar alteración paisajística, requiere la realización de un Análisis de Impacto e Integración Paisajística.

Artículo 177. Protección Contra Incendios

1. Las nuevas construcciones deberán cumplir las determinaciones del Código Técnico de la Edificación.
2. Las intervenciones sobre edificaciones existentes deberán cumplir el Código Técnico de la Edificación en los términos establecidos en los artículos 3, 4 y 5 del mismo.
3. En las áreas de interfaz urbano-forestal, en referencia al riesgo de incendio forestal, las nuevas instalaciones destinadas a explotaciones agrícolas, ganaderas y forestales y las viviendas vinculadas a estas, así como las nuevas urbanizaciones y edificaciones para uso residencial, comercial, industrial o de servicios resultantes de la ejecución de planes de ordenación urbanística que afecten a zonas de monte o de influencia forestal, y que no tengan continuidad inmediata con la trama urbana y resulten colindantes con el monte o zonas de influencia forestal, deberán cumplir con las especificaciones relativas a los planes de autoprotección señaladas en el Anexo II del Real Decreto 893/2013, de 15 de noviembre, por el que se aprueba la Directriz básica de planificación de protección civil de emergencia por incendios forestales.
4. En zonas de nueva construcción y edificadas, limítrofes o interiores a áreas forestales, en lo referente a distancias de separación entre edificios y masas forestales, de accesos y demás medidas de seguridad, se cumplirán las condiciones establecidas en la sección SI_5 del Documento Básico de Seguridad en caso de incendio (DBSI) dictado por el Ministerio de Fomento, o instrumento que lo sustituya
5. En zona de riesgo de incendio forestal, todas las entidades, públicas o privadas, zonas de viviendas y similares, deberán recoger en un Plan de autoprotección todas las actuaciones a desarrollar con los medios propios de que dispongan, para los supuestos de emergencia por incendios forestales, con independencia de las determinaciones del Plan de Emergencias Municipal, en aplicación del Plan Territorial de Emergencias de Cantabria (PLATERCANT) y del Plan Especial de Protección Civil de la Comunidad Autónoma de Cantabria sobre incendios forestales.
6. Se elaborarán planes de autoprotección para las áreas próximas a masas arboladas, debiendo proponer las medidas encaminadas a minimizar los riesgos que se pudieran desprender de posibles incendios de las masas forestales colindantes. Será de redacción prioritaria para la interfaz urbano-forestal del entorno del Hospital de Sierrallana y los barrios de Torres, Ganzo y Duález.

TITULO VII. NORMAS PARTICULARES PARA CADA CLASE DE SUELO

CAPÍTULO 1. SUELO URBANO

Artículo 178. Ámbito de aplicación

Constituyen el suelo urbano los terrenos que se delimitan como tales en los planos de clasificación del suelo, con la ordenación y calificación pormenorizada contenida en los planos de zonificación, en los que se delimita la división en zonas de ordenanza a efectos de aplicación de la normativa específica establecida en este capítulo.

Artículo 179. Categorías de suelo urbano

A los efectos de la aplicación de los parámetros y condiciones generales de la edificación y régimen de usos, el Plan General de Ordenación Urbana distingue en el suelo urbano las siguientes categorías:

1. **Suelo urbano consolidado:** el Plan General clasifica como suelo urbano consolidado:
   a) Los terrenos que tienen la condición de solar y los que puedan adquirir dicha condición mediante actuaciones aisladas sobre las parcelas existentes.
   b) Asimismo, adquieren la condición de suelo urbano consolidado los terrenos que habiendo sido clasificados como suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable y hayan sido urbanizados con arreglo a planeamiento, a partir de la recepción de la urbanización, siempre que en ejecución del planeamiento se haya dado cumplimiento a todos los deberes urbanísticos.
2. **Suelo urbano no consolidado:** el Plan General clasifica como suelo urbano no consolidado los terrenos incluidos en el suelo urbano en los que se da alguna de las siguientes circunstancias:
   a) Los terrenos donde sean precisas actuaciones de urbanización, renovación o reforma interior que deban ser objeto de equidistribución o reparcelación, cuando no puedan materializarse mediante actuaciones aisladas.
   b) Los terrenos donde se prevea una ordenación urbanística sustancialmente diferente de la que estuviera vigente con anterioridad.
   c) Que no puedan ser incluidos en suelo urbano consolidado.
3. **Suelo urbano de núcleo tradicional:** El Plan General clasifica como suelo urbano de núcleo tradicional los asentamientos de población singularizados, que mantienen sus características morfológicas, la tipología tradicional de sus edificaciones y la vinculación con la explotación racional de los recursos naturales.

Artículo 180. Desarrollo del suelo urbano

1. Suelo urbano consolidado

Todos los terrenos clasificados como suelo urbano consolidado están incluidos en alguna de las siguientes actuaciones, a efectos de establecer las condiciones para su desarrollo:

- **Actuaciones directas:** terrenos en los que son de aplicación directa las ordenanzas particulares, sin necesidad de planeamiento o instrumentos de gestión adicionales.
- **Actuaciones aisladas**: terrenos en los que es necesario adaptar la configuración física de las parcelas, completar la urbanización o ejecutar sistemas generales y demás dotaciones urbanísticas públicas.

Se entenderá que es una actuación aislada cualquier modificación en la alineación de una parcela en suelo urbano consolidado, esté o no delimitada gráficamente.

- **Actuaciones sobre el medio urbano de renovación urbana** (Artículo 102.bis LOTRUSCA)**:** actuaciones que afectan a ámbitos dentro del tejido urbano, que pueden incluir obras de nueva edificación y las cesiones que la ordenación prevista le confiere.

  La edificabilidad asignada por el Plan General ha tenido en cuenta el aprovechamiento correspondiente a las cesiones derivadas de la ordenación propuesta.

Con carácter general la *superficie edificable* asignada es la superficie máxima a desarrollar en el ámbito, independientemente de los posibles ajustes de delimitación que se pudieran producir.

2. Suelo urbano no consolidado

Los terrenos clasificados como suelo urbano no consolidado están incluidos en alguna de las siguientes clases, a efectos de establecer las condiciones para su desarrollo:

- **Sectores con planeamiento asumido:** ámbitos de suelo urbano para los que se ha desarrollado un instrumento de planeamiento especifico, que está en ejecución y cuyas determinaciones de ordenación pormenorizada el Plan General asume, o, en su caso, mantiene parcialmente.
- **Sectores con ordenación detallada:** ámbitos de suelo urbano consolidado en los que el Plan General establece la ordenación detallada
- **Sectores remitidos a planeamiento de desarrollo:** ámbitos para los que no se establece la ordenación detallada y para los que será precisa la formulación del correspondiente instrumento de planeamiento.

Con carácter general la *superficie edificable* asignada es la superficie máxima a desarrollar en el ámbito, independientemente de los posibles ajustes de delimitación que se pudieran producir.

3. Suelo urbano de núcleo tradicional

Todos los terrenos clasificados como suelo urbano tradicional están incluidos en alguna de las siguientes actuaciones, a efectos de establecer las condiciones para su desarrollo:

- **Actuaciones directas:** terrenos en los que son de aplicación directa las ordenanzas particulares, sin necesidad de planeamiento o instrumentos de gestión adicionales.
- **Cesión de viales**: terrenos en las que es necesario adaptar la configuración física de las parcelas, ceder el suelo destinado a viales, zonas verdes y espacios libres interiores a las alineaciones y completar la urbanización.

Artículo 181. Zonas de ordenanza

El Plan General de Ordenación Urbana establece para el suelo urbano con ordenación detallada las siguientes zonas de ordenanza:

MC - Manzana cerrada
EA- Edificación abierta
EM- Edificación tradicional entre medianeras
VE- Volumetría específica
U- Vivienda unifamiliar

COL- Colonias
- COL-1 Colonia SOLVAY
- COL-2 Colonia SNIACE en Barreda
- COL-3 Colonia SNIACE en Mies del Valle
- COL-4 Colonia CIUDAD VERGEL
- COL-5 Barrio COVADONGA
- COL-6 Barrio NUEVA CIUDAD

NT- Núcleos tradicionales
I-1- Gran industria (Industria autónoma)
I-2- Industria en general
I-3 - Industria
I-4 - Industria en PSIR
T- Terciario
TC- Terciario comercial
EQ- Equipamiento
EL- Zonas verdes y espacios libres

Artículo 182. Desarrollo del suelo urbano no consolidado

1. Sectores con planeamiento asumido

En esta categoría de suelo se recogen los sectores de suelo urbano no consolidado con planeamiento aprobado y en ejecución, y cuyas determinaciones este Plan General incorpora.

En estos ámbitos serán de aplicación las determinaciones de esta Normativa urbanística, contenidas en los Títulos I, II, III, IV, V y VI.

Las condiciones particulares por las que se rige el ámbito serán las establecidas por el planeamiento que las desarrolla, detalladas en el documento de planeamiento original, cuyas referencias se relacionan en la ficha correspondiente, especificando, en su caso, los ajustes o modificaciones que se pudieran plantear.

El planeamiento asumido deberá ejecutarse en un plazo máximo de cuatro años desde la entrada en vigor del presente Plan General, transcurrido dicho plazo el sector deberá ajustarse al régimen establecido al efecto en la Ley de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo (LOTRUSCA).

2. Sectores remitidos a planeamiento de desarrollo

En suelo urbano no consolidado se delimitan sectores cuya ordenación detallada se remite a la redacción de un Plan Parcial.

3. Sectores con ordenación detallada

El Plan General establece la ordenación detallada de sectores de suelo urbano no consolidado, en ámbitos de renovación o regeneración urbana y en ámbito donde se prevé una ordenación sustancialmente diferente a la anterior; además se establecen las condiciones específicas para la ordenación de cada sector delimitado, que permitirían, en su caso, la modificación de la ordenación propuesta mediante la tramitación de un Plan Parcial.

Artículo 183. Áreas de regeneración y renovación urbana

1. La delimitación de áreas de regeneración y renovación urbana tienen como finalidad mejorar los tejidos residenciales de las áreas urbanas, recuperando funcionalmente áreas centrales obsoletas, barrios degradados, conjuntos de interés histórico o núcleos tradicionales.

   El objeto de estos ámbitos es incentivar actuaciones de transformación y/o recuperación de la edificación asociada a la intervención sobre el espacio público, las dotaciones y las infraestructuras de movilidad.

2. Para la delimitación de **áreas de regeneración y renovación urbanas** será precisa la identificación previa del ámbito urbano donde proceder a la ejecución conjunta de obras de rehabilitación en edificios y viviendas, de urbanización o reurbanización de espacios públicos, así como la edificación en sustitución de edificios.

3. Estas actuaciones se planificarán mediante un plan especial de reforma interior que priorice, en su estrategia, el mantenimiento de la población residente, y aborde todos o algunos de los siguientes objetivos:

   - La colmatación de espacios urbanos infrautilizados o si uso alguno.
   - La mejora de eficiencia energética de los edificios y viviendas.
   - La supresión de barreras arquitectónicas y mejora de la accesibilidad de los espacios públicos.
   - La mejora de la accesibilidad multimodal y la convivencia de la movilidad motorizada con los modos de trasporte peatonal, ciclística y con el trasporte público.
   - El mantenimiento de la vitalidad urbana mediante la mezcla de usos.
   - La recuperación de los valores urbanísticos, arquitectónicos o paisajísticos de los espacios urbanos.
   - La mejora de los espacios libres a bajo coste.
   - Recuperación e integración de los bordes urbanos con el medio natural.
   - El despliegue de las infraestructuras técnicas de informática y comunicaciones de perfil elevado como una red de servicio básico más.
   - La integración de las perspectivas de género y edad.

4. El ámbito delimitado podrá ser continuo o discontinuo, y comprenderá, al menos 100 viviendas, con excepciones. Al menos el 60% de la edificabilidad sobre rasante existente dentro del Área, deberá tener como destino el uso residencial de vivienda habitual.

Artículo 184. Plazos para edificar y Uso provisional en solares en suelo urbano consolidado

184.1. Plazos para edificar en el suelo urbano

1. Suelo urbano consolidado:

Los propietarios de terrenos de suelo urbano consolidado deberán cumplir con el deber de edificación establecido en la Ley de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria en los siguientes plazos:

a) Cuando los terrenos tuvieran la condición de solar en un plazo máximo de seis años a partir de la aprobación definitiva de este Plan General.
b) Cuando para alcanzar la condición de solar fuera necesaria la ejecución de una actuación aislada, el plazo máximo para la edificación será de cuatro años desde que se delimite dicha actuación.

2. Suelo urbano no consolidado

1. Los propietarios de terrenos incluidos en ámbitos de suelo urbano no consolidado con ordenación detallada, deberán cumplir con el deber de edificar en un plazo máximo de cuatro años desde que las parcelas alcancen la condición de solar.
2. En los terrenos incluidos en ámbitos de suelo urbano no consolidado cuya ordenación se remite a Plan Parcial, el plazo máximo para presentar el instrumento de ordenación detallada será el establecido en la ficha correspondiente, contenida en el apartado Normativa urbanística Fichas de este Plan General y serán los respectivos instrumentos de planeamiento quienes fijen los plazos para cumplir con el deber de edificar. En su defecto será de aplicación el plazo para edificar establecido en el artículo 246 de la Ley de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria.

184.2. Uso provisional en solares en suelo urbano consolidado

1. En todos los terrenos que tengan la consideración de solar, hasta el momento en que para el mismo se otorgue licencia de edificación, podrán autorizarse, con carácter provisional, los siguientes usos:
    a. Aparcamiento
    b. Descanso y estancia de personas.
    c. Áreas de juego para la infancia.
    d. Esparcimientos con instalaciones provisionales de carácter desmontable.
    e. Jardines y huertos urbanos
2. Los solares en que se autoricen estos usos deberán mantenerse en perfectas condiciones de seguridad, limpieza y salubridad:
    - Se eliminarán pozos o desniveles que pudieran ser causa de accidentes.
    - El solar deberá estar permanentemente limpio, desprovisto de cualquier tipo de vegetación espontánea sin ningún resto orgánico o mineral que pueda alimentar o albergar animales o plantas portadoras o transmisoras de enfermedades, o producir malos olores.
3. Excepcionalmente, el Ayuntamiento podrá autorizar al propietario a destinar el solar a aparcamiento de vehículos, previa su preparación para tal uso.
4. La dedicación del solar a usos provisionales no es óbice para la aplicación al mismo del régimen legal de edificación forzosa.
5. Los usos provisionales deberán cesar y las instalaciones habrán de demolerse cuando lo acordase el Ayuntamiento, sin que generen derecho a indemnización.
6. La autorización provisional aceptada por el propietario deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad.

CAPÍTULO 2. SUELO URBANIZABLE

Artículo 185. Ámbito de aplicación

Constituyen el suelo urbanizable aquellas áreas del territorio que el Plan General de Ordenación Urbana así clasifica, y que están delimitadas en los planos de estructura territorial y clasificación de suelo.

Artículo 186. Desarrollo del suelo urbanizable delimitado

El Plan General de Ordenación Urbana incluye en suelo urbanizable delimitado tanto los ámbitos que cuentan con Plan Parcial en desarrollo como los sectores cuya incorporación al desarrollo urbano está justificada en base a las necesidades de suelo residencial o productivo en el municipio, estableciendo las condiciones particulares de cada uno de ellos en la correspondiente ficha contenida en el apartado Normativa urbanística. Fichas.

1. **Sectores con planeamiento asumido**

   Se recogen los sectores de suelo urbanizable delimitado con planeamiento aprobado, que están en alguna fase de ejecución, y cuyas determinaciones este Plan General incorpora.

   El planeamiento asumido deberá ejecutarse en un plazo máximo de cuatro años desde la entrada en vigor del presente Plan General, transcurrido dicho plazo el sector deberá ajustarse al régimen establecido al efecto en la Ley de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo (LOTRUSCA).

2. **Suelo urbanizable remitido a Plan Parcial**

   El Plan General delimita sectores de suelo urbanizable, la ficha de cada sector contiene las determinaciones específicas relativas a superficie, uso, edificabilidad, asignación de sistemas generales, programación y gestión, estableciendo condiciones particulares para el planeamiento de desarrollo.

   Para el desarrollo de cada sector, será necesaria la redacción de un Plan Parcial. Los Planes Parciales, al delimitar el ámbito del sector que desarrollan y cambiar de escala de trabajo respecto de la del Plan General. A efectos de superficie del sector prevalecerá la resultante de la medición real sobre la contenida en las fichas, sin que ello suponga modificación del mismo ni de su aprovechamiento urbanístico.

Artículo 187. Desarrollo del suelo urbanizable residual

El Plan General de Ordenación Urbana incluye en suelo urbanizable aquellas áreas que no considerándose prioritarias, si se consideran adecuadas para la transformación del municipio en el modelo de ordenación propuesto por el Plan General. Las condiciones para la delimitación de sectores y ordenación de los mismos están establecidas en las fichas contenidas en el documento Normativa urbanística. Fichas de este Plan General.

Artículo 188. Régimen transitorio de edificación en suelo urbanizable

En suelo urbanizable, mientras que no se apruebe el instrumento que establezca la ordenación detallada, no podrán realizarse obras ni instalaciones, salvo las que vayan a ejecutarse mediante la redacción de planes especiales de infraestructuras.

Podrán autorizarse usos y obras de carácter provisional, que no sean incompatibles con el uso previsto para el sector ni puedan dificultar su ejecución, siempre que se justifique su necesidad y se acredite su carácter provisional, con las condiciones establecidas en el artículo 107 de la Ley de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo.

Artículo 189. Plazos para edificar

Los propietarios de terrenos incluidos en suelo urbanizable, deberán cumplir con el deber de edificar establecido en la Ley de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo, en el plazo establecido en los respectivos instrumentos de planeamiento de desarrollo, y en su defecto serán de aplicación los plazos establecidos en esta normativa para el suelo urbano no consolidado con ordenación detallada.

CAPÍTULO 3. SUELO RÚSTICO

SECCIÓN 1ª. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 190. Definición y ámbito de aplicación

Constituyen el suelo rústico los terrenos que deben preservarse de la urbanización y que el Plan General así clasifica, identificados y delimitados en los planos de clasificación y de afecciones del Plan General, definidos conforme a los criterios recogidos en la normativa vigente y los expresados en la memoria de ordenación.

Artículo 191. Categorías del suelo rústico

1. En suelo rústico este Plan General establece las siguientes categorías:
    A. Suelo Rústico de Especial Protección (SR-EP)
    B. Suelo Rústico de Protección Ordinaria (SR-PO)
2. En dichas categorías se establecen las siguientes subcategorías:
    a. Suelo Rústico de Especial Protección Recursos Suelo (SR-EP-RS)
    b. Suelo Rústico de Especial Protección Producción Agraria (SR-EP-PA)
    c. Suelo Rústico de Especial Protección Producción Ganadero Forestal (SR-EP-GF)
    d. Suelo Rústico de Especial Protección Forestal (SR-EP-F)
    e. Suelo Rústico de Especial Protección de Riberas (SR-EP-R)
    f. Suelo Rústico de Especial Protección Ecológica (SR-EP-E)
    g. Suelo Rústico de Protección Ordinaria (SR-PO)
    h. Suelo Rústico de Protección Ordinaria de Infraestructuras (SR-PO-I)
3. Los terrenos incluidos en las categorías y subcategorías de esta clase de suelo podrán encontrarse afectados por cualquiera de las afecciones a que se refiere la Sección 8ª de este Capítulo.
4. Con carácter general e independientemente de la categoría de suelo rústico, la delimitación de los sistemas generales en suelo rústico, a los efectos establecidos en el artículo 39 de la Ley de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, es la contenida en los planos de ordenación de este Plan General.

Artículo 192. Definición de los usos, construcciones y actividades autorizadas.

A los efectos del presente PGOU se entiende por:

1. Explotación agrícola, ganadera o forestal prioritaria o preferente.

Se entiende por tal el conjunto de bienes y derechos organizados empresarialmente por un titular en el ejercicio de la actividad como agricultor o ganadero profesional, de la que se obtienen productos agrícolas o forestales.

En todo caso, los conceptos de las figuras de explotación prioritaria y preferente se ajustarán al definido en los Art.7, 8 y 14 de la Ley de Cantabria 4/2000, de 13 de noviembre, de modernización y desarrollo agrario, o normativa que la sustituya

2. Explotación agrícola, ganadera no prioritaria.

Se entiende por tal, toda aquella pequeña explotación agrícola o ganadera desarrollada en pequeñas parcelas explotadas de forma a mater para el autoconsumo y sin ánimo de lucro.

3. Ocio o recreo

Uso y disfrute con fines turísticos, educativos y de interpretación del patrimonio arqueológico y natural, en base a actividades caracterizadas por la concentración de la afluencia en un punto o área determinada que cuenta con, equipamientos de descanso y/o acogida dotadas de asubiaderos, zona de resguardo y, en grado variable, de mobiliario e infraestructuras del tipo de mesas, bancos, fuentes, papeleras y/o contenedores de basura, así como de edificios destinados a actuar como centros de educación e interpretación del patrimonio arqueológico y natural.

Se incluyen también las Instalaciones deportivas descubiertas que no supongan transformación del relieve natural del terreno, y no requieran instalaciones permanentes.

4. Campamento de turismo

Definidos en el artículo 65 de esta Normativa urbanística.

5. Alojamientos de turismo rural.

Definidos en el artículo 64 de esta Normativa urbanística.

Con carácter general no se permitirán usos hoteleros, ni de apartamento turístico en ninguna categoría de suelo rústico de especial protección, salvo que así se contemple en la correspondiente FICHA.

- Únicamente se autorizarán alojamientos de turismo rural en edificios existentes de uso residencial, vinculados a la actividad agrícola o ganadera prioritaria o preferente en régimen profesional, y cumpla con la normativa en vigor y en especial con 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.
- Se permiten también en el caso de viviendas preexistentes, en las que la ficha correspondiente de la categoría de suelo en la que se encuentre lo contemple como uso permitido o tolerado.

6. Vivienda vinculada a explotación ganadera prioritaria.

- Se entiende por vivienda vinculada a una explotación ganadera, la edificación destinada únicamente a vivienda de las personas que por razones de su oficio desarrollen la actividad ganadera profesional, teniendo en dicha vivienda su domicilio habitual y residiendo allí efectiva y permanentemente.
- Cuando se trate de viviendas vinculadas a instalaciones dedicadas a la de cría o cuidado de ganado mayor que no constituyan una explotación ganadera prioritaria o preferente, excepcionalmente se podrá autorizar, siempre que se trate de una actividad económica y la naturaleza y magnitud de las instalaciones y actividades justificadamente lo demanden.
- Con independencia de las personas que hayan de vivir real y permanentemente ligadas a la explotación, las edificaciones de carácter residencial deberán cumplir las condiciones generales de edificación y las específicas en la ordenanza.

7. Vivienda dispersa en suelo rústico.

Se entiende como tal, toda la vivienda unifamiliar aislada legalmente construida conforme a licencia y no declarada fuera de ordenación que, no guardando relación con las actividades agrícolas y/o ganaderas, se encuentran emplazadas en suelo rústico.

8. Instalaciones agrícolas y ganaderas

Son aquellas que resultan necesarias para el desarrollo de alguna fase del proceso de producción

o almacenaje del producto obtenido en la actividad agrícola o ganadera.
Tendrán esta consideración, entre otras, los edificios o naves para estancia de ganado o desarrollo de cultivos; salas de ordeño y lecherías; construcciones para el acopio de productos de uso exclusivo de la explotación, tales como almacenamiento de alimentos para el ganado o de cosechas, silos, pajares y cabañas, invernaderos, depósitos para el combustible, agua, estiércol o fertilizantes, instalaciones para generación autónoma de energía, cobertizos, tejavanas, socarrenas, así como todos aquellos recintos que tengan por finalidad la guarda de maquinaria agrícola, aperos y herramientas de trabajo de uso en la explotación.

9. Pequeñas construcciones hortícolas.

Son aquellas construcciones removibles de carácter provisional destinadas a la guarda de aperos de labranza que dar un mínimo servicio a las necesidades de las pequeñas huertas particulares que conforman una explotación agrícola no prioritaria y a los huertos urbanos ecológicos.

10. Pequeñas construcciones ganaderas.

Son aquellas construcciones de carácter provisional destinadas a la guarda de cabezas de ganado vacuno de leche, ovino, caprino o porcino, siempre y cuando se respeten los m^2 de superficie mínima por cabeza de ganado según especie que establezca la norma técnica en vigor y conformen la explotación ganadera no prioritaria.

11. Instalaciones para la transformación y producción artesanal de alimentos y bebidas.

Se consideran como tales las pequeñas instalaciones agroalimentarias complementarias de la explotación prioritaria o preferente y relacionadas con la transformación artesanal, almacenamiento y venta directa de productos procedentes de la explotación agrícola o ganadera (queserías, conservas artesanales, destilerías, cerveceras, lagares, bodegas…).

12. Invernaderos sobre suelo.

Instalaciones permanentes de estructura ligera, fácilmente desmontable y con cubierta translucida, destinada a desarrollar, directamente sobre suelo, todas o algunas de las fases del ciclo del cultivo hortícola y de plantas ornamentales y/o jardinería.

13. Centro ecuestre.

Se entiende por tal las instalaciones necesarias para el desarrollo de la actividad de negocio dedicada a la cría equina y enseñanzas ecuestres. Incluye los establos, espacio de administración, e instalaciones necesarias para la docencia y entrenamiento, en ningún caso los hipódromos ni las instalaciones para la competición.

14. Usos, instalaciones y construcción de utilidad pública e interés social.

Aquellos que normativamente ostentan la condición de utilidad pública e interés social, incluidos los que justificadamente y de forma concreta sean declarados de interés general por la administración competente.

15. Usos, instalaciones y construcciones vinculadas a la ejecución, conservación y servicio de las obras públicas e infraestructuras cuando estén previstos en la planificación sectorial, instrumentos de ordenación del territorio y en las condiciones urbanísticas por ellas fijadas.

- Vías de transporte. Incluye las carreteras y sus instalaciones complementarias, incluidas las estaciones y áreas de servicio, así como el resto de vías de 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, eléctricas y cualquier otra red infraestructural subterránea, así como sus instalaciones complementarias.
- Se incluyen todos los usos, instalaciones y construcciones vinculadas a las obras públicas viarias, comprendiendo, entre otras, los centros operativos, parques de maquinaria, garajes, talleres y demás instalaciones necesarias en su utilización.

16. Instalaciones dedicadas a la producción y transporte de energía eléctrica renovable.

Entendiendo única y exclusivamente la generación de energía eléctrica fotovoltaica y eólica, para autoconsumo, en los términos establecidos por la legislación en vigor.

17. Infraestructuras e instalaciones para la lucha contra incendios forestales.

Se entienden por tales aquellas torres y/o construcciones para el almacenamiento de maquinaria y material dedicado a la custodia del espacio forestal que tanto la Dirección General de Montes como Protección Civil crean necesario emplazar en estas clases de suelo a fin de actuar en caso de incendio y minimizar riegos.

18. Actividades extractivas y construcciones vinculadas a ellas.

Referida a todas las actividades dedicadas a la extracción de recursos mineros, tanto mediante procesos de explotación a cielo abierto como subterráneas, incluidas las construcciones e instalaciones vinculadas a los procesos de extracción, tratamiento, transformación y transporte de los recursos mineros; siempre y cuando la legislación territorial y sectorial vigente no dictamine lo contrario.
Se incluye también el fracking o cualquier otra actividad de extracción de recursos minerales o energéticos que suponga y/o conlleven la alteración de las capas del subsuelo.

Artículo 193. Definición de los usos, construcciones y actividades no autorizadas.

1. Usos residenciales.

En todas las categorías y subcategorías de suelo rústico quedan particularmente prohibidas las construcciones residenciales colectivas, urbanizaciones y otras propias del entorno urbano.

No se permiten tampoco la construcción de nuevas viviendas unifamiliares.

2. Instalaciones forestales.

Se consideran así todas las industrias y las construcciones relacionadas con el almacenamiento y primera transformación de los productos forestales (almacenes de madera, aserraderos, serrerías, carpinterías y ebanisterías etc.).

3. Usos industriales y comerciales.

Aquellos destinados a la realización de actividades relativas a la transformación, elaboración manufacturera y comercialización de productos derivados de la actividad agropecuaria, incluidos los servicios e instalaciones complementarios de dichas actividades (almacenes, oficinas y venta directa de los productos).

4. Industrias o almacenamientos peligrosos.

Engloban todas las actividades destinadas al almacenamiento y manejo de sustancias y procesos productivos que por su naturaleza, características o materiales manipulados puedan originar riesgos graves incluidos la contaminación ambiental y ruido.

5. Instalaciones deportivas.

Construcciones con finalidades deportivas con instalaciones asociadas, así como las instalaciones deportivas y de ocio descubiertas, accesorias de construcciones e instalaciones preexistentes o que estén asociadas apoyándose en edificios preexistentes sin perjuicio de la posible adecuación a estos nuevos usos.

6. Invernaderos hidropónicos.

Aquellos que disponen de la tecnología e instalaciones necesarias para la realización de un cultivo siguiendo los principios de la hidroponía, es decir, mediante sistemas que no poseen sustratos para el desarrollo de los cultivos y desarrollan la producción directamente sobre el agua mediante distintos sistemas que aportan nutrientes a las planta; sustratos inertes irrigados mediante sistemas de riego, sistemas donde la raíz permanece al aire libre, en contenedores que la mantiene en la oscuridad aplicándose soluciones nutritivas en forma de aerosol y los sistemas cerrados y/o abiertos donde se genera la recirculación de soluciones nutritivas o se desechan los drenajes provenientes de la plantación.

SECCIÓN 2ª. CONDICIONES DE LOS USOS EN SUELO RÚSTICO

Artículo 194. Condiciones generales de uso del suelo rústico

Atendiendo al grado de compatibilidad y a los procedimientos exigibles, se establece la siguiente clasificación en el régimen de usos y construcciones en el suelo rústico:

1. Usos característicos.
2. Usos tolerados.
3. Usos prohibidos.

1. Usos característicos.

a) Se considera uso característico aquel que identifica la actividad fundamental de la ordenación de un ámbito.
b) Los usos característicos se detallan en la correspondiente ficha definidos conforme a la naturaleza, destino y orientación productiva de cada subcategoría de suelo rústico.

2. Usos tolerados.

a) Tienen la condición de usos tolerados las construcciones, instalaciones o actividades que no son característicos ni prohibidos y cuya implantación requieren de la obtención de autorización y/o licencia municipal.
b) Los usos tolerados están detallados en la correspondiente ficha, definidos conforme a la naturaleza, destino y orientación productiva de cada subcategoría de suelo rústico.
c) Estos usos tendrán carácter excepcional y tasado, sin que puedan provocar una transformación severa de la naturaleza y vocación del suelo, ni lesionar de manera sustancial la magnitud y valor del recurso suelo que fundamentó su inclusión en la categoría correspondiente.

3. Usos incompatibles o prohibidos.

a) Tendrán la consideración de usos prohibidos todos aquellos que generen una transformación severa de la naturaleza del suelo, que menoscaben los valores ambientales, los que el Plan motivadamente así considera y los que no estén amparados por el ordenamiento vigente, en términos generales aquellos que resulten incompatibles con la magnitud y valor del recurso suelo que fundamentó su inclusión en la categoría correspondiente.

b) Tendrán tal condición todos los que no figuran como permitidos o autorizables en la correspondiente ficha, los citados como prohibidos y todos los no enumerados expresamente.

SECCIÓN 3ª. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 195. Condiciones generales de la edificación en suelo rústico

Las siguientes condiciones tendrán carácter general, salvo que de la autorización o de la normativa resulten condiciones más restrictivas. Asimismo, tendrán carácter de complementarias respecto a las expresadas en las Condiciones Generales de esta Normativa referida a los usos de la edificación y a la adecuación ambiental y paisajística de las parcelas edificadas.

1. En Suelo Rústico de Especial Protección, solamente se permitirán nuevas edificaciones relacionadas con usos propios de las explotaciones agrícolas o ganaderas, fabricación artesanal de productos alimentarios (conservas artesanales, quesos, etc…), equipamiento cultural público (centro de interpretación arqueológica y de observación del medio natural) y aquellas de carácter público que sea necesario construir en razón de la utilidad pública o interés social.

2. La solicitud de licencia para la construcción de las instalaciones ganaderas vinculadas a la explotación deberá estar debidamente justificada para ello, a junto con el proyecto de construcción se entregará el correspondiente plan de empresa en el que consten detalladamente los costes de la puesta en marcha y las fuentes de financiación de la actividad empresarial.

3. La vinculación a la explotación prioritaria o preferente de las edificaciones ganaderas, incluida la vivienda, se realizará exclusivamente respecto de los terrenos propiedad del titular de la explotación prioritaria o preferente en el momento de la solicitud de licencia, no pudiendo computar para tal fin los terrenos que en régimen de alquiler formen parte de la superficie total productiva.
   En este sentido se hará constar en el Registro de la Propiedad la vinculación de la superficie real de la finca a la construcción y uso autorizados, expresando la indivisibilidad y las concretas limitaciones al uso y edificabilidad impuestas en la autorización.
   No se autoriza el uso de vivienda vinculada a las explotaciones prioritarias de carácter singular definidas en la Ley 4/2000.

4. Se consideran fuera de ordenación los usos de carácter industrial, actualmente existentes sobre suelos rústicos de especial protección, siendo de aplicación el régimen establecido en el artículo 23 de esta Normativa urbanística.

5. En la totalidad del suelo rústico de especial protección donde el presente PGOU permita la construcción de edificaciones se cumplirán las siguientes condiciones:
   a. La ocupación máxima de las construcciones y edificaciones en una misma parcela, con independencia de su destino, no superará el 20 % de la superficie de la parcela.

b. En suelo rústico no se permitirán los aumentos de volumen, el incremento de alturas ni la construcción de porches, cuerpos agregados, garajes independientes y/o anexos; con la excepción de las edificaciones incluidas en el *Catálogo de edificaciones en suelo rústico* para las que se permitirá la ampliación del volumen en un 10% de la edificabilidad existente en la actualidad.

c. La tipología y materiales constructivos que se empleen, tanto en nuevas construcciones como en obras sobre las edificaciones existentes, se asemejarán a los tradicionales o predominantes en la zona. La cubierta será a dos aguas, sin frontones y de teja árabe o similar, prohibiéndose expresamente el uso de fibrocemento gris, la pizarra, acabados asfálticos, etc.

d. El acabado de muros y paramentos exteriores será en piedra, ladrillo rústico, revoco de mortero pintado o sus diferentes combinaciones.

e. La edificación habrá de armonizar con el entorno, especialmente en cuanto a alturas, volumen y materiales exteriores garantizando el mínimo impacto visual sobre el paisaje.

f. En las nuevas viviendas se respetarán los elementos y tipologías de los caseríos actuales y de las edificaciones existentes, en particular aquellos elementos más característicos, como el balcón, baranda o solana, no pudiendo utilizar PVC o aluminio de color.

g. Las edificaciones con destino y uso ganadero serán de planta rectangular, de una planta y con cubierta a dos aguas vertientes a las fachadas de mayor longitud.

6. Cumplir las siguientes condiciones de posición e implantación:

a. La superficie mínima de la parcela sobre la que se emplazará la edificación será la establecida en las condiciones particulares para cada caso por este Plan General, sin que a tal efecto sea admisible la adscripción de otras parcelas.

b. Las edificaciones se ubicarán en el interior de la parcela, adaptándose en lo posible al terreno donde se produzca el menor impacto visual y la menor alteración de la topografía del terreno.

c. Se dará preferencia a las orientaciones dominantes Este/Sureste y Sur

d. Las edificaciones se situarán de tal manera que la distancia mínima al límite exterior de la calzada, vial o camino sea de 15 metros, salvo que de la normativa aplicable resulte exigible una distancia mayor.

e. Los retranqueos de las construcciones a los linderos de la parcela deberán garantizar la condición de edificación aislada y, en ningún caso, podrán ser inferiores a 10 metros o a dos veces la altura del alero de la edificación proyectada si esta fuera mayor, debiendo además cumplir el resto de las condiciones establecidas en esta Normativa.

f. Las estabulaciones y silos deberán guardar una distancia de 100 metros respecto a cualquier suelo urbano o urbanizable de uso residencial

7. Siempre que el *Catálogo de edificaciones en suelo rústico* no lo prohíba, se permitirán los cambios de uso, tanto en la edificación principal como en los anejos, exclusivamente para:

a. La apertura e instalación de establecimientos de alojamiento rural, en los términos y condiciones fijados por la regulación sectorial correspondiente y en el artículo 64 de esta Normativa urbanística.

b. La instalación de equipamientos y dotaciones públicas, incluidos los centros de interpretación del medio natural o arqueológico.

c. La construcción de las instalaciones necesarias para la fabricación artesanal de alimentos y/o bebidas y su comercialización.

d. Con carácter excepcional se permitirá el cambio de uso a residencial, siempre que el uso fuera permitido o tolerado en la correspondiente categoría de suelo rústico en la que se encuentre; debiendo justificar en este caso el cumplimento de las determinaciones establecidas en esta normativa para el desarrollo del uso de vivienda.

8. La construcción, mantenimiento y conservación de las infraestructuras necesarias para obtener servicios tales como abastecimiento de agua, evacuación y tratamiento de aguas residuales, suministro de energía eléctrica y recogida, tratamiento, eliminación y depuración de toda clase de residuos, correrán por cuenta del promotor de la actuación.
9. Se prohíbe la implantación permanente de casetas prefabricadas, caravanas, contenedores o asimilables destinadas a vivienda o almacén en todas las categorías de suelo rústico de especial protección.
10. La solicitud de licencia para nuevas edificaciones e instalaciones, contendrá un estudio de Análisis de Impacto e Integración Paisajística, elaborado conforme a lo establecido en las Directrices de Paisaje o documento que lo sustituya, y debe prever las medidas correctoras y compensatorias para la integración visual del proyecto en el entorno. Los proyectos evitarán las formas geométricas de desmontes, terraplenes y taludes, además de minimizar al máximo la utilización de muros de contención y demás elementos constructivos de baja integración visual.

Artículo 196. Condiciones particulares de las edificaciones residenciales existentes en suelo rústico

1. En el momento de Aprobación Definitiva del presente Plan, las viviendas unifamiliares de carácter rural, legalmente construidas, que no hayan sido vinculadas a la explotación agrícola o ganadera y se encuentren localizadas cualquier categoría de suelo rústico, mantendrán todos los derechos legalmente adquiridos.

   Estarán sujetas a las siguientes determinaciones:

   a. En caso de sustitución, el nuevo edificio deberá construirse sobre el emplazamiento de la edificación que dio originen a la primera licencia. No se permitirá, aumento de volumen, alturas ni la construcción de porches, cuerpos agregados, garajes independientes y/o anexos que no estuvieran en la primera edificación.
   b. En caso de reforma, no se permite aumento de volumen, incremento de alturas, ni la construcción de nuevos porches, cuerpos agregados, garajes independientes y/o anexos. Solamente se mantendrán los existentes.

2. La edificación queda vinculada a la superficie de la parcela sobre la que se concedió la correspondiente licencia, agotando, de esta forma cualquier edificabilidad posible, debiendo constar en anotación registral especificando que se ha agotado cualquier edificabilidad posible sobre la referida propiedad.
3. Respecto a la dotación de servicios de saneamiento y abastecimiento, y condiciones estéticas y paisajísticas, todos los edificios de uso residencial y hotelero emplazados en suelo rústico de especial protección, están obligados a cumplir, con las condiciones establecidas en la Sección 4ª del Capítulo 3 del Título VII de la Normativa Urbanística, relativo a la adecuación ambiental y paisajística de las parcelas edificadas en suelo rústico.
4. En estas edificaciones se permitirá el mantenimiento del uso original o su cambio a cualquiera de los usos o actividades permitidos o tolerados según la subcategoría de protección en que se encuentre.

5. En las edificaciones destinadas a actividades de turismo rural, comercialización de productos agrarios o artesanales producidos en la propia explotación o centros públicos de interpretación, donde se prevea una afluencia media diaria superior a 5 turismos se reservarán espacios de aparcamiento donde no se generen impactos visuales y no se podrán aplicar soluciones constructivas irrespectuosas con el recurso suelo, agua o paisaje.

Artículo 197. Condiciones particulares de las construcciones destinadas a usos distintos del residencial

197.1. Pequeñas construcciones hortícolas

Las construcciones en Suelo Rústico de Especial Protección Recurso Suelo, Producción Agraria y Rústico de Protección Ordinaria destinadas a casetas de aperos de labranza que según destino y su titularidad se diferencian en:

a. Pequeñas construcciones removibles para dar respuesta las necesidades de huertas particulares cuya actividad no constituye explotación agrícola prioritaria, y su producción se destina básicamente al autoconsumo.
b. Pequeñas construcciones removibles que constituirán el equipamiento de las agrupaciones de parcelas, públicas o privadas, de los espacios destinados a huertos urbanos ecológicos.

Salvo que las determinaciones contenidas en la ficha específica para la categoría de protección establezcan otra diferente:

a) Son construcciones sujetas a licencia municipal.
b) La superficie mínima de la parcela en la que se ubique la edificación será:
   - Para las parcelas de titularidad privada que no constituyen explotación agrícola prioritaria, en ningún caso será inferior a 3.000 m^2 entendiendo que se trata de parcela mínima necesaria para obtener licencia de construcción para una sola pequeña construcción hortícola, no dando derecho a que en caso de que la superficie de la propiedad sea mayor se pueda autorizar el incremento proporcional de la superficie construida o la construcción de más de una pequeña construcción hortícola o ganadera.
   - Para agrupaciones que configurarán los huertos urbanos ecológicos, la parcela mínima será de 6.000 m^2.
c) La superficie construida máxima será:
   - Para las parcelas que no constituyen una explotación agrícola prioritaria 6 m^2. Excepcionalmente se permitirán en parcelas con superficie entre 1.500 y 3.000 m^2, con una superficie construida máxima de 4 m^2.
   - Para agrupaciones que configurarán los huertos urbanos ecológicos 12 m^2.
d) Se tratará de construcciones removibles construidas con materiales reciclables, especialmente madera, quedando prohibidos los materiales plásticos y la chapa.
e) Se asentarán sobre soleras fácilmente desmontables.
f) La altura máxima será de 2,30 metros.
g) La cubierta será a dos aguas, con acabado de teja cerámica roja o similar.
h) Carecerá de ventanas, pudiéndose instalar rejillas de ventilación.
i) En ningún caso se podrán añadir chimeneas, porches, tejavanas, invernaderos, ni ninguna otra estructura o elemento anexo.

j) En caso de que la explotación no prioritaria o la de los huertos urbanos desaparecieran, las construcciones serán desmontadas y el terreno restaurado a su estado natural.

197.2. Pequeñas construcciones ganaderas.

Salvo que la ficha específica para la categoría de protección establezca otras diferentes, cumplirán las siguientes determinaciones:

a) Solamente servirán de alojamiento de ganado y guarda de materiales para su alimentación uso y cuidado, quedando prohibido cualquier tipo de uso diferente.

b) Se trata de construcciones sujetas a licencia municipal.

c) La parcela mínima en la que se ubique la edificación será de 6.000 m^2.

   En cualquier caso, se trata de una parcela mínima para obtener licencia de construcción, no dando derecho a que, en caso de que la superficie de la propiedad sea mayor, se pueda permitir un incremento proporcional de la superficie construida o la construcción más de una edificación hortícola o ganadera.

d) La superficie construida máxima será: 100 m^2.

e) Los recubrimientos serán de piedra o piedra combinada con ladrillo rústico, quedando prohibidos los materiales plásticos, acabados metálicos o el bloque de hormigón.

f) No se asentarán sobre soleras que no puedan ser retiradas al final de su vida útil.

g) La altura máxima será de 4,5 metros a cumbrera.

h) La cubierta será a dos aguas.

i) La ventilación se realizará mediante ventanas cuyo hueco será adecuado al tipo de animales que alojen.

j) En ningún caso se podrán añadir chimeneas, porches, tejavanas, invernaderos, ni ninguna otra estructura o elemento anexo.

k) En caso de que la actividad desaparezca las construcciones serán desmontadas y el terreno restaurado a su estado natural.

197.3. Edificaciones de carácter agrícola y ganadero existentes en suelo rústico

Los edificios propios de la actividad agrícola o ganadera existentes en Suelo Rústico de Especial Protección Recurso Suelo, Producción Agraria y Ganadero Forestal, siempre y cuando se justifique que la explotación agrícola o ganadera prioritaria o preferente lo requiere, podrán realizar tareas de ampliación, rehabilitación y reforma en los siguientes términos:

a) Podrán realizarse ampliaciones que no superen el 20% de la superficie de la edificación existente, siempre que no se excedan los parámetros establecidos en la correspondiente ordenanza.

b) Las ampliaciones de las edificaciones existentes respetarán los parámetros previstos en la ordenanza específica detrayendo de la edificabilidad máxima admisible la edificabilidad existente.

197.4. Nuevas edificaciones de carácter agrícola o ganadero.

a) Salvo impacto ambiental o paisajístico, deberán situarse en los lugares de la explotación con menor valor agronómico y/o idoneidad para el cultivo, lugares donde no se deriven daños ambientales ni riesgos para la población, preferentemente en la parte más próxima a los accesos y cierres de la finca.

b) Sin perjuicio de la posibilidad de ubicar construcciones de nueva planta, siempre que se justifique técnicamente la inadecuación de las edificaciones preexistentes para los fines de la explotación, las instalaciones agrícolas o ganaderas principales y complementarias vinculadas a la explotación prioritaria o preferente se ubicarán en edificios de la misma explotación, debiéndose valorar que las mismas se construyan a partir de la rehabilitación, reforma o mejora de una o varias edificaciones preexistentes.

197.5. Alojamientos turísticos en el medio rural

a) No se podrán realizar nuevas construcciones para la implantación de este uso.

b) Los edificios de uso residencial de las explotaciones prioritarias ganaderas con vivienda vinculada y las viviendas legalmente existentes en suelo rústico a la entrada en vigor del presente Plan General, podrán cambiar el uso para ser adaptados y rehabilitados como alojamiento en el medio rural en las condiciones establecidas en el artículo 64 de esta Normativa y conforme lo reglado en la legislación en vigor referente a este tipo de establecimientos turísticos.

197.6. Campamentos de turismo

a) Los campamentos de turismo que se instalen en Suelo Rústico de Protección Ordinaria serán considerados como usos tolerados. En cualquier caso, se ordenarán mediante Plan Especial.

b) Los terrenos de acampada y aparcamiento de caravanas en ningún caso podrán establecerse en las Zonas de Protección Especial, Suelo Rústico de Especial Protección Recurso Suelo y Suelo Rústico de Especial Protección de Riberas, ni en terrenos incluidos en zona inundable.

c) El correspondiente Plan Especial determinará los sectores reservados para la implantación de este uso, la separación entre campamentos, las capacidades máximas de alojamiento por zona o sector, concretando la cantidad y condiciones de los servicios de uso colectivo según el tipo de campamento turístico, las condiciones de integración de todo el complejo resultante en el entorno natural y en el paisaje y las medidas correctoras para los impactos medioambientales.

d) El proyecto de construcción deberá contener además de los estudios e informes legalmente sean exigibles, un Análisis de Impacto e Integración Paisajística que incluirá las medidas de restauración para el momento de abandono de la actividad, incluyendo, además, la forma en la que se consignará en el Ayuntamiento una fianza económica que garantice la realización de los trabajos de restauración. Esta fianza podrá ser rescatadas una vez que el Ayuntamiento certifique la finalización de los trabajos conforme al proyecto y los requerimientos por él exigidos.

e) Los campamentos de turismo cumplirán lo establecido en el decreto 95/2002 de 22 de agosto, de ordenación y clasificación de campamentos de turismo en Cantabria, y en el artículo 65 de esta normativa urbanística.

197.7. Centros de interpretación del patrimonio arqueológico y natural e investigación agraria.

a) Se emplazarán como uso tolerado, en las zonas señaladas en las fichas correspondientes a las clases de suelo rústico, preferiblemente en aquellos lugares donde la calidad del paisaje, del entorno natural y del patrimonio arqueológico o cultural resulte menos afectado.

b) Su localización y emplazamiento será respetuosa con el medio estando sujeta a todas y cada una de las limitaciones impuestas por las afecciones identificadas en el presente plan y aquellas que con posterioridad se pudieran identificar.

c) Los materiales utilizados para la construcción deberán ser acordes con los del entorno más inmediato.

d) Los centros de investigación agraria se ajustarán a los parámetros propios de las explotaciones donde se lleve a cabo la investigación.

197.8. Equipamiento relacionado con el disfrute del entorno natural.

a) Comprenderá los pequeños servicios relacionados con las necesidades del disfrute del medio natural tales como asubiaderos, zonas de descanso, puntos de información y avistamiento de animales, miradores, postes informativos, bancos y equipamiento para la recogida de basuras
b) Los materiales utilizables deberán ser naturales, en especial la madera y la piedra, quedando prohibidos los plásticos y chapa y los diseños deberán mimetizar el elemento con el paisaje del entorno.
c) La superficie máxima de las instalaciones para asubiaderos no superará los 6 m^2, salvo que los técnicos municipales consideren necesario ampliarla, en cuyo caso no podrá superar los 8 m^2.

Artículo 198. Carácter de las limitaciones de los usos

Cualquiera que sea su categoría, el suelo rústico carece de aprovechamiento urbanístico. Las edificaciones e instalaciones permitidas en esta normativa urbanística los son en razón del fomento y protección de los usos propios de esta clase de suelo o de los que están asociados al mismo, así como de la regulación y control de aquellos que resultan incompatibles con el medio urbano.

Las limitaciones a la edificación, al uso y a las transformaciones que sobre el suelo rústico imponen esta normativa urbanística, o las que se dedujeran por aplicación posterior de la misma, no conferirán derecho a indemnización alguna salvo en el caso de que constituyan una vinculación singular que origine la disminución del valor inicial que poseyeran los terrenos por el rendimiento rústico que les sea propio por su explotación efectiva.

La materialización de los usos permitidos en edificaciones deberá asegurar la preservación del carácter rural de esta clase de suelo, adoptando las medidas que fueran precisas para la protección del medio ambiente y el paisaje, garantizando, si fuera necesario, la restauración de las condiciones ambientales y paisajísticas de los terrenos y de su entorno inmediato.

SECCIÓN 4ª. CONDICIONES GENERALES DE ADECUACIÓN AMBIENTAL Y PAISAJÍSTICA DE LAS PARCELAS EDIFICADAS EN SUELO RÚSTICO

Artículo 199. Condiciones generales de adecuación ambiental

199.1. Abastecimiento de agua.

Se admitirán captaciones propias cuando se ostente la correspondiente autorización, y/o concesión administrativa, debiendo conectarse a la red de distribución urbana salvo que el Ayuntamiento justifique que la obra no es posible.

199.2. Evacuación y saneamiento. Red de depuración de aguas residuales.

1. Con carácter general, los vertidos de aguas residuales se realizarán a través de las correspondientes infraestructuras de saneamiento municipal.
2. Siempre que exista una red de saneamiento existe obligación de conectarse a la misma.

3. Cuando la conexión sea técnica y económicamente inviable, los vertidos de aguas residuales se realizarán mediante un sistema individual previa depuración efectiva que garantice la calidad de las aguas superficiales y subterráneas.
4. No se admitirán pozos negros que, en caso de no ser posible la conexión al sistema general de saneamiento municipal, deberán ser clausurados y sustituidos por sistemas individuales efectivos de depuración.

199.3. Drenaje.

Con carácter general los sistemas de drenaje serán eficientes y naturalizados, conservando la vegetación y elementos ambientales del territorio, debiéndose reducir tanto el uso como la longitud de las tuberías, evitando concentración de caudales y minimizando las afecciones tanto a terceras personas como al terreno natural.

En cualquier caso, se estará a las determinaciones contenidas en la legislación sectorial en vigor, las medidas correctoras derivadas del estudio ambiental estratégico del presente plan y todas aquellas que por motivos de eficiencia y naturalidad el ayuntamiento considere adecuadas aplicar.

199.4. Gestión de residuos.

1. Los residuos sólidos urbanos generados por las viviendas emplazadas en suelo rústico se recogerán en los contenedores públicos emplazados en suelos urbanos o núcleos tradicionales más cercanos.
2. En caso de que el Ayuntamiento u organismo competente prevea la recogida selectiva de residuos en zonas de suelo rústico, los contenedores deberán:
    a) Estar emplazados a distancia proporcional entre las viviendas.
    b) Ser adecuadamente señalizados e integrados en el entorno de manera que no afecten a la calidad del paisaje, afecten directamente al medio ambiente y/o entorpezcan el tráfico rodado y el peatonal.
    c) Estar accesibles a los usuarios y a los servicios de recogida.
3. En el caso de basuras u otros residuos sólidos e indistintamente de su origen, que por sus características no puedan o deban ser recogidos por el servicio municipal de recogida, deberán ser trasladados directamente a punto limpio o de vertido por quien sea titular de la actividad.
4. Queda prohibido efectuar vertidos directos o indirectos de aguas y productos residuales susceptibles de contaminar las aguas superficiales y/o subterráneas, así como a cualquier otro elemento del dominio público hidráulico, salvo que cuente con autorización previa del organismo de cuenca.
5. La tierra vegetal que se extraiga de las excavaciones deberá ser reutilizada como capa fértil.
6. Los residuos y escombros sobrantes de obras deberán ser retirados a vertedero controlado y autorizado.
7. Vertido de residuos de origen agrario.
    a) Los residuos de origen natural podrán utilizarse para el mantenimiento y acondicionamiento de la explotación.
    b) Los residuos que no utilizables deberán ser enviados periódicamente a centros especializados en la gestión de residuos.

c) Los purines originados en silos deberán ser recogidos o dirigidos a estercolero a fin de evitar problemas de sanitarios y de contaminación.
d) Los restos plásticos de las rotopacas deberán ser enviados a vertedero.

8. Vertido de residuos de origen ganadero

a) Los estercoleros deberán vaciarse con la periodicidad necesaria para garantizar el correcto funcionamiento de la instalación y evitar cualquier riesgo de contaminación, en especial del subsuelo por percolación.
b) Todos los residuos de origen ganadero deberán ser enviados periódicamente a centros especializados en la gestión de residuos ganaderos.

9. Otros residuos.

Cualquier residuo o envase utilizado en el mantenimiento de la maquinaria agrícola serán enviados a vertedero o punto limpio mientras que los envases de productos fitosanitarios se depositarán en puntos de recogida habilitados al efecto.

199.5. Estercoleros.

1. Las instalaciones ganaderas como cuadras, corrales, establos y vaquerías, deberán ajustarse a las determinaciones del Decreto 19/10 de 18 de marzo por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 17/2006, de 11 de diciembre, de Control Ambiental Integrado y su Reglamento de desarrollo.
2. Los vertidos estarán sometidos a lo dispuesto en estas ordenanzas, así como a la legislación vigente en métodos de producción agraria compatibles con el medio ambiente y códigos de buenas prácticas agrarias.
3. En general, serán estancos e impermeables debiendo cumplir las siguientes normas mínimas:
   a) Completo aislamiento del exterior.
   b) No podrán estar conectados con la red pública de saneamiento.
   c) Suficiente dotación de agua para regar, limpiar y conseguir la oportuna dilución, tras su traslado.
   d) No se autorizarán estercoleros en las zonas de policía de cauces ni en zonas inundables.
   e) Los residuos, tanto sólidos, como purines se almacenarán en estercoleros cubiertos, protegidos de la pluviometría, en el exterior de los alojamientos del ganado, con suficiente ventilación natural y provisto de un sistema de enmascaramiento, por razones de sanidad ambiental y estética.
   f) En el caso de manejo de las deyecciones en forma líquida (purines), se deberá disponer de una fosa estanca, con capacidad mínima suficiente para recoger las aguas residuales que se produzcan durante 90 días de actividad ganadera.
   g) La solera del estercolero será impermeable, con pendiente para escurrido de líquidos que se canalizarán a una fosa de purines. Sus dimensiones serán tales que garanticen una duración mínima del almacenamiento de 90 días, para cuyo cálculo se señalan los siguientes parámetros mínimos:

Cerdas de vientre	1,3 m^3 / cabeza
Vacas	4,5 m^3 / cabeza
Caballos	4,5 m^3 / cabeza
Ovejas y Cabras	0,75 m^3 / cabeza
Aves y Conejos	0,03 m^3 / cabeza

Artículo 200. Adecuación paisajística.

1. No se autorizará la realización de ninguna obra, Plan o Proyecto que suponga la destrucción, deterioro o desfiguración de los rasgos más sobresalientes del paisaje preexistente.
2. En los casos de actuaciones que puedan suponer riesgo de alteración del entorno, bien en su equilibrio ecológico, ambiental o paisajístico, bien en su configuración morfológica o topográfica, los servicios técnicos municipales, con carácter previo a la concesión de cualquier tipo de licencia, podrán exigir la presentación de un proyecto de actuación urbanística o un análisis de impacto e integración paisajística en los términos que establece la legislación en vigor.
3. Tanto en el caso de las parcelas ocupadas por viviendas unifamiliares e instalaciones ganaderas, como en el de las de nueva construcción, se deberán mantener las condiciones naturales y paisajísticas en el sentido de:
   a) Adaptar la edificación a la orografía del terreno al fin de evitar la construcción de taludes y desmontes para encajar la edificación.
   b) Limitar el número de caminos interiores para cuya construcción se deberán utilizar materiales removibles y permeables tales como rejillas de hormigón, piedra u otros de similares características, quedando los bituminosos relegados al acceso principal y servicio entre edificios; en general se respetará el suelo natural, debiendo acometer tareas de revegetación y conservación de los caminos a fin de evitar la degradación del suelo y el incremento de los procesos erosivos.
   c) En todo caso, los accesos deberán adaptarse a la topografía del terreno y causar el menor impacto ambiental posible.
   d) Siempre que sea posible y las distancias entre el punto de conexión y la vivienda o explotación no sean excesivas, las conexiones si las hubiera a las redes de servicios de saneamiento, abastecimiento, electricidad y telecomunicaciones deberán discurrir por canalizaciones subterráneas a lo largo caminos públicos y privados.
   e) Solamente se permitirá la plantación especies autóctonas y/o frutales quedando prohibida la utilización de elementos ornamentales disonantes y la plantación de especies arbóreas alóctonas, ornamentales o no, y todas aquellas que sean más propias de entornos urbanizados.
   f) En zonas de huertos cerrados se conservarán las tapias de piedra tradicionales:
      - En la zona de Especial Protección Recurso Suelo, Producción Agraria y Producción Ganadera Forestal, se respetarán los cerramientos de fincas existentes, tanto de piedra como las orlas arbustivas de origen natural o serial; se permite la sustitución de estos cerramientos por otros nuevos construidos con iguales materiales, técnicas y especies arbustivas, sólo en el caso de agrupaciones de parcelas colindantes y una vez se hubiera cerrado, de no estarlo previamente, el perímetro exterior de la nueva parcela resultante. En todo caso, cualquier actuación al respecto requerirá de una preceptiva la licencia municipal.
      - Las tapias o cerramientos de nueva construcción se situarán respetando un retranqueo de 3 metros hasta el límite exterior de la calzada, vial o camino, salvo existencia de limitación más restrictiva.
      - En zonas de prado quedan prohibidos los cerramientos con especies vegetales ornamentales diferentes a las que constituyen la formación de matorral, excepto las autóctonas, así como los muros ciegos artificiales cuya construcción conlleva la alteración de la calidad visual de la unidad paisajística.

- Los depósitos de combustible serán subterráneos y en caso de imposibilidad técnica estarán alojados en casetas construidas con las medidas que la legislación sectorial establezca para este tipo de instalaciones, manteniendo unas condiciones estéticas acordes con la tipología constructiva del entorno.
  En caso de imposibilidad técnica de acometer las anteriores determinaciones, excepcionalmente podrán instalarse al aire libre rodeados de pantallas arbóreas para evitar cualquier impacto visual y paisajístico que pudieran producir.
- Siempre y cuando se respete la legislación en vigor se autorizarán las instalaciones para la autogeneración eléctrica al servicio de la vivienda e instalaciones ganaderas siempre que no se generen impactos visuales críticos o ruidos de magnitud.

g) La instalación de antenas parabólicas, de radiofonía, televisión, telefonía móvil, etc. en lugares visibles que puedan distorsionar la percepción de la arquitectura o paisaje existentes, en las categorías de suelo rústico de especial protección, requerirá de un análisis de impacto e integración paisajística, con el contenido establecido en el artículo 19 de la Ley 4/2014 de 22 de diciembre, del Paisaje.

h) Con el fin de integrar al máximo las actuaciones constructivas y de mantener diversos hábitats que contribuyan a la conservación de la biodiversidad se mantendrá y conservará la vegetación autóctona, los setos y vegetación asociada a los cerramientos de las fincas.

i) Las nuevas plantaciones forestales de cualquier tipo en contacto con el Suelo Urbano en cualquier categoría mantendrán una distancia mínima de 100 metros al límite de dicho suelo, de la propiedad o cualquier edificación existente de uso residencial. Excepcionalmente esta distancia podrá ser reducida por tratarse de masas forestales constituidas por especies autóctonas, no pudiendo ser menor de 50 metros en ningún caso.

j) Si un suceso natural o provocado causara degeneración de las condiciones que sustentan la pertenencia de cualesquiera de los terrenos en alguna de las subcategorías del Suelo Rústico de Especial Protección, dicha circunstancia no será motivo suficiente para modificar la calificación a Suelo Rústico de Protección Ordinaria, si no que deberán ponerse en marcha las medidas apropiadas para la restauración y regeneración de las condiciones y valores que motivaron su clasificación y calificación en el presente Plan.

k) Los campamentos de turismo deben respetar el suelo natural, por lo que el viario interior no se pavimentará con productos bituminosos, debiendo utilizar materiales removibles tales como rejillas de hormigón, piedra u otros de similares características; en general se respetará el suelo natural, para lo que se acometerán tareas de revegetación y conservación de los suelos al final de la temporada oficial de acampada.

200.1. Movimientos de tierra

1. En general cualquier proyecto de construcción de construcción de edificios y caminos públicos y/o particulares, respetará la natural configuración orográfica de los terrenos. Excepcionalmente y solo en el justificado caso de imposibilidad o dificultad técnica para respetar esta norma básica, se permitirán los movimientos de tierra.
2. Todo movimiento de tierras tiene que ser incluido y detallado en los proyectos técnicos a fin de evaluar el cumplimiento de las normas de aplicación directa contenidas en la normativa urbanística en vigor, en especial del artículo 34 de la Ley 2/2001 de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria.
3. Salvo norma más limitativa, los movimientos de tierra necesarios para la construcción de edificios y caminos públicos y/o particulares, deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) Con carácter general, los desmontes y taludes no podrán tener una altura superior a 2 metros y a fin de evitar focos de plantas invasoras, también estarán obligados a cumplir con las Prescripciones técnicas generales para la erradicación de plantas con potencial invasor en Cantabria, desarrolladas por la Dirección General del Medio Natural.
b) En caso de no existir soluciones técnicas alternativas y justificadamente se deban superar los 2 metros de altura máxima de los desmontes o terraplenes, deberán adoptarse soluciones escalonadas con bancales cuya altura no superará los 2 metros; se mantendrá una distancia mínima entre los mismos de 2 metros y las pendientes serán inferiores a 30 grados, de forma que la altura total se reparta en varios bancales sucesivos, con un máximo de dos en la misma parcela.
c) El Ayuntamiento podrá autorizar de forma excepcional perfiles que modifiquen las condiciones anteriores, previa tramitación de un proyecto donde se definan detalladamente en planta y alzado los nuevos perfiles propuestos, incluyendo la topografía de las parcelas colindantes, el estudio de la seguridad de los taludes propuestos y un Estudio de Análisis de impacto e integración paisajística, acorde a la normativa de paisaje en vigor, donde figuren las medidas correctoras que minimicen el impacto visual generado.
d) Toda nueva edificación deberá separar su línea de fachada de la base o coronación de un desmonte o terraplén una distancia mínima de 3 m.
e) Los movimientos de tierra dentro de una parcela respetarán los desniveles del terreno colindante, estableciendo taludes de transición con una pendiente inferior a 30 grados y una altura inferior a 2 metros y sin formarán muros de contención.
f) Cualquier modificación que afecte a linderos medianeros requerirá acuerdo expreso entre colindantes.
g) Los movimientos de tierra deberán resolver, dentro del propio terreno, la circulación de las aguas superficiales procedentes de la lluvia o de afloramientos de aguas subterráneas.
h) Se realizarán labores de revegetación o hidrosiembra sobre los muros de escollera resultantes a fin de evitar los impactos visuales mayor magnitud.
i) Cualquier nuevo desmonte será restaurado con siembra de herbáceas, arbustos o arbolado armonizando con el entorno natural, a fin de evitar la erosión del suelo e impactos visuales mayor magnitud.
j) Con igual fin, los propietarios de los terrenos situados al borde de los caminos rurales estarán obligados a revegetar los desmontes que se encuentren desnudos o desprovisto de vegetación.
k) Las condiciones de acopio, mantenimiento y reutilización de la tierra vegetal estarán definidas en detalle en el proyecto de construcción de forma que se garantice el mantenimiento de las propiedades edafológicas de los mismos.
l) La tierra que se extraiga de las excavaciones y que no sea utilizada como capa fértil dentro de las parcelas afectas al proyecto, así como los residuos y escombros sobrantes deberán ser retirados a vertedero controlado y autorizado; en ningún caso serán enterrados, esparcidos por las parcelas o utilizados como material de relleno.
m) Para evitar nuevos focos de invasión, en estos trabajos se deberán revegetar todos los nuevos taludes, eras y depósitos de tierra que queden al descubierto con una mezcla de especies vegetales de la zona que contendrán al menos el 3% de especies arbustivas locales.

SECCIÓN 5ª. CAMINOS RURALES

Artículo 201. Caminos rurales

1. A los efectos de la presente Normativa urbanística, se entiende por caminos rurales las vías de acceso y comunicación rurales de uso agrario.

a) **Caminos rurales generales.** Son caminos rurales de la red viaria municipal que permiten la circulación rodada y que sirven para el enlace entre los distintos núcleos rurales y entre éstos y la ciudad de Torrelavega, siendo posible su uso como distribuidores alternativos del tráfico urbano en determinados sectores.

b) **Caminos rurales agrarios.** Son las vías de acceso rodado que sirven preferentemente para el servicio de los predios rústicos y de las actividades originadas por el uso agrícola, ganadero y forestal, cuya utilización principal proviene de los vehículos agrícolas (maquinaria agrícola y vehículos de transporte), dependientes de la explotación agrícola. Podrán tener pavimento natural o de piedra, con sección mínima 3m, y siendo obligatorio el retiro de las edificaciones respecto de su eje, al menos 12,5 m. Cada 400 m. lineales, será obligada una ampliación de calzada a 6 m, en una longitud de 10 m, para permitir el cruce de vehículos y la maniobra de los mismos.

c) **Caminos rurales ambientales.** Son los que discurren por suelos clasificados como Rústico de Especial Protección Producción Agraria, Producción Ganadero Forestal y Forestal.

Se consideran en este tipo las dos modalidades siguientes:

- Caminos de acceso motorizado cuya sección mínima será de 3 m y con pavimento natural o de firme especial o de piedra en los caminos de acceso principal. El retiro, en este caso, de las edificaciones respecto del camino será de 18 metros al eje de la calzada.
- Sendas, entendidas como aquellos itinerarios, tradicionales o no, de uso pedestre, en forma de caminos, sendas, pistas o cañadas de titularidad pública local, a través del cual se pueden visitar lugares considerados de interés paisajístico, ambiental, cultural, histórico, religioso, turístico o social. Salvo determinaciones más restrictivas derivadas de la legislación en vigor o por razones técnicas, se conformarán por trazados de firme natural, y 2 metros de sección.

Artículo 202. Condiciones generales de los caminos rurales.

1. **Caminos rurales generales:** estarán a lo dispuesto por la Ley 5/1996, de 17 de diciembre, de Carreteras.
2. **Caminos rurales agrarios**: no se autorizará la apertura de nuevos caminos rurales, ni de viales o pistas para la circulación de coches, motos u otros vehículos que no sean agrícolas o industriales, con excepción de los necesarios para la ejecución de vías ciclistas previstas o derivadas de planes de movilidad autonómicos y los derivados procesos de concentración parcelaria.
3. **Caminos rurales de carácter ambiental**: no se autorizará nuevas aperturas de caminos/pistas salvo las necesarias para la saca de madera en las condiciones expresadas en las normas urbanísticas, la prevención de incendios forestales en las condiciones fijadas por el órgano competente y los necesarios para la ejecución de vías ciclistas previstas o derivadas de planes de movilidad autonómicos.
4. En los caminos rurales agrarios y de carácter ambiental no se permite ni autoriza la modificación de los perfiles transversales ni longitudinales sin la correspondiente licencia municipal. Para la

concesión de ésta, se considerará la magnitud y el impacto ambiental y paisajístico de la obra prevista.

5. Los propietarios de predios colindantes con caminos rurales agrarios y de carácter ambiental deberán mantenerlos, en el tránsito de su propiedad, libres de obstáculos, en perfectas condiciones de seguridad, salubridad y ornato público a fin de evitar mayores pérdidas de suelo y erosión. El Ayuntamiento podrá ordenar, de oficio, la ejecución de las obras necesarias para la conservación del buen estado de dichos caminos, con cargo a la propiedad, de acuerdo con lo establecido en la Ley de Procedimiento Administrativo.
6. En las nuevas construcciones, así como en las ampliaciones de las existentes, se respetarán los retranqueos establecidos respecto de los caminos.
7. En los caminos rurales de carácter ambiental se exigirá licencia municipal para las obras e instalaciones que supongan daño o derribo de arbolado o vegetación arbustiva en las propiedades colindantes con los caminos, siempre que aquella proyecte su sombra sobre las vías públicas, considerándose, en su caso, la reposición del arbolado dañado o destruido.
8. En los caminos rurales agrarios y rurales de carácter ambiental los dueños de predios contiguos a los caminos estarán obligados a tener perfectamente arreglados y limpios los cierres, entradas o portillos, de forma que no entorpezca el paso por el camino, ni se ocupe el mismo.
9. La instalación de muros, cercas, setos y arbolado, se hará previa solicitud de licencia municipal y respetando los retranqueos correspondientes.
10. Respecto a las Vías Pecuarias se estará a lo regulado en la legislación vigente.

SECCIÓN 6ª. CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL SUELO RÚSTICO DE ESPECIAL PROTECCIÓN

Artículo 203. Suelo rústico de especial protección recurso suelo (SR-EP-RS).

1. Son los suelos que se encuentran grafiados en los planos de ordenación, su definición y régimen de usos consta en la correspondiente ficha.
2. Por las características intrínsecas de estos suelos queda prohibido cualquier uso que no tenga relación con la actividad agrícola destinada a la producción alimentaria, en régimen de explotación agrícola prioritaria o preferente, o no.
3. Se permitirán pequeñas construcciones hortícolas en las condiciones establecidas en el Artículo 197.1. de las presentes normas urbanísticas.
4. Las viviendas existentes estarán a lo dispuesto en el Artículo 196 de la presente Normativa urbanística.
5. Las construcciones de carácter agrícola ganadero legalmente existentes a la entrada en vigor del presente Plan, no se considerarán fuera de ordenación en tanto continúe vivo el uso característico vinculado a la explotación agrícola o ganadera prioritaria, permitiéndose los cambios de uso regulados en esta normativa urbanística.
6. Se consideran fuera de ordenación los usos de carácter industrial, actualmente existentes. En caso de cierre y/o traslado de las empresas radicadas sobre esta subcategoría de Suelo Rústico de Especial Protección que por su actividad se encuentran fuera de ordenación, estas están obligadas a realizar y aprobar evaluaciones ambientales y paisajísticas para identificar y caracterizar los efectos ambientales de la ocupación, así como valorar la magnitud de los impactos y cuantificar económicamente las medidas correctoras para la restauración del entorno

ambiental, natural y paisajístico alterado, en aplicación 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.

7. Cualquier uso o actividad que se desarrolle en este tipo de suelo estará a lo dispuesto en las condiciones generales de estas ordenanzas y en su defecto, a norma más limitativa recogida en la legislación en vigor.

Artículo 204. Suelo rústico de especial protección producción Agraria (SR-EP-PA)

1. Son los suelos que se encuentran grafiados en los planos de ordenación, su definición y régimen de usos consta en la correspondiente ficha.
2. Toda explotación susceptible de autorización deberá incluir en el proyecto un estudio técnico, suscrito por profesional competente, en el que se evalúen los posibles impactos negativos sobre los valores agrológicos de los suelos afectados.
3. Las pequeñas construcciones hortícolas estarán sujetas a las condiciones establecidas en el Artículo 197.1. de las presentes normas urbanísticas.
4. Las pequeñas construcciones ganaderas estarán sujetas a las condiciones establecidas en el Artículo 197.2. de las presentes normas urbanísticas.
5. Con carácter excepcional, únicamente serán autorizables las viviendas que vayan vinculadas a la explotación ganadera prioritaria o preferente en las condiciones estipuladas para el Suelo Rústico de Especial Protección Ganadero-Forestal.
6. Las viviendas existentes estarán a lo dispuesto en el Artículo 196 de la presente Normativa urbanística.
7. Podrán ser autorizadas instalaciones asociadas a actividades científicas, de investigación, información e interpretación directamente vinculadas con los valores ecológicos, paisajísticos y culturales de este entorno, conforme a lo establecido el Artículo 197.7 de las presentes normas urbanísticas.
8. Deberán cumplirse las condiciones generales y específicas contenidas en las presentes ordenanzas.

204.1. Instalaciones para la transformación artesanal de productos alimentarios y bebidas.

1. Las construcciones e instalaciones para la transformación artesanal de alimentos y bebidas, definidas en el Art. 192.11, además de estar sujetas a las condiciones generales de las presentes ordenanzas, deberán cumplir los siguientes parámetros:

Parcela mínima vinculada a la construcción de instalaciones para la producción artesanal de alimentos y bebidas	10.000 m^2
Altura máxima de la edificación para la producción artesanal de alimentos y bebidas	4,50 m a la cumbrera
Distancia a cualquier edificación agrícola o ganadera	10 m

2. Todas las zonas formarán parte de una misma edificación, no pudiendo estar diseminadas por otras instalaciones de la explotación, a excepción del edificio de vivienda donde se podrán emplazar, siempre que no se supere la superficie total arriba indicada.
3. En todo caso las construcciones quedarán vinculadas a la explotación agrícola prioritaria.

204.2. Construcciones agrarias vinculadas a la explotación prioritaria o preferente.

1. Siempre estarán vinculadas a la explotación agraria prioritaria.
2. Condiciones para la edificación de instalaciones de carácter agrario:

Parcela mínima vinculada a la construcción de instalaciones	6.000 m^2
Altura máxima para edificios no destinados a vivienda	6,5 m a la cumbrera 4,5 m a cornisa
Edificabilidad para edificios no destinados a vivienda	0,1 m^2/m^2
Frente mínimo a viario público	10 m
Distancia mínima de las edificaciones a Suelos Urbanos	50 m

204.3. Invernaderos

1. La producción en invernadero de cultivo en suelo en las explotaciones prioritarias o preferentes estará sujeta a los siguientes condicionantes:
   a) Su instalación se encuentra sujetas a obtención de licencia de construcción.
   b) El proyecto preverá sistemas de explotación que garanticen la rotación de cultivos y el mantenimiento de las características edafológicas iniciales de los suelos.
   c) Se llevará un seguimiento y control de los suelos a fin de corregir las alteraciones edafológicas y prevenir cualquier tipo de contaminación por sobrexplotación.
   d) Constituirán construcciones fácilmente desmontables, debiendo constar en la solicitud de licencia de construcción las fases del desmontaje, la retirada de las estructuras y materiales de desecho y las tareas de acondicionamiento y recuperación de suelos.
   e) Condiciones de las construcciones:
      - Se construirá con materiales preferentemente traslúcidos, salvo otros requerimientos impuestos por necesidades técnicas de la producción.
      - En el proyecto de construcción se harán constar las fases del desmontaje y retirada de las estructuras y materiales de desecho a vertedero, así como las tareas de acondicionamiento y recuperación de suelos.
      - El punto de venta y degustación deberá emplazarse en sitio diferente del invernadero, siendo la superficie máxima para tal fin de 10 m^2.
2. La producción en invernadero de cultivo en suelo en las explotaciones no prioritarias estará sujeta a los siguientes condicionantes:
   a) Su instalación se encuentra sujetas a obtención de licencia de construcción.
   b) El proyecto de explotación preverá zonas de barbecho que garanticen la rotación de cultivos y el mantenimiento de las características edafológicas iniciales de los suelos.
   c) Se llevará un seguimiento y control de los suelos a fin de corregir las alteraciones edafológicas y prevenir cualquier tipo de contaminación por sobrexplotación.
   d) Constituirán construcciones fácilmente desmontables para ser llevadas a vertedero.
   e) Condiciones de las construcciones:
      - Superficie mínima de parcela 6000 m^2
      - Se construirá con materiales traslúcidos.
      - Altura máxima de 2,5 m.
      - Superficie máxima 40 m^2
   f) En ningún caso albergarán cultivos hidropónicos que deberán emplazarse en suelos rústicos de Protección Ordinaria o en suelos industriales.

204.4. Edificios e instalaciones asociados a actividades científicas y de investigación, información e interpretación de los valores ecológicos, paisajísticos y arqueológicos

1. Los edificios e instalaciones asociados a actividades científicas y de investigación, información e interpretación de los valores ecológicos, paisajísticos y arqueológicos, deberán respetar los siguientes mínimos:

Superficie edificable máxima	500 m^2
Nº de alturas de la edificación	Baja
Altura máxima de la edificación	6,5

2. A fin de minimizar los impactos visuales los aparcamientos en superficie esta estará arbolada con especies, preferiblemente autóctonas o las dominantes en el entorno más cercano.
3. Los cierres de parcela serán vegetales en los términos establecidos en las presentes normas urbanísticas.

204.5. Construcciones ganaderas.

Su régimen constructivo estará sujeto a las estipulaciones del Suelo Rústico de Espacial Protección Producción Ganadero Forestal.

Artículo 205. Suelo rústico de especial protección producción Ganadero-Forestal (SR-EP-GF)

205.1. Condiciones generales.

1. Son los suelos que se encuentran grafiados en los planos de ordenación, su definición y régimen de usos consta en la correspondiente ficha.
2. La orientación prioritaria de esta subcategoría de suelo es la producción alimentaria, dando preferencia a los usos ganaderos (en la condición de pasto y prados de siega) y los frutícolas.
3. las instalaciones y actividades autorizables en esta subcategoría de suelo estarán a lo dispuesto en la Ley de Cantabria 4/2000, de 13 de noviembre, de modernización y desarrollo agrario, el Decreto 42/2015 de 18 de junio, por el que se crea el registro de explotaciones agrícolas, la Ley 21/2015, de 20 de julio, por la que se modifica la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de montes y el Plan Forestal de la Comunidad Autónoma Cantabria probado por acuerdo del Consejo de Gobierno el 17 de marzo de 2005.
4. Toda explotación susceptible de autorización deberá incluir en el proyecto un estudio técnico, suscrito por profesional competente, en el que se evalúen los posibles impactos negativos sobre los valores agrológicos de los suelos afectados.
5. En caso de cese de la actividad agrícola o ganadera, se podrán desarrollar, además de los cultivos frutícolas, plantación de especies autóctonas y/o cultivos forestales frondosas de crecimiento rápido y producción alimentaria o maderera, tales como castaños, nogales o avellanos, cerezos o cultivos de especies ornamentales o destinadas a la obtención de fibras textiles y productos naturales como por ejemplo el sauco, fresno o arce.
6. En general, la regulación de la plantación de las especies forestales emanará de los instrumentos de planificación forestal y de la legislación vigente.
7. Únicamente se permitirán pequeñas construcciones hortícolas en las condiciones establecidas en el Artículo 195.1. de las presentes normas urbanísticas, cuando sirvan para dar uso a pequeños huertos de frutales u hortícolas que no constituyan explotación agrícola prioritaria.

8. Se permitirán pequeñas construcciones ganaderas en las condiciones establecidas en el Artículo 197.2. de las presentes normas urbanísticas.
9. Las construcciones agrícolas y ganaderas vinculadas a la explotación prioritaria o preferente deberán cumplir las mismas condiciones que las exigidas para el Suelo Rústico de Especial Protección Producción Agraria.
10. Las construcciones para la transformación artesanal de alimentos y bebidas, deberán cumplir las mismas condiciones que las exigidas para el Suelo Rústico de Especial Protección Producción Agraria.
11. Las viviendas existentes estarán a lo dispuesto en la presente Normativa urbanística.
12. El equipamiento público relacionado con el disfrute del entorno natural estará sujeto a las disposiciones del Art. 197.8 de las presentes normas urbanísticas.
13. Con carácter excepcional, únicamente serán autorizables las viviendas que vayan vinculadas a la explotación ganadera prioritaria o preferente en las condiciones estipuladas para el Suelo Rústico de Especial Protección Ganadero-Forestal.
14. Las viviendas existentes estarán a lo dispuesto en la presente Normativa urbanística.

205.2. Construcciones ganaderas vinculadas a la explotación prioritaria.

1. Salvo limitación más restrictiva de la ley en vigor, se autorizarán instalaciones ganaderas vinculadas a la actividad ganadera prioritaria, conforme a las condiciones generales del PGOU y a los siguientes parámetros:

Parcela mínima vinculada a la explotación y vivienda	20.000 m^2
Altura máxima para instalaciones ganaderas	6,5 m, a la cumbrera 4,5 m al alero
Nº máximo de plantas	B+1
Edificabilidad para edificios ganaderos	0,1 m^2/m^2
Frente mínimo	10 m

2. Por cuestiones de salubridad e higiene la distancia mínima de las instalaciones ganaderas a los límites de los suelos urbanos o urbanizables será de 100 metros, aumentando a 200 metros en el caso de explotaciones intensivas de cerdos, conejos y gallinas.

205.3. Pequeñas construcciones ganaderas.

1. Estarán a lo dispuesto en los artículos 192.10 y 197.2 de las presentes Normas Urbanísticas.
2. Se respetarán las distancias mínimas a suelos urbanos y urbanizables del Art. 205.2.2

205.4. Vivienda vinculada a la explotación prioritaria.

1. Solamente se podrán autorizar viviendas vinculadas a la explotación prioritaria o preferente cuando la producción principal de la explotación sea el ganado vacuno de leche, el caprino, el ovino, porcino o avícola, así como de explotaciones de vacuno de carne y las explotaciones equinas destinadas a la cría y mejora genética.
2. No se autorizará vivienda vinculada para el resto de explotaciones ganaderas, incluidas las de vacuno de carne, conejos o equino.
3. Para solicitar la vivienda vinculada será requisito imprescindible:

a. Se acredite que la actividad principal de la explotación sea la producción de ganado de leche, caprino, ovino, porcino o avícola.

b. La existencia previa de una explotación ganadera prioritaria (en los términos que dictados por la Ley de Cantabria 4/2000, de modernización y desarrollo agrario o aquella que la sustituya), no pudiendo ser simultanea la tramitación de los permisos para la apertura de la explotación y la construcción de la vivienda.

4. La solicitud de la vivienda vinculada a la explotación ganadera prioritaria deberá estar debidamente justificada, por el interés de la puesta en marcha de una actividad productiva previo un plan de negocio favorable.

5. La solicitud de vivienda vinculada solamente podrá realizarse si la explotación ganadera cumple con los siguientes mínimos:

Vacuno de leche	• 35 cabezas reproductoras de media
Caprino y ovino	• 400 hembras censadas de media

6. Sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación sectorial específica, se autorizarán instalaciones ganaderas y viviendas vinculadas a la actividad ganadera prioritaria, conforme a las condiciones generales del PGOU y a los siguientes parámetros:

Parcela mínima vinculada a la explotación y vivienda	20.000 m^2
Altura máxima para instalaciones ganaderas	6,5 m, al alero
Nº máximo de plantas	B+1+BC
Edificabilidad máxima para vivienda	250 m^2
Frente mínimo a viario público	10 m

a) Sólo se autorizará la construcción de un único edificio destinado a vivienda familiar por explotación sin perjuicio de que la misma pueda estar conformada por una o dos viviendas independientes.

b) Las parcelas deberán tener acceso a caminos rurales generales o agrarios y situarse a una distancia máxima de los mismos de 20 m.

c) El uso residencial vinculado a explotación ganadera deberá ubicarse en la misma parcela en la que se encuentren las principales instalaciones de la explotación.

d) La vivienda deberá localizarse en terrenos propiedad del titular de la explotación y la superficie de la parcela será inferior a 10.000 m^2.

e) En ningún caso se autorizarán viviendas vinculadas cuyo emplazamiento sea sobre terrenos en régimen de tenencia diferente al de propiedad.

205.5. Instalaciones para la transformación y producción artesanal de alimentos y bebidas procedentes de la explotación.

Se estará a lo dispuesto en el Art. 204.1 de las presentes Normas Urbanísticas, en el caso de bodegas, lagares y en general actividades de producción de bebidas, se entiende referido a aquellas instalaciones necesarias para la transformación del producto obtenido en la propia explotación agrícola, ganadera prioritaria o preferente.

205.6. Centros ecuestres.

1. Solamente se autorizan en tanto que actividad de negocio dirigida a la cría y cuidado y enseñanzas ecuestres.

2. Incluye los establos y picaderos que deberán estar vinculados a la actividad.
3. Las condiciones para las edificaciones serán las estipuladas en para los usos ganaderos.
4. Los espacios de administración, e instalaciones necesarias para la docencia no podrán superar los 30 m^2 debiendo estar situados en zonas contiguas con las instalaciones.
5. Deberán respetarse todas las condiciones generales y específicas de las presentes ordenanzas.
6. No se autorizan ni los hipódromos ni las instalaciones para la competición.

205.7. Instalaciones forestales vinculadas a la explotación.

1. En el caso de viveros forestales para la multiplicación y cría de planta forestal, se autorizarán las instalaciones necesarias para tutorado de planta.
2. El punto de venta tendrá una superficie máxima de 10 m^2
3. Se permitirán instalaciones con los siguientes parámetros:

Parcela mínima vinculada a la construcción de instalaciones	30.000 m^2
Superficie máxima construida	120 m^2
Altura máxima para edificios	4 m
Nº máximo de plantas	Baja

205.8. Instalaciones para la investigación ganadera.

Se ajustarán a los parámetros establecidos en el apartado 205.2 Construcciones ganaderas vinculadas a la explotación.

205.9. Edificios e instalaciones asociados a actividades científicas y de investigación, información e interpretación de los valores ecológicos, paisajísticos y arqueológicos.

Los edificios e instalaciones asociados a actividades científicas y de investigación, información e interpretación de los valores ecológicos, paisajísticos y arqueológicos, cumplirán con los parámetros establecidos en el Artículo 204.4.

205.10. Plantaciones de frutales y especies forestales.

1. Podrán realizarse plantaciones de frutales sin limitación alguna.
2. En el caso de que la actividad prioritaria sea la frutícola los edificios respetarán los siguientes parámetros:

Parcela mínima vinculada a la construcción de instalaciones	20.000 m^2
Superficie máxima construida	100 m^2
Altura máxima para edificios	4 m

3. El punto de venta tendrá una superficie máxima de 10 m^2 y 20 m^2 para oficinas.
4. Cuando se trate de explotaciones no prioritarias, se podrán colocar pequeñas construcciones hortícolas para la conservación y mantenimiento de la huerta de frutales en los términos del Artículo 197.1.

Artículo 206. Suelo Rústico de Especial Protección Forestal (SR-EP-F)

1. En esta categoría de suelo rústico se encuentran incluidas las masas forestales identificadas cartográficamente en el término municipal y que aparecen grafiadas en los planos de ordenación.

2. Su régimen de usos consta en la correspondiente ficha.
3. Las masas forestales identificadas y cartografiadas en razón del uso existente en el momento de la redacción del PGOU estarán sujetas al régimen de afecciones establecido en la Sección 8ª de este Capítulo de la Normativa.
4. En términos generales cualquier actuación en esta subcategoría de suelos deberá estar a lo dispuesto en la Ley 21/2015, de 20 de julio, por la que se modifica la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes y el Plan Forestal de la Comunidad Autónoma Cantabria aprobado por Acuerdo del Consejo de Gobierno el 17 de marzo de 2005 y la Orden GAN/63/2014, de 9 de diciembre, por la que se aprueban las instrucciones generales de ordenación de montes Cantabria.
5. En general, y salvo que la legislación en vigor determine en contrario, se permitirán única y exclusivamente las tareas de plantación, mantenimiento, conservación del arbolado, así como las de tala y saca de madera.
6. En los montes incluidos dentro del catálogo de Montes de Utilidad Pública, la regulación de las especies forestales emanará de los instrumentos de planificación forestal.
7. En el caso de los montes no incluidos en el catálogo de Montes de Utilidad Pública, las plantaciones de nuevas especies forestales alóctonas o diferentes de las que tradicionalmente pueblan los montes regionales, deberán ser previamente autorizadas por la Dirección General Montes y Conservación de la Naturaleza del Gobierno de Cantabria.
8. Sin menoscabo de las competencias del órgano forestal competente, la plantación y tala de los montes privados serán actos comunicados a los servicios urbanísticos municipales para la comprobación del cumplimiento de las determinaciones del presente PGOU.

206.1. Talas

A fin de minimizar los procesos de erosión de suelos, las labores de tala no se entenderán finalizadas en tanto no se acondicionen los caminos rurales públicos en las zonas que hayan sido afectados por el paso de la maquinaria.

206.2. Usos agrícolas y ganaderos vinculados a la explotación prioritaria o preferente.

En los montes privados los usos agrícolas ganaderos vinculados a la explotación prioritaria o preferente se considerarán usos tolerados en tanto no vulneren la ordenación y planificación sectorial de los montes de Cantabria o cualquier otra normativa en vigor.

206.3. Edificios e instalaciones asociados a actividades científicas y de investigación, información e interpretación de los valores ecológicos, paisajísticos y arqueológicos

Los edificios e instalaciones asociados a actividades científicas y de investigación, información e interpretación de los valores ecológicos, paisajísticos y arqueológicos, cumplirán con los parámetros establecidos en el Artículo 204.4

Artículo 207. Suelo Rústico de Especial Protección de Riberas (SR-EP-R)

1. Son los suelos que se encuentran grafiados en los planos de ordenación cuya definición y régimen de usos consta en la correspondiente ficha.

2. El mantenimiento y conservación de la zona de dominio de cauces corresponde al órgano de cuenca.
3. La autorización en cauces de cualquier actuación que pueda alterar la calidad de sus recursos es competencia de la Dirección General de Biodiversidad, Medio Ambiente y Cambio Climático, y estará supeditada al informe favorable y vinculante de esta Dirección General.
4. Los particulares tendrán la obligación de conservar los bosques de galería que se encuentren dentro de terrenos de su titularidad y no formen parte del dominio público.
5. No se podrá alterar el trazado, características del lecho, cauces, sus materiales naturales, ni la morfología natural de sus bordes de ríos y arroyos.
6. Los proyectos y obras de utilidad pública que afecten por su objetivo o durante su ejecución los cauces públicos en su trazado o características deberán incluir en los mismos las obras de restauración de los caracteres preexistentes y, en su caso, la plantación de arbolado, setos, vegetación arbustiva, césped, etc., así como la recuperación de la morfología y topografía anteriores a las obras, o proyecto de modificación y acondicionamiento para su mejora.
7. Las obras e instalaciones para el sistema de saneamiento y drenaje de los vertidos a cauce público requerirán autorización previa del Órgano de Cuenca conforme a lo regulado en el RDL 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas y el RD 849/1986 de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico. Así mismo los terrenos que se encuentren en Dominio Público Marítimo Terrestre (DPMT) deberán contar con el correspondiente título habilitante para la ocupación del mismo, en los términos establecidos en la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas y en Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas.
8. Los cerramientos, muros, setos, etc., en las fincas colindantes con cursos de agua respetarán el retiro de 5 metros de zona de dominio público o distancia superior si la normativa sectorial lo fijara. Asimismo, los cerramientos colindantes con el DPMT deberán respetar lo regulado en el artículo 47 del Reglamento General de Costas.
9. De acuerdo con la normativa vigente, en la Zona de Servidumbre se deberá permitir el paso para distintos usos (vigilancia del cauce, prácticas de pesca, estudios, etc.), y no se podrán efectuar obras, edificaciones ni cerramientos de ningún tipo que no estén ligados a la utilización de las aguas (canales de derivación, diques, molinos, piscifactorías o similares). En el resto de la zona de protección cualquier actuación estará regulada por las presentes ordenanzas y por la normativa sectorial.
10. Se redactará un Plan Especial de Protección del Saja-Besaya que mantendrá como objetivo primordial la conservación y restauración de los hábitats y fijará la ordenación definitiva del Sistema General de Espacio Libre.
11. En las zonas que el Plan Especial considere adecuadas podrán localizarse:
    a) Zonas de picnic, descanso y recreo donde podrán instalar pequeñas edificaciones de servicio al público como aseos o quioscos.
    b) Prever actividades piscícolas sometidas a los controles y limitaciones que establezca la legislación vigente.
    c) Senda fluvial y carril bici.
    d) Cartelería y equipamiento para información y documentación del entorno natural del río y cultural

12. En la zona del Parque de la Viesca será el desarrollo del ANEI de la Viesca quien detalle la ordenación del espacio libre público, pudiendo autorizar los mismos usos que los descritos para el caso del Plan Especial del Saja-Besaya.
13. En el espacio del Hábitat de Interés Comunitario 91 EO se evitará la instalación de cualquier tipo de usos o construcción que puedan afectar las especies que dieron origen a la catalogación del citado hábitat.
14. Los edificios e instalaciones asociados a actividades científicas y de investigación, información e interpretación de los valores ecológicos, paisajísticos y arqueológicos, cumplirán con los parámetros establecidos en el Artículo 204.4.

Artículo 208. Suelo Rústico de Especial Protección Monte Dobra (SR-EP-MD)

1. Son los suelos ubicados al sur del municipio, incluidos en la Modificación nº53 "Monte Dobra" en el ámbito delimitado *Zona de Protección Ambiental-Paisajística*.
2. Este Plan General incorpora la Modificación nº 53 "Monte Dobra", en el ámbito señalado en el punto anterior, como planeamiento asumido, recogiendo las determinaciones normativas establecidas para la *Zona de Protección Ambiental Paisajística*, de aplicación exclusiva en el ámbito SR-EP-MD.
3. Determinaciones normativas para la Zona de Protección Ambiental-Paisajística (Modificación nº53 "Monte Dobra"):

   La Zona de Protección Ambiental-Paisajística se divide en las siguientes áreas:

   A. Área de Protección de Parques Naturales y Zonas Verdes. (PAP).
      Área de Protección de Parques Naturales y Zonas Verdes-Proyecto de Actuación Paisajística. (PROY-AP).
   B. Área de Protección Ecológico-Patrimonial del Pico de la Capía. (PEP).

   A. Área de Protección de Parques naturales y Zonas Verdes:

   a) El Área de Protección de Parques Naturales y Zonas Verdes comprende las zonas de mayor calidad ambiental, rasgos geomorfológicos y paisajísticos más sobresalientes o excepcionales, y las zonas de interés para el esparcimiento de la población urbana en contacto con la naturaleza, delimitadas en el plano *PO-1. Estructura territorial y clasificación del suelo*.

   b) En la Zona de Protección de Parques Naturales y Zonas Verdes sólo están permitidos los usos actuales agrícolas-ganaderos, y los forestales en las condiciones y limitaciones previstos en la Ley 43/2003, de Montes. Queda prohibida toda clase de edificación nueva, así como la ampliación de las existentes, en las que se permitirá únicamente las obras de conservación y mantenimiento con las mismas características tipológicas que poseen en la actualidad, en lo que se refiere a su volumen, dimensiones, color, materiales, texturas, cubiertas, etc.

   c) En los casos en los que sea para favorecer una mayor protección que la recogida en la presente normativa, en los Montes de Utilidad Pública será el Órgano Forestal el que determine los usos y actividades permitidos y prohibidos de conformidad con los instrumentos de gestión aprobados o mediante los mecanismos de autorización y concesión que recoge la Ley de Montes y demás normativa forestal. Se recomienda el establecimiento de Consorcios con el Organismo Autónomo Parques Nacionales (OAPN) o con particulares para la repoblación con especies autóctonas, en especial castaño,

laurel, acebo, álamo, roble, encina, haya y fresno en rodales, mosaicos, alineaciones de caminos, etc.

d) Se prohíbe la alteración y destrucción de la vegetación natural arbustiva, arborescente y arbórea existente en el área delimitada como de Protección.

e) Queda prohibida la apertura de pistas y nuevos caminos.

C. Área de Protección Ecológico-Patrimonial del Pico de la Capía.

a) Queda prohibida toda clase de nueva construcción, edificación o creación de pistas.

b) Sólo están permitidos los usos actuales agrícolas-ganaderos y los usos forestales en las condiciones y limitaciones previstas en la Ley 43/2003, de Montes, quedando especialmente prohibidas las repoblaciones forestales de pino y eucalipto para uso industrial. En los casos en los que sea para favorecer una mayor protección que la recogida en la presente normativa, en los Montes de Utilidad Pública será el Órgano Forestal el que determine los usos y actividades permitidos y prohibidos de conformidad con los instrumentos de gestión aprobados o mediante los mecanismos de autorización y concesión que recoge la Ley de Montes y demás normativa forestal.

c) Por su carácter de hito geográfico y ambiental sobresaliente a nivel municipal, por su significado histórico-arqueológico y por su valor como paisaje cultural, queda prohibida cualquier actuación directa o indirecta que altere sus características, imagen y perspectiva actuales.

c) Se propiciarán actuaciones de protección y mejora de la naturaleza, éstas últimas exclusivamente donde se demuestre necesario, y realizadas bajo la tutela de las instituciones responsables de la Ordenación del Territorio, de la gestión de montes y de la protección de la naturaleza.

d) Se propiciarán las actividades recreativas de tipo extensivo que no requieran de infraestructura para su práctica, como el excursionismo en sus modalidades de paseo y senderismo, la contemplación de la naturaleza y los paseos a caballo y en bicicleta de montaña.

e) Se propiciarán todo tipo de actividades didácticas relacionadas con la investigación y difusión del patrimonio cultural.

f) Se prohíben todo tipo de actividades cinegéticas.

g) La circulación de vehículos por pistas no pavimentadas se limitará a aquellos que permitan el acceso de los propietarios a sus fincas, a los relacionados con el desarrollo de las actividades y usos agrícolas, ganaderos o forestales de los espacios afectados y a los relacionados con la prestación de servicios de naturaleza pública.

SECCIÓN 7ª. CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN ORDINARIA

Artículo 209. Suelo rústico de protección ordinaria

1. Son los suelos que se encuentran grafiados en los planos de ordenación, su definición y régimen de usos consta en la correspondiente ficha.

2. En general se estará a las derechos y limitaciones contenidos en la Ley 2/2001 para esta clase de suelo, salvo regulación más limitativa contenida en el presente PGOU o legislación sectorial aplicable.

3. Los parámetros urbanísticos para la construcción de edificios e instalaciones de uso agroganadero, cumplirán iguales condiciones que los exigidos en los Suelos Rústicos de Especial Protección Producción Agraria y Ganadero-Forestal.

4. El resto de edificaciones se regularán conforme a los art. 113, 114 de la Ley de Cantabria 2/2001, a excepción de la vivienda cuyo uso no se permite.

   a) La plantación de arbolado, instalación de piscinas, canchas de juegos, leñeras, barbacoas, y/o cualquier otro elemento de similares características y uso, respetará una distancia mínima de 4 metros a cualquier lindero.
   b) Los cerramientos deberán situarse a 3 metros del límite exterior de la calzada, vial o camino.
   c) A una distancia de 2 metros del cerramiento se establecerá una franja pública de 3 metros de ancho para aparcamiento público y/o servicio del tráfico.

5. Las naves o almacenes respetarán las siguientes condiciones:

Parcela mínima	3.000 m^2
Ocupación sobre parcela bruta	15%
Superficie edificable máxima	500 m^2
Nº de alturas de la edificación	PB+cabrete
Altura de la edificación	4 m al alero /6,5m a la cumbrera

   a) La altura máxima podrá superarse cuando, motivadamente, la funcionalidad técnica de la actividad a desarrollar lo requiera.

6. Los edificios e instalaciones asociados a actividades científicas y de investigación, información e interpretación de los valores ecológicos, paisajísticos y culturales, cumplirán con los parámetros establecidos en el Artículo 204.4.

7. Deberán cumplirse las condiciones generales y específicas contenidas en la presente normativa.

8. Todos los edificios dotacionales y equipamientos incluidos en esta clase de suelo mantendrán los parámetros urbanísticos y usos de la licencia con la que fueron construidos. Por razones de interés general, podrán ser ampliados, rehabilitados y reformados en la forma y conforme a los parámetros generales que para este tipo de edificios y/o instalaciones se contempla en el presente Plan General.

9. Sin perjuicio de la posibilidad de ubicar construcciones de nueva planta, siempre que se justifique la incompatibilidad de las edificaciones preexistentes con las necesidades de la explotación, las instalaciones agrícolas y/o ganaderas, principales y complementarias vinculadas a la explotación prioritaria o preferente, se ubicarán en los edificios en los edificios existentes en el ámbito de la explotación, debiéndose valorar la posibilidad de procesos de rehabilitación, reforma o mejora de edificios existentes, en las condiciones que el plan establece en los artículos 204 y 205.

10. Los puntos de vertido controlado estarán sujetos al 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 y el Plan de residuos de la Comunidad Autónoma de Cantabria.

11. Los cementerios localizados en esta clase de suelo estarán a lo dispuesto en la Ley de Cantabria 5/2002, de 24 de julio, de Medidas Cautelares Urbanísticas en el ámbito del litoral, de sometimiento de los instrumentos de planificación territorial y urbanística a evaluación ambiental y de régimen urbanístico de los cementerios.

Artículo 210. Suelo rústico de protección ordinaria de infraestructuras

1. En todo lo relativo a los usos y edificaciones, esta categoría queda sujeta a la legislación sectorial aplicable.
2. Se incluyen dentro de esta subcategoría de suelo todas las infraestructuras viarias del término municipal, además de todas las construcciones e instalaciones, permanentes o no, vinculadas al entretenimiento de obras públicas e infraestructuras, instalaciones y construcciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de obras públicas e infraestructuras.
3. Las edificaciones vinculadas a estas infraestructuras no podrán superar las dos plantas ni los 6 m de altura de cornisa y de 8 m de altura de coronación. En el caso de las estaciones de servicio podrá superarse este parámetro por cuestiones de funcionalidad.

SECCIÓN 8ª. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LAS AFECCIONES

Artículo 211. Prelación y condiciones.

1. La prelación de las afecciones no sujetas a regulaciones sectoriales seguirá el siguiente orden:
   a) riesgos naturales o antrópicos
   b) elementos relacionados con la red de espacios naturales protegidos y hábitats
   c) zonas arqueológicas
   d) espacios sujetos a la redacción de instrumentos de protección, gestión del paisaje
2. Las afecciones sujetas a regulaciones sectoriales o derivadas del planeamiento territorial no seguirán ningún tipo de prelación.

Cualquier uso o actividad a desarrollar en suelos sujetos a afecciones deberán prever medidas correctoras específicas para cada tipo de actuación y como mínimo estarán obligadas a cumplir con las establecidas en el Estudio de Sostenibilidad Ambiental del presente Plan General.

Artículo 212. Afección Dominio Público Marítimo Terrestre (Af-DPMT)

1. Se incluyen los terrenos deslindados como Dominio Público localizados en el extremo Norte del término municipal, afectados por los expedientes de deslinde DL-102-S, aprobado por O.M. de 5 de diciembre de 2008 y DES01/13/39/0002, aprobado por O.M. de 23 de junio de 2016.
2. Las condiciones para la instalación de cualquier uso en esta zona están sometidas a las determinaciones de la Ley de 2/2013, de 29 de mayo de protección y uso sostenible del litoral y de modificación de la Ley 22/1988 de 28 de julio, de Costas y al RD 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas.

Artículo 213. Afección Plan de Ordenación del Litoral (Af-POL).

1. Incluye los terrenos afectados por la Ley de Cantabria 2/2004, de 27 de septiembre, el Plan de Ordenación del Litoral de Cantabria

   Se localizada en el límite NO del término municipal y afecta a los terrenos que la Ley de Cantabria 2/2004, de 27 de septiembre, del Plan de Ordenación del Litoral, zonifica dentro de las categorías de protección intermareal y protección de ribera.
2. Los usos generales permitidos son los siguientes:
   - Con carácter general y establecidos en la Ley 2/2004:

- Los admitidos por la legislación de costas para la protección, restauración y utilización del dominio público marítimo terrestre.
- Obras para labores de conservación y mantenimiento de infraestructuras, equipamientos, edificaciones, instalaciones, actividades y procesos industriales preexistentes.
- Obras para la conservación, mantenimiento y mejora de las instalaciones y servicios públicos existentes a su entrada en vigor.

- Zona de Protección Intermareal
  - Construcciones e instalaciones imprescindibles para las explotaciones de acuicultura y marisqueo.

- Zona de Protección de Riberas
  - Los usos de carácter general
  - Sistemas generales y locales de espacios libres
  - Obras de rehabilitación de edificaciones preexistentes que no estén declaradas fuera de ordenación, siempre que no supongan incremento de volumen ni alteren sus caracteres tipológicos.
  - Instalaciones que sean necesarias para las explotaciones agropecuarias, que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca.
  - Construcciones e instalaciones necesarias para las explotaciones de acuicultura y marisqueo.
  - Instalaciones deportivas al aire libre, así como aquellas directamente vinculadas al medio. Si la instalación deportiva se extendiera hasta la zona de servidumbre de protección del dominio público marítimo-terrestre, deberá dejarse tanto una franja libre paralela como corredores transversales a la costa con anchura suficiente para permitir el tránsito peatonal, de acuerdo con lo establecido en la normativa de supresión de barreras arquitectónicas y urbanísticas y de las determinaciones establecidas en el Plan Especial de la Red de Sendas y Caminos del Litoral.
  - Ampliación de instalaciones industriales preexistentes hasta un máximo de un 20% de la superficie ocupada.
  - En caso de extinción de concesiones de dominio público marítimo terrestre exentas de ocupaciones urbanísticas se procurará la restauración y recuperación ambiental de esa área.

- Los detallados por el Plan en la categoría de suelo rústico en que ha sido calificado el terreno afectado, siempre que no vulneren las limitaciones de la normativa sectorial de la afección.

3. La zona de Protección Intermareal engloba las zonas sometidas a la dinámica intermareal de la ría de San Martín.
4. La Protección de Riberas engloba las zonas y los espacios de ribera obtenidos, para el desarrollo de actividades humanas, en el área de inundación fluvial asociada a la dinámica intermareal mediante rellenos u otras operaciones.

Artículo 214. Afección Montes de Utilidad Pública (Af-MUP).

1. Son los suelos que se encuentran grafiados en los planos de ordenación, se corresponden con los montes catalogados que integran el dominio público forestal, están sujetos a la regulación de la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de montes, y sus modificaciones., a los que se les aplica un régimen jurídico especial de protección y uso.

2. Cualquier uso no característico está sometido a la autorización de la Dirección General de Montes del Gobierno de Cantabria.
3. Igualmente deberán contemplar la ordenación forestal contenida en el Plan Forestal de la Comunidad Autónoma de Cantabria aprobado por Acuerdo del Consejo de Gobierno de fecha 17 de marzo de 2005.

Artículo 215. Afección Actividades Extractivas (Af-AE)

1. Son los suelos que se encuentran grafiados en los planos de ordenación, afecta aquellos suelos incluidos en el catastro minero por encontrarse afectados por concesiones de explotación de recursos mineros de las secciones C y D y autorizaciones de las secciones A y B vigentes a la fecha de la redacción del presente Plan.
2. Están sujetos a las determinaciones normativas de la Ley 22/1973, de 21 de julio, de minas, a la regulación urbanística del presente plan y a la correspondiente declaración de Impacto Ambiental.

Artículo 216. Afección "Área de Especial Exposición" de Transporte de Mercancías Peligrosas (Af-AEE)

Afecta al espacio señalado en Decreto 17/2007, de 15 de febrero, 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).

1. En general se estará a lo dispuesto en la Ley de Cantabria 3/2019, de 8 de abril, del Sistema de Protección Civil y Gestión de Emergencias de Cantabria.
2. Las actividades, establecimientos o instalaciones obligadas a disponer de Plan de Autoprotección en virtud de lo dispuesto en el PLATERCANT y que se hallen ubicados en un área de especial exposición, deberán prever de manera específica el riesgo asociado al transporte de mercancías peligrosas.
3. En los ámbitos de desarrollo ubicados en un área de especial exposición indicadas en las correspondientes fichas, a los efectos de evitar posibles catástrofes, se justificará en lo posible la implantación idónea de usos especialmente vulnerables en base a la distancia de seguridad respecto a los tramos de circulación de mercancías peligrosas considerados en TRANSCANT, siendo estos usos:
   - Campings
   - Escuelas, colegios, guarderías, y otros centros o espacios destinados específicamente a edades infantiles.
   - Hospitales y otros centros sanitarios en los que se presten cuidados médicos en régimen de hospitalización y/o cuidados médicos o quirúrgicos.
   - Residencias geriátricas y otros centros de alojamiento de colectivos indefensos.

Artículo 217. Afección Zonas de interés paisajístico: ZAP y ZIP

A. Afección " Zona de Actuación paisajística (Af-ZAP)

1. Incluye los suelos que se encuentran grafiados en los planos de ordenación, afecta a aquellas zonas que, como resultado de los estudios de paisaje, el PGOU considera que cualquier uso o actividad a instalar será autorizado si, además de los informes ambientales y/o sectoriales

preceptivos, cuenta con informe favorable de un Proyecto de Actuación Paisajística redactado conforme a lo regulado en la Ley de Cantabria 4/2014, del Paisaje o norma que la sustituya.

2. Toda entidad privada será responsable de las afecciones al paisaje que provoque y por tanto redactará, financiará y ejecutará el Proyecto de Actuación Paisajística, pudiendo la Administración competente en materia de paisaje, acometerlos subsidiariamente y posteriormente repercutir su coste.
3. Igualmente, cualquier entidad pública será responsable de su propia obra o proyecto por lo que también estarán obligadas a cumplir el apartado 2 del presente artículo.

B. Afección Zona de Integración Paisajística (Af-ZIP)

1. Incluye los suelos que se encuentran grafiados en los planos de ordenación, afecta a aquellas zonas que, como resultado de los estudios realizados para el PGOU, este considera que cualquier uso o actividad a instalar será autorizado previa aprobación por parte del Ayuntamiento de un Análisis de Impacto e Integración Paisajística conforme a lo regulado en la Ley de Cantabria 4/2014, del Paisaje o normas que la sustituyan.
2. En estas zonas, toda actuación que se realice deberá presentar un proyecto de Análisis de Impacto e Integración Paisajística, firmado por técnico competente en que se detallen las medidas correctoras pudiendo el Ayuntamiento ejecutarlos subsidiariamente y posteriormente, repercutir su coste.
3. El Análisis de Impacto e Integración Paisajística formará parte de documentación exigida para la solicitud de licencia de actividad.
4. Igualmente, cada Administración Pública será responsable de su propia obra o proyecto por lo que también estarán obligadas a cumplir el apartado 3 del presente artículo.

Artículo 218. Afección Zona Arqueológica (Af-ZA)

1. Incluye los suelos que se encuentran grafiados en los planos de ordenación; afecta zonas incluidas en el Catálogo arqueológico del Estudio Arqueológico contenido en el presente PGOU.
2. Su regulación está sujeta a lo dispuesto en la Ley 3/2006, de 18 de abril, del Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Cantabria, y en los Artículos 217 y siguientes de las presentes Normas Urbanísticas.
3. Todo proyecto, uso o actividad que se pretenda implantar y pudiera afectar a cualquier elemento del patrimonio arqueológico, requerirá informe vinculante del órgano de la Administración Regional, competente en la materia.
4. Se deberán cumplir las medidas correctoras y compensatorias derivadas del Programa e Informe de Sostenibilidad Ambiental del PGOU.

Artículo 219. Afección Riesgo de Inestabilidad y Contaminación de suelos (Af-ICS)

1. Afecta tanto a los suelos grafiados en los planos de ordenación como a los no identificados sobre los que exista sospecha de soportar o haber soportado alguna actividad potencialmente contaminante y, en especial, cuando se solicite una licencia para el establecimiento de alguna actividad diferente de las potencialmente contaminantes o cambio de uso; se estará a lo dispuesto en el 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 o norma que lo sustituya.

2. La presente afección no constituye una identificación cerrada de las zonas de riesgo por lo que, en caso de aparición de otros riesgos naturales no cartografiados, el Ayuntamiento los incluirá en el los planos correspondientes, y procederá a señalizarlos delimitarlos, en los términos de los apartados anteriores.
3. A fin de minimizar riesgos para personas, animales y cosas, toda persona que reconozca una zona de riesgo que no se encuentre deberá comunicarlo al Ayuntamiento para que este actúe en los términos de este apartado.
4. En los caminos, sendas y puntos de información, cercanos a la zona del riesgo, se señalizará específicamente la existencia del riesgo para el conocimiento del público en general.
5. En los casos de que se produjeran riesgos que pudieran afectar a la vida de las personas y los animales, como por ejemplo los de subsidencia, el Ayuntamiento deberá señalizar el riesgo y delimitar y vallar perimetralmente un espacio de protección.
6. En zonas susceptibles de sufrir riesgos, el proyecto contendrá informe técnico sobre la compatibilidad del mismo y el riesgo o proceso detectado, de forma que se arbitren las soluciones técnicas que garanticen la seguridad del uso o actividad a implantar.
7. Será motivo suficiente para denegar la autorización que no existan soluciones técnicas o sean económicamente inviables.

Artículo 220. Afección Riesgo de Inundabilidad (Af-RI)

1. Son los suelos que se encuentran grafiados en los planos de ordenación, refleja las zonas resultantes de los estudios de inundabilidad, donde se han identificado las zonas de los ríos y arroyos del municipio susceptibles de sufrir episodios de inundación, avenidas o desbordamientos cuando superan la capacidad hidráulica de sus cauces.
2. En general se estará a lo dispuesto en los artículos 9 bis, 9 ter y 14 bis del Reglamento de Dominio Público Hidráulico y a la Normativa del Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Occidental vigente en el momento de su aplicación.
3. Previa concesión de cualquier autorización o licencia y a fin de minimizar riesgos y accidentes de personas y bienes, se establece la exigencia de adoptar las medidas correctoras que el Órgano de Cuenca informe como necesarias.
4. Cualquier licencia de construcción o actividad será sometida a evaluación y autorización del Órgano de Cuenca.
5. Para cualquier obra o trabajo en la zona de policía de cauces se precisará autorización administrativa previa del Órgano de Cuenca, que será diferente de cualquier otra que haya de ser otorgada por los distintos órganos de las Administraciones Públicas.
6. En caso de la existencia de zonas inundables no representadas en la cartografía del PGOU ni en la oficial del órgano de cuenca, el Ayuntamiento exigirá al promotor, un estudio de inundabilidad a fin de identificar el riesgo y las posibles medidas correctoras y compensatorias a adoptar.
7. Queda prohibido el vertido directo o indirecto de aguas o de productos residuales susceptibles de contaminar las aguas continentales o cualquier otro elemento del dominio público hidráulico, salvo que se cuente con previa autorización administrativa. Los vertidos de aguas residuales requerirán, por tanto, la previa autorización del Organismo de Cuenca, a cuyo efecto el titular de las instalaciones deberá formular la correspondiente solicitud de autorización acompañada de documentación técnica en la que definan las características de las instalaciones de depuración y los parámetros límites de efluentes.

8. Todo vertido deberá reunir las condiciones precisas para que considerado en particular y en conjunto con los restantes vertidos al mismo cauce, se cumplan en todos los puntos las normas y objetivos ambientales fijados para la masa de agua en que se realiza el vertido.

Artículo 221. Afección hábitat natural de interés comunitario (Af-HC)

1. Afecta a la superficie catalogada como hábitat 4090 de Brezales oromediterráneos endémicos con aliaga y hábitat 91EO de Bosques aluviales con Alnus glutinosa y Fraxinus excelsior incluidos en el Anexo I de Hábitats Naturales de Interés Comunitario, de la Directiva 92/43/CEE, relativa a la conservación de hábitats naturales de flora y fauna silvestres, así como también al entorno de la "Cueva de las Palomas" en los ámbitos grafiados en los planos de ordenación.
2. En el caso del hábitat 4090, los usos serán los detallados en la Modificación nº 53 "Monte Dobra" siempre y cuando garanticen la defensa y conservación de las especies que han dado origen a tal catalogación.
3. En el caso del hábitat 91 EO, los usos serán los característicos y tolerados en la ordenanza de suelo rústico sobre la que se localiza. Salvo que la legislación en vigor dictamine lo contrario quedarán prohibidos todos aquellos usos o actividades que generen afecciones significativas a las especies que han dado origen a tal catalogación.
4. 4. Cualquier actuación o proyecto que pretenda ejecutarse, con potencial afección a hábitats y elementos naturales de interés y/o protegidos, deberá notificarse previamente al órgano autonómico competente en materia de Biodiversidad, al objeto de determinar su incidencia y tramitar el expediente de autorización que en su caso corresponda.

Artículo 222. Afección Área Natural de Especial interés La Viesca (Af-ANEI)

1. Afecta al espacio delimitado en el Decreto 63/2016, de 29 de septiembre, por el que se declara el Área Natural de Especial Interés La Viesca (términos municipales de Torrelavega y Cartes), que se encuentra grafiado en los planos de ordenación.
2. Todo el ámbito de este espacio se encuentra bajo el Régimen de Protección establecido en la Disposición Transitoria Única del Decreto 63/2016, de 29 de septiembre, y Normas de Protección aprobadas por Decreto 33/2023, que serán de aplicación directa y prevalecerán sobre el planeamiento urbanístico municipal, dentro de su ámbito y en las materias que regulen, debiéndose obtenerse la preceptiva autorización por parte del órgano competente en aquellos usos y construcciones que tuviesen la condición de autorizables en aplicación de estas normas.

TÍTULO VIII. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL

CAPÍTULO 1. NORMATIVA DE PROTECCIÓN DE ELEMENTOS CATALOGADOS

Artículo 223. Objeto

1. El objeto de este Capítulo es la protección y conservación de los bienes inmuebles sobre la base de sus valores arquitectónicos, urbanísticos, históricos, artísticos, culturales, ambientales y paisajísticos.
2. La inclusión en el Catálogo de los bienes por él identificados implica su exclusión del régimen de fuera de ordenación.
3. La entrada en vigor de este Plan General implica asimismo para los bienes incluidos en el Catálogo su exclusión del régimen general de ruinas, a la vez que la declaración de interés social abre la vía a la expropiación forzosa, que eventualmente podría llevarse a cabo en caso de incumplimiento grave de los deberes de conservación que la Ley establece.
4. En todo caso se estará a lo dispuesto en la Ley 11/1998, de 13 de octubre, de Patrimonio Cultural de Cantabria y en el Decreto 36/2001, de 2 de mayo, de desarrollo parcial de la Ley 11/1998, de 13 de octubre, de Patrimonio Cultural de Cantabria.

Artículo 224. Ámbito

1. Las determinaciones del presente capítulo son de aplicación a todos los bienes incluidos en el Catálogo de elementos protegidos que forma parte del Plan General de Ordenación Urbana de Torrelavega.
2. Las normas y definiciones que se establecen a continuación son complementarias de las determinaciones particulares y específicas de cada edificio o elemento incluidas en las correspondientes fichas.

Artículo 225. Niveles de protección de los bienes catalogados

1. Se establecen cuatro niveles de protección:
    - Integral
    - Estructural
    - Ambiental
    - Colonias tradicionales
    - Caminos históricos protegidos

   En cada uno de estos niveles se regulan los cambios de uso y las obras a realizar, conforme a los tipos de obras definidos en esta Normativa.
2. Cualquier actuación sobre los elementos catalogados, ya sea para dotarlos de accesibilidad, cumplimiento de normativa o adecuación a otros usos, o conservación y mantenimiento, deben garantizar la conservación de los valores culturales que hayan motivado su inclusión en el catálogo y ser adecuadas a sus características, tal y como establece el art 53.1 a de la Ley 11/98 de Patrimonio Cultural de Cantabria.

225. 1. Protección integral

Tiene por objeto preservar las características arquitectónicas del edificio, elemento, o enclave catalogado, su forma de ocupación del espacio y los demás rasgos que contribuyen a singularizarlo

como elemento relevante de] patrimonio edificado. Será de aplicación a edificios, elementos y espacios urbanos de gran valor arquitectónico o significación cultural.

225.1.1. Obras permitidas

1. Se autorizarán, con carácter general, los siguientes tipos de obras, afectando a la totalidad o a parte del edificio, en los términos establecidos en el artículo 53 de la Ley de Patrimonio Cultural de Cantabria.
    - *Conservación y/ o mantenimiento*
    - *Consolidación*
    - *Restauración*
2. Con carácter excepcional, si la permanencia del edificio implicara necesariamente un cambio de uso, se podrán autorizar obras de rehabilitación necesarias para adecuar el edificio a usos públicos dotacionales, o a otros usos, siempre que no conlleve riesgo de pérdida o daño de sus características arquitectónicas.
    A. Las obras de rehabilitación parcial estarán limitadas a aquellos elementos de la edificación que no sean significativos dentro del carácter del edificio, ciñéndose a partes complementarias de menor interés.
    B. Se podrán ejecutar obras de demolición parcial cuando fuesen necesarias para alcanzar objetivos de restauración, conservación y/o consolidación.
    C. Dentro de las obras de nueva edificación, únicamente se permiten las obras de estricta reconstrucción cuando por causas sobrevenidas hubiere desaparecido total o parcialmente la edificación.
    D. Quedan expresamente prohibidas las obras de ampliación, sustitución de la edificación y nueva planta.
    E. Sin perjuicio de lo anterior, se permiten las obras mínimas necesarias para dotar de las medidas de accesibilidad, previo informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales, en relación a la adecuación de dicha intervención con los aspectos que hayan motivado la inclusión en el catálogo de dicho inmueble

225.2. Protección estructural

Tiene por objeto la conservación de aquellos edificios, elementos y enclaves que se singularizan por su valor cultural, histórico y artístico, o su calidad arquitectónica, constructiva o tipológica dentro del edificio.

225.2.1 Obras permitidas:

1. Las obras a efectuar serán las tendentes a su conservación, mejorando las condiciones de habitabilidad o uso, manteniendo su configuración estructural y sus elementos más significativos.
2. Se autorizarán con carácter general, los siguientes tipos de obras:
    - *Conservación*
    - *Consolidación*
    - *Restauración*
    - *Rehabilitación*

Las obras en elementos incluidos en el Catálogo urbanístico del Plan General y que a su vez estén incluidos en el Inventario General de Patrimonio Cultural de Cantabria se realizarán en los términos establecidos en el artículo 53 de la Ley de Patrimonio Cultural de Cantabria.

3. Con carácter excepcional se podrán autorizar obras de reestructuración, cuando resulten necesarias para la permanencia del edificio con las siguientes condiciones:

   A. Las obras de reestructuración parcial se ceñirán a su envolvente original, suprimirán todos aquellos añadidos que desvirtúen su configuración original, y, lo adecuarán al aspecto que presentaba antes de que fuera objeto de modificaciones de menor interés. En todos los casos, estas obras deberán ir acompañadas de las obras exteriores dirigidas a restituir la composición y diseño originarios, y en su caso, al que presentaba antes de que fuera objeto de modificaciones que alteraron sus valores patrimoniales.

   B. Las obras de reestructuración de cubiertas:

      a) Podrán incluir buhardillas que cumplan las condiciones establecidas en el artículo 111 de esta Normativa, siempre que estén permitidas en la correspondiente Ficha del Catálogo.

      b) Suprimirán todos aquellos elementos existentes sobre cubierta que no formen parte de la configuración original del edificio o desvirtúen los valores del mismo. Podrán en todo caso mantener los que cumplan la condición a).

      c) 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 amortizar con los mismos.

   C. Las obras exteriores podrán practicar nuevos huecos en fachadas exteriores, o modificar los existentes, cuando se trate de restituir los huecos y elementos volados a su configuración originaria, o adecuar la fachada a los criterios de composición y diseño existentes antes de que fuera objeto de modificaciones que alteraron sus valores patrimoniales o, figurasen como elementos ciegos en la composición originaria, siempre que respondan a la mejora de las condiciones de funcionalidad debidamente justificadas. No se permitirá la introducción de elementos ajenos al edificio o la realización de actuaciones parciales que no garanticen un resultado homogéneo del conjunto de la fachada.

      El mismo criterio se aplicará para los materiales de la carpintería de los huecos; en ningún caso se permitirá el empleo de aluminio anodizado en colores bronce o aluminio.

      Se prohíbe la incorporación de persianas enrollables, debiendo utilizar para el oscurecimiento de los vanos, contraventanas al modo tradicional.

   D. Se permitirán obras de reestructuración en los siguientes supuestos, respetando en todo caso las alturas absolutas y relativas de los forjados existentes y previa justificación del escaso valor o grado de deterioro de los elementos estructurales preexistentes:

      a) Cuando se detecte la necesidad de reforzar la estructura del inmueble.

      b) Cuando en procesos de rehabilitación integral de la edificación, ésta 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.

      c) Cuando se implanten ascensores o se adecuen los núcleos de escaleras, según lo establecido en la normativa general.

E. Las obras de reestructuración total se consideran de carácter excepcional y deberán ser justificadas mediante el aporte de documentación que justifique el deterioro real del edificio, el escaso valor de sus elementos estructurales, la imposibilidad de adecuación al fin para el que se destine y/o razones de seguridad e higiene. Estas obras respetarán la posición de los huecos y la posición relativa de los forjados respecto a éstos.

F. Las obras de demolición sólo serán admisibles en elementos parciales del edificio y siempre que fueran necesarias como complemento de las anteriores.

G. Las obras de nueva edificación sólo serán admisibles en edificios de uso exclusivo dotacional; se admiten obras de nueva planta en edificio aislado y separado en los fondos de la parcela sin frente a vía pública, sin superar la altura de la edificación protegida, y con carácter excepcional se permitirá el incremento de altura de la edificación con condiciones, armonizando con las características tipológicas de ésta y con el cumplimiento de todos los requisitos de las ordenanzas de aplicación.

H. Quedan expresamente prohibidas las obras de ampliación y nueva planta, en este último caso con la excepción señalada en el punto anterior.

225.3. Protección ambiental

Grado 1: Este nivel se aplica a elementos, edificios y enclaves que, sin llegar a ser singulares, presentan cierta calidad arquitectónica, morfológica o tipológica en alguna de sus fachadas o en su conjunto.

Grado 2: Este nivel se aplica a elementos, edificios y enclaves que, sin presentar notables valores arquitectónicos o culturales, conforman áreas de calidad ambiental o reúnen constantes tipológicas interesantes.

225.3.1 Obras permitidas:

1. Se podrán efectuar las obras que tengan por objeto adecuarlos a los usos propuestos, sin pérdida de los valores ambientales y tipológicos que poseen.

2. Se autorizarán, con carácter general, los siguientes tipos de obras:

   - *Conservación o mantenimiento*
   - *Consolidación*
   - *Restauración*
   - *Rehabilitación*
   - *Reestructuración*

   Las obras en elementos incluidos en el Catálogo urbanístico del Plan General y que a su vez estén incluidos en el Inventario General de Patrimonio Cultural de Cantabria se realizarán en los términos establecidos en el artículo 53 de la Ley de Patrimonio Cultural de Cantabria.

3. Excepcionalmente podrán autorizarse obras exteriores y / o ampliación, derribos parciales o totales con las limitaciones y directrices que pudiera establecer la ficha correspondiente del Catálogo.

   A. Se podrán ejecutar obras de rehabilitación y reestructuración de cubierta.

      Podrán incluir buhardillas que cumplan las condiciones establecidas en el artículo 111 de esta Normativa, con carácter general para el Grado 2 y siempre que estén permitidas en la correspondiente Ficha del Catálogo para el Grado 1.

B. Las obras exteriores podrán practicar nuevos huecos en fachadas exteriores, o modificar los existentes, cuando se trate de restituir los huecos y elementos volados a su configuración originaria, adecuar la fachada a los criterios de composición y diseño existentes antes de que fuera objeto de modificaciones que alteraron sus valores patrimoniales, o respondan a la mejora de las condiciones de funcionalidad debidamente justificadas.

El mismo criterio se aplicará para los materiales de la carpintería de los huecos; en ningún caso se permitirá el empleo de aluminio anodizado en bronce o en su color.

Se prohíbe la incorporación de persianas enrollables, debiendo utilizar para el oscurecimiento de los vanos, contraventanas al modo tradicional.

C. Se permitirán obras de reestructuración en los siguientes supuestos:
   a) Cuando en procesos de rehabilitación integral de la edificación se detecte la necesidad de reforzar la estructura del inmueble.
   b) Cuando en procesos de rehabilitación integral de la edificación, ésta 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.
   c) Cuando se implanten ascensores o se adecuen los núcleos de escaleras, según lo establecido en la Normativa general.

D. Las obras de ampliación únicamente son autorizables en protección ambiental grado 2 con carácter general, y en casos particulares en el grado 1, de acuerdo con lo establecido en las fichas correspondientes del Catálogo, así como en edificios de uso exclusivo dotacional.

E. Las obras de sustitución sólo serán admisibles como reconstrucción, que afectará como mínimo a las fachadas exteriores visibles desde la vía pública, reproduciendo todas sus características morfológicas, materiales y elementos de diseño (incluido espesor aparente de muros), sin perjuicio de las obras exteriores de reforma autorizadas en puntos precedentes, manteniéndose el número de plantas y la altura de cornisa existente, con la excepción de los edificios con protección ambiental grado 2.

F. Las obras de demolición estrictamente necesarias para realizar las obras admitidas en los puntos anteriores.

225.4. Protección Colonias tradicionales

1. Esta protección se aplica a conjuntos edificados concebidos de forma unitaria, originalmente ligados a las grandes empresas que se implantan en el municipio de Torrelavega en la primera mitad del siglo XX. Las empresas diseñan conjuntos urbanos que engloban las viviendas de sus trabajadores y personal directivo, así como los usos dotacionales básicos que dan servicio a sus pobladores, como escuelas, economato, dispensario, etc.

   Estos enclaves tienen un gran interés morfológico que comprende tanto las edificaciones como los espacios libres y edificios dotacionales; la protección de Colonia tradicional pone en valor precisamente la relación entre los espacios edificados y los espacios libres, aunque dentro de algunas colonias se protejan también de forma específica algunas de sus edificaciones.

2. Las Colonias a proteger son:
   - Colonia Solvay (Solvay y Cia,) en Barreda (1908).
   - Colonia SNIACE (Sociedad Nacional de Industrias Aplicaciones de Celulosa Española) en Barreda, barrios El Salvador, Santo Domingo y La Palmera (1943/1962).
   - Colonia SNIACE en Mies del Valle (entorno C/ Pablo Garnica y Conjunto La Tortuga).

- Colonia Ciudad Vergel (Sociedad Cooperativa Obrera de casas baratas).

3. El objeto principal es la protección y conservación de las características morfológicas y tipológicas de los diferentes tejidos que conforman.
   A. Las obras permitidas serán en primer lugar las correspondientes a la valorización de los conjuntos, primando la calidad ambiental de la escena urbana que conforman, frente a las parcelas de forma unitaria, prohibiéndose las agregaciones y segregaciones de parcelas.
   B. Se considera prioritario la protección de la disposición volumétrica y alturas de las edificaciones, la composición, tratamiento y elementos de fachadas originales, el ritmo y disposición de huecos y solución de cornisas y cubiertas; de forma excepcional se establecerán condiciones para intervenciones puntuales que las modifiquen (Colonia El Salvador), y en algunos casos se establecerá la obligación de restituir y recuperar las condiciones originales desaparecidas o alteradas.
   C. Se protege el arbolado existente como elemento integrante del medio ambiente urbano de las Colonias, tanto el existente sobre las vías públicas o privadas como sobre el espacio libre de las parcelas. La necesidad de suprimir algún ejemplar situado en la parcela deberá justificarse y su posible sustitución estará condicionada al compromiso de reposición en la misma parcela por otro ejemplar de la misma especie, todo ello con el objeto de preservar el carácter singular y el tipo genérico de urbanización como ciudad- jardín.
   D. Los cerramientos de las parcelas constituyen elementos integrantes de la edificación que también deberán protegerse.

225.5. Protección Caminos históricos

1. Esta protección se aplica a los trazados históricos de los caminos relacionados con el Camino de Santiago:
   - Camino de Santiago de la costa, a su paso por Cantabria, declarado Bien de Interés Cultural por decreto 2224/1962 de 5 de septiembre, con la delimitación del Camino y entorno de protección aprobada por Resolución de 15 de octubre de 2015 (BOC de 27 de octubre de 2015).
   - Camino del Besaya que enlaza el Camino de Santiago por la costa con el Camino Francés.
2. El objeto principal es la recuperación, protección y puesta en valor de los Caminos en el tramo que atraviesa el municipio. Se diferencian dos niveles de protección de aplicación según se establece en la correspondiente ficha del Catálogo:
   - Protección en suelo rústico: camino y en su caso franja de 30 metros a cada lado, medida según se establece en la ficha del elemento.
   - Protección en suelo urbano: camino y en su caso franja de 3 metros a cada lado del Camino, medida según se establece en la ficha del elemento.

Artículo 226. Deber de conservación de los bienes catalogados

1. La catalogación de un bien inmueble comporta la obligación de su conservación, protección y custodia tanto para el propietario como para la Administración en la parte que le corresponda.
2. Corresponde a la Administración, en base a la existencia de razones de utilidad pública o interés social, la tutela y vigilancia para el cumplimiento de las obligaciones de los propietarios, así como en aplicación de la legislación urbanística, la aportación complementaria necesaria por encima

del límite del deber de conservación de aquellos y la adopción de las medidas legales precisas para garantizar la permanencia de los bienes catalogados.

3. La falta de cumplimiento 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.

Artículo 227. Condiciones específicas de la edificación para los bienes catalogados

1. Edificabilidad y ocupación.
   Los edificios con protección integral quedan excluidos de la aplicación de las condiciones de volumen correspondiente a la zona de ordenanza donde se encuentre.

   Si la protección de un edificio sea cual fuere esta, exigiera la conservación de una fachada de altura superior a la permitida en las condiciones de edificación gráficas o escritas de la zona de ordenanza donde esta se ubique, se disminuirá la ocupación en base al agotamiento de la edificabilidad marcada.

   En el caso de permitirse la sustitución, el nuevo edificio se ajustará a las determinaciones volumétricas establecidas, respetando las condiciones particulares que le asigne la ficha correspondiente.

   Para las edificaciones incluidas en el *Catálogo de suelo rústico* se permitirá la ampliación del volumen en un 10% de la edificabilidad existente en la actualidad.

2. Escaleras.
   No serán de aplicación las normas generales sobre escaleras contenidas en esta Normativa, con objeto de facilitar y flexibilizar la rehabilitación de edificios catalogados, siempre y cuando se conserven las mismas en su situación actual.

   En caso de que se proceda a modificar la escalera actual serán de aplicación las determinaciones contenidas en esta normativa urbanística.

3. Ventilación e iluminación.
   En los edificios catalogados en los que se vayan a realizar obras de rehabilitación, no serán de aplicación las normas correspondientes a las exigencias de luz y ventilación directa de las piezas habitables, ni a la proporción entre los huecos y la superficie de la planta de la pieza a iluminar.

   Lo anteriormente expuesto no será aplicable a los nuevos cuerpos de edificación añadidos al que resulte objeto de catalogación.

   Además de lo contenido en esta Normativa, se permitirá en edificios a rehabilitar, la utilización de chimeneas de ventilación, conductos de ventilación y ventilación forzada en cocinas.

   En obras de reestructuración sucesivas será de aplicación, en las partes que se sustituyan de la edificación, lo establecido en esta Normativa.

4. Carpinterías y cierres.
   Carpintería de los huecos: no se permitirá el empleo de aluminio anodizado en bronce o en su color.

   Se prohíbe la incorporación de persianas enrollables, debiendo utilizar para el oscurecimiento de los vanos, contraventanas al modo tradicional.

5. Instalaciones sobre fachadas.
   Se prohíbe la colocación de marquesinas u otros elementos sobrepuestos. La colocación de publicidad en los edificios catalogados se regulará en la correspondiente Ordenanza Municipal.

Artículo 228. Tramitación de las obras en edificios catalogados

Como Norma general para la solicitud y concesión de licencia de obras en edificios y elementos de interés catalogados se exigirá la documentación técnica y requisitos necesarios según el alcance y tipo de obras a realizar, de acuerdo con lo señalado en esta Normativa para cada tipo de obra.

Desde la aprobación definitiva de este PGOU, las obras que afecten a los Bienes de Interés Cultural, Bienes de Interés Local, o a sus entornos, deberán contar previamente a la concesión de licencia municipal, con la autorización de la Consejería competente en materia de Patrimonio cultural, tal como se establece en el artículo 20.4 de la Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español y en el artículo 53 de la Ley 11/1998, de 13 de octubre, de Patrimonio Cultural de Cantabria.

Las actuaciones permitidas en los elementos catalogados incluidos en el Inventario General de Patrimonio Cultural de Cantabria deberán ajustarse a lo establecido en el artículo 53 de la Ley 11/1998 de Patrimonio Cultura de Cantabria. En este mismo sentido las actuaciones que se puedan autorizar en los Lugares Culturales o entornos de los Bienes deberán recoger las determinaciones establecidas en el artículo 53.3 de la Ley 11/1998 referentes al mantenimiento de la estructura urbana o rural, sus características ambientales y paisajísticas.

Será preceptiva la autorización de la Consejería competente en materia de patrimonio cultural para la realización de cualquier actuación permitida en los edificios declarados BIC y BIL. De la misma manera las actuaciones dentro del entorno de protección de los BIC y BIL requieren de la autorización de la Consejería competente.

Los Bienes inventariados se regirán por la normativa urbanística.

Artículo 229. Escudos

Se establece una protección integral sobre los escudos existentes en las edificaciones, independientemente que los edificios que los soporten hayan sido catalogados.

CAPÍTULO 2. NORMATIVA DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO

SECCIÓN 1ª. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 230. Objeto y legislación de aplicación

1. Esta normativa tiene por objeto la conservación, protección y documentación del patrimonio arqueológico existente en el término municipal de Torrelavega. El tratamiento de los restos arqueológicos existentes se regulará a través de esta Normativa de acuerdo con las explicaciones recogidas en este capítulo, conjuntamente con la legislación vigente: Ley 16/1985 de Patrimonio Español, Ley de 11/1998 de 13 de octubre de Patrimonio Cultural de Cantabria y Decreto 36/2001, de 2 de mayo, de desarrollo parcial de la Ley de Cantabria 11/1998.
2. Es también aplicable el artículo 33 de la Ley 2/2001 de 25 de junio de ordenación Territorial y Régimen de urbanismo del suelo de Cantabria con las modificaciones introducidas en el art. 5 de la Ley 3/2012 de 25 de junio de medidas sobre urbanismo y suelo. Asimismo, es aplicable el Convenio Europeo para la protección del Patrimonio Arqueológico, Consejo de Europa, Malta 1992 (con fecha de entrada en vigor en 1996).

SECCIÓN 2ª. PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA

Artículo 231. Definición de las actividades arqueológicas (Art. 76 de la Ley 11/1998)

1. **Actuaciones preventivas**
2. **Realización de inventarios** en cuanto que requiera prospección del territorio afectado por las obras.
3. **Control arqueológico:** consisten en la supervisión de obras en proceso de ejecución en las que podría verse afectado el patrimonio arqueológico y paleontológico y el establecimiento de las medidas oportunas que permitan la documentación y, en su caso la conservación, o de las evidencias o elementos de interés arqueológico o paleontológico que aparezcan en el transcurso de las mismas.

   Existen dos tipos de controles arqueológicos:

   - De las estructuras emergentes: reside en la supervisión de los derribos que puedan realizarse en aquellas construcciones antiguas que puedan ocultar estructuras de interés, relacionadas con los enclaves protegidos.
   - De los vaciados de tierras: se trata de la supervisión de las remociones de tierras que se realicen en los lugares donde se presuma la existencia de bienes relacionados con el patrimonio arqueológico que no estén lo suficientemente comprobada.
4. **Excavación arqueológica:** consiste en la apertura de forma manual y con metodología arqueológica de la superficie, total o parcial, afectada por las obras.
5. **Sondeos arqueológicos:** realización de "catas" cuyas dimensiones y formas pueden variar según las necesidades que vayan marcando la intervención. Los sondeos podrán ser manuales, mecánicos y mixtos, en función de las circunstancias.
6. **Los estudios de evaluación de impacto ambiental.** Éstos consisten en los documentos técnicos en los que se incluye la incidencia que un determinado proyecto, obra o actividad pueda tener

sobre los elementos que componen el patrimonio histórico, en general, y arqueológico y paleontológico, en particular.

7. **La consolidación y restauración,** así como actuaciones de cerramiento, vallado o cubrición de restos arqueológicos o paleontológicos.

Todas estas actividades se realizarán con la supervisión y coordinación de los servicios técnicos de consejería competente en materia de patrimonio del Gobierno de Cantabria

Artículo 232. Autorización de las intervenciones

La realización de cualquier obra o intervención en las superficies delimitadas de los bienes culturales a los que hace referencia este catálogo, o aquellos otros que puedan incluirse en el mismo posteriormente, deberán ser sometidos a informe por parte del organismo competente del Gobierno de Cantabria, salvo los BIC que deberán ser sometidos a autorización, atendiendo a lo que marca la Ley 11/1998 en sus artículos 64 y 65 y el artículo 42 del Decreto 36/2001.

Artículo 233. Procedimiento

1. El Ayuntamiento, atendiendo a lo que se dispone en el Capítulo II art. 6 del Decreto 36/2001 de 2 de mayo, tiene la obligación de remitir a la Consejería competente en materia de Patrimonio, con anterioridad a su concesión, las licencias que les hayan sido solicitadas y que afecten a los inmuebles y a las superficies delimitadas en las que se localicen dichos bienes, a fin de iniciar el procedimiento administrativo a seguir.
2. La tramitación de las autorizaciones para realizar intervenciones arqueológicas se realizará de acuerdo con lo previsto en el artículo 77 de la Ley 11/1998 de 13 de octubre y artículos 53, 54, y 55 del Capítulo VII del Decreto 36/2001.
3. Las licencias solicitadas serán concedidas cuando la Consejería competente en materia de Patrimonio haya informado al Ayuntamiento sobre la necesidad o no de efectuar una actuación arqueológica; en caso de que fuera necesaria tal actuación la licencia se concederá siempre que vaya acompañada del permiso de intervención arqueológica emitido por el organismo competente en materia de patrimonio.
4. Para el caso de licencias que tengan que ver con los vaciados totales o parciales de las superficies delimitadas en este documento, será necesario la aportación del informe arqueológico de la intervención realizada, así como el escrito de aprobación emitido por el organismo competente en materia de patrimonio.

Artículo 234. Financiación

En este apartado se tendrán en cuenta lo dispuesto en el Art. 84, apartado5 y 6 de la Ley 11/1998.

".- En el caso de que la Consejería de Cultura y Deporte estime necesaria la realización de una actuación arqueológica, el propietario o promotor de la obra deberá asumir la financiación de los costes de la intervención.

.- Si se tratase de un particular, la Administración ayudará a financiar la actuación arqueológica si ésta supera el 2 por 100 del presupuesto global de la obra. Si el promotor de la obra es una Administración pública o concesionario, el coste de las intervenciones arqueológicas será asumido íntegramente por la entidad promotora.".

Artículo 235. Nuevos yacimientos o bienes culturales con protección arqueológica

En el caso de que en el futuro pudieran aparecer nuevos yacimientos o Bienes culturales a los que sea de aplicación la protección arqueológica, se realizará la ficha de inventario del mismo, su delimitación y nivel de protección, estando obligado el Ayuntamiento a su inclusión en este documento, siendo de aplicación para ellos la normativa que aquí se dispone.

Artículo 236. Exenciones de las cautelas arqueológicas

Quedarán Exentas de cautelas arqueológicas las siguientes licencias urbanísticas:

1. Cuando las remociones de tierras afecten a solares ya edificados en los que ya se haya realizado un estudio arqueológico previo certificado por su correspondiente Informe Técnico depositado en la Unidad Técnica de Patrimonio Arqueológico de la Consejería de Cultura de Cantabria.
2. Cuando las remociones de tierra afecten a solares que ya hayan sido vaciados hasta la cota geológica con fecha anterior a la entrada en vigor de la presente normativa, lo cual debe acreditarse, o bien mediante la remisión del proyecto arquitectónico, o mediante la redacción de un informe efectuado por un técnico arqueólogo en el que certifique la inexistencia de niveles arqueológicos.
3. No eximirá la necesidad de adoptar las cautelas arqueológicas que proceda la acreditación de ejecución de obras de acondicionamiento, acometidas de servicios de instalación, o realización de zanjas o zapatas de cimentación.
4. Los técnicos municipales comprobarán que se cumplen los requisitos para la exención de las cautelas arqueológicas, continuando con el procedimiento para la concesión de la licencia urbanística.
5. En el supuesto de que no fuera procedente la concesión de la exención de cautelas arqueológicas solicitada, el Ayuntamiento comunicará al promotor de las obras la necesidad de realizar la actuación arqueológica correspondiente, según el Nivel de Protección del elemento del Catálogo afectado.

Artículo 237. Niveles de protección

Los grados de protección de los yacimientos y enclaves arqueológicos se establecen atendiendo a la clasificación del mismo, siendo las medidas a adoptar diferentes, dependiendo del tipo de clasificación del suelo en el que se ubica atendiendo a la normativa vigente.

PROTECCIÓN 1	**PROTECCIÓN 2**	**PROTECCIÓN 3**
▪ Bien de Interés Cultural y su área de protección ▪ Zona arqueológica y su área de protección ▪ Yacimiento arqueológico ▪ Área de protección arqueológica ▪ Bienes incoados y su área de protección	▪ Bienes culturales con protección arqueológica	▪ Hallazgo aislado ▪ Hallazgo casual

En el caso de los yacimientos y bienes con protección arqueológica existentes, hasta el momento, en el término municipal de Torrelavega, éstos responden al nivel de clasificación de **BIC**, Zonas Arqueológicas, Yacimientos Arqueológicos, área de protección arqueológica, Bienes Etnográficos con protección arqueológica y hallazgos aislados.

237.1. PROTECCIÓN 1:

Esta tutela se aplica entre otros a los **Bienes de Interés Cultural, Bienes incoados, Zona Arqueológica, yacimientos arqueológicos y áreas de protección arqueológica**, declarados como tales por la Administración Autonómica competente y cualquier otro que pueda ser localizado, documentado y declarado con posterioridad a la entrada en vigor de esta Normativa. Gozan de la máxima protección a tenor de lo establecido para los conjuntos históricos en el Título III, Capítulo II, Sección 3 art. 63 y 64 de la Ley 11/1998 y en el Título III, Capítulo II art. 53 de la citada ley sobre los BIC, y el art. 89 del Título IV, Capítulo I de la Ley 11/1998 en el que se precisa que los yacimientos arqueológicos inventariados tienen la misma consideración que los Bienes de Interés Cultural.

Sobre los yacimientos e inmuebles integrados dentro de este nivel y el área de protección inicialmente propuesta, distinguimos dos pautas de actuación en función del tipo de clasificación del suelo en el que se localiza el BIEN.

237.1.1. Suelo urbano y urbanizable:

1. **Clasificación:** Hasta el momento los elementos registrados en esta categoría dentro del TM de Torrelavega son:

Nº	NOMBRE	Nº INVENTARIO	INCIDENCIA	PROTECCIÓN
3	TORRELAVEGA	087.002	YAC. ARQUEOLÓGICO	1
4	TANOS	087.003	YAC. ARQUEOLÓGICO	1
5	CAMPUZANO	087.004	YAC. ARQUEOLÓGICO	1
10	SAN BLAS DE LA MONTAÑA	087.009	YAC. ARQUEOLÓGICO	1
11	SAN JORGE DE VIÉRNOLES	087.010	YAC. ARQUEOLÓGICO	1
12	SAN LORENZO DE CAMPUZANO	087.011	YAC. ARQUEOLÓGICO	1
13	SANTA ÁGUEDA/ GADEA DE VIÉRNOLES	087.012	YAC. ARQUEOLÓGICO	1
14	TORRE DE LA VEGA	087.014	YAC. ARQUEOLÓGICO	1
16	VIÉRNOLES	087.016	YAC. ARQUEOLÓGICO	1
17	MINA DE REOCIN	060.031	YAC. ARQUEOLÓGICO	1
18	CAMINO DE SANTIAGO DE LA COSTA		BIEN DE INTERÉS CULTURAL (Conjunto Histórico). BOC 27-10-2015	1
19	CAMINO DEL BESAYA		YAC. ARQUEOLÓGICO	1

2. **Usos del suelo:** Las obras que se autoricen deben ir encaminadas a no alterar ni perjudicar la naturaleza de los elementos históricos reseñados, relacionadas con su conservación, restauración y puesta en valor, siempre previo proyecto de intervención arqueológica autorizado por el organismo competente en materia de cultura.

Para el caso particular del Camino de Santiago, por su declaración de BIC con la categoría de Conjunto Histórico, será de aplicación el art. 41 del Decreto 36/2001.

3. Actuaciones: Cualquier intervención que conlleve remociones de tierra o de cualquier otra índole que pudieran afectar a los posibles restos arqueológicos que pudieran existir en las áreas señaladas, deberá ir acompañada de un proyecto arqueológico, que será autorizado por el Organismo competente en materia de cultura, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 11/1998 en sus artículos 64 y 65.

Dicho proyecto contemplará el tipo de actuación arqueológica a seguir, dependiendo de las características de la obra que se quiera realizar, para lo cual establecemos cuatro grandes grupos:

3.1. Derribos: En el caso de derribos de edificaciones superpuestas a los bienes señalados en esta categoría, así como de aquellas estructuras que hoy en día se localizan adosadas a las mismas, será obligatoria la realización de un control arqueológico que supervise el derribo, a fin de que dichas obras no afecten a los elementos señalados; posteriormente se realizarán sondeos en el espacio liberado con el objeto de verificar la existencia o no de elementos relacionados con los mismos. Una vez concluidos los trabajos de excavación, se procederá, en caso de existir componentes relacionados con el Bien, a su conservación y, si fuera posible, su puesta en valor.

3.2. **Vaciados de solares producidos por la excavación de sótanos o de cimentaciones:** ejecución de la excavación de al menos el 25% de la superficie afectada. Una vez ejecutada esta fase inicial, se decidirá, bajo supervisión de la administración competente en materia de cultura, la ampliación de la intervención arqueológica o la realización de un control de los subsiguientes trabajos de remoción de tierras.

3.3. Excavaciones y movimientos de tierras provocados por la realización de infraestructuras (acometidas de gas, luz, agua, alcantarillado, contenedores de basuras, etc.: Estas obras irán acompañadas de un control arqueológico con el objeto de documentar las estructuras y niveles existentes, así como evitar la afección sobre el Bien, procediendo en el informe pertinente a realizar una valoración sobre impacto que realizan sobre la conservación y mantenimiento del mismo. Si la naturaleza y estado de conservación de dichos elementos, hicieran peligrar la conservación de los Bienes señalados, se procederá a efectuar un trazado alternativo fuera del área de afección de dichos Bienes, con el objeto de garantizar su protección y conservación. Por otro lado, los materiales utilizados para albergar las diferentes infraestructuras tienen que avalar la seguridad y conservación de las mismas haciendo constar las condiciones de mantenimiento, si las hubiere, y el tiempo de garantía sin deterioro, siendo obligatorio el proceder a su cambio antes de que este llegue a su fin.

3.4. Pavimentación y ajardinamientos: se propondrá como medida inicial la ejecución de un control arqueológico de los trabajos, salvo que el organismo competente en materia de patrimonio decida en otros términos.

Las intervenciones arqueológicas deberán contar con la autorización de la Consejería competente en materia de patrimonio con carácter previo a la concesión de la licencia municipal.

237.1.2. Suelo rústico

1. Clasificación: Yacimientos que entran dentro de esta clasificación localizados en el TM de Torrelavega:

Nº	NOMBRE	Nº INVENTARIO	INCIDENCIA	PROTECCIÓN
1	JERRAMAYA/JARRAMAYA	069012	YAC. ARQUEOLÓGICO	1
2	PALOMAS, SUMIDERO DE LAS	087.001	ZONA ARQUEOLÓGICA	1
5	CAMPUZANO	087.004	YAC. ARQUEOLÓGICO	1
6	JORGUÍA	087.005	YAC. ARQUEOLÓGICO	1
9	PICO DE LA CAPÍA	087.008	YAC. ARQUEOLÓGICO	1
10	SAN BLAS DE LA MONTAÑA	087.009	YAC. ARQUEOLÓGICO	1
11	SAN JORGE DE VIÉRNOLES	087.010	YAC. ARQUEOLÓGICO	1
13	SANTA ÁGUEDA/ GADEA DE VIÉRNOLES	087.012	YAC. ARQUEOLÓGICO	1
16	VIÉRNOLES	087.016	YAC. ARQUEOLÓGICO	1
17	MINA DE REOCIN	060.031	YAC. ARQUEOLÓGICO	1
19	CAMINO DEL BESAYA		YAC.ARQUEOLÓGICO	1

El suelo a partir de la aprobación definitiva de este Plan General tendrá la clasificación de **RÚSTICO CON ESPECIAL PROTECCIÓN CON AFECCIÓN ARQUEOLÓGICA** de acuerdo con el Art. 108 de la Ley de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, salvo el caso del suelo del yacimiento 060031 Minas de Reocín, que tendrá la clasificación de **SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN ORDINARIA CON AFECCIÓN ARQUEOLÓGICA.**

En cuanto a la legislación será de aplicación lo referido en el art. 112 de la Ley de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, en el Capítulo II del Título III de la Ley 11/1998, el Título IV, Capítulo I de la citada Ley sobre la Protección de los Bienes de Interés Cultural, y la sección I y II del Capítulo IV del Decreto 36/2001, de 2 de mayo, de desarrollo parcial de la Ley de Cantabria 11/1998, de 13 de octubre, de Patrimonio Cultural.

En la Zona Arqueológica del Sumidero de las Palomas, además de lo anteriormente establecido, será de aplicación lo establecido en el art. 42 del Decreto 36/2001.

2. Usos del suelo: Según establece el art. 53 de la Ley 11/18998 de Patrimonio Cultural de Cantabria, sólo se autorizarán obras que no alteren ni perjudiquen la naturaleza de los elementos históricos reseñados, relacionadas con su conservación, restauración y puesta en valor, siempre previo proyecto de intervención arqueológica autorizado por el organismo competente en materia de cultura.

Se permitirán los usos agrícolas y ganaderos tradicionales; los de carácter provisional, destinados a la protección, la investigación y la defensa de dichos yacimientos y, excepcionalmente otros en el caso de que cuenten con el informe favorable de la Consejo Superior de Cultura y Deportes de Cantabria

3. Actuaciones: Cualquier obra que quiera desarrollarse o afecte a la superficie delimitada de uno de estos BIENES y su área de protección, deberá contar con un proyecto detallado para conocer las características esenciales de la misma, así como de los trabajos necesarios para su ejecución y su repercusión en el yacimiento arqueológico. Dicho proyecto será autorizado por la Consejería

de Cultura y Deportes, que dictaminará al respecto prescribiendo las intervenciones arqueológicas oportunas de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 11/1998 de Patrimonio Cultural. Con anterioridad a la concesión de cualquier tipo de licencia que suponga una intervención sobre la superficie delimitada de estos Bienes, se hace imprescindible la realización de excavaciones, sondeos, decapados o controles planificados con metodología arqueológica; actuación que será dirigida por un técnico arqueólogo previa autorización del Consejo Superior de Cultura y Deportes de Cantabria. En función de los restos que pudieran aparecer, se valorará la necesidad de efectuar acciones de mayor calado, caso de excavación parcial o en área abierta pudiendo llegar a ocupar el total del área afectada, tal y como establezca dicho organismo.
Finalizada la intervención se redactará la pertinente memoria. Los resultados reflejados en la misma serán evaluados por el organismo antedicho, el cual decidirá si sobre el yacimiento pueden llevarse a cabo obras distintas a las vinculadas a la investigación, documentación o puesta en valor.

237.2. PROTECCIÓN 2

Dentro de este nivel se incluyen aquellos Bienes de probado valor etnográfico y su área de protección, a los que se les aplicará lo que se dispone en el punto 6 del art. 97 del Capítulo II del Título IV de la Ley 11/1998, en virtud de su naturaleza y estado de conservación por lo que se hace necesario hace necesario, para su documentación y si fuera posible realizar su puesta en valor, tratarlos con metodología arqueológica.

237.2.1. Suelo urbano y urbanizable

1. **Clasificación del suelo:** Se trata de aquellos espacios en los que se localizan Bienes Culturales que, con anterioridad a la aprobación de este PGOU, el suelo ya tenía esa categoría, y por consiguiente, atendiendo a lo que dictamina la Ley, la siguen conservando.

   Lista de Bienes culturales englobados en esta categoría registrados hasta la fecha en el TM de Torrelavega en suelo urbano:

Nº	NOMBRE	Nº INVENTARIO	INCIDENCIA	PROTECCIÓN
22	MOLINO HORNEDO (TORRES)			2

2. **Usos del suelo:** La regularización de los usos y actividades permitidas será la que se establece en la memoria y la normativa urbanística del PGOU.

3. **Actuaciones:** Cualquier obra que quiera desarrollarse sobre el área delimitada de un Bien con tratamiento arqueológico cuyo suelo corresponda a esta categoría, deberá contar con un proyecto detallado para conocer las características esenciales de la obra que se quiera efectuar, así como de las obras necesarias para su ejecución y su repercusión en el mismo. Dicho proyecto será remitido al organismo competente en materia de cultura, el cual lo valorará y dictaminará cuales son las actuaciones que se deben efectuar.
   Dicho proyecto contemplará el tipo de actuación arqueológica a seguir, dependiendo de las características de la obra que se quiera realizar, para lo cual establecemos cuatro grandes grupos:

   3.1. Derribos: En el caso de derribos de edificaciones superpuestas a los bienes señalados en esta categoría, así como de aquellas estructuras que hoy en día se localizan adosadas a las mismas, será obligatorio la realización de un control arqueológico que supervise del mismo, a fin de que dichas obras no afecten a los elementos originales.

3.2. Vaciados de los solares ocupados por construcciones donde se localiza el trazado del socaz y otras posibles estructuras relacionadas con el molino: Realización de excavación a fin de poder recuperar y documentar las estructuras soterradas del ingenio hidráulico.

3.3. Excavaciones y movimientos de tierras provocados por la realización de infraestructuras (acometidas de gas, luz, agua, alcantarillado, contenedores de basuras, etc.: Se efectuará un control arqueológico de las superficies afectadas por dichas obras a fin de documentar las posibles estructuras que pudieran existir relacionadas con el Bien, en función de los resultados la administración competente en materia de cultura decidirá sobre la finalización de los trabajos o el cambio de actuación a otra de mayor calado.

237.2.2. Suelo rústico

1. Clasificación del suelo: En las parcelas donde se ubican los Bienes culturales y su entorno de protección que con anterioridad a la aprobación de este PGOU tuvieran la clasificación de SUELO RÚSTICO, el suelo a partir de este momento tendrá la clasificación de **SUELO RÚSTICO DE ESPECIAL PROTECCIÓN de** acuerdo con el Art. 108 de la Ley de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria.

En cuanto a la legislación será de aplicación lo referido en el art. 112 de la Ley de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, el Capítulo II del Título III de la Ley 11/1998, el Título IV, Capítulo I de la citada Ley sobre la Protección de los Bienes de Interés Cultural, y la sección I y II del Capítulo IV del Decreto 36/2001, de 2 de mayo, de desarrollo parcial de la Ley de Cantabria 11/1998, de 13 de octubre, de Patrimonio Cultural.

2. Usos del suelo: Sólo se permitirán los usos agrícolas y ganaderos tradicionales; los de carácter provisional, destinados a la protección, la investigación y la defensa de dichos Bienes y, excepcionalmente otros en el caso de que cuenten con el informe favorable de la Consejería de Cultura y Deportes de Cantabria.

En este caso se encuentran:

Nº	NOMBRE	Nº INVENTARIO	INCIDENCIA	PROTECCIÓN
19	CAMINO HISTÓRICO VIÉRNOLES			2
20	MOLINO VIÉRNOLES			2
21	FERRERÍA DE RUCHA			2
22	MOLINO HORNEDO (TORRES)			2
23	MOLINO BARREDA			2

3. Actuaciones: Cualquier obra que quiera desarrollarse o afecte a la superficie delimitada de uno de estos **BIENES**, deberá contar con un proyecto detallado para conocer las características esenciales de la misma, así como de los trabajos necesarios para su ejecución y su repercusión en el mismo. Dicho proyecto será informado por el organismo competente en materia de cultura, que dictaminará al respecto prescribiendo las intervenciones arqueológicas oportunas de acuerdo con lo dispuesto en la ley 11/1998 de Patrimonio Cultural de Cantabria.

Con anterioridad a la concesión de cualquier tipo de licencia que suponga una intervención sobre la superficie delimitada de estos Bienes, se hace imprescindible la realización de excavaciones, sondeos, decapados o controles planificados con metodología arqueológica; actuación que será dirigida por un técnico arqueólogo previa autorización de la Consejería competente en materia de patrimonio de Cantabria. En función de los restos que pudieran

aparecer, se valorará la necesidad de efectuar acciones de mayor calado, caso de excavación parcial o en área abierta pudiendo llegar a ocupar el total del área afectada.

Cualquier actuación en terrenos de dominio público marítimo terrestre y servidumbre de protección deberá ajustarse a lo establecido en la disposición Transitoria Cuarta de la Ley de Costas.

Finalizada la intervención se redactará la pertinente memoria. Los resultados reflejados en la misma serán evaluados por el organismo antedicho, el cual decidirá si sobre el Bien pueden llevarse a cabo obras distintas a las vinculadas a la investigación, documentación o puesta en valor.

237.3. PROTECCIÓN 3

237.3.1. Hallazgos aislados

Son aquellas zonas donde se han localizado elementos materiales de forma dispersa, sin conexión aparente y ausencia de otros restos que indiquen la existencia de un yacimiento arqueológico.

Hallazgos aislados localizados en el TM de Torrelavega

Nº	NOMBRE	Nº INVENTARIO	INCIDENCIA	PROTECCIÓN
7	LAS LAGUNAS	087006	HALLAZGO AISLADO INVENTARIADO	3
8	MONTAÑA, LA	087.007	HALLAZGO AISLADO INVENTARIADO	3
15	TORRES	087.015	HALLAZGO AISLADO INVENTARIADO	3
16	VIÉRNOLES	087.016	YAC. ARQUEOLÓGICO INVENTARIADO	1

1. **Clasificación del suelo:** El suelo a partir de la entrada en vigor de este Plan General tendrá la clasificación de RÚSTICO CON ESPECIAL PROTECCIÓN CON AFECCIÓN ARQUEOLÓGICA de acuerdo con el Art. 108 de la Ley de Ordenación Territorial y urbanismo de Cantabria.
2. **Usos del suelo:** La regularización de los usos y actividades permitidas será la que se establece en la memoria vinculante y la normativa urbanística de este Plan General.
3. **Actuaciones:** Ante la posibilidad de existir un yacimiento arqueológico no identificado hasta el momento, antes de la realización de las obras proyectadas deberá realizarse el decapado del área afectada por las obras que se prevén; si los resultados fueran positivos se realizaran actuaciones de mayor calado, sondeos o excavación en área abierta, lo cual será evaluado por la Consejería competente en materia de patrimonio de Cantabria. Si los resultados fueran negativos se procederá a realizar un control arqueológico de los movimientos de tierra.
   El informe de los resultados se remitirá a la Consejería competente en materia de patrimonio de Cantabria, la cual determinará la necesidad o no de establecer otro tipo de medidas correctoras.

237.3.2. Hallazgos casuales

1. En el caso de aparición fortuita de restos arqueológicos dentro del término municipal de Torrelavega, se aplicará lo dispuesto en la legislación actualmente vigente en materia de patrimonio, en particular los aspectos contemplados en la Ley 11/1998, de 13 de octubre, de Patrimonio Cultural de Cantabria, Art. 85 del Capítulo I del Título IV sobre hallazgos casuales y Art. 78 donde se disponen las actuaciones ilícitas ; así como lo establecido en el art. 64 de la sección III del Capítulo VII del Decreto 36/2001 sobre las acciones ilícitas.

2. El descubrimiento deberá ser comunicado a la mayor brevedad posible, especialmente si se observa un riesgo inminente para el Patrimonio, y, en cualquier caso, en un plazo no superior a las cuarenta y ocho horas a la Consejería de Cultura y Deporte o al puesto de la Guardia Civil o Policía Nacional más próximo, con indicación del lugar donde se haya producido para su comprobación y protección. Si su localización se originara durante la realización de cualquier tipo de obra, existe la obligación de paralizar las actuaciones que hubieran provocado el hallazgo, si ese fuera el caso, hasta la resolución de la administración competente.

TÍTULO IX. CONTROL DE LA SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA.

CAPÍTULO 1. PROGRAMA DE SEGUIMIENTO AMBIENTAL

Artículo 238. Objeto y responsabilidad

El objeto de este Capítulo es la prevención, corrección, compensación o cambio de la condición de los impactos ambientales a través de aplicación de las medidas que se exponen a continuación recogidas en el ISA y su cartografía, mediante el establecimiento del mecanismo de control adecuado para evaluar y prevenir los impactos derivados del desarrollo del PGOU, de manera que se garantice que no se generan impactos no reflejados en el Informe de Sostenibilidad Ambiental, controlando el estado ambiental del entorno durante el desarrollo de las fases del PGOU y la aplicación y eficacia de las medidas ambientales previstas, corrigiendo desviaciones de la previsión, de acuerdo con el artículo 51 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.

1. Los objetivos del Programa de Seguimiento Ambiental (PSA) son:
   A. Establecer un sistema que garantice el cumplimiento de las medidas preventivas, protectoras y correctoras.
   B. Realizar un seguimiento de los impactos, estableciendo su adecuación a las previsiones del Informe de Sostenibilidad Ambiental.
   C. Detectar impactos no previstos en el Informe de Sostenibilidad Ambiental y prever las medidas adecuadas para reducirlos, eliminarlos o compensarlos.
   D. Verificar el cumplimiento de las limitaciones o restricciones establecidas.
   E. Controlar la eficacia de las medidas protectoras correctoras de manera que se pueda aumentar la intensidad de las mismas y establecer soluciones, si fuera necesario.
   F. Describir el tipo, frecuencia y periodo de la emisión de los informes que deben remitirse a la Administración sustantiva.
   G. Adaptación a los imprevistos de la obra, a su capacidad de reajustar medidas de control y a la viabilidad técnico-económica y sencillez de aplicación de las medidas, atendiendo a las aportaciones de la evolución tecnológica en la materia.
2. Responsabilidad y Seguimiento.
   A. El cumplimiento, control y seguimiento de las medidas correctoras es responsabilidad de la Administración sustantiva, en este caso el Ayuntamiento de Torrelavega. Para evitar duplicidades en el seguimiento del PSA, existen ya mecanismos de la administración que actúan sobre distintos aspectos:
      a) Control de calidad de las aguas y del estado de los cauces - Órgano de Cuenca.
      b) Evaluación de la calidad del aire - Consejería de Medio Ambiente.
      c) Policía del dominio público marítimo-terrestre y de sus servidumbres - Administración del Estado.
      d) Inspección de niveles sonoros y lumínicos en la vía pública - Ayuntamiento.
      e) Vigilancia de las actividades de producción y gestión de residuos - Consejería de medio Ambiente.
      f) Protección de la legalidad urbanística -Ayuntamiento y Consejería de Obras Públicas, Ordenación del Territorio, Vivienda y Urbanismo.

B. Durante la ejecución de los proyectos técnicos de diversa índole (Planes Parciales, Planes Especiales, Estudios de Detalle, Proyectos de Urbanización) que se derivan del PGOU, serán sus titulares y promotores los responsables de la ejecución del PSA correspondiente.

Artículo 239. Objetivo sobre los instrumentos de desarrollo

Verificar que los instrumentos de desarrollo del PGOU cumplen los condicionantes ambientales impuestos por el PGOU.

1. Acciones: Evaluación de la documentación de los instrumentos de desarrollo del PGOU comprobando que recoge las medidas correctoras aplicables, las cuales deberán ser reflejadas con el adecuado nivel de detalle constructivo y económico requerido para su efectiva ejecución.
2. Informes: Antes de otorgar la licencia de obra o instalación se emitirá un Informe singular sobre el cumplimiento de los condicionantes ambientales en los Planes y Proyectos.

Artículo 240. Objetivo sobre la calidad del aire

Comprobar cualquier incidencia de emisión de polvo a la atmósfera originada por movimientos de tierras, tránsito de maquinaria y la ejecución de las medidas de paliación propuestas.

1. Acciones:
   A. Confirmar la aplicación de protocolo que garantice el mantenimiento adecuado de la maquinaria de obra.
   B. Comprobar que se realiza riego de superficies y cubrición de la carga de tierra o materiales de construcción para evitar la emisión de polvo durante la fase de obras.
2. Controles:
   A. Verificar la existencia de nubes de polvo y acumulación de partículas en la vegetación, especialmente en zonas residenciales y en presencia de vegetación natural.
   B. Control de la campaña de riegos aplicados mediante certificado de fecha y lugar de ejecución, con refuerzo especial de la vigilancia en épocas de sequía y periodo estival.
   C. Verificación del funcionamiento de las máquinas de obra para detectar emisiones sensorialmente no adecuadas.
3. Indicador: Concentración de partículas inferiores a 10 micras (PM10), siendo el umbral 50 µm/m3 o indicador más restrictivo en aplicación de legislación sustitutiva a la vigente en la materia.
4. Periodicidad: Semanal.
5. Responsable: Dirección ambiental del proyecto u obra.

Artículo 241. Objetivo sobre el cambio climático

Comprobar que se elabora e implementa en los proyectos técnicos previos a las actuaciones el cálculo de huella de carbono que estime la cantidad total de gases de efecto invernadero (GEI) que se emitirán a la atmósfera, de forma directa o indirecta, por la actuación, y que se adoptan medidas de reducción y absorción de CO2.

1. Acciones: Evaluación de la documentación de los instrumentos de desarrollo del PGOU comprobando que se realiza el cálculo de huella de carbono y se diseñan medidas de reducción y absorción de dióxido de carbono.
2. Controles: Verificación de la aplicación de las medidas de protección propuestas

3. Indicador: Ausencia o falta de rigor del cálculo de huella ecológica y de medidas de reducción y compensación de CO2.
4. Periodicidad: Comprobación al inicio y final del proyecto.
5. Responsable: Dirección ambiental del proyecto u obra.

Artículo 242. Objetivo sobre la calidad acústica

Comprobar que los niveles de ruido no superan los límites establecidos en la ordenanza municipal o legislación vigente.

1. Acciones:
    A. Toma de medidas de los niveles de ruido en los puntos conflictivos y en lo indicado en la normativa municipal.
    B. Comprobación de que los niveles sonoros de recepción externa en las zonas residenciales colindantes a las industriales y carreteras no superan los límites establecidos en la citada normativa una vez se desarrollen los usos previstos en el Plan.
2. Controles: Superación de los valores límite establecidos en la ordenanza municipal.
3. Indicador: Umbrales establecidos en la normativa municipal.
4. Periodicidad: Campaña de inspecciones cada tres meses.
5. Responsable: Dirección ambiental del proyecto u obra.

Artículo 243. Objetivo sobre la emisión lumínica

Comprobar el cumplimiento de Ley de Cantabria 6/2006, de 9 de junio, de prevención de la contaminación lumínica, y su reglamento, sin perjuicio de la normativa municipal a elaborar.

1. Acciones: Verificación de que la obra o proyecto cumple la legislación en cuanto a iluminación pública.
2. Controles: Superación de los valores límite establecidos en la norma autonómica.
3. Indicador: Umbrales establecidos en la normativa autonómica y municipal.
4. Periodicidad: Comprobación al inicio y final del proyecto.
5. Responsable: Dirección ambiental del proyecto u obra.

Artículo 244. Objetivo sobre el recuso suelo

Controlar las afecciones a este recurso, la protección del suelo contra la erosión y la conservación de la tierra vegetal.

1. Acciones:
    A. Señalamiento en plano de las zonas indicadas para el acopio de tierra vegetal antes del inicio de las actuaciones, balizando en campo las zonas escogidas.
    B. Inspección visual de la correcta gestión de zonas acondicionadas para el almacenamiento de material.
    C. Inspección visual de los movimientos de tierras que se realicen (pendientes de los taludes, topografía del área, etc.).

D. Asegurar el mantenimiento de las características edafológicas del horizonte fértil retirado durante los trabajos de movimiento de tierras.

E. Control de extendido de tierra vegetal y procesos de revegetación.

2. Controles:

A. Aparición de cárcavas, erosión diferencial, movimientos superficiales de laderas, etc.

B. Altura de los acopios, tiempo de permanencia de los acopios y presencia de materiales sueltos o de otros materiales en el acopio.

C. Verificación de que no se ocupe la red de drenaje superficial, especialmente en el ámbito de ejecución de los sectores de desarrollo de Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable.

D. Se verificará el extendido de tierra vegetal en los lugares y con los espesores suficientes en todas las superficies a restaurar. Tras su ejecución, se controlará que no se produzca circulación de maquinaria pesada. En el caso de utilizarse tierra vegetal que no proceda de la propia zona de obras, de forma previa a su extensión se procederá a realizar análisis para comprobar su idoneidad.

E. Inicio inmediato de tareas de revegetación tras finalizar los trabajos de re perfilamiento, acopios y extendido.

3. Indicador:

A. Umbral según la potencia de la capa de tierra vegetal.

B. Umbral para acopios de tierra vegetal que deben contar con una altura inferior a 1,5 metros, sobre los que deben aplicarse siembras de herbáceas que eviten los procesos erosivos.

C. Umbral de extendido de tierra vegetal en espesor de tierra aportado, siendo la tolerancia máxima en la extensión de 5 cm. como media en parcelas de 10 m² y con un mínimo de 2 mediciones.

4. Periodicidad:

A. Diario para la retirada de tierra vegetal. Se comprobará que se realice antes del inicio de las explanaciones, y que se ejecute una vez finalizado el desbroce, permitiendo así la retirada de los propágulos vegetales que queden en los primeros centímetros del suelo, tanto de los preexistentes como de los aportados con las operaciones de desbroce.

B. Semanal para los acopios.

C. Al final de obra para extendido de tierra vegetal, estableciendo sobre planos unos puntos de muestreo aleatorios.

5. Responsable: Dirección ambiental del proyecto u obra.

Artículo 245. Objetivo sobre la vegetación

Protección de la vegetación y de la biodiversidad.

1. Acciones:

A. Inspección visual de la vegetación.

B. Identificar el arbolado a proteger sobre plano.

C. Comprobar la ejecución del proyecto de jardinería para zonas verdes.

D. Control de la superficie afectada por el desbroce y movimiento de tierras en el entorno de los arroyos.

E. Control de siembras y proliferación de especies alóctonas naturalizadas, verificando su aparición, así como de especies exóticas invasoras.

F. Control de plantaciones.

2. Controles:

A. Se controlará la presencia de ramas y troncos rotos o heridos por la maquinaria.

B. Atención a cualquier afección negativa como vertidos, compactación, destrucción de la vegetación, etc.

C. Control de las especies a utilizar en los trabajos y en el caso de nuevos taludes, eras y depósitos de tierra al descubierto escoger una mezcla de especies vegetales de la zona que contendrán al menos el 3% de especies arbustivas locales.

D. Aplicación del protocolo definido en el documento "Prescripciones Técnicas Generales para la Erradicación de las Plantas con Potencial Invasor en Cantabria".

E. En el entorno de los arroyos durante la ejecución de la obra se realizará un control visual de las superficies afectadas por los trabajos de desbroce y movimiento de tierras, en los ámbitos de ejecución de Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable, prioritariamente para los arroyos de Campuzano y Sorravides.

F. Para evitar la proliferación de especies exóticas invasoras, proceder a inspección de materiales (comprobar que las semillas, abonos y materiales son los exigidos en proyecto), la ejecución de extendido (la correcta distribución de semillas y la fecha) y su seguimiento (nascencia y grado de cobertura, así como aparición de especies exóticas invasoras). Especial atención a áreas donde están previstas siembras en el ámbito de ejecución de los sectores de desarrollo de Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable.

G. Comprobarán dimensiones de los hoyos de plantación, la colocación de la planta, la ejecución del riego de implantación y la fecha.

H. Inspecciones de las plantaciones a los 60 y 120 días, anotando el porcentaje de marras por especies y sus posibles causas y el estado de la planta viva.

3. Indicador:

A. Desvíos del proyecto de jardinería y de las medidas protectoras.

B. Desvíos del ajuste de las superficies afectadas por el desbroce y movimiento de tierras a la planimetría contenida en el Proyecto de Urbanización de los diferentes sectores junto a los arroyos. El umbral crítico viene dado por la ocupación de terrenos exteriores al contorno definido en la planimetría del Proyecto de Urbanización del sector correspondiente.

C. Las semillas deberán disponer de un certificado con menos de 2 años de antigüedad de un laboratorio homologado donde se especifiquen pureza y capacidad germinativa. Los certificados de los materiales deberán entregarse antes de iniciar las siembras.

D. Plantaciones con material empleado certificado por fabricante. La tolerancia en el tamaño de los hoyos de plantación y en la dosificación de materiales será del 10% de sus dimensiones o dotación. El riego de implantación debe realizarse en el mismo día. Se verificará que no se ejecuten plantaciones cuando la temperatura ambiente sea inferior a 1º C, o mientras el suelo esté helado.

E. Si el proyecto no indica otra cosa, la tolerancia de marras será del 10% para arbustos y del 5% para árboles mayores de 1 metro. Si son plantaciones lineales o puntuales la tolerancia será menor.

4. Periodicidad:
    A. Quincenal, incrementando la frecuencia si se detectan afecciones.
    B. Semanal hasta la finalización de los trabajos de desbroce y movimiento de tierras en cada uno de los sectores con afección a arroyos.
    C. Comprobación al inicio y final del proyecto.
    D. Tras las siembras, se verificará la germinación a los 30 y 90 días de la ejecución, en parcelas testigo de 10 m², donde se procederá a determinar el grado de cobertura y las especies germinadas. Si el proyecto no indica otra cosa, la cobertura debe superar el 80%.
    E. Se comprobará la no proliferación de especies exóticas invasoras.
    F. Antes de iniciarse las plantaciones deberán entregarse los certificados de los materiales. La ejecución se inspeccionará mensualmente. Los resultados se analizarán a los 60 y 120 días.
5. Responsable: Dirección ambiental del proyecto u obra.

Artículo 246. Objetivo sobre la hidrología

Protección del sistema fluvial y de la calidad de las aguas.

1. Acciones:
    A. Inspección visual de la existencia de vertidos.
    B. Verificación sobre plano de la localización de tratamientos permeables que permitan la infiltración de agua al subsuelo por el proyecto u obra.
    C. Barreras de protección instaladas en los márgenes de los ríos y arroyos afectados por obras.
    D. Control de los usos asignados en el entorno de los arroyos en los suelos urbanizables
2. Controles:
    A. Control de la presencia de manchas de aceite o combustible, así como la presencia de materiales en las proximidades de las masas de agua con riesgo de ser arrastrados a los cauces.
    B. Grado de impermeabilización de suelo
    C. Campaña de muestreo sobre la calidad de las aguas, de acuerdo a criterios del Órgano de Cuenca.
    D. Control de la asignación de usos del suelo que no alteren los arroyos y sus riberas. El umbral crítico de la asignación de usos sería que no permitan el mantenimiento de la funcionalidad ecológica.
3. Indicador:
    A. Porcentaje obtenido por el proyecto sobre el grado de impermeabilización introducido.
    B. Umbral de calidad de las aguas fijado por Directiva Marco del Agua
4. Periodicidad:
    A. Mensual, con control semanal en las inmediaciones de las masas de agua cercanas a las obras.
    B. Comprobación al inicio y final del proyecto.
5. Responsable: Dirección ambiental del proyecto u obra.

Artículo 247. Objetivo sobre el paisaje

Integrar los proyectos y obras en el entorno y proteger el paisaje.

1. Acciones: Inspección visual de la zona de obras.
2. Controles:
   A. Verificación de la aplicación de las medidas de protección propuestas.
   B. Comprobación del estado de las zonas afectadas por ocupación temporal de las obras.
   C. Evaluación de la recuperación ambiental al final de las obras.
3. Indicador: Como umbral conflictivo se considera el incumplimiento de las medidas específicas propuestas, así como la aparición injustificada de elementos que generen impacto visual.
4. Periodicidad:
   A. Se realizarán con carácter mensual inspecciones de toda la zona de obras y su entorno.
   B. Comprobación al inicio y final del proyecto.
5. Responsable: Dirección ambiental del proyecto u obra.

Artículo 248. Objetivo sobre el patrimonio

A fin de evitar afecciones al Patrimonio Cultural se llevarán a cabo las siguientes acciones:

1. Acciones: Realizar seguimientos arqueológicos en las zonas en las que se ha detectado la existencia de yacimientos y elementos histórico-etnográficos, así como en las zonas indicadas por el Catálogo Arqueológico del PGOU.
2. Controles:
   A. Aparición fortuita de restos arqueológicos.
   B. Según el proyecto de intervención arqueológica autorizado por el organismo competente en materia de Cultura haya fijado para la obra o proyecto.
   C. Especial atención sobre el suelo urbanizable SURB-R-2.M, donde el extremo norte afecta a la delimitación del Yacimiento Campuzano 87004.
   D. Especial atención sobre el suelo urbano de Torres que se ubica en el extremo occidental del área de afección del HA 87015 Torres.
   E. Especial atención sobre el suelo urbano de Viérnoles, donde se ubica un lavadero público a rehabilitar.
3. Indicador:
   A. El descubrimiento deberá ser comunicado a la mayor brevedad posible a la Consejería de Cultura y Deporte, con indicación del lugar donde se haya producido para su comprobación y protección.
   B. Según el proyecto de intervención arqueológica haya fijado para la obra o proyecto.
4. Periodicidad: La vigilancia, por parte del técnico cualificado y aceptado por el organismo competente, durante el movimiento tierras se realizará según las especificaciones del Catálogo Arqueológico del PGOU y normativa autonómica sustitutiva a la vigente en la materia.
5. Responsable: Dirección del proyecto u obra y arqueólogo autorizado.

Artículo 249. Objetivo sobre la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas

Comprobar el cumplimiento de medidas incorporadas al PGOU sobre accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

1. Acciones: Verificación de que la obra o proyecto integra las medidas contempladas en el PGOU y cumple la legislación autonómica.
2. Controles: Incumplimiento de en la norma autonómica y en el PGOU.
3. Indicador: Umbrales establecidos en la normativa autonómica y municipal.
4. Periodicidad: Comprobación al inicio y final del proyecto antes de la entrega provisional de las obras.
5. Responsable: Dirección ambiental del proyecto u obra.

Artículo 250. Objetivo sobre construcción sostenible

Comprobar el cumplimiento de medidas incorporadas al PGOU sobre construcción sostenible y uso racional de los recursos.

1. Acciones: Verificación de la utilización de materiales de bajo coste ambiental y toma de medidas de ahorro y eficiencia en el consumo de recursos.
2. Controles: Superación de los valores límite establecidos en el PGOU.
3. Indicador: Umbrales establecidos en la normativa municipal.
4. Periodicidad: Comprobación al inicio y final del proyecto.
5. Responsable: Dirección ambiental del proyecto u obra.

Artículo 251. Objetivo sobre gestión de residuos

Controlar las acciones para la correcta gestión de los residuos.

1. Acciones: Señalamiento en plano de las zonas indicadas para el acopio de materiales, instalación de casetas, parque de maquinaria y ocupaciones temporales del suelo para almacenamiento provisional de residuos generados en las obras.
2. Controles:
    A. Aparición de cárcavas, erosión diferencial, movimientos superficiales de laderas, etc.
    B. Altura de los acopios, tiempo de permanencia de los acopios y presencia de materiales sueltos o de otros materiales en el acopio.
    C. Verificación de que no se ocupe la red de drenaje superficial, especialmente en el ámbito de ejecución de los sectores de desarrollo de Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable.
    D. Se verificará el cumplimiento del Plan de Gestión de Residuos de la Construcción del proyecto u obra.
3. Indicador: Grado de cumplimiento de la ubicación y disposición de los espacios escogidos.
4. Periodicidad:
    A. Diario.
    B. Comprobación al inicio de la adecuación del proyecto.
5. Responsable: Dirección ambiental del proyecto u obra.

Artículo 252. Emisión de informes de seguimiento

1. El director Ambiental de Obras remitirá informes de seguimiento al Ayuntamiento de Torrelavega y al órgano de la administración competente en materia de medio ambiente.
2. Se emitirá un informe anual sobre la vigilancia ambiental de las obras de urbanización y edificación detallará:
   A. Actuaciones tramitadas y estado de su tramitación.
   B. Actuaciones en ejecución, indicando las características generales y los condicionantes ambientales de las obras.
   C. Resumen de resultados de los controles realizados.
   D. Principales incidencias registradas.
3. Al inicio de las obras se elaborará un informe inicial que recogerá la información más completa posible sobre la situación preoperacional. Su contenido mínimo incluirá análisis, mediciones, muestreos y cartografía de las zonas contempladas en los objetivos del PSA, referidos en artículos anteriores.
4. Con periodicidad trimestral y sin perjuicio de informes especiales que sean requeribles, cuando cualquier aspecto de la obra provoque alteraciones superiores a las previstas, se emitirá informe ordinario que recogerá la evolución de los controles contemplados en los objetivos del PSA.
5. Se emitirá informe extraordinario, con la información más completa posible para actuar en consecuencia, cuando se detecten desvíos o incumplimientos graves de las medidas correctoras que exijan soluciones inmediatas y urgentes.
6. Se emitirá informe final que resumirá todas las incidencias ocurridas durante la ejecución de las obras, con las acciones desarrolladas en cada caso.

Artículo 253. Vigilancia ambiental en la fase de seguimiento.

1. Con periodicidad anual, se comprobará la evolución ambiental del municipio en el conjunto de la fase de funcionamiento del PGOU.
2. En dicho informe se analizará la aparición de nuevas alteraciones, aun cuando tengan origen en el propio PGOU.
3. Entre su contenido se analizará la información de control propia o suministrada por otras administraciones, sobre la calidad de las aguas, del aire, etc. contrastando su rigor, actualizando la normativa de aplicación y las áreas a controlar en función del desarrollo del planeamiento, en al menos los siguientes apartados:
   A. Control de los indicadores propuestos por el Documento de Referencia para la evaluación de los efectos en el medio ambiente del PGOU, aprobado mediante la Resolución de 18 de junio de 2008, de la Dirección General de Ordenación del Territorio y Evaluación Ambiental Urbanística, relacionados en su apartado "IV Indicadores de los objetivos ambientales y principios de sostenibilidad".
   B. Control de la calidad del aire, analizando tanto niveles de inmisión en las áreas residenciales como emisión de contaminantes a la atmósfera, con especial atención a las áreas industriales.
   C. Control del nivel de ruido, según las especificaciones contempladas en la ordenanza municipal, con especial atención a las zonas de conflicto y Áreas de Protección Acústica

Especial detectadas en el Estudio Acústico de Diagnóstico sobre Contaminación Acústica para la presente Revisión del PGOU de Torrelavega o aquellas que a lo largo de la evolución del presente programa ambiental pudieran ir surgiendo a consecuencia de la evolución y desarrollo del PGOU.

D. Control del resplandor luminoso nocturno y luz intrusa o molesta, según la Ley de Cantabria 6/2006, de 9 de junio, de prevención de la contaminación lumínica, su reglamento o norma que los sustituya.

E. Elaboración de ordenanzas municipales que ajusten el nivel de protección previsto por la normativa en vigor, zonificando con criterios propios el territorio y mejorando los niveles de referencia de cada zona, sin reducir en ningún caso los niveles de protección aprobados por la Comunidad Autónoma.

F. Control de la calidad del agua y estado de los cauces, con campaña de muestreo de análisis y vigilancia de presencia de especies vegetales invasoras en los cauces y cualquier material depositado en los lechos fluviales, sobre la totalidad de la red hidrográfica.

G. Control de la vegetación con seguimiento de la evolución de especies exóticas invasoras para su eliminación (según protocolo de actuación de la Administración con competencias en la materia, Dirección General del Medio Natural del Gobierno de Cantabria, a través de las indicaciones contenidas en el documento "Prescripciones Técnicas Generales para la Erradicación de las Plantas con Potencial Invasor en Cantabria") y de la masa arbolada el suelo rústico de especial protección de ribera para su mejora.

H. Control del funcionamiento de los sistemas de abastecimiento y saneamiento, con especial atención al seguimiento sobre el tratamiento y reutilización de aguas pluviales, la reducción de aguas residuales y la garantía del tratamiento sostenible del agua.

I. Control de la gestión de residuos urbanos e industriales, con vigilancia de presencia de vertidos ilegales de residuos.

J. Control sobre los riesgos y elementos vulnerables del territorio, como las actuaciones que pueden producir incendios, la vigilancia sobre las actividades extractivas, el seguimiento de la actividad industrial a través de los Planes de Autoprotección de sus empresas, para coordinar las medidas de prevención y protección a adoptar, con campaña de información y concienciación de la población sobre los riesgos.

K. Control de los usos que se promuevan en las "Áreas de Especial Exposición" de Transporte de Mercancías Peligrosas sobre su compatibilidad con el riesgo industrial o de accidente grave inherente al transporte y procesado de sustancias peligrosas, para no incrementar los riesgos para la salud humana y el medio ambiente.