

VOLUMEN 2

ORDENANZAS



**APROBACIÓN INICIAL**

**JULIO-2014**



## CONTENIDO

<b>1 RÉGIMEN GENERAL</b> .....	<b>1</b>
Art. 1.- Vigencia, revisión y modificación.....	1
Art. 2.- Criterios de interpretación.....	1
Art. 3.- Determinaciones del plan.....	2
Art. 4.- Actualización cartográfica.....	2
Art. 5.- Abreviaturas y definiciones.....	2
<b>2 LICENCIAS</b> .....	<b>3</b>
2.1 CONDICIONES GENERALES.....	3
Art. 6.- Actos sujetos a licencia.....	3
Art. 7.- Obras con licencias urbanísticas.....	3
Art. 8.- Procedimiento para la obtención de licencia.....	3
Art. 9.- Licencias en suelo rústico.....	5
Art. 10.- Licencias de parcelación.....	5
Art. 11.- Licencias de obras de urbanización.....	5
Art. 12.- Licencias de obras de edificación.....	6
Art. 13.- Caducidad y suspensión de Licencias.....	6
Art. 14.- Licencias de apertura y actividades.....	7
Art. 15.- Licencias de primera ocupación.....	7
Art. 16.- Obras mayores y menores.....	8
Art. 17.- Alineaciones y rasantes.....	8
2.2 CONDICIONES PARTICULARES PARA LICENCIAS DE MOVIMIENTOS DE TIERRA.....	8
Art. 18.- Condiciones generales.....	8
Art. 19.- Solicitud de licencias de obra menor de movimientos de tierra.....	9
Art. 20.- Solicitud de licencias de obra mayor de movimientos de tierra.....	9
2.3 INCIDENCIA SOBRE SITUACIONES EXISTENTES.....	9
Art. 21.- Situaciones fuera de ordenación.....	9
Art. 22.- Situaciones preexistentes.....	10
<b>3 ORDENANZAS GENERALES</b> .....	<b>11</b>
3.1 MEDIO AMBIENTE, INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTO.....	11
Art. 23.- Accesos y conexiones a infraestructura generales.....	11
Art. 24.- Abastecimiento.....	11
Art. 25.- Dotación contra incendios.....	12
Art. 26.- Depósitos y distribución de agua.....	12
Art. 27.- Redes de alcantarillado.....	12
Art. 28.- Gestión de residuos.....	13
Art. 29.- Estercoleros.....	13
Art. 30.- Energía eléctrica.....	13
Art. 31.- Alumbrado.....	14
Art. 32.- Protección contra incendios.....	14
Art. 33.- Redes de telecomunicaciones por cable.....	15
Art. 34.- Instalaciones radioeléctricas.....	15
Art. 35.- Protección de pies arbóreos y setos.....	15
Art. 35bis.- Medidas para protección de la vegetación.....	16
Art. 36.- Depósitos de combustibles.....	16
3.2 PATRIMONIO CULTURAL.....	16
Art. 37.- Legislación.....	16
Art. 38.- Catálogo urbanístico.....	16
Art. 39.- Nivel de intervención en inmuebles catalogados.....	16
Art. 40.- Protección de zonas arqueológicas.....	18
Art. 41.- Medidas específicas en núcleos de carácter tradicional.....	19
Art. 42.- Mantenimiento de caminos y rutas culturales.....	19
3.3 PAISAJE.....	19

Art. 43.- Movimientos de tierra.....	19
Art. 44.- Viario y paisaje abierto.....	20
3.4 CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS.....	20
Art. 45.- Espacios de circulación.....	20
Art. 46.- Tratamiento de obstáculos.....	20
Art. 47.- Pavimentación.....	20
Art. 48.- Accesibilidad.....	21
Art. 49.- Aparcamientos.....	21
Art. 50.- Transportes colectivos.....	21
Art. 51.- Iluminación.....	21
3.5 RESTRICCIONES DE USOS Y EDIFICACIONES.....	22
Art. 52.- Condicionantes.....	22
Art. 53.- Autorizaciones.....	22
<b>4 CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.....</b>	<b>23</b>
4.1 CONDICIONES GENERALES.....	23
Art. 54.- Clases de obras.....	23
Art. 55.- Edificaciones de protección pública.....	23
Art. 56.- Condiciones de seguridad, salubridad y ornato.....	23
Art. 57.- Reglas de colindancia.....	24
4.1.1 <i>Condiciones tipológicas</i> .....	24
Art. 58.- Condiciones de las plantas.....	24
Art. 59.- Cuerpos salientes.....	25
Art. 60.- Edificaciones auxiliares.....	26
Art. 61.- Rehabilitación de edificaciones y elementos singulares.....	26
Art. 62.- Edificaciones de carácter dotacional y de interés público.....	26
4.1.2 <i>Condiciones de calidad, higiene y servicios</i> .....	26
Art. 63.- Condiciones higiénicas.....	26
Art. 64.- Acceso a cubiertas y patios.....	26
Art. 65.- Condiciones de acceso al edificio.....	27
Art. 66.- Portales y accesos.....	27
Art. 67.- Escaleras y circulación interior.....	27
Art. 68.- Señalización.....	28
Art. 69.- Prevención de caídas.....	28
Art. 70.- Supresión de barreras arquitectónicas y urbanísticas.....	28
Art. 71.- Aislamiento de la edificación.....	28
Art. 72.- Evacuación de aguas pluviales.....	28
Art. 73.- Evacuación de aguas residuales.....	28
Art. 74.- Evacuación de residuos sólidos.....	29
Art. 75.- Basureros.....	29
Art. 76.- Instalaciones de clima artificial.....	29
Art. 77.- Energía eléctrica.....	30
Art. 78.- Telecomunicaciones.....	30
Art. 79.- Protección contra el rayo.....	30
Art. 80.- Evacuación de humos.....	30
Art. 81.- Lugares de comprobación del impacto de actividades.....	31
Art. 82.- Radioactividad y perturbaciones eléctricas.....	31
Art. 83.- Emisión de humos y gases.....	31
Art. 84.- Concentración de contaminantes.....	31
Art. 85.- Densidad de contaminantes.....	32
Art. 86.- Protección contra ruidos y vibraciones.....	32
Art. 87.- Niveles de ruido admisibles.....	32
Art. 88.- Niveles de vibración.....	33
Art. 89.- Rehabilitación sonora.....	33
4.1.3 <i>Condiciones de integración en el entorno</i> .....	34
Art. 90.- Disposiciones generales.....	34
Art. 91.- Condiciones naturales de la parcela.....	35

Art. 92.- Obras de nueva planta.....	35
Art. 93.- Obras sobre edificaciones existentes .....	36
Art. 94.- Medianerías .....	36
Art. 95.- Cerramiento de bajos.....	37
Art. 96.- Modificación de fachadas .....	37
Art. 97.- Tratamiento de las cubiertas.....	37
Art. 98.- Instalaciones .....	37
Art. 99.- Integración del edificio .....	38
Art. 100.- Modelos.....	38
Art. 101.- Edificaciones auxiliares.....	38
Art. 102.- Publicidad exterior .....	38
Art. 103.- Cerramientos de fincas .....	39
Art. 104.- Señalización de fincas .....	40
<b>4.2 CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO.....</b>	<b>40</b>
Art. 105.- Parcela mínima .....	40
Art. 106.- Límite de viviendas .....	40
Art. 107.- Altura .....	40
Art. 108.- Plantas sótano .....	40
Art. 109.- Dimensión de las edificaciones.....	40
Art. 110.- Separación entre edificaciones.....	40
Art. 111.- Posición de la edificación.....	40
Art. 112.- Limitaciones a la edificación .....	41
Art. 113.- Ordenanza de núcleo N .....	41
Art. 114.- Ordenanza de zona extensiva X.....	42
<b>4.3 CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN EN SUELO RÚSTICO.....</b>	<b>43</b>
<b>4.3.1 Disposiciones comunes .....</b>	<b>43</b>
Art. 115.- Movimiento de tierras.....	43
Art. 116.- Acceso rodado .....	43
Art. 117bis.- Evacuación y saneamiento .....	43
Art. 117.- Abastecimiento de agua .....	44
Art. 118.- Red eléctrica y telefonía .....	44
Art. 119bis.- Vivienda unifamiliar aislada e instalaciones vinculadas a actividades artesanales, culturales, de ocio y turismo rural. ....	44
<b>4.3.2 Instalaciones y edificaciones agrarias .....</b>	<b>44</b>
Art. 119.- Ubicación de las edificaciones agrarias y análogas .....	44
Art. 120.- Edificaciones e instalaciones de uso agrario.....	44
Art. 121.- Actividades complementarias a las explotaciones agrarias .....	45
Art. 122.- Viviendas vinculadas a explotaciones agrarias .....	45
<b>4.3.3 Instalaciones vinculadas a las obras públicas e infraestructuras .....</b>	<b>45</b>
Art. 123.- Instalaciones y construcciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de obras públicas e infraestructuras .....	45
<b>5 SERVIDUMBRES SECTORIALES.....</b>	<b>47</b>
<b>5.1 SERVIDUMBRE DE CARRETERAS AUTONÓMICAS.....</b>	<b>47</b>
Art. 124.- Normativa.....	47
Art. 125.- Dominio público .....	47
Art. 126.- Zona de protección .....	47
Art. 127.- Arista exterior de la explanación.....	47
Art. 128.- Línea límite de edificación .....	47
Art. 129.- Tramos urbanos.....	47
Art. 130.- Travesías .....	48
Art. 131.- Cierres.....	48
Art. 132.- Accesos.....	49
Art. 133.- Segregaciones .....	49
Art. 134.- Publicidad.....	49
Art. 135.- Secciones tipo en viales .....	49
Art. 136.- Cambios de titularidad .....	49

5.2 SERVIDUMBRE DE VÍAS MUNICIPALES.....	49
Art. 137.- Condiciones generales .....	49
Art. 138.- Tramos urbanos.....	50
Art. 139.- Travesías .....	50
5.3 SERVIDUMBRE DE CAUCES PÚBLICOS .....	50
5.3.1 Normativa y definiciones.....	50
Art. 140.- Normativa sectorial .....	50
Art. 141.- Definiciones básicas .....	51
5.3.2 Limitaciones de usos.....	52
Art. 142.- Limitación de usos en zona de dominio público hidráulico.....	52
Art. 143.- Limitación de usos en cauces naturales.....	52
Art. 144.- Limitación de usos en zona de servidumbre .....	52
Art. 145.- Limitación de usos en zona de policía y zona de policía inundable .....	52
5.3.3 Zonas inundables.....	53
Art. 146.- Zonas inundables.....	53
Art. 147.- Períodos de retorno de dimensionamiento de infraestructuras de defensa.....	53
Art. 148.- Edificación en zonas inundables.....	53
5.3.4 Vertidos, saneamiento y depuración.....	54
Art. 149.- Vertidos .....	54
Art. 150.- Autorización de vertidos.....	54
Art. 151.- Prohibiciones.....	54
Art. 152.- Depuración.....	55
Art. 153.- Áreas de protección .....	56
5.4 SERVIDUMBRE DE PASILLOS ELÉCTRICOS .....	56
Art. 154.- Condiciones generales .....	56
Art. 155.- Servidumbres.....	56
Art. 156.- Condiciones ambientales.....	57
5.5 SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS.....	57
Art. 157.- Normativa aplicable y criterios de referencia.....	57
Art. 158.- Afecciones sobre el territorio .....	57
5.6 SERVIDUMBRES MEDIOAMBIENTALES.....	57
Art. 159.- Biodiversidad.....	57
5.7 SERVIDUMBRES DE MONTES .....	57
Art. 160.- Marco legal.....	57
Art. 161.- Aplicación.....	58
Art. 162.- Ordenación de usos y planificación forestal .....	58
Art. 163.- Dominio público forestal.....	58
Art. 164.- Régimen de autorizaciones .....	58
Art. 165.- Aprovechamientos forestales.....	58
Art. 166.- Aprovechamientos maderables y leñosos .....	59
5.8 SERVIDUMBRES DE INFRAESTRUCTURAS DE AGUA Y SANEAMIENTO .....	59
Art. 167.- Distancias a conducciones .....	59
Art. 168.- Servidumbre de depuradoras públicas .....	59
Art. 169.- Servidumbre de infraestructuras de agua.....	60
<b>6 CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS.....</b>	<b>61</b>
6.1 USOS GLOBALES Y PORMENORIZADOS.....	61
Art. 170.- Usos globales.....	61
Art. 171.- Usos pormenorizados .....	61
6.2 USOS DE EQUIPAMIENTO.....	62
Art. 172.- Definiciones.....	62
Art. 173.- Condiciones de los usos deportivos .....	63
Art. 174.- Condiciones de los usos educativos.....	63
Art. 175.- Condiciones de los usos de interés público y social.....	64
Art. 176.- Condiciones de los usos religioso .....	64
Art. 177.- Condiciones de los cementerios.....	64
6.3 USO DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.....	65

Art. 178.- Definiciones.....	65
Art. 179.- Condiciones de parques y jardines.....	65
6.4 USOS RESIDENCIALES .....	65
Art. 180.- Usos individualizados residenciales .....	65
Art. 181.- Categorías.....	65
Art. 182.- Viviendas.....	66
Art. 183.- Vivienda de protección pública .....	66
Art. 184.- Estudio o apartamento.....	66
Art. 185.- Requisitos de aparcamientos.....	66
6.5 USOS PRODUCTIVOS .....	67
Art. 186.- Definiciones.....	67
Art. 187.- Uso comercial .....	68
Art. 188.- Establecimiento hotelero.....	68
Art. 189.- Residencia comunitaria.....	68
Art. 190.- Condiciones de las actividades agrícolas.....	69
Art. 191.- Condiciones de las actividades ganaderas .....	69
Art. 192.- Condiciones de las actividades forestales.....	70
6.6 USOS AL SERVICIO DEL AUTOMÓVIL. ....	71
Art. 193.- Definiciones.....	71
Art. 194.- Implantación.....	71
Art. 195.- Aparcamiento en superficie. ....	72
Art. 196.- Garajes.....	73
6.7 USOS DE VIARIO .....	74
Art. 197.- Usos individualizados de viario.....	74
Art. 198.- Viario público.....	74
Art. 199.- Viario privado .....	76
Art. 200.- Aparcamiento en viario .....	76
Art. 201.- Espacios libres anexos a viario.....	76
6.8 USOS DE INFRAESTRUCTURAS .....	76
Art. 202.- Definiciones.....	76
<b>7 CONDICIONES DE LOS USOS EN SUELO URBANO.....</b>	<b>77</b>
Art. 203.- Condiciones .....	77
<b>8 CONDICIONES DE LOS USOS EN SUELO RÚSTICO.....</b>	<b>77</b>
8.1 DEFINICIONES .....	77
Art. 204.- Unidad mínima de cultivo.....	77
Art. 205.- Otras definiciones .....	77
8.2 RÉGIMEN JURÍDICO.....	78
Art. 206.- Usos permitidos .....	78
Art. 207.- Usos autorizables .....	78
Art. 208.- Limitaciones .....	78
Art. 209.- Competencia para autorizar construcciones, instalaciones y usos en suelo rústico.....	78
8.3 USOS PORMENORIZADOS PROHIBIDOS, PERMITIDOS Y AUTORIZABLES. ....	79
Art. 210.- Suelo rústico de especial protección .....	79
Art. 210bis.- Suelo rústico de especial protección por riesgos.....	79
Art. 211.- Condiciones particulares del LIC del Nansa.....	79
Art. 212.- Suelo rústico colindante con el LIC del Nansa .....	79
Art. 213.- Suelo rústico ordinario .....	79
<b>9 RÉGIMEN DE LOS TERRENOS DOTACIONALES .....</b>	<b>80</b>
Art. 214.- Regulación .....	80
Art. 215.- Definiciones.....	80
Art. 216.- Régimen de obtención .....	80
Art. 217.- Sistemas generales .....	80
Art. 218.- Dotaciones locales.....	80

<b>10 SUELO URBANIZABLE .....</b>	<b>81</b>
10.1 CONDICIONES GENERALES.....	81
Art. 219.- Condiciones generales del suelo urbanizable .....	81
10.2 SUELO URBANIZABLE DELIMITADO .....	81
Art. 220.- Alcance .....	81
10.3 SUELO URBANIZABLE RESIDUAL.....	81
Art. 221.- Alcance .....	81
Art. 222.- Condiciones generales .....	81
<b>11 DISPOSICIONES TRANSITORIAS.....</b>	<b>82</b>



# 1 RÉGIMEN GENERAL

## Art. 1.- Vigencia, revisión y modificación

1. El Plan General de Ordenación Urbana será de obligado cumplimiento a partir de la publicación de su aprobación definitiva en el Boletín Oficial de Cantabria (Art. 84 LOTRUSCA).
2. Su vigencia será indefinida, según lo previsto en el Art. 81 LOTRUSCA.
3. No obstante cabe la posibilidad de revisión y modificación del planeamiento urbanístico, de acuerdo con los Art. 82 y 83 de la LOTRUSCA, y con las prescripciones citadas a continuación.
4. Las normas podrán ser revisadas cuando se produzca uno cualquiera de los siguientes supuestos:
  - a) Cuando el Suelo Urbano delimitado, haya sido consolidado por la edificación en una proporción igual o superior al 80% de su superficie.
  - b) Cuando exista una variación sensible en la tendencia de crecimiento de la población, variación que suponga un crecimiento o disminución anual porcentual igual o mayor del 10% en un periodo de 5 años.
  - c) Cuando actuaciones puntuales extramunicipales y municipales provoquen cambios en la situación socioeconómica del municipio no previstos en la redacción de este plan y que afecten de una manera general al territorio municipal.
5. A los efectos del cálculo de la población establecidos en el punto 2 del artículo anterior, y siempre que no existan otros medios más directos para determinarla, se tendrán en cuenta las licencias de edificación otorgadas, considerando una población equivalente de 2,40 habitantes por vivienda de nueva construcción.

## Art. 2.- Criterios de interpretación

1. La interpretación del plan compete al Ayuntamiento, sin perjuicio de las facultades de la Comunidad Autónoma y las funciones del Poder Judicial.
2. La interpretación se hará teniendo en cuenta los siguientes criterios:
  - a) Los documentos escritos prevalecen sobre los gráficos.
  - b) En los planos, las determinaciones establecidas mediante referencias a elementos firmes o edificios preexistentes prevalecen sobre el resto.
  - c) Las determinaciones numéricas prevalecen sobre las expresadas en texto.
  - d) En los planos prevalecen los de mayor escala sobre los de menor escala (prioridad de la 1/2.000 sobre la 1/5.000 y de ésta sobre la 1/10.000).
  - e) Si existiese contradicción entre medición sobre planos y la realidad, prevalecerá la realidad física.
  - f) La información parcelaria contenida en el soporte cartográfico no constituye determinación de Plan, sin perjuicio de que la regulación urbanística se aplique sobre las unidades parcelarias reflejadas en la cartografía.
3. Las interpretaciones a la normativa que pudieran producirse a lo largo de su gestión y ejecución se incorporarán al plan como instrucción aclaratoria previo acuerdo plenario en este sentido.
4. En la interpretación de las normas prevalecerán los criterios más favorables a:
  - a) Menor edificabilidad y mayor dotación.
  - b) Conservación del patrimonio protegido.
  - c) Salvaguarda del medio natural, del paisaje y de la imagen urbana.

- d) Defensa del interés general de la colectividad.
5. La Memoria constituye un documento contractual. En caso de contradicción entre ésta y las Ordenanzas prevalecerá lo indicado en las Ordenanzas.

### **Art. 3.- Determinaciones del plan**

1. Las determinaciones del plan pueden ser vinculantes o indicativas.
2. Todas las determinaciones son vinculantes salvo manifestación expresa en sentido contrario contenida en planos, normas o fichas individualizadas.
3. Las determinaciones vinculantes son de obligado cumplimiento.
4. Las determinaciones indicativas son de aplicación preferente, en los términos en que estén establecidas, salvo que medie justificación expresa que, interpretando y sin perjudicar los objetivos de las normas, aporte mejor solución.
5. Los planos de proyecto tienen carácter vinculante, salvo en aquellas determinaciones que se indiquen expresamente como indicativas.
6. Los planos informativos no tienen carácter vinculante.

### **Art. 4.- Actualización cartográfica**

1. Si el Ayuntamiento dispusiera de base cartográfica de mejor nivel de precisión, actualización, contenido o calidad que la utilizada por el plan en su versión de aprobación definitiva, podrá acordar la redacción de una versión refundida que transcriba a esa mejor cartografía sus determinaciones, y que adecue a ella las mediciones o demás referencias dimensionales o superficiales que sea necesario. Las diferencias con los contenidos del plan, si las hubiese, tendrán el carácter de adecuación como subsanación de error material.
2. Sólo serán asumibles las alegaciones que se refieran a correcciones de errores materiales significativos o defectos de transcripción a la nueva base cartográfica.

### **Art. 5.- Abreviaturas y definiciones.**

1. Se utilizan las siguientes abreviaturas
  - a) LOTRUSCA: Ley de Cantabria 3/2012 de 21 de junio y Ley de Cantabria 2/2009, de 3 de julio, de Modificación de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria.
  - b) NUR Normas Urbanísticas de Cantabria según decreto 65/2010 de 30 de septiembre..
  - c) LMDA: Ley 4/2000 de 13 de noviembre, de Modernización y Desarrollo Agrario
  - d) LCCAI: Ley de Cantabria 17/2006, de 11 de diciembre, de Control Ambiental Integrado y 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
2. Con el objeto de utilizar una terminología homogénea se aceptan implícitamente las definiciones utilizadas por las NUR, matizándose en algunos casos concretos a lo largo de estas ordenanzas en lo que respecta a:
  - a) Definiciones relativas a las condiciones generales de la edificación
  - b) Definiciones relativas a las condiciones generales de los usos y a los usos en suelo rústico.

## 2 LICENCIAS

### 2.1 Condiciones generales

#### Art. 6.- Actos sujetos a licencia

1. Estarán sujetos a la preceptiva licencia municipal, sin perjuicio de las autorizaciones que fueran procedentes con arreglo a la legislación específica aplicable, todos los actos de edificación y los señalados en el art. 1 del RD 218/78 de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística (RDU), así como los contenidos en el artículo 183 de la LOTRUSCA.

2. La exigencia de licencia municipal vincula tanto a particulares como a las administraciones públicas, aún cuando afecten a terrenos de dominio público, sin perjuicio de la posibilidad de aplicar los procedimientos previstos en el artículo 8 del RDU por razones de urgencia o excepcional interés público y en el art. 9 del mismo reglamento para obras que afecten directamente a la defensa nacional.

3. La corta del arbolado en terrenos que tengan la consideración de montes compete al Órgano Forestal. Es por ello que será este el que ha de emitir la correspondiente autorización de corta.

#### Art. 7.- Obras con licencias urbanísticas

1. Las licencias urbanísticas pueden agruparse en los siguientes tipos:
  - a) Parcelación
  - b) Obras de urbanización
  - c) Obras de edificación
  - d) Otras actuaciones urbanísticas
  - e) Ocupación
  - f) Actividades

#### Art. 8.- Procedimiento para la obtención de licencia

1. La competencia para otorgar las licencias corresponderá al Ayuntamiento, salvo en los casos previstos por la legislación urbanística vigente.
2. Las licencias se otorgarán de acuerdo con las previsiones y determinaciones de la legislación urbanística aplicable y del presente Plan General y sus Ordenanzas.
3. El procedimiento de otorgamiento de licencia se ajustará a lo establecido en la legislación de Régimen Local aplicable, debiendo constar en el expediente de concesión de licencia informes técnico y jurídico.
4. En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo facultades contra las prescripciones de la legislación urbanística aplicable y del presente Plan General.
5. La concesión de licencia requerirá la previa aprobación del planeamiento más pormenorizado de aplicación sobre los terrenos afectados por la solicitud.
6. La solicitud de obras irá acompañada de la siguiente documentación:
  - a) Instancia en modelo oficial explicando las obras a realizar.
  - b) Oficios de direcciones facultativas de los técnicos competentes legalmente autorizados y visados por sus colegios profesionales respectivos.
  - c) Dos (2) ejemplares completos del proyecto técnico visados por el Colegio Profesional correspondiente y compuesto por la documentación técnica exigible, al menos, memoria, mediciones, presupuesto y planos.

d) Justificación de que la parcela tiene la condición de solar en el caso de las obras de nueva planta.

e) Cuando se pretenda edificar en suelo urbano en parcelas que no cuenten con la condición de solar y no estén incluidas en unidades de ejecución, se estará a lo dispuesto en el art. 40 del Reglamento de Gestión Urbanística, y será obligatoria como garantía de la realización de las obras de urbanización la aportación de los siguientes compromisos:

I) En la solicitud de licencia el solicitante se comprometerá expresamente a la edificación y urbanización simultáneas.

II) Se prestará fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, en cuantía suficiente para garantizar la ejecución de las obras de urbanización en la parte que corresponda y estimada en precios reales de mercado.

III) En la solicitud de Licencia el solicitante se comprometerá a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones del derecho de propiedad o de uso que se lleven a cabo para todo o parte del edificio.

IV) El compromiso a edificar alcanzará no sólo a las obras que afecten al frente de fachada o fachadas del terreno sobre el que se pretende construir, sino a todas las infraestructuras necesarias para que puedan prestarse los servicios públicos necesarios, tales como redes de abastecimiento de aguas, saneamiento, alumbrado público y pavimentación de aceras y calzadas, hasta el punto de enlace con las redes generales y viarias que estén en funcionamiento.

f) Cuando se pretenda edificar en suelo urbano en parcelas incluidas en unidades de ejecución que aún no cuenten con la condición de solar, se estará a lo dispuesto en el art. 41 del Reglamento de Gestión Urbanística, y será obligatoria como garantía de la realización de los obras de urbanización la concurrencia de las siguientes circunstancias:

I) Deberá haber ganado firmeza por vía administrativa el acto de aprobación del instrumento de gestión necesario para garantizar la distribución de beneficios y cargas.

II) El estado de realización de las obras de urbanización deberá ser tal que el Ayuntamiento considere previsible que a la tramitación de la edificación la parcela cuente ya con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar.

III) En la solicitud de licencia el solicitante se comprometerá a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones del derecho de propiedad o de uso que se lleven a cabo para todo o parte del edificio.

g) Cuando se pretenda edificar en suelo urbanizable, se estará a lo dispuesto en el art.42 del RGU en cuanto a la necesidad de la aprobación previa del Plan Parcial y del Proyecto de Urbanización y de la ejecución de las obras de urbanización. No obstante, en las condiciones del apartado anterior, se podrá conceder Licencia antes de que los terrenos están completamente urbanizados.

7. El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación comportará la caducidad de la licencia sin derecho a indemnización y la pérdida de la fianza depositada, impidiéndose el uso de lo edificado.

8. La resolución de otorgamiento o denegación de licencia de obras deberá estar motivada en el cumplimiento o no del presente Plan General o de los requisitos formales necesarios para su concesión.

9. Una vez otorgada la licencia se notificará el acuerdo con la liquidación de la tasa al interesado, que tendrá que satisfacer el pago en el plazo que se señale, al haber aceptado el compromiso de pago con la solicitud de licencia. Si en el plazo establecido

en la notificación no se procede al pago y retirada de la licencia, se entenderá que se renuncia a ella y se procederá a declarar su caducidad.

#### **Art. 9.- Licencias en suelo rústico**

1. El Ayuntamiento podrá otorgar licencias en suelo rústico de acuerdo con lo dispuesto en el art. 115 de la LOTRUSCA, esto es, sólo en el caso del suelo rústico de protección ordinaria, y exclusivamente para las construcciones y usos permitidos en el art. 113 de la citada Ley, correspondiendo a la CROTU la autorización en suelo rústico de especial protección.
2. El procedimiento de tramitación será el legalmente establecido, que viene fijado en el artículo 116 de la LOTRUSCA en función de la competencia municipal o de la competencia autonómica.

#### **Art. 10.- Licencias de parcelación.**

1. En suelo rústico, las divisiones de parcelas estarán sujetas a la preceptiva Licencia municipal, que se otorgará siempre que se ajusten a la legislación agraria aplicable, a lo previsto en el presente Plan General y a las demás disposiciones de aplicación.
2. En suelo urbano o urbanizable, las parcelaciones urbanísticas estarán sujetas a la preceptiva Licencia municipal, que se otorgará siempre que las parcelas resultantes sean aptas para la edificación de acuerdo con las condiciones de parcela mínima que se fijan en las Normas para los distintos tipos de suelo.
3. El Proyecto de Parcelación contendrá los siguientes documentos:
  - a) Memoria justificativa conteniendo las razones para la parcelación y las características de la misma de acuerdo con las determinaciones de las Normas o del planeamiento más específico sobre el que se apoye. Deberán describirse las fincas originales y las fincas resultantes con el grado de precisión adecuado.
  - b) Planos de estado actual a escala mínima 1/1.000 sobre plano parcelario oficial con identificación de las fincas registrales originarias, edificaciones existentes, arbolado y usos del suelo.
  - c) Planos de parcelación a escala mínima 1/1.000 con identificación de las parcelas resultantes y acotación de las mismas en orden a establecer su adecuación a las condiciones de parcela mínima que les sea de aplicación en función de la calificación del suelo establecida por el Plan General.
4. La concesión de Licencia de parcelación se entenderá incluida en la aprobación del proyecto de compensación o reparcelación que la contenga, así como también con los acuerdos de aprobación definitiva de los Planes Parciales y Especiales y Estudios de Detalle que cuenten con la documentación señalada en el punto anterior.
5. La Licencia de parcelación autorizará el amojonamiento de las parcelas resultantes.
6. El Ayuntamiento comunicará de oficio a los Registros de la Propiedad todos los acuerdos de aprobación definitiva de los instrumentos de ordenación y gestión que afecten a parcelaciones o reparcelaciones, así como los que declaren la ilegalidad de parcelaciones existentes, como documentación obligatoria para poder inscribir las escrituras de división de terrenos.

#### **Art. 11.- Licencias de obras de urbanización.**

1. Toda obra de urbanización estará sujeta a la preceptiva Licencia municipal.
2. Cuando las obras de urbanización se encuentren incluidas dentro de un Proyecto de Urbanización, la aprobación definitiva del mismo supondrá el otorgamiento de la Licencia de obras de urbanización, sin perjuicio del cumplimiento de los condicionantes que pudieran matizar la aprobación citada.

3. Cuando las obras de urbanización no se encuentren incluidas dentro de un Proyecto de Urbanización su tramitación se ajustará a lo previsto para las Licencias de obras de edificación.

#### **Art. 12.- Licencias de obras de edificación.**

1. Toda obra de edificación estará sujeta a la preceptiva Licencia municipal.
2. El otorgamiento o denegación de la Licencia de obras de edificación requerirá, para su resolución, aparte la adecuación de la actuación prevista a las condiciones y ordenanzas establecidas en el Plan y demás normativa aplicable, la acreditación de las siguientes circunstancias:
  - a) Adecuación de la parcela al ordenamiento urbanístico del Plan General.
  - b) Formalización efectiva de las cargas urbanísticas definidas por el planeamiento en el caso de actuación por unidades de ejecución.
  - c) Fijación de alineaciones y rasantes sobre la parcela.
  - d) Acreditación de la condición de solar para la parcela en actuaciones asistemáticas y de la terminación de las obras de urbanización en unidades de ejecución, excepto que se garantice, en las condiciones fijadas por estas Normas, la ejecución simultánea de la edificación y la urbanización.
  - e) Obtención simultánea de la licencia de actividades que, en su caso, requiera el uso que se pretenda instalar, así como de los permisos y autorizaciones que, en razón de la aplicación de servidumbres, criterios de protección y normativas sectoriales que puedan afectar a la edificación, sean preceptivos.
  - f) Asunción de la dirección facultativa por técnicos competentes para el desarrollo de las obras en razón de su naturaleza y alcance.
  - g) Cuantos requisitos sean exigibles en relación con el presente Plan General y con el planeamiento pormenorizado de aplicación.
3. El otorgamiento de la Licencia de obras de edificación determinará la adquisición del derecho a edificar, siempre que el proyecto presentado fuera conforme con el Plan General.

#### **Art. 13.- Caducidad y suspensión de Licencias.**

1. El acto de otorgamiento de la Licencia fijará los plazos de iniciación, interrupción máxima y finalización de las obras, que serán los que a continuación se exponen:
  - a) Iniciación. Las obras objeto de la licencia se iniciarán en un plazo no superior a SEIS (6) meses desde la notificación de la concesión de la misma, pudiendo solicitarse, en los términos de la legislación de procedimiento administrativo, las prórrogas que sean de aplicación.
  - b) Interrupción. Una vez comenzadas las obras, no podrán quedar interrumpidas por un período superior a CINCO (5) meses, pudiendo solicitarse, por causa justificada, una prórroga para un período de TRES (3) meses.
  - c) Finalización. Las obras terminarán en un plazo de TREINTA (30) meses a contar desde su inicio, pudiendo solicitarse, una vez terminada la fase de acabado de cubierta y cerramiento de fachadas, una prórroga por un período de SEIS (6) meses.
2. La extinción del derecho a edificar por la caducidad de la Licencia se producirá por incumplimiento de los plazos fijados en el punto anterior mediante declaración formal en expediente tramitado con audiencia del interesado.
3. La caducidad de la Licencia comportará la imposibilidad de continuar actividad alguna al amparo de la licencia caducada, salvo, previa autorización expresa del Ayuntamiento, las obras necesarias para garantizar la seguridad de las personas y bienes y el valor de la edificación ya realizada.

4. Las Licencias de obras concedidas sobre la base de un Proyecto Básico se extinguirán en sus efectos si en el plazo de TRES (3) meses desde su notificación no se presentase a trámite el correspondiente Proyecto de Ejecución.

5. La suspensión de la eficacia de una Licencia de obras se producirá una vez se compruebe el incumplimiento de sus condiciones y tendrá vigencia hasta que no se subsanen las mismas de forma efectiva.

#### **Art. 14.- Licencias de apertura y actividades.**

1. La concesión de licencias de apertura y de actividades requerirá el cumplimiento de las condiciones urbanísticas contenidas en el Plan General que sean de aplicación por razones de las obras, los usos y demás aspectos regulados por ellas.

2. En el caso de actividades afectadas por la tramitación de expedientes ambientales en cumplimiento de la Ley de control ambiental integrado de Cantabria (en adelante LCAI), que sustituye la aplicación del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, será necesario el informe favorable del Organismo competente respecto al establecimiento de las medidas correctoras a que hubiere lugar, siendo motivo de pérdida de eficacia de la licencia la comprobación de la inaplicación o de la deficiencia de dichas medidas correctoras.

#### **Art. 15.- Licencias de primera ocupación.**

1. La Licencia de primera ocupación tiene por finalidad la autorización de la puesta en uso de los edificios o instalaciones, con el trámite previo de la comprobación de que las obras han sido realizadas conforme a las condiciones de la licencia otorgada en cuanto a las propias obras y al uso al que van a destinarse, y de que se encuentran aptos para esa puesta en uso.

2. Estarán sujetas a licencia de ocupación los siguientes actos:

- a) Primera utilización de edificaciones de nueva planta y de todas aquellas en que las obras hayan alterado la configuración arquitectónica de las mismas o de los usos a que se destinan.
- b) Puesta en uso de instalaciones y apertura de establecimientos industriales o comerciales.
- c) Modificación del uso en los edificios.

3. En los casos de primera ocupación de las edificaciones será necesaria la acreditación de las siguientes circunstancias relativas a las obras, instalaciones o cambios de uso:

- a) Certificación final de obras de la Dirección Facultativa de las mismas cuando así la requiera el tipo de obra ejecutada.
- b) Licencia de apertura o supervisión de las instalaciones a cargo de otras Administraciones que puedan verse afectadas en función del uso al que vaya a destinarse la construcción, así como todas las autorizaciones administrativas de carácter sectorial que sean de aplicación.
- c) En el caso de no ser necesaria la Dirección Técnica Facultativa de las obras, certificación de las Compañías suministradoras de gas y electricidad acreditativa de la conformidad de las acometidas y redes respectivas.
- d) Terminación y recepción por parte del Ayuntamiento de las obras de urbanización en el caso del compromiso de ejecución simultánea con la edificación.
- e) En el caso de edificios sometidos al régimen de división horizontal, boletín y protocolo de pruebas de la instalación de telecomunicaciones sellada por la Jefatura Provincial de Cantabria, y certificado final de obras (para más de cuatro viviendas por portal) suscrito por el técnico autor del proyecto de infraestructura común de telecomunicaciones, sellado por la Jefatura Provincial de Inspección de Telecomunicaciones y visado por su colegio profesional, todo ello de acuerdo con lo

establecido en el RD 346/2011 de 11 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de las edificaciones y en la Orden ITC/1644/2011 de 10 de junio que lo desarrolla.

f) Liquidación y abono de las tasas municipales.

4. Las compañías suministradoras de servicios (agua, energía eléctrica, gas, telefonía...) exigirán para la contratación de los respectivos servicios la acreditación de la licencia urbanística, siendo necesaria para la contratación definitiva de los servicios citados la preceptiva licencia de primera ocupación o, en su caso, la licencia de actividad.

#### **Art. 16.- Obras mayores y menores**

1. Los niveles de obra se definen en el art. 47 de las NUR.

#### **Art. 17.- Alineaciones y rasantes.**

1. El administrado solicitará del Ayuntamiento el señalamiento sobre el terreno de las alineaciones y rasantes oficiales que correspondan a una finca determinada.

2. La solicitud para el señalamiento sobre el terreno de alineaciones y rasantes deberá ir acompañada de un plano de situación de la finca presentado por duplicado, a escala no menor de 1:200, en el que se refleje la posición de la misma respecto a las vías públicas que limiten la totalidad de la manzana en que está situada, y en el que se consignen las cotas correspondientes a los distintos linderos de la finca, así como las distancias a las esquinas de las calles inmediatas. En dicho plano se incluirán, como mínimo, 10 m de los terrenos colindantes.

3. Dicho plano, así como una copia de la solicitud se deberán incluir en el proyecto de ejecución.

4. En el caso especial que lo requiera, se podrán exigir perfiles acotados del terreno para estudiar los desniveles en relación con las calles o servicios urbanos.

5. La información por escrito y el plazo justificativo del señalamiento de alineaciones y rasantes deberá facilitarse en el plazo de un mes.

6. El plazo se computará para los informes, a partir del día en que hubiese tenido entrada en el Ayuntamiento la petición y para el señalamiento de alineaciones y rasantes sobre el terreno, desde que hubieran cumplido los requisitos previstos en el artículo anterior.

7. No podrá iniciarse la construcción, reconstrucción o reforma de fachadas, muros, ni otra clase de cierres, en tramo alguno lindante a la vía pública, sin que además de la oportuna licencia, el interesado haya obtenido del Ayuntamiento el señalamiento sobre el terreno de las alineaciones y rasantes oficiales.

8. El incumplimiento de lo dispuesto en este artículo dará lugar en todo caso, y sin perjuicio de otras correcciones que procedieran, a la suspensión inmediata de los trabajos, que no será levantada mientras no se de cumplimiento a lo prescrito.

## **2.2 Condiciones particulares para licencias de movimientos de tierra**

#### **Art. 18.- Condiciones generales**

1. Se entiende por obras de Movimiento de Tierras la modificación de la topografía natural del terreno, bien para regularizar al mismo, o bien para variar las condiciones de aprovechamiento o uso de la parcela.

2. Serán considerados como **obra menor** sujeta a licencia aquellos movimientos de tierras que únicamente tiendan a suavizar ligeramente la topografía del terreno,



regularizando pequeñas desigualdades del mismo. En ningún caso podrán modificarse las condiciones preexistentes con las fincas colindantes, viales públicos o privados, etc.

3. Serán considerados como **obra mayor** sujeta a licencia aquellos movimientos de tierras no incluidos en el apartado anterior

4. En el municipio de Rionansa se encuentran presentes especies con potencial invasor en Cantabria, en concreto *Cortaderia selloana*.

5. Con el fin de evitar la propagación de las especies con potencial invasor presentes en el municipio, en todos los trabajos de movimiento de tierras y eliminación de la vegetación, se considerarán las Prescripciones Técnicas Generales para la erradicación de las plantas con potencial invasor en Cantabria y los métodos de trabajo para la erradicación de la especie invasora anteriormente citada.

#### **Art. 19.- Solicitud de licencias de obra menor de movimientos de tierra**

1. Se presentará la siguiente documentación:

- a) Plano de parcela a escala 1/200
- b) Documentación fotográfica completa en la que se aprecie la configuración topográfica del terreno.
- c) Señalamiento en el plano de parcela de las zonas a regularizar y altura máxima de los rellenos en dichas zonas.
- d) Indicación del volumen de rellenos y terraplenes a ejecutar en la regularización del terreno.
- e) Justificación de la no afección a cauces de agua.

#### **Art. 20.- Solicitud de licencias de obra mayor de movimientos de tierra**

1. Se presentará la siguiente documentación:

- a) Proyecto suscrito por técnico competente y visado por el Colegio Oficial correspondiente.
- b) Solicitud en modelo normalizado con la firma e identificación de los técnicos que componen la dirección facultativa de las obras con el visado del Colegio o Colegios Profesionales.
- c) Documentación fotográfica que de idea suficiente del estado natural del terreno.
- d) Plano topográfico inicial y final a escala 1/200 con curvas de nivel cada 0,50 m. El ámbito de este plano se extenderá a un contorno exterior de 10 m. perimetral a la parcela.
- e) Perfiles longitudinales y transversales iniciales y finales con una separación no superior a 10 m.
- f) Cubicación de desmonte y terraplén
- g) Justificación de la no afección a cauces de agua.
- h) Memoria descriptiva de las obras y planos previstos para su ejecución.
- i) Justificación precisa del cumplimiento del apartado e) del artículo anterior.
- j) Mediciones y presupuesto por capítulos y partidas

### **2.3 Incidencia sobre situaciones existentes**

#### **Art. 21.- Situaciones fuera de ordenación**

1. A los efectos del artículo 88 de la LOTRUSCA, se consideran como fuera de ordenación los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación definitiva del presente Plan General que resulten disconformes con el mismo por alguno de los siguientes motivos:

- a) Ocupar suelo calificado como viario o espacio libre público por el Plan General o sus instrumentos de desarrollo.
  - b) Desarrollar usos considerados como incompatibles por las presentes Normas para la calificación de suelo en que se ubican, especialmente considerados los usos productivos. Albergar usos cuya repercusión ambiental sobrepase los límites establecidos por la legislación vigente en materia de seguridad, salubridad o protección del medio ambiente.
  - c) Estar señalados expresamente por el presente Plan General como fuera de ordenación.
  - d) Provenir de situaciones urbanísticas no legalizables.
2. En estos edificios no podrán realizarse obras diferentes de las siguientes, en función de la causa que origina la situación de fuera de ordenación, y siempre de acuerdo con el trámite previo previsto en el artículo 88.3 de la LOTRUSCA:
- a) En el supuesto 1.a) únicamente se podrán realizar obras destinadas a mantener las obligadas condiciones de higiene y ornato de las edificaciones.
  - b) En el supuesto 1.b) podrán realizarse obras para el mantenimiento de las condiciones de higiene y ornato así como obras de conservación que no afecten a elementos estructurales del edificio. En todo caso, se permitirán también todas las obras tendentes a la sustitución del uso incompatible por un uso de los considerados como característico o compatible por el presente Plan General.
  - c) En el supuesto 1.c) podrán realizarse obras para el mantenimiento de las condiciones de higiene y ornato así como aquellas obras de conservación y consolidación cuyo importe no suponga un costo superior al QUINCE (15) por CIENTO del valor del inmueble (excluyendo el valor del suelo) y no superando nunca un monto total de SESENTA MIL (60.000) euros.
  - d) En el supuesto 1.d) no podrá realizarse obra alguna.

#### **Art. 22.- Situaciones preexistentes**

1. La entrada en vigor del presente Plan General supone la derogación del planeamiento anterior.
2. Los instrumentos de planeamiento de rango inferior que en el momento de entrada en vigor del presente Plan General no contasen con acuerdo de aprobación definitiva deberán adaptar sus determinaciones a lo dispuesto en el presente PGOU.
3. Los instrumentos de planeamiento de rango inferior que, contando con acuerdo de aprobación definitiva en el momento de entrada en vigor del presente PGOU, no se modifiquen de forma expresa por las mismas, se considerarán vigentes y se regirán por sus determinaciones y ordenanzas específicas. En todo lo no regulado por ellos será de aplicación el nuevo PGOU.

### 3 ORDENANZAS GENERALES

#### 3.1 Medio ambiente, infraestructuras y equipamiento

##### Art. 23.- Accesos y conexiones a infraestructura generales

1. Se deberá resolver el enlace de los servicios urbanísticos proyectados con los existentes. Para ello se estudiará la utilidad y capacidad de estos servicios, debiéndose incluir en el presupuesto de las obras los refuerzos necesarios de las redes existentes.
2. El enlace con el vial público se resolverá con un ensanche en forma de línea curva con un radio igual o superior a 3 metros.
3. No se permitirá más de un acceso a la vía pública por parcela, o en su caso y en la misma parcela la distancia entre ejes de dos o más accesos será como mínimo de 50 metros.

##### Art. 24.- Abastecimiento

1. Se indicará la procedencia del agua. En todos los casos deberá existir la presión necesaria para un normal abastecimiento. La falta de presión deberá ser suplida con medios idóneos para que puedan estar dotadas debidamente las viviendas más elevadas.
2. Se tendrán en cuenta las dotaciones de abastecimiento de aguas previstas en los artículos 37 a 43 del RD 399/2013., pudiendo considerarse las siguientes

##### ~~Dotación de abastecimiento urbano~~

Población permanente	300 l/hab/día
Población estacional	
Camping	120 l/plaza/día
Hotel	240 l/plaza/día
Apartamento	150 l/plaza/día
Chalet	350 l/plaza/día

##### ~~Dotación de cabaña ganadera en litros por cabeza y día~~

	Estabulada	No estabulada
Res vacuno de leche	120	100
Res mayor (excepto vacuno de leche)	90	80
Ovino y Caprino	15	10
Porcino	50	-
Conejos y similares	3	-
Aves	0.5	-

##### ~~Dotaciones de riego en m3 por hectárea y año~~

Plantas/Riego	Gravedad	Aspersión	Goteo o Bajo plástico
Ferrojeras	6.800	6.000	-
Hortícolas	3.400	3.200	3.000
Leñosas	4.700	4.000	3.000

##### ~~Dotaciones para usos industriales~~

~~Se justificará la demanda de las industrias utilizando datos reales. A falta de datos, se adoptarán las dotaciones, en m3 por empleado y día, que figuran en la tabla siguiente.~~

~~En el primer horizonte del Plan la demanda de refrigeración de grandes industrias se cuantificará en la hipótesis de circuito cerrado. En la refrigeración de centrales termoelectricas se tendrá en cuenta la posibilidad de reutilización de las aguas.~~

Sector	Dotaciones
Refino Petróleo	14,8
Química	
Fabricación de productos básicos, excluidos los farmacéuticos	16
Resto	5,9
Alimentación	
Industrias, alcoholes, vinos y derivados de harina	0,5
Resto	7,5
Papel	
Fabricación de pasta de papel, transformación de papel y cartón	20,3
Artes gráficas y edición	0,6
Curtidos	3,3
Material de construcciones	2,7
Transformados del caucho	1,8
Textil	
Textil seco	0,6
Textil ramo del agua	9,2
Transformados metálicos	0,6
Resto	0,6

#### Art. 25.- Dotación contra incendios

1. El diseño y la alimentación de la red que contenga los hidrantes serán adecuados para que bajo la hipótesis de puesta en servicio de los dos hidrantes más próximos a cualquier posible incendio, el caudal en cada uno de ellos sea, como mínimo, de 500 l/min para hidrantes Tipo 80 mm y 1.000 l/min para hidrantes Tipo 100 mm, durante dos horas y con una presión mínima de 10 m.c.d.a. En este caso se tendrá en cuenta un consumo adicional igual al 25% del consumo medio.

#### Art. 26.- Depósitos y distribución de agua

- La capacidad de los depósitos deberá ser superior al mayor de los siguientes valores:
  - El consumo total de un día.
  - El consumo citado en el apartado anterior.
- La red de distribución debe calcularse para un caudal punta superior a 2,40 veces el caudal medio, debiendo ser la presión mínima en el punto más desfavorable de la red superior a 10 m.c.d.a.
- ~~Se utilizarán tuberías, preferentemente de fundición dúctil, con diámetros mínimos de 80 ó 100 mm en función del Tipo de hidrante contra incendios que se utilice.~~

#### Art. 27.- Redes de alcantarillado

- Se diseñarán redes separativas, en disposición enterrada bajo calzada y/o acera.
- Los sistemas de drenaje serán eficientes y naturalizados, favoreciendo el drenaje natural.
- Todo el sistema viario estará dotado de drenaje longitudinal que elimine las aguas de lluvia que sobre él se precipiten conduciéndolas a cauces naturales.
- Los caudales de aguas de lluvia, tanto los que incidan directamente sobre el viario como los que proceden de los solares, jardines, terrazas o zonas verdes colindantes, así

como las velocidades de circulación se calcularán con las siguientes condiciones mínimas en su caso:

- a) Método de cálculo de lluvia: Racional
- b) Fórmula hidráulica: Colebrook
- c) Viscosidad cinemática (mm<sup>2</sup>/s): 1.31
- d) Fórmula de lluvia: Nadal
- e) Precipitación máxima en 1 h (Periodo de retorno de 10 años): 45 mm
- f) Tiempo mínimo de escorrentía: 5 minutos
- g) Duración mínima de aguacero: 10 minutos
- h) Altura máxima de llenado: 80% del diámetro interior de la tubería
- i) Coeficientes mínimos de escorrentía:

TIPO DE AREA	Viviendas/Ha	Coefficiente
Residencial	> 150	0.80
	100 – 150	0.75
	50 – 100	0.65
	25 - 50	0.40
	10 – 25	0.30
	5 – 10	0.25
	< 5	0.10
Comercial	-	0.70
Industrial	-	0.50
Deportiva	-	0.20
Parques y jardines	-	0.10
Viario	-	0.90

5. El caudal mínimo de cálculo de aguas negras será el que corresponda al de abastecimiento más el de riego.

6. Las conducciones tendrán una sección mínima de treinta centímetros.

7. Se colocarán pozos de registro cada cincuenta metros como máximo.

#### **Art. 28.- Gestión de residuos**

1. Los contenedores deberán estar adecuadamente señalizados e integrados en el entorno de manera que no entorpezcan el tráfico rodado ni el peatonal y sean lo suficientemente accesibles tanto para los usuarios como para los servicios de recogida.

Siempre que la morfología del núcleo lo permita, deberán preverse puntos de almacenamiento de basuras para su recogida de forma tal que la distancia a recorrer desde las edificaciones no sea elevada.

#### **Art. 29.- Estercoleros**

1. Tendrán completo aislamiento del exterior, que garantice que los residuos ganaderos no produzcan contaminación de los suelos y aguas superficiales o subterráneas.

2. En ningún caso podrán verter a la red de saneamiento municipal, a excepción de que se trate de una red específica para estos menesteres, en cuyo caso deberán contar con la suficiente dotación de agua que garantice una circulación fluida por dicha red.

#### **Art. 30.- Energía eléctrica**

1. El servicio de energía eléctrica comprende la transformación y distribución de energía eléctrica y el alumbrado público.

2. Los proyectos correspondientes a estas instalaciones deberán ser aprobados por la compañía suministradora.
3. Las canalizaciones deberán ser subterráneas. Excepcionalmente podrá autorizarse el tendido aéreo, pero tendrá carácter provisional y en precario hasta que el Ayuntamiento estime que debe pasar a subterráneo, sin que en ningún caso sean a cargo de éste las obras. Igual criterio será aplicable a las líneas de distribución para el alumbrado público.
4. El tendido de cables se realizará en zanjas multitubulares.
5. Todo proyecto de urbanización deberá comprender las redes de distribución y centros de transformación, señalando los recorridos, sección de cables y emplazamiento de las casetas, debiendo justificar que se dispone del contrato de suministro que garantice la potencia necesaria para cubrir la demanda de energía.

#### **Art. 31.- Alumbrado**

1. Las vías públicas deberán tener los niveles de iluminación y grados de uniformidad sobre la calzada que se indican a continuación:
  - a) Travesías, tramos urbanos y viario principal e industrial igual o superior a 20 lux y grado de uniformidad óptimo.
  - b) Viario secundario igual o superior a 10 lux y grado de uniformidad bueno
  - c) Viario restringido igual o superior a 10 lux y grado de uniformidad discreto.
  - d) Resto de viario igual o superior a 5 lux y grado de uniformidad cualquiera.
2. Se evitará la emisión de haces de luz por encima del plano horizontal, salvo que se iluminen elementos de interés histórico o artístico.
3. Los báculos, columnas y luminarias deberán ser de modelos y calidades aprobadas por el Ayuntamiento.

#### **Art. 32.- Protección contra incendios**

1. Se procurará la existencia de dos vías públicas distintas, de acceso y salida, en comunicación con la trama urbana del municipio o carretera asfaltada. En caso de que sólo se pueda disponer de un vial de acceso, éste deberá ser de la anchura y condiciones suficientes para las características a la población a la que de servicio. A tal efecto, los campamentos de turismo serán equiparados en todo caso a zonas urbanizadas.
2. En viario público se colocarán hidrantes contra incendios con las siguientes condiciones:
  - a) Los hidrantes de incendios será de dos tipos en función de su diámetro: Tipo 80 mm y Tipo 100 mm.
  - b) En cualquier caso los hidrantes podrán estar enterrados cada uno en una arqueta con una única salida o terminados en una columna provista de tres salida, cuyos diámetros, en función del de la columna, serán los siguientes:
    - I) Tipo 80 mm, una salida de 70 mm y dos de 45 mm.
    - II) Tipo 100 mm, una salida de 100 mm y dos de 70 mm.
  - c) Los hidrantes estarán preparados para resistir las heladas y las acciones mecánicas, cuando sea necesario.
  - d) Se conectarán a la red mediante una conducción independiente para cada hidrante, siendo el diámetro de la misma y el del tramo de la red al que se conecte, iguales como mínimo, al del hidrante. Dispondrán de válvula de cierre tipo compuerta o de bola.
  - e) Estarán situados en lugares fácilmente accesibles a los servicios de extinción de incendios, debidamente señalizados conforme a la Norma UNE 23-033-81: "Protección y lucha contra incendios. Señalización", y distribuidos de tal manera que la

distancia entre ellos medida por espacios públicos no sea en ningún caso superior a 200 metros.

f) Los hidrantes de incendio serán como mínimo del Tipo 80 mm en núcleos de población con menos de 5.000 habitantes y con menos del 10% de edificios de más de tres plantas, y del Tipo 100 mm como mínimo en el resto de los casos.

#### **Art. 33.- Redes de telecomunicaciones por cable**

1. Se recomienda la utilización de las 5 normas UNE aprobadas por el Comité Técnico de Normalización 133:

- a) UNE 133100-1:2002 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones. Parte 1: Canalizaciones subterráneas.
- b) UNE 133100-2:2002 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones. Parte 2: Arquetas y cámaras de registro.
- c) UNE 133100-3:2002 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones. Parte 3: Tramos interurbanos.
- d) UNE 133100-4:2002 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones. Parte 4: Líneas aéreas.
- e) UNE 133100-5:2002 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones. Parte 5: Instalación en fachada.

2. Siempre que sea técnicamente viable, será obligatorio que en suelo urbano el tendido de las nuevas redes así como la reforma de las existentes se realice mediante canalización subterránea. En cualquier caso, se tenderá al progresivo soterramiento de las redes aéreas existentes.

3. Los operadores inscritos en el Registro de operadores a través de la Comisión del Mercado de las Telecomunicaciones, tendrán derecho, en los términos establecidos en el Capítulo II del Título III de la LGT y en el Título IV del Reglamento aprobado por RD 424/2005, a la ocupación del dominio público y de la propiedad privada en la medida que ello sea necesario para el establecimiento de la red pública de comunicaciones electrónicas de que se trate.

4. Para que los operadores que exploten redes o presten servicios de comunicaciones electrónicas puedan ejercer el derecho a la ocupación del dominio público de que son acreedores, tendrán que obtener la autorización de ocupación de dominio público de la Administración titular del mismo.

#### **Art. 34.- Instalaciones radioeléctricas**

1. Se tendrán en cuenta, además de lo establecido con carácter general para todo tipo de instalaciones por el RD 863/2008, de 23 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo de la LGT, en lo relativo al uso del dominio público radioeléctrico, las disposiciones del RD 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprobó el Reglamento que establece las condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a las emisiones radioeléctricas.

#### **Art. 35.- Protección de pies arbóreos y setos**

1. La vegetación autóctona o de singular valor existente, aunque no se sitúe en ámbito calificado como zona verde, jardín o espacio libre, deberá ser protegida y conservada de forma que no suponga un peligro para la seguridad.

2. Cuando la ejecución de un proyecto requiera o prevea la desaparición de arbolado existente, por cada ejemplar eliminado se deberán plantar cinco nuevos ejemplares de la misma especie en:

- a) Otro punto de la parcela o terreno en que se vaya a realizar la actuación; o

b) En viario o espacio libre público que al efecto señale el Ayuntamiento.

#### **Art. 35bis.- Medidas para protección de la vegetación**

1. Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado, de especie protegida, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente, señalando su situación en los planos topográficos de estado actual que se aporten. En estos casos, si se prevé u obliga al mantenimiento del arbolado existente, durante el transcurso de las obras se dotará a los troncos de un adecuado recubrimiento rígido hasta una altura mínima de 1,5 metros, que impida su lesión o deterioro.
2. Toda pérdida de arbolado en la vía o espacio público deberá ser repuesta de forma inmediata.

#### **Art. 36.- Depósitos de combustibles**

1. Los depósitos de combustibles, en el caso de que no estén ubicados en una edificación, deberán ser subterráneos o en trinchera cuando su capacidad sea igual o mayor de 5.000 litros. En el resto de los casos, siempre que los depósitos se sitúen en superficie, se deberán tomar las medidas necesarias con el objeto de limitar los impactos visuales, siendo obligatoria la instalación de pantallas vegetales.

### **3.2 Patrimonio cultural**

#### **Art. 37.- Legislación**

1. Será de aplicación la siguiente normativa:
  - a) LPCC: Ley de Cantabria 11/1998 de 13 de octubre, de Patrimonio Cultural de Cantabria.
  - b) LPHE: Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español.
  - c) RDLPHE: Real Decreto nº 111/1986 de desarrollo parcial de la LPHE.

#### **Art. 38.- Catálogo urbanístico**

1. En el Catálogo urbanístico se incluyen aquellos bienes inmuebles, muebles o inmateriales que se consideran objeto de protección.
  - a) Los bienes que estén declarados como Bien de Interés Cultural, Catalogado o Inventariado, o tengan incoados el expediente para su declaración, se regirán por su legislación específica.
  - b) El resto de bienes incluidos en el Catálogo Urbanístico se regirán por lo indicado en estas ordenanzas, en función del nivel de intervención asignado a cada uno de ellos.
  - c) Los bienes inmuebles se clasifican en función de su categoría en Monumentos, Conjunto Histórico, Lugar Cultural o Lugar Natural.
2. La adición o eliminación de bienes catalogados no se considerará modificación del Planeamiento.

#### **Art. 39.- Nivel de intervención en inmuebles catalogados**

1. Se establecen tres niveles de intervención a efectos de conservación:
  - a) Protección integral
  - b) Protección estructural
  - c) Protección ambiental
2. Los inmuebles con protección integral, una vez aprobado definitivamente el Plan, pasarán a formar parte del Inventario General del Patrimonio Cultural de Cantabria si así lo acuerda la Consejería de Cultura y Deporte.



3. Protección integral: Protege los edificios en su totalidad, preservando sus características arquitectónicas, su forma y cuantía de ocupación del espacio, y todos los rasgos que contribuyen a singularizarlo como elemento integrante del patrimonio arquitectónico.

- a) Se podrán ejecutar obras de restauración, conservación y consolidación.
- b) Las obras de acondicionamiento 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.
- c) Se podrán ejecutar obras de demolición parcial cuando fueren necesarias para alcanzar objetivos de restauración, conservación y/o consolidación.
- d) 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.
- e) Quedan expresamente prohibidas las obras de ampliación, sustitución y nueva planta.

4. Protección estructural: Protege las características del edificio en su presencia en el entorno, preservando los elementos arquitectónicos y estructurantes que definen su forma y su modo de articulación con el espacio exterior.

- a) Se podrán ejecutar obras de restauración, conservación y consolidación.
- b) Las obras de acondicionamiento y reestructuración parcial de un edificio: se ceñirán, en todo caso, 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 todo 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 de menor interés.
- c) Las obras de reestructuración de cubiertas:
  - Podrán incluir buhardillas individuales que cumplan las condiciones del área de conservación ambiental a que correspondan, en su caso.
  - Suprimirán todos aquellos elementos existentes sobre cubierta que no formen parte de la configuración inicial de edificio o desvirtúen los valores del edificio. Podrán en todo caso mantener los que cumplan la condición a).
  - Excepcionalmente, cuando los edificios colindantes a ambos lados tengan el trazado de los faldones de cubierta sensiblemente coincidentes con los propios, se admitirán pequeños reajustes en el trazado de la cubierta existente con el fin de armonizar con los mismos.
- d) Las obras exteriores no podrán practicar nuevos huecos en fachadas exteriores, ni modificar los existentes salvo que: se trate de restituir los huecos y elementos volados a su configuración originaria o, en su caso, de adecuarse a los criterios de composición y diseño existentes antes de que fuera objeto de modificaciones de menor interés; o, figurasen como elementos ciegos en la composición originaria. En ningún caso 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.
- 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 las alturas absolutas y relativas de los forjados existentes.
- f) Las obras de demolición solo serán admisibles en elementos parciales del edificio y siempre que fueran necesarias como complemento de las anteriores.

g) Las obras de nueva edificación solo serán admisibles como reconstrucción cuando por causas sobrevenidas hubiera desaparecido total o parcialmente la edificación.

h) Quedan expresamente prohibidas las obras de ampliación, sustitución y nueva planta.

5. Protección ambiental: Protege el conjunto del ambiente urbano, evitando las actuaciones que pudieran atentarse contra la trama y la calidad imperante en los ámbitos protegidos, defendiendo la armónica integración entre lo nuevo y los elementos arquitectónicos incluidos en los otros niveles.

a) Se podrán ejecutar obras de restauración, conservación y consolidación.

b) Las obras de acondicionamiento y reestructuración respetarán el sólido capaz existente siendo admisible la reestructuración de cubierta dentro de los parámetros y condiciones establecidas en las condiciones generales de edificación.

c) Las obras exteriores no podrán practicar nuevos huecos en fachadas exteriores, ni modificar los existentes salvo que: se trate de restituir los huecos y elementos volados a su configuración originaria o, en su caso, de adecuarse a los criterios de composición y diseño existentes antes de que fuera objeto de modificaciones de menor interés. Lo referido también es de aplicación para materiales y forma de la carpintería de los huecos.

d) Las obras de ampliación únicamente son autorizables en el área de conservación ambiental de edificación aislada, así como en edificios de uso exclusivo dotacional. Las obras de ampliación en dicha área tendrán lugar por el aumento de la ocupación en planta de las edificaciones existentes, se circunscribirán a las fachadas no visibles desde la vía pública, salvo que pudieran tener lugar como edificación aislada en los fondos de parcela, y en ningún caso podrán superar la altura de la edificación existente.

e) Las obras de sustitución sólo serán admisibles como reconstrucción, que implicará cuando menos a las fachadas exteriores visibles desde la vía pública, reproduciendo todas sus características morfológicas, materiales y elementos de diseño (incluido espesor aparente de muros), sin perjuicio de las obras exteriores de reforma menor autorizadas en el punto c). En todas las fachadas se mantendrá el número de plantas y la altura de cornisa preexistente.

f) Las obras de demolición estrictamente necesarias para realizar las obras admitidas en los puntos anteriores.

#### **Art. 40.- Protección de zonas arqueológicas**

1. Los elementos arqueológicos reconocidos hasta la fecha en el municipio de Rionansa los podemos desglosar en las siguientes categorías:

a) Cuevas (27)

b) Yacimiento al aire libre (1)

c) Túmulos, dólmenes y menhires (23)

d) Campamentos Romanos (1)

e) Fortificaciones históricas (5)

f) Instalaciones productivas (2)

g) Cementerios y otros restos medievales de funcionalidad funeraria o religiosa (3)

h) Molinos (16)

2. Se han establecido cinco propuestas de conservación en función de las características de cada uno de los elementos inventariados del municipio que requieren protección legal. En cada ficha del inventario se determinan cuales son las propuestas de conservación que consideramos más idóneas para cada elemento referenciado. Las propuestas señaladas por la arqueóloga son:

- a) Preservación integral tanto del yacimiento como del entorno de protección declarado.
- b) Preservación integral del yacimiento y protección de su entorno inmediato. Considerando entorno de protección un mínimo de 25 metros alrededor de toda la extensión del yacimiento. Siendo obligatoria la realización de un informe arqueológico, por parte de un técnico cualificado, previo a cualquier obra en dicho entorno.
- c) Informe arqueológico, por parte de un técnico cualificado, previo a cualquier obra o modificación estructural de dicho elemento o de su entorno inmediato.
- d) Inclusión en el Inventario Arqueológico Regional.
- e) Inclusión en el catálogo de los Ingenios Hidráulicos de Cantabria.

#### **Art. 41.- Medidas específicas en núcleos de carácter tradicional**

- 1. Se prohíben las tipologías que devalúen las características propias del medio rural o su morfología
- 2. Las instalaciones vinculadas a las infraestructuras deberán soterrarse siempre que técnicamente sea viable.

#### **Art. 42.- Mantenimiento de caminos y rutas culturales**

- 1. Con el objeto de alcanzar las adecuadas condiciones de conservación de los caminos y rutas culturales, durante las obras se adoptarán las medidas que sean necesarias para el mantenimiento de sus rasantes y demás elementos asociados tales como muros de cierre, arboledas, puentes, fuentes, humilladeros, abrevaderos, hitos y pavimentos singulares.

### **3.3 Paisaje**

#### **Art. 43.- Movimientos de tierra**

Cuando, por la topografía del terreno, sea necesario realizar algún movimiento de tierras, para la implantación de una actividad o edificación, deberán cumplirse los siguientes requisitos:

- 1. En ningún caso un desmonte o terraplén podrá tener una altura igual o superior a 2 metros, y la distancia entre los mismos será como mínimo de 2 metros.
- 2. En caso de exigir dimensiones superiores, deberán establecerse soluciones escalonadas, con desniveles no superiores a 2 metros y pendientes inferiores al 100%, de forma que la altura total se reparta en varios bancales sucesivos, con un máximo de 3 en la misma parcela.
- 3. Todo edificio de nueva planta deberá separarse de la base o coronación de un desmonte o terraplén una distancia mínima de 3 metros.
- 4. Los movimientos de tierra dentro de una parcela, respetaran, en todo caso, los desniveles del terreno colindante, sin formación de muros de contención, estableciendo taludes de transición no superiores al 50% de pendiente.
- 5. Los movimientos de tierra deberán resolver, dentro del propio terreno, la circulación de las aguas superficiales, procedentes de la lluvia o de afloramiento de agua subterránea.
- 6. Los movimientos de tierra que sean necesarios para construir una instalación o vivienda han de incluirse y detallarse en la solicitud de autorización, con el fin de evaluar si se da cumplimiento al artículo.34 de la LOTRUSCA.
- 7. La tierra que se extraiga de las excavaciones y que no sea utilizada para relleno, asentamiento o como capa fértil dentro del emplazamiento del proyecto para las labores

de reposición, así como los residuos y escombros sobrantes, deberán ser retirados a un vertedero controlado y autorizado.

8. Las condiciones de acopio, mantenimiento y reutilización de dichos suelos estarán definidas en detalle en el proyecto de obras, de forma que se garantice el mantenimiento de las propiedades agrológicas de los mismos.

9. En los casos en que justificadamente las instalaciones o construcciones a realizar no puedan ajustarse a los parámetros anteriormente expuestos deberán no obstante ajustarse a lo expuesto en el artículo 12.4 de la LOTRUSCA.

#### **Art. 44.- Viario y paisaje abierto**

1. Las actuaciones en caminos y pistas rurales deberán satisfacer las necesidades propias del medio, adaptándose a las condiciones topográficas del terreno con la menor alteración posible del mismo y minimizando su impacto paisajístico.

2. Con carácter prioritario los tramos de infraestructuras de comunicación terrestre que queden fuera de servicio serán rehabilitados paisajísticamente y, en su caso, acondicionados para su reutilización como sendas peatonales, carriles-bici, o áreas de recreo, descanso o miradores.

### **3.4 Condiciones de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas**

#### **Art. 45.- Espacios de circulación.**

1. Los nuevos espacios de circulación tendrán la anchura suficiente para permitir el paso y la maniobra de las personas que tengan reducida su movilidad, en las condiciones que marca la legislación correspondiente.

2. Se deberán mantener las vías con una trayectoria despejada, libre de obstáculos. A tal efecto el mobiliario urbano se colocará con carácter preferente, y siempre que esto sea posible, en la franja destinada a aparcamiento de vehículos.

3. En los espacios de circulación ya existentes se procurará la progresiva adaptación a los criterios establecidos en el presente Capítulo.

#### **Art. 46.- Tratamiento de obstáculos.**

1. Cualquier posible obstáculo deberá prolongarse hasta el suelo para facilitar su detección mediante bastón.

2. Se deben de evitar las aristas vivas en cualquier elemento que pueda ser un posible obstáculo que suponga un peligro de choque. Especialmente, en los elementos de mobiliario urbano los bordes deben de ser redondeados.

3. Las tapas de registro, arquetas e imbornales colocadas en itinerarios peatonales deben de estar perfectamente enrasadas con el pavimento.

4. Las puertas y ventanas de tipo basculante, pivotante o batiente que puedan invadir en sus operaciones de apertura o cierre zonas de tránsito público, se dispondrán de manera que no supongan un peligro para la circulación peatonal.

5. Las obras u obstáculos eventuales en las vías de circulación deben de ser adecuadamente señalizados y protegidos. Además, se deberán disponer trayectos alternativos accesibles.

#### **Art. 47.- Pavimentación.**

1. Los pavimentos serán firmes, no deslizantes, sin desigualdades acusadas ni huecos o rejillas de anchura excesiva que dificulten la utilización de elementos como sillas de ruedas, muletas o bastones.

2. La anchura de los huecos de las rejillas situadas en el pavimento, no debe de superar nunca los 2 centímetros. La dimensión mayor de dichos huecos debe orientarse en el sentido perpendicular al de la marcha para no provocar problemas a las sillas de ruedas.
3. Si en los itinerarios peatonales se utilizan pavimentos blandos, tendrán un grado de compactación adecuado.
4. Los itinerarios mixtos, válidos para peatones y vehículos, tendrán una anchura mínima en toda su longitud de 3,50 metros, permitiéndose zonas de estrechamiento puntual de 3 metros.
5. Con carácter general, se señalará el suelo, de los itinerarios peatonales, mediante una banda de pavimento diferenciado que al menos tendrá 1,20 metros en el sentido de la marcha, para el aviso y localización de elementos de riesgo tales como escaleras, vados de peatones y rampas.

#### **Art. 48.- Accesibilidad.**

1. Se procurará la accesibilidad de parques, jardines y entornos en contacto con la naturaleza mediante sendas con las adecuadas condiciones, prestando la necesaria atención a los dispositivos de señalización e información, así como a la integración en el entorno de todos los elementos relacionados con las mismas.
2. En el caso de existencia de accesos que presenten dificultades para maniobrar, tales como puertas giratorias o molinetes, se deberán prever accesos alternativos en las proximidades.
3. Para superar desniveles se dispondrán rampas, planos inclinados, ascensores o sistemas de elevación mecánicos como alternativa a los tramos de escalera, debiéndose evitar en todo caso los escalones aislados. Se procurará la coexistencia de escaleras y rampas al objeto de facilitar el acceso a todos los grupos de personas con movilidad reducida.
4. Al objeto de evitar caídas se dispondrán pasamanos en rampas y escaleras, así como el correspondiente vallado en los desniveles fuertes.
5. Se tratará en todo caso de evitar que los recorridos se alarguen de forma innecesaria para las personas con discapacidad.

#### **Art. 49.- Aparcamientos.**

1. La dotación de las plazas de aparcamiento reservadas para personas con movilidad reducida se localizará cerca de las entradas accesibles a los edificios y lugares públicos, adecuadamente señalizada y con rebaje de aceras, con objeto de reducir la longitud de los recorridos de las personas con discapacidad.

#### **Art. 50.- Transportes colectivos.**

1. Al objeto de asegurar su utilización por las personas con movilidad reducida, se deberá cuidar el especial tratamiento de las vías y espacios públicos, así como de los itinerarios de acceso a las estaciones y paradas de los transportes colectivos.

#### **Art. 51.- Iluminación.**

1. Debe reforzarse la visibilidad de los elementos y de los obstáculos, pudiendo utilizarse tanto el contraste de luminancia como el cromático, al objeto de que éstos sean reconocidos por personas con visión reducida.

### 3.5 RESTRICCIONES DE USOS Y EDIFICACIONES

#### Art. 52.- Condicionantes

Existen una serie de condicionantes externos o sectoriales que restringen la edificación o los usos en determinadas zonas del término municipal, grafiados como sufijos de la clase de suelo o de las ordenanzas de zona afectadas:

- **(I)** Abarca las zonas inundables que deben estar libres de edificación en tanto no se justifique técnicamente la no inundabilidad de la zona. Se estará a lo dispuesto en los artículos 54 a 56 del RD 399/2013.
- **(C)** Abarca aquellas zonas incluidas dentro de perímetros de protección de elementos singulares y/o catalogados del territorio, cuyas licencias deberán ser informadas por la administración sectorial correspondiente y cumplir lo indicado en la ficha correspondiente del elemento catalogado.
- **(N)** Se aplica tanto a nuevas zonas urbanas como al suelo rústico en las que no se permiten nuevas edificaciones, por estar dentro del ámbito del LIC Río Nansa.
- **(M)**: Corresponde a una franja de protección entre el LIC del Nansa y las nuevas áreas de desarrollo urbanístico (urbanos no consolidados y urbanizables) que tendrá una anchura variable en función de los procesos ecológicos a preservar y la intensidad de los usos del suelo previstos en ellas. En condiciones normales se adopta como criterio general una franja de 25 m. de anchura desde el límite del LIC fluvial en la que únicamente se permitirán usos y construcciones que no supongan la transformación de la morfología y la naturaleza del terreno, ni la instalación de elementos permanentes que puedan ocasionar impactos significativos sobre el espacio natural protegido colindante. En el caso de grandes desarrollos urbanísticos residenciales o productivos o en zonas de elevada sensibilidad puede ser necesario establecer bandas de amortiguación más amplias.

De forma similar, en las zonas en que el LIC del Nansa colinda con suelo rústico, ordinario y de especial protección, con el fin de evitar efectos negativos sobre el Espacio Red Natura 2000, se establece implícitamente aunque no se grafie en los planos, una franja de amortiguación contigua al ámbito del LIC de 25 m. de anchura, en la que no se permitirán usos o construcciones que por su intensidad o naturaleza puedan suponer una afección significativa sobre la integridad del espacio natural protegido al suponer una modificación sustancial de la naturaleza del terreno. Esta afección podrá ser objeto de evaluación singularizada.

- **(V)**: En la actualidad se encuentra en fase de borrador el Plan de Gestión de las Cavidades de Cantabria, en el cual se encuentran contempladas las cuevas de los Murciélagos del Embalse del Palombera y la Cueva del Soplao, por la presencia de especies de murciélagos e invertebrados troglobios incluidos en el Catálogo Español de Especies Amenazadas de Cantabria. En tanto no se apruebe el Plan de Gestión de las Cavidades de Cantabria serán de aplicación los usos de la correspondiente clase de suelo, siempre teniendo en cuenta que no se deben alterar las características y dinámica natural de estas cavidades.
- **(U)**: Indica las zonas que están ubicadas en Montes de Utilidad Pública

#### Art. 53.- Autorizaciones

Los usos y construcciones a realizar en las zonas indicadas anteriormente deberán ser informados por la administración sectorial correspondiente.

## 4 CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

### 4.1 Condiciones generales

#### Art. 54.- Clases de obras

1. Se distinguen las siguientes clases de obras:
  - a) Entre las obras generales: Obras de mantenimiento y mejora.
  - b) Entre las obras sobre edificaciones preexistentes: Obras de conservación, restauración, consolidación, rehabilitación, reestructuración y renovación y reforma.
  - c) Entre las obras de nueva edificación: Obras de reconstrucción, sustitución, ampliación y nueva planta.
  - d) Obras de demolición

#### Art. 55.- Edificaciones de protección pública

1. Las edificaciones sometidas a algún régimen de protección pública se regirán por su normativa específica.

#### Art. 56.- Condiciones de seguridad, salubridad y ornato

1. Las edificaciones deberán reunir en todo momento condiciones de seguridad, salubridad y ornato, adoptándose a tal fin las siguientes medidas:
  - a) Seguridad  
Los cerramientos y cubiertas deberán ser estancos al paso del agua. Los elementos de protección frente a caídas se mantendrán en condiciones adecuadas de funcionamiento.  
La estructura deberá contar con la adecuada protección frente a la acción del fuego y conservarse de modo que se garantice el cumplimiento de su misión resistente, defendiéndola a tal efecto de los agentes agresores y la corrosión, así como de las infiltraciones que puedan lesionar las cimentaciones.  
Los materiales que forman parte de la fachada y de las cubiertas se conservarán de manera que no ofrezcan riesgo a las personas y a los bienes.
  - b) Salubridad  
Se deberán mantener en buen estado las redes de servicio, instalaciones sanitarias y las condiciones de ventilación e iluminación de modo que se garantice su aptitud para el uso al que estén destinadas y su régimen de utilización.  
Se mantendrá tanto el edificio como sus espacios libres con un grado de limpieza que impida la presencia de insectos, parásitos, roedores o animales vagabundos que puedan ser causa de infecciones o peligro para las personas.  
Se deberán conservar en buen estado de funcionamiento los elementos de reducción y control de emisiones de humos y partículas, así como de cualquier elemento destinado a la disminución del impacto en el medio ambiente.
  - c) Ornato  
La fachada de las construcciones deberá mantenerse adecuada mediante la limpieza, pintura, reparación o reposición de sus materiales de revestimiento y carpinterías.
2. Aquellas edificaciones que por su antigüedad no cumplan las condiciones mínimas fijadas para la edificación y/o vivienda podrán realizar obras de reestructuración al objeto de adecuarse a dichas condiciones.

3. Las obras de reestructuración y/o rehabilitación que tuviesen carácter obligatorio podrán quedar exentas del cumplimiento estricto de las condiciones de edificación y/o uso.

#### **Art. 57.- Reglas de colindancia**

1. Las distancias se medirán según la perpendicular al lindero desde los puntos más salientes del plano de fachada y de los cuerpos volados.

2. La distancia mínima definida anteriormente será necesariamente respetada incluso en sótanos.

3. Cuando en un lindero lateral hubiera edificación medianera catalogada, la nueva edificación o ampliación deberá, en su parte frontal o exterior ajustarse a la medianera preexistente, en el número de plantas que le está autorizado, todo ello sin perjuicio de lo indicado en las ordenanzas de zona.

4. En caso de edificaciones aisladas se permitirá la realización de edificaciones que agrupando dos parcelas colindantes, sitúen las construcciones correspondientes a cada una de las dos, adosadas en las medianeras con las siguientes condiciones:

- a) El edificio resultante mantendrá su carácter aislado, separándose de los demás predios colindantes como si las parcelas fueran consideradas como una sola.
- b) Las alturas y fachadas de la edificación a ambos lados de la medianera guardarán homogeneidad.
- c) La condición de mancomunidad de la medianera constará registrada en escritura pública.

5. No se podrá plantar árboles cerca de una heredad ajena sino a la distancia autorizada por las ordenanzas o la costumbre del lugar, y en su defecto:

- a) Las plantaciones de arbustos o árboles bajos, se retranquearán una distancia mínima de 0,50 metros del lindero.
- b) Las plantaciones de árboles altos se retranquearán una distancia mínima de 3 metros del lindero, siendo obligación del propietario la conservación y poda de tal manera que no invada o ponga en peligro la propiedad del colindante.

6. Si las ramas de algunos árboles se extendieren sobre una heredad, jardines o patios vecinos, tendrá el dueño de éstos derecho a reclamar que se corten en cuanto se extiendan sobre su propiedad, y si fueren las raíces de los árboles vecinos las que se extendiesen en suelo de otro, el dueño del suelo en que se introduzcan podrá cortarlas por sí mismo dentro de su heredad.

7. En una distancia de 3 m. a los linderos no podrán realizarse fosas sépticas, depuradoras, pozos, cloacas, acueductos, hornos, fraguas, chimeneas, establos, depósitos de materia orgánica, depósitos de materias corrosivas, etc.

#### **4.1.1 Condiciones tipológicas**

##### **Art. 58.- Condiciones de las plantas**

1. Sótanos y semisótanos:

- a) Tendrán una altura libre mínima medida a cualquier punto de la planta de 2,30 metros.
- b) No se podrán destinar al uso de dormitorios.
- c) El acceso a sótanos deberá hacerse desde el interior de la parcela en su totalidad.

2. Planta baja:



- a) La cara superior de su forjado de techo no distará más de 5 metros de la rasante de la acera, rasantes oficiales o del terreno natural o modificado según las condiciones establecidas.
- b) El acceso a los locales de uso no residencial 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.
3. Entreplanta:
- a) El espacio de entreplanta deberá necesariamente ser parte de, y tener acceso desde, la vivienda o local sobre cuya planta se sitúe.
- b) La altura libre por encima y por debajo de la entreplanta no podrá ser inferior a 2,20 metros.
- c) Deberá quedar siempre retranqueada de la línea exterior de fachada, a una distancia mínima de 3 metros, no pudiendo manifestarse en fachada como una planta más.
4. Ático:
- a) Deberá situarse en toda su extensión dentro del espacio teórico de la cubierta.
- b) El espacio de la planta podrá ser independiente o estar vinculado al de la planta inmediatamente inferior, ya sea en edificios residenciales o no.
5. Bajo cubierta:
- a) El espacio bajo cubierta podrá ser independiente o estar vinculado al de la planta inmediatamente inferior, ya sea en uso residencial o en otros usos permitidos.
- b) La iluminación y/o ventilación del espacio bajo cubierta podrá realizarse mediante casetones retranqueados o en el plano de fachada, siempre y cuando su construcción no sea extraña a la tipología edificatoria del núcleo y así se justifique en la memoria del proyecto constructivo que se presente. A tal efecto el Ayuntamiento podrá solicitar un estudio previo como documentación complementaria al proyecto de edificación.
- c) Cuando el espacio bajo cubierta se destine en todo o en parte a trasteros o instalaciones, no podrá tener otra iluminación o ventilación que ventanas enrasadas a cubierta.
- d) El aprovechamiento máximo será el 60% de la superficie de la planta baja.
6. Cubiertas:
- a) Los faldones de cubierta tendrán una pendiente máxima de 30° (Treinta grados).
- b) Los aleros, tanto horizontales como inclinados, no podrán superar en 0,50 m el vuelo máximo permitido.
7. Terrazas: Se autorizarán terrazas en cubierta con las siguientes limitaciones:
- a) Guardarán un retranqueo mínimo de 1,20 metros a la línea exterior de fachada, quedando envueltas por la cubierta del edificio en todo el entorno del mismo.
- b) La altura de la protección de la terraza no podrá ser inferior a 1 (un) metro.
8. En edificación unifamiliar situada en entornos periurbanos y fuera de los núcleos o agrupaciones tradicionales no existirán limitaciones al trazado de cubierta, debiendo respetarse, en todo caso, las alturas máximas de coronación definidas.

#### **Art. 59.- Cuerpos salientes**

1. En fachadas a calle los salientes tendrán un vuelo máximo del 10% del ancho fijado en la sección tipo del vial, con un máximo de 1,20 metros.
2. La superficie volada no excederá del 15% de la superficie definida por el perímetro exterior de la planta baja.

3. Los salientes en fachada a calle respetarán una altura libre mínima de 3 metros respecto de la acera o rasante aplicable, salvo que deba adaptarse a la altura de los colindantes.

#### **Art. 60.- Edificaciones auxiliares**

1. Se entiende por edificaciones auxiliares aquellas situadas en la misma parcela donde exista una edificación a la que complementen, destinados a usos tales como leñera, almacenamiento de aperos de labranza u otros de similares características.

2. Dichas edificaciones deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) El número de aguadas será par, salvo que se sitúen adosadas a un muro ya existente.
- b) La pendiente de la cubierta debe ajustarse a la normativa establecida para la edificación principal.
- c) La altura máxima del alero será de 2,10 metros y la de coronación de 2,50 metros.
- d) La superficie construida máxima no superará los 12 metros cuadrados.
- e) No contará con instalación de agua corriente ni teléfono.
- f) Carecerá de cimentación, permitiéndose una placa de asiento de hormigón de 20 centímetros de espesor.
- g) Podrá contar con hueco para la ventilación, pero no con ventanas.

#### **Art. 61.- Rehabilitación de edificaciones y elementos singulares**

1. Para la rehabilitación de las edificaciones singulares que sean elementos del patrimonio cultural y etnográfico, reconocidos administrativamente, a los que alude el artículo 44.1.d de la LOTRUSCA, sólo se exigirá el cumplimiento de las condiciones de integración en el entorno definidas en este plan.

2. El cambio de uso será posible sólo en el caso de ser compatible con el carácter del elemento a rehabilitar, o en el caso de que éste cumpla con las determinaciones de este plan.

#### **Art. 62.- Edificaciones de carácter dotacional y de interés público**

1. Para las edificaciones de nueva construcción que se localicen exentas en la parcela se admitirán los parámetros necesarios para garantizar su adecuada funcionalidad, siendo únicamente exigibles las condiciones de integración y los retranqueos definidos en este plan.

### **4.1.2 Condiciones de calidad, higiene y servicios**

#### **Art. 63.- Condiciones higiénicas**

1. Toda vivienda ha de ser exterior, disponiendo al menos de una estancia volcada a las vías o espacios abiertos.
2. Se procurará que toda vivienda tenga la posibilidad de contar con ventilación cruzada.

#### **Art. 64.- Acceso a cubiertas y patios.**

1. A fin de facilitar las operaciones de mantenimiento, conservación y reparación, salvo en el caso de vivienda unifamiliar o de un único establecimiento, todo edificio dispondrá de accesos a sus tejados o cubierta y a los patios de parcela o manzana. Dichos accesos deberán realizarse desde un distribuidor, local, escalera u otro espacio de uso común del edificio.

**Art. 65.- Condiciones de acceso al edificio.**

1. Las edificaciones deberán contar con acceso desde vía rodada pública, aunque sea a través de viario o espacios libres privados. La distancia a recorrer entre la vía pública y el acceso al edificio no superará 50 metros, debiendo quedar garantizado el acceso de vehículos de emergencia hasta el portal o ingreso al edificio.
2. El acceso a locales de uso no residencial ubicados en planta baja no podrá interferir con el destinado a uso residencial o a usos no residenciales en plantas superiores. Deberá producirse directamente desde viario o espacio libre público.
3. Las viviendas rurales adjuntas a cuadras o establos deberán tener accesos independientes.

**Art. 66.- Portales y accesos.**

1. Excepto en el caso de viviendas unifamiliares, los edificios contarán con puerta de acceso al portal de entrada de ancho superior a 1,30 m.
2. Los portales de acceso a viviendas tendrán una anchura mínima de 2,20x2,20 m.
3. Queda prohibido el establecimiento de cualquier clase de comercio o industria, escaparate o vitrina comercial en los portales y accesos al edificio.

**Art. 67.- Escaleras y circulación interior.**

1. La anchura libre mínima de las escaleras será de 1,10 m.
2. La anchura libre mínima en escaleras interiores de vivienda o local que no sean de utilización por el público, será, excepcionalmente de 0,80 metros siempre que no sirvan a más de 3 plantas y/o que la suma de superficies construidas de las plantas a que sirven sea inferior a 300 m<sup>2</sup>
3. Salvo en viviendas unifamiliares, la anchura de escaleras será uniforme en todo su recorrido.
4. Cada tramo continuo de escaleras no podrá tener más de diecisiete tabicas ni menos de dos. Las dimensiones de huella y contrahuella se mantendrán uniformes en toda la escalera con un mínimo de 25 centímetros para la primera y un máximo de 20 centímetros para la segunda.
5. Quedan expresamente prohibidos los peldaños compensados y las mesetas en ángulo y/o partidas, excepto en viviendas unifamiliares y en escaleras interiores de viviendas en dúplex.
6. 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 m<sup>2</sup>, y superficie de ventilación de, al menos, 50 cm<sup>2</sup>.
7. Se admitirá la iluminación cenital de la caja de escaleras, siempre que se resuelva la ventilación mediante un medio mecánico o chimenea adecuada. En este caso, la superficie en planta de iluminación del lucernario será igual o superior a la superficie del ojo de escalera empleándose en su construcción materiales traslúcidos. El ojo de escalera quedará libre en toda su altura y tendrá una superficie mínima de 1,20 m<sup>2</sup>.
8. 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 y/o ventilación que dé servicio a la propia escalera rigiendo, en otro caso, las determinaciones establecidas para el uso de vivienda.
9. Las rampas cumplirán las condiciones de pendiente, anchura y materiales establecidas en la Normativa vigente sobre barreras urbanísticas y arquitectónicas.

**Art. 68.- Señalización**

Los edificios de uso público contarán con la señalización correspondiente a salidas y escaleras de uso normal y de emergencia, posición de accesos y servicios, posición de aparatos de extinción de incendios, localización de medios de circulación para minusválidos, señalamiento de peldaños de escaleras, y cuanta otra señalización sea precisa para facilitar la orientación de las personas y la evacuación del edificio en caso de siniestro.

**Art. 69.- Prevención de caídas**

1. Los huecos en fachadas exteriores o interiores, resaltos en el pavimento, perímetro exterior de terrazas, tendedores y balcones, cuya altura sobre el suelo supere los 0,50 m. estarán protegidos para prevenir las caídas. Como elementos de protección se emplearán antepechos o barandillas, cuyas alturas serán iguales o superiores a 1,00 y 1,10 metros respectivamente.
2. Las escaleras, rellanos y bordes de forjado que recaigan sobre vacíos interiores, se protegerán mediante barandillas o antepechos de altura no inferior a 1,00 m.
3. El diseño de antepechos y barandillas impedirá que resulten inútiles al fin de protección a que se destinan. En el caso de edificios residenciales o con notoria asistencia de población infantil no acompañada, impedirá también que puedan ser escalados.

**Art. 70.- Supresión de barreras arquitectónicas y urbanísticas.**

En todas las edificaciones se aplicará la ley de Cantabria 3/96 de 24 de septiembre y la demás Normativa vigente y ordenanzas o disposiciones municipales referidas a supresión de barreras arquitectónicas.

**Art. 71.- Aislamiento de la edificación**

1. Las nuevas construcciones cumplirán las condiciones de transmisión y aislamiento térmico previstas en las disposiciones vigentes sobre ahorro de energía. Con este fin, los materiales empleados y su solución constructiva cumplirán las condiciones impuestas por la legislación sectorial.
2. Las edificaciones deberán reunir las condiciones de aislamiento acústico fijadas en el Código Técnico de la Edificación y demás normativa vigente de obligado cumplimiento en el momento de redacción del proyecto de ejecución.

**Art. 72.- Evacuación de aguas pluviales**

1. El tipo de red del edificio será separativo, independientemente del sistema de la red de alcantarillado municipal.

**Art. 73.- Evacuación de aguas residuales**

1. La evacuación de aguas residuales deberá acometer forzosamente a la red de alcantarillado municipal a través de arqueta o pozo de registro y cumplirá las condiciones establecidas en el *Pliego de prescripciones técnicas generales para tuberías de saneamiento de poblaciones* del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo.
  - a) Cuando la instalación reciba aguas procedentes de garajes, aparcamientos colectivos o actividades semejantes se dispondrá de arqueta separadora de grasas y fangos antes de la arqueta o pozo general de registro.
  - b) Las industrias que viertan a la red municipal y contengan elementos no reducibles en el sistema de depuración existente en su red de vertido, se les exigirá una depuración propia previa que sitúe el efluente en las condiciones necesarias para su

- depuración total por la depuradora. Dicha depuración deberá obtener la aprobación previa de los organismos competentes.
2. Cuando la distancia a la red general en servicio sea superior a 200 metros, se precise atravesar fincas particulares, sea imposible debido a las condiciones topográficas, no exista red de saneamiento y en suelo rústico, las aguas residuales recibirán una depuración mediante fosa séptica o depuradora, previo a su vertido.
  3. Las fosas sépticas cumplirán las siguientes condiciones:
    - a) Tiempo de retención mínimo de 24 horas, una vez descontada la máxima capacidad de acumulación de fangos.
    - b) Prever dispositivos de entrada y salida que eviten la salida de fangos y grasas.
    - c) Disponer del suficiente volumen de almacenamiento de fangos, para evitar la saturación y escape de los mismos antes de la limpieza.
    - d) Prever dispositivos de ventilación que permitan la salida de los gases producidos en la digestión.
  4. Las depuradoras garantizarán un efluente que cumpla las condiciones señaladas para vertidos y depuración en el apartado de servidumbres de cauces públicos.
  5. Después de su depuración las aguas residuales se tratarán mediante aplicación subsuperficial al terreno por medio de zanjas, lechos o pozos filtrantes.

#### **Art. 74.- Evacuación de residuos sólidos**

1. Con excepción de las viviendas unifamiliares, todas las edificaciones dispondrán de un local con capacidad y dimensiones adecuadas para el almacenamiento, previo a su retirada, de los residuos sólidos urbanos y otros residuos asimilables a éstos que se generen. Este servicio podrá estar situado en edificación independiente.
2. Estos locales estarán dotados de ventilación natural o forzada independiente y cumplirán las condiciones necesarias. El acceso a los mismos se efectuará desde las zonas comunes del inmueble.
3. En aquellos edificios en los que se desarrollen usos o actividades que puedan generar cantidades significativas de residuos susceptibles de sufrir alteraciones por efecto de la temperatura, se podrá instalar un sistema de refrigeración del local.
4. Los edificios destinados a equipamientos y administración pública contarán además con un local o espacio no edificado, accesible desde la vía pública o un elemento común del edificio, para la instalación de contenedores destinados a residuos sólidos reciclables.

#### **Art. 75.- Basureros**

1. Queda prohibido el vertido de basuras fuera de los puntos establecidos por el Ayuntamiento.

#### **Art. 76.- Instalaciones de clima artificial**

1. Los aparatos de acondicionamiento, como cualquier tipo de instalación, no podrán en ningún caso sobresalir del plano de fachada, ni deberán ser visibles desde la vía pública y quedarán integrados en la composición de fachada.
2. La salida de aire caliente de la refrigeración deberá hacerse por cubierta, patios de parcela, o espacios libres de parcela. Cuando sea imposible el cumplimiento de esta condición, cabrá resolver la salida a espacio público siempre que se sitúe a una altura superior a 2,50 metros sobre la rasante y no produzcan goteo u otras molestias.

**Art. 77.- Energía eléctrica**

1. Los centros de transformación deberán armonizar con el carácter y edificación de la zona.
2. Todos los edificios en que existan instalaciones diferenciadas por consumidores dispondrán de un local con características adecuadas para albergar los contadores individualizados y los elementos de corte y protección.
3. La red de alimentación al alumbrado público será totalmente independiente de la red general de suministro de energía y dispondrá del correspondiente armario, en el que se ubicarán los elementos de encendido y apagado, mando y protección.

**Art. 78.- Telecomunicaciones**

1. Será de aplicación lo establecido en el Real Decreto Ley 1/1998 de 27 de febrero, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación, su reglamento de desarrollo aprobado mediante RD 346/2011 de 11 de marzo, y la Orden ITC/1644/2011 de 10 de junio, normativa a la que remite la Ley 38/199 de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación que, en su Disposición Adicional Sexta ha dado una nueva redacción al artículo 2 apartado a) del citado Real Decreto Ley.
2. De acuerdo con lo establecido en esta normativa, no se puede conceder autorización para la construcción o rehabilitación integral de ningún edificio de los incluidos en su ámbito de aplicación, si al correspondiente proyecto arquitectónico no se acompaña el que prevé la instalación de una infraestructura común de telecomunicación propia.
3. No cabrá la instalación de antenas de cualquier clase en fachadas a vía pública.

**Art. 79.- Protección contra el rayo**

1. Será exigible la instalación de pararrayos en una edificación cuando esté localizada en un entorno en el que no existan instalaciones de protección o bien cuando por su destino existan riesgos de accidentes por rayos

**Art. 80.- Evacuación de humos**

1. En ningún edificio de nueva planta se permitirá instalar la salida libre de humos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas. Se exceptúan de lo anterior las instalaciones correspondientes a procesos industriales cuyas necesidades específicas así lo requieran siempre que estén situados en edificio exclusivo, así como las calderas estancas.
2. La evacuación de humos utilizando los patios comunes del edificio deberá cumplir las siguientes condiciones:
  - a) El conducto o chimenea estará provisto de aislamiento y revestimiento suficientes para evitar que la radiación de calor se transmita a las propiedades contiguas.
  - b) El paso y salida de humos no incidirá en huecos existentes ni reducirá sus luces rectas.
  - c) No se mermarán las dimensiones mínimas del patio.
3. Los conductos no discurrirán visibles por las fachadas y se elevarán como mínimo 1 metro por encima de la cumbrera más alta situada a una distancia no superior a 8 metros.
4. Los locales destinados a actividades económicas en plantas bajas de edificios de uso compartido deberán contar con conductos verticales independientes para ventilación forzada y extracción de humos.
5. Las chimeneas de evacuación de actividades industriales, hoteleras, de hostelería e instalaciones colectivas de calefacción contarán con filtros depuradores adecuados.

6. El Ayuntamiento podrá imponer medidas correctoras que estime pertinentes cuando, previo informe técnico, se acredite que una salida de humos causa perjuicio al vecindario.

#### **Art. 81.- Lugares de comprobación del impacto de actividades**

1. El impacto producido por el funcionamiento de cualquier actividad en el medio estará limitado en sus efectos ambientales por las prescripciones que señalan las presentes normas. Su cumplimiento se comprobará en los siguientes lugares de observación:

- a) Para la comprobación de ruidos, vibraciones, olores o similares, los límites del solar o parcela o del forjado, tabique o muro edificable perteneciente a los vecinos más inmediatos o a los más afectados.
- b) En los casos de humos, polvos u otros residuos de la misma índole, el punto o puntos en que dichos efectos sean más aparentes, incluidas salidas de chimeneas.
- c) En los casos de efluentes líquidos, los puntos de vertido, antes y después de cualquier posible instalación depuradora de que pudiera estar dotada la actividad en cuestión.
- d) En el caso de peligro de explosión, en el punto o puntos en donde se puede originar.
- e) Para la comprobación de deslumbramientos, perturbaciones eléctricas o radioactivas, en el punto o puntos en los que dichos efectos sean más aparentes.

#### **Art. 82.- Radioactividad y perturbaciones eléctricas**

1. No se permitirá ninguna actividad que emita radiaciones peligrosas o perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria diferentes de los que originen dicha perturbación.

#### **Art. 83.- Emisión de humos y gases**

1. Ninguna actividad podrá superar los siguientes índices:

- a) Índice de ennegrecimiento de Ringelmann en funcionamiento:

En edificios no industriales	0.0
En edificios industriales	1.0
En zona de industrias o almacenes	1.5

- b) Índice de ennegrecimiento de Ringelmann en arranque:

En edificios no industriales	1.0
En edificios industriales	2.0
En zona de industrias o almacenes	2.5

- c) Índice de emisión de polvo en Kg./hora:

En edificios no industriales	1.5
En edificios industriales	1.5
En zona de industrias o almacenes	5.0

#### **Art. 84.- Concentración de contaminantes**

1. La concentración de contaminantes se regula mediante los baremos establecidos en la normativa vigente de aplicación, siendo las disposiciones de referencia las siguientes:

- a) Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera

b) Real Decreto 1073/2002, de 18 de octubre, sobre evaluación y gestión de la calidad del aire ambiente en relación con el dióxido de azufre, dióxido de nitrógeno, óxidos de nitrógeno, partículas, plomo, benceno y monóxido de carbono.

c) Decreto 833/ 1975, que desarrolla la Ley 22 diciembre de 1972.

d) A los efectos del control del nivel máximo de contaminación gaseosa será de aplicación la Ley 38/1972, de 22 de diciembre, de Protección del ambiente atmosférico, así como los decretos 3025/1974 y 833/1975 que la desarrollan.

#### Art. 85.- Densidad de contaminantes

La densidad máxima de emisión de contaminantes no sobrepasará los siguientes valores:

Emisión total media mgr/m <sup>2</sup> en 24 horas	300
Emisión total punta mgr/m <sup>2</sup> en 1 hora	600
Emisión en polvo media mgr/m <sup>2</sup> en 24 horas	180
Emisión de polvo punta mgr/m <sup>2</sup> en 1 hora	360

#### Art. 86.- Protección contra ruidos y vibraciones.

1. Los edificios deberán seguir los parámetros y sistemas establecidos en el Código Técnico de la Edificación (CTE) y en particular en el documento "DB-HR Protección Frente al Ruido" del mismo. Asimismo, se aplicará la normativa vigente como es la Ley 37/2003 de 17 de noviembre de Ruido y el RD 1367/2007 de 19 de octubre en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad, emisiones acústicas y vibraciones.

2. Se precisa autorización previa a la concesión de licencia por parte del Ayuntamiento para las instalaciones productoras de ruidos y vibraciones, como grupos electrógenos, motores fijos, aireación, calefacción, refrigeración, etc.

#### Art. 87.- Niveles de ruido admisibles

1. El nivel sonoro se medirá en decibelios ponderados de la escala A (DBA) según la Norma UNE 21/314/75 y su determinación se efectuará en los lugares de observación señalados en el Art. 77.-, o en el domicilio del vecino más afectado por molestias de la actividad, en condiciones de paro y totalmente funcionando, de día, entre las 8 y las 22 horas, y de noche, entre las 22 y las 8 horas.

2. Los límites de emisión sonora transmitida al exterior de la edificación, serán los siguientes:

	Día	Noche
Zonas industriales y de almacenes	70	55
Zonas comerciales y residencial	65	55
Zona exclusivamente residencial	55	45
Zonas sanitarias	45	35

3. En todo caso, entre las 22,00 y las 8,00 horas, el nivel sonoro admisible en el domicilio del vecino más afectado no podrá sobrepasar en más de 3 DBA el ruido de fondo, entendiéndose por tal el de ambiente sin los valores punta accidentales y los procedentes del tráfico.

4. Los límites de recepción sonora en el interior de los locales colindantes, medidos en DBA, a excepción de los ruidos de tráfico, son los siguientes:

Tipo de edificio	Local	Día	Noche
Residencial privado	Estancias	45	40
	Dormitorios	40	30



Tipo de edificio	Local	Día	Noche
	Servicios	50	40
	Zonas comunes	50	40
Residencial público	Zonas de estancia	45	35
	Dormitorios	40	30
	Servicios	50	40
Administrativos y oficinas	Despachos	40	-
	Oficinas	45	-
	Zonas comunes	50	-
Sanitarios	Zonas de estancia	45	30
	Dormitorios	30	30
	Zonas comunes	50	40
Docentes	Aulas	40	30
	Sala de lectura	35	30
	Zonas comunes	50	40
Hospedaje	Zonas de estancia	45	30
	Dormitorios	35	30
Para el ocio	En todo el área	40	40

5. Si las medidas se realizan con las ventanas abiertas, los límites expresados se aumentarán en 5 DBA.

#### Art. 88.- Niveles de vibración

1. No podrá permitirse ninguna vibración que sea detectable sin instrumentos en los lugares de observación especificados en el Art. 77.-.

2. Para su corrección se dispondrán bancadas antivibratorias independientes de la estructura del edificio y del suelo del local para todos aquellos elementos originadores de vibración, así como de apoyos elásticos para la fijación a paramentos. Las vibraciones medidas en Pals ( $V_{pals} = 10 \log 3.200 A^2 N^3$ , siendo A la amplitud en centímetros y N la frecuencia en hertzios) no superarán los siguientes valores:

Junto al generador	30
En el límite del local	17
Al exterior del local	5

#### Art. 89.- Rehabilitación sonora

1. La separación y limitación del ruido plantea una serie de acciones que deberán realizarse mediante Planes Especiales de Rehabilitación Acústica.

2. Como primera medida se delimitarán aquellas zonas particularmente degradadas en el aspecto acústico para delimitar unos perímetros de protección, aún en espacios pequeños, que posibiliten una protección adecuada al ciudadano.

3. Para determinar estas zonas es necesario partir de las oportunas mediciones y, especialmente, de los mapas sonoros, aunque también existen datos empíricos que posibilitan centrar el problema de forma considerable.

4. Se utilizará como indicador de la molestia producida el nivel sonoro continuo equivalente  $Leq$  en dBA calculado en un intervalo de tiempo determinado:

$$Leq = 10 \log \int_0^T \left( \frac{Pa(t)}{P_0} \right)^2 dt$$

Donde T es el tiempo de observación,  $P_0$  es la presión acústica de referencia y  $P_a(t)$  la presión acústica instantánea con ponderación A.

5. Una vez que se tiene un conocimiento lo más exacto posible de los niveles exteriores se tratará de compararlos con los umbrales de confortabilidad y eventualmente, establecer las barreras necesarias para atenuar las molestias mediante la adopción de medidas concordantes con la intensidad de las mismas.
6. La medición del Leq entre las 8 y las 22 horas, será el parámetro que se utilice para determinar el nivel sonoro de peligrosidad para los habitantes, considerándose que a partir de unos valores de 75 a 80 dBA es donde se plantea la necesidad de elaborar los citados Planes de Rehabilitación Acústica.
7. En función de los datos del estudio del mapa sónico se podrán aplicar medidas de salvaguarda concreta tales como:
  - a) Prohibición de determinados usos tales como sanitarios, escolares, culturales, etc. en espacios particularmente ruidosos así como la adecuación de otros en los cuales la variable sonora no resulta tan incidente como pueden ser los usos industriales, de ocio, comerciales etc.
  - b) Necesidad de prever la ubicación de determinadas zonas libres y espacios verdes o deportivos para corregir determinados equilibrios mediante actividades acústicas inertes.
  - c) Estudio del distanciamiento entre edificios y vías de comunicación así como del tratamiento y vegetación de los espacios intermedios.
  - d) Tipología de la edificación en hilera o bloques en función de la dispersión del sonido.
  - e) Adopción de medidas drásticas singulares pero ocasionalmente necesarias tales como edificios pantalla, pantallas anti ruido, taludes vegetales...
  - f) Jerarquización y organización del tráfico rodado, tratamiento del pavimento, previsión de vías de circunvalación, etc.
  - g) Exigencias estrictas del aislamiento de las fachadas de edificios partiendo de los mínimos de la Norma Básica Acústica.

#### **4.1.3 Condiciones de integración en el entorno**

##### **Art. 90.- Disposiciones generales**

1. La responsabilidad del conjunto estético corresponde al Ayuntamiento y, por tanto, cualquier clase de actuación que le afecte deberá someterse a su criterio. En consecuencia, el Ayuntamiento podrá denegar o condicionar las licencias de obras, instalaciones o actividades que resulten inconvenientes o antiestéticas, en los aspectos referentes a volumetría, materiales, fachada, etc.
2. Será obligatorio la presentación de fotocomposiciones en color que definan la tonalidad de los materiales y su definición y textura.
3. En sectores de nueva ordenación a través de Planes Parciales o Estudio de Detalle, se tenderá a la consecución de unidades coherentes en el aspecto formal, justificándose la solución adoptada según dos aspectos:
  - a) Justificación de la estructura espacial básica que abarque tanto los espacios abiertos como cerrados.
  - b) Justificación de los criterios para disposición y orientación de los edificios con respecto a su percepción visual desde los puntos más importantes de contemplación, junto con los materiales constructivos alternativos de edificación y ajardinamiento.
4. Los edificios de nueva construcción, las modificaciones de fachadas de edificación existente y las obras en locales de planta baja deberán tener en cuenta el ambiente en

que se encuentren y el efecto de su imagen sobre el paisaje, el espacio público y/o la edificación preexistente, prohibiéndose expresamente:

- a) Los revestimientos de fachadas de plaquetas vidriadas de colores brillantes.
- b) La utilización de pinturas en tonos chillones y brillantes.
- c) Las casas prefabricadas, salvo que se haya solicitado la correspondiente licencia municipal con los mismos requerimientos, dotaciones de servicios y tramitación que los exigidos en la edificación de construcción tradicional.
- d) El uso permanente de caravanas como viviendas.

5. A las obras o instalaciones en fachada que desvirtúen o empeoren el aspecto exterior del edificio, sean estéticamente inadecuadas al entorno o causen impacto negativo en el paisaje, se les podrá exigir:

- a) La utilización de coloraciones exteriores adecuadas al entorno, en tonos apagados o claros mates.
- b) Implantación sistemática de barreras visuales de vegetación a base de especies autóctonas.
- c) Pantallas acústicas para atenuación del ruido producido por cualquier actividad, en los casos en que se requiera.

6. El proyecto de edificios y composición de fachadas es libre, dentro de las condiciones establecidas por estas normas. No obstante, el órgano competente para su concesión, tras el oportuno informe técnico razonado, podrá denegar la licencia a aquellas intervenciones que incumplan lo establecido en estas ordenanzas.

#### **Art. 91.- Condiciones naturales de la parcela**

- 1. Deberán mantenerse las condiciones naturales de las parcelas, evitando en lo posible su alteración así como la inclusión en la misma de elementos disonantes con el medio.
- 2. En los núcleos de carácter tradicional y en los entornos rurales, con el fin de integrar al máximo las actuaciones constructivas y de mantener los hábitats que contribuyan a la conservación de la biodiversidad, se considera necesario el mantenimiento de la vegetación autóctona o de singular valor así como la conservación de los setos y vegetación asociada a los cerramientos de fincas.

#### **Art. 92.- Obras de nueva planta**

- 1. En las edificaciones de nueva planta se recomienda la utilización de materiales naturales (piedra, madera, etc.).
- 2. En los núcleos tradicionales o en las áreas de agrupaciones en hilera, las condiciones tipológicas, compositivas, constructivas y los materiales utilizados guardarán armonía con el entorno. En particular serán de aplicación las siguientes medidas de integración:
  - a) La composición de los elementos fundamentales de la fachada, tales como huecos, terrazas, estragales, miradores o balconadas deberá responder a la tipología, materiales y colores preponderantes en cada zona, con independencia del carácter contemporáneo de las edificaciones. Se evitarán en todo momento soluciones de mimetismo.
  - b) Deberán justificarse los perfiles básicos del volumen edificado respecto al entorno circundante en cuanto a líneas de alero, de cumbrera, de forjado, de ejes de fachada y anchura de la misma, así como pendientes de cubierta, con explicación gráfica de la relación de integración con la arquitectura predominante en el entorno.
  - c) Las cubiertas tendrán pendiente uniforme y sin quiebros en sus planos, y sus materiales armonizarán con los comúnmente utilizados en el área en la que se emplacen.
  - d) Cuando se intervenga con estructuras de hormigón armado, los elementos visibles no presentarán espesores mayores de 15 centímetros en vuelos, aleros, balconadas y

otros similares, y deberán llevar el tratamiento de encofrado adecuado a esta situación de elementos vistos.

e) Con carácter general, los materiales de fachada armonizarán con los propios del núcleo tales como sillería, sillarejo y mampostería de piedra, madera, así como revocos naturales de cal o pintadas en colores característicos de la zona y del núcleo de que se trate, quedando prohibidos los morteros monocapa sintéticos y los alicatados.

f) Se prohíben expresamente las barandillas de balaustres de hormigón o cemento prefabricado.

g) La carpintería exterior de los edificios será de madera, si bien se admitirán, previa justificación de su integración, soluciones con materiales diferentes, quedando prohibidas las carpinterías reflectantes o con brillos.

h) Las puertas de garaje serán de madera o estarán revestidas en este material permitiéndose el uso de otros materiales tales como acero cortén, zinc, cobre o los paneles estratificados.

i) No podrán utilizarse materiales o elementos ornamentales que imiten a otras piezas o partes fundamentales de la estructura o del sistema constructivo de los edificios, tales como falsas viguetas adosadas al alero de hormigón imitando canecillos, aplacados de piedra simulando esquinales de mampostería o dinteles de huecos, así como elementos desfiguradores de las tipologías tradicionales, tales como torreones o cúpulas.

#### **Art. 93.- Obras sobre edificaciones existentes**

1. Siempre que sea técnicamente viable en función del uso pretendido, deberá conservarse la estructura original del edificio, siendo obligatorio el mantenimiento de las fachadas exteriores principales tal como se encontraban antes del comienzo de las obras en cuanto a sus elementos definidores. En particular, será obligatoria la conservación del soportal o estragal, no permitiéndose su cerramiento con elementos de fábrica.

2. En las reformas de cubierta se emplearán preferentemente los procedimientos estructurales propios de las edificaciones tradicionales, tales como vigas y viguetas de madera y teja árabe tradicional como material de cobertura, con reproducción de los aleros de acuerdo al tipo predominante en el ámbito en el que se actúe.

3. Se deberá respetar el entorno en el que se realiza la obra. Los valores de la edificación se tendrán en cuenta de manera que la obra conserve todas las invariantes de interés que existan, tales como alineaciones, cerramientos de parcela, composición de volúmenes, cubiertas o colores.

El mismo criterio se tendrá también en cuenta en las edificaciones anexas o auxiliares, tales como garajes, casetas de aperos, etc.

4. Se mantendrán aquellos elementos individualizados como patios, escaleras o similares, que presenten un valor específico al margen del propio edificio en que se ubiquen.

5. Quedan expresamente prohibido el revestimiento de fachadas con plaquetas de cerámica en cualquier dimensión, textura y color.

#### **Art. 94.- Medianerías**

1. Las medianerías que, en virtud de las determinaciones de planeamiento, queden permanentemente al descubierto tendrán tratamiento de fachadas. Las medianerías que queden temporalmente al descubierto se recubrirán con materiales que garanticen el aislamiento del edificio, y tengan una apariencia digna.

2. Si el lienzo medianero de edificación, propia o colindante, queda visto como consecuencia de una obra de nueva planta o reestructuración total, la licencia que

ampare la obra deberá incluir el tratamiento de la medianería. Si la normativa aplicable lo permite, la nueva edificación podrá retirarse de la medianería una distancia suficiente como para que el lienzo medianero pueda considerarse fachada, permitiendo en él la apertura de huecos.

3. En edificación existente cabrá la apertura de huecos en medianerías que, en virtud de las determinaciones del planeamiento, queden o hayan de quedar permanentemente al descubierto, con las limitaciones que en cuanto a servidumbre de luces impone el derecho civil. Asimismo, en edificación existente cabrá la apertura de huecos sobre patios de parcela de la edificación colindante cuando ésta, por razones de catalogación u otro motivo, no pueda ser sustituida, medie acuerdo entre los propietarios de ambas fincas, y el patio cumpla las dimensiones mínimas.

4. El Ayuntamiento podrá imponer el adecentamiento de las medianerías permanentes visibles desde espacios públicos, a cuyo efecto podrá imponer los materiales y soluciones más acordes con la escena urbana y características del lugar.

5. Los tendederos dispondrán de elementos que eviten que su contenido sea visible desde las vías o espacios libres públicos del entorno del edificio.

#### **Art. 95.- Cerramiento de bajos**

1. El cerramiento de los bajos de los edificios será obligatorio realizarlo en todos los lados de la planta de la misma. La proporción admitida entre los elementos huecos y macizos no podrá superar los 4/3.

2. Los bajos deberán tratarse de manera conjunta con el resto de los elementos compositivos del edificio.

#### **Art. 96.- Modificación de fachadas**

1. El cierre individual de terrazas y/o salientes no es autorizable, salvo que exista proyecto aprobado del conjunto y el cerramiento individual sea la puesta en práctica parcial de dicho proyecto.

2. La apertura de nuevos huecos en fachada, la transformación de los existentes y/o la conversión de celosías de tendederos en huecos practicables, no es autorizable salvo que medie proyecto unitario de modificación de fachada y se ejecute en una sola vez.

3. El Ayuntamiento podrá requerir la adecuación a un diseño unitario de aquellas fachadas en las que sin mediar proyecto se hayan producido cerramientos de terrazas u otras modificaciones.

#### **Art. 97.- Tratamiento de las cubiertas**

1. Únicamente se permitirá como material de cobertura en edificaciones de uso dominante residencial, la teja árabe tradicional o la teja de hormigón de color y textura similar, prohibiéndose expresamente el uso de placas de fibrocemento, lisas u onduladas, pizarras, losetas asfálticas, cubiertas ligeras de chapas galvanizadas o esmaltadas, etc. Excepcionalmente se podrán permitir el Cinc o Cobre en sus colores naturales.

2. No se autorizarán las construcciones cuya cubierta pueda producir reflejos del sol, tengan brillo metálico o cuyos materiales presenten un color o textura que suponga una ruptura del tono dominante en el resto de las edificaciones.

#### **Art. 98.- Instalaciones**

1. Las instalaciones receptoras de energía solar o eólica deberán satisfacer las necesidades domésticas y de servicio propias de la edificación, no debiendo producir impactos visuales y paisajísticos significativos.

**Art. 99.- Integración del edificio**

1. El diseño del edificio y del terreno, los espacios anexos y su articulación con el entorno han de resolver adecuadamente la forma de insertarse en el paisaje del lugar, valorando sus cualidades y respetando y recuperando, si es posible, las huellas valiosas existentes en cada terreno y en cada parcela, tales como edificios, cercas y muros, rodales y árboles o setos, arroyos, caminos o roquedos.

2. En las perspectivas que ofrecen los conjuntos urbanos de características histórico-artísticas, típicas o tradicionales no se permitirá que la situación, masa y altura de los edificios, muros y cierres o la instalación de otros elementos, limite el campo visual o lo desfigure, siendo causa suficiente, que se verifique alguno de los motivos anteriores, para la denegación de la licencia.

**Art. 100.- Modelos**

1. Al objeto de conseguir una mayor integración de las edificaciones con las características del entorno, se prohíbe la utilización de prototipos foráneos ajenos al lugar y sin referencias con el carácter del medio en que se ubiquen.

**Art. 101.- Edificaciones auxiliares**

1. Las edificaciones auxiliares serán tratadas como parte inseparable e integrante del edificio principal. Su articulación espacial, sus materiales, las paredes o cierres, las cubiertas y recogidas de aguas, mantendrán un tratamiento unitario.

**Art. 102.- Publicidad exterior**

1. Se regulará mediante ordenanza municipal ordinaria; acotándose subsidiaria y provisionalmente mediante la presente normativa, cuya alteración no tendrá la consideración de modificación de planeamiento.

2. En el suelo rústico, y en suelo urbanizable en tanto no esté ejecutado el planeamiento, en aplicación de la legislación sectorial vigente se prohíbe toda publicidad exterior. Sólo se podrán autorizar los siguientes tipos de carteles informativos no publicitarios:

- a) Carteles o rótulos con la denominación del establecimiento, situados en la propia parcela o en el edificio.
- b) Carteles indicadores de las actividades que se desarrollen o vayan a desarrollar en un terreno y colocados en el mismo.
- c) Carteles informativos relativos a servicios útiles para el usuario de la carretera. Estos carteles podrán situarse a una distancia no superior a 1.000 metros del lugar en que se encuentre el servicio anunciado.

3. En suelo urbano, o que pase a serlo en desarrollo del planeamiento, podrán instalarse anuncios y rótulos en las fachadas de los edificios siempre que cumplan las condiciones fijadas para las distintas posiciones en el resto de este artículo.

4. En planta baja:

- a) En edificios catalogados no se permiten sino letras sueltas sobrepuestas directamente a fachada.
- b) En el resto de los edificios se permite la implantación de muestras o anuncios paralelos a la fachada y sobrepuestos a ella, así como banderines o anuncios que emerjan de la fachada, con las siguientes condiciones de implantación:

Situarse a más de 2,50 metros sobre la rasante de la acera

Saliente máximo de las muestras no superior a 0,10 metros.

Banderines separados al menos 1,00 metros del borde exterior del encintado de acera y con saliente no superior a 1,00 metros.

- c) En cualquier caso no podrán cubrir más del 20% de la superficie de fachada de bajo en la que se encuentren, no pudiendo sobresalir de sus bordes y debiendo mantener una coherencia estética con el edificio.
5. En plantas de piso de edificios no se permite la implantación de publicidad exterior.
6. El Ayuntamiento podrá denegar la instalación de aquellos elementos publicitarios que por su contenido, forma, color, o luminosidad pueda causar molestias al vecindario.
7. Los elementos de publicidad exterior disconformes con lo estipulado en este artículo quedarán fuera de ordenación. El Ayuntamiento podrá iniciar expedientes individualizados para suprimir esta condición.

#### **Art. 103.- Cerramientos de fincas**

1. Los cerramientos de fincas se dispondrán cumpliendo con las servidumbres sectoriales que les afecten.
- a) Los cierres que lindan con carreteras Autonómicas o Estatales precisarán de la autorización del Organismo correspondiente.
2. Los siguientes apartados no se aplicarán a los cierres de malla cinegética o ganadera de carácter temporal destinados a la protección perimetral de las repoblaciones forestales frente a los efectos de la fauna silvestre y el ganado durante sus primeros años tras la plantación.
3. En nuevos cierres podrán autorizarse retiros menores a los señalados siempre y cuando existan ya cierres definidos en alguna de las parcelas colindantes que definan una alineación determinada, siendo preceptivo el informe técnico que lo justifique.
4. Los cierres de parcelas deberán ser iguales a los tradicionales pudiendo ser de:
- a) Piedra, ya sea de sillería, mampostería o lajas.
- b) Vegetales con especies arbustivas y subarbustivas autóctonas tipo espinos, majuelos, aligustres, avellanos o laureles.
- c) Madera o estacados con alambre, en aquellas zonas donde este tipo sea característico, construidos con sistemas y materiales tradicionales del lugar.
5. La altura máxima de los cierres no superará un (1) metro en su parte maciza, pudiendo completarse el mismo hasta una altura de 2 metros con tablestacado de madera y contener un trasdosado de cierre vegetal.
6. 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 en los núcleos tradicionales.
7. En las zonas de paisaje abierto donde no exista tradición de cierres, estos deberán ser inapreciables a fin de no romper la armonía del paisaje y de materiales acordes con el entorno.
8. Asimismo, sin perjuicio de previsiones más restrictivas contenidas en la legislación sectorial de carreteras, los cerramientos se situarán de tal manera que la distancia mínima al límite exterior de la calzada, vial o camino sea de tres (3) metros, debiendo los propietarios ceder gratuitamente al Ayuntamiento, y acondicionar, con ese límite, los terrenos necesarios para la ampliación del viario preexistente. Se excluye de esta previsión la colocación de mojones o postes destinados a delimitar la propiedad rústica, sin impedir el acceso a la misma.
9. 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 hormigón prefabricado visto.

**Art. 104.- Señalización de fincas**

1. El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar, a su cargo, en las fincas, y los propietarios vendrán obligados a consentirlo, soportes, señales y cualquier otro elemento al servicio de la ciudad. Los servicios técnicos municipales procurarán evitar molestias y avisarán a los afectados con la mayor antelación que cada caso permita.

**4.2 CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO****Art. 105.- Parcela mínima**

1. Salvo que en las ordenanzas de zona se establezcan explícitamente otras dimensiones de parcela mínima, no se podrán segregar fincas de manera que las partes resultantes de tal segregación fueran menores de 350 metros cuadrados.

**Art. 106.- Límite de viviendas**

1. En suelo urbano consolidado el número de viviendas a construir en una parcela no podrá ser superior al resultado de multiplicar la densidad máxima de viviendas fijada en la ordenanza por la superficie bruta de la parcela.

2. La condición anterior solo se aplicará en el caso de construcción de más de una vivienda en parcela existente.

**Art. 107.- Altura**

1. Con carácter general se establecen una altura máxima de 6,50 m al alero, correspondientes a dos plantas (PB+1), medidos en el centro de la fachada.

2. En el caso de construcciones adosadas a medianeras existentes la altura máxima será de 8,60 m., no pudiendo superar en ningún caso la altura de dicha medianera.

**Art. 108.- Plantas sótano**

1. En los núcleos tradicionales se prohíbe la construcción de plantas sótano, salvo en las parcelas tipo C o en zonas con ordenanzas de zona extensiva (X) siempre que la rampa de acceso al sótano se desarrolle en la propia parcela.

**Art. 109.- Dimensión de las edificaciones**

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

**Art. 110.- Separación entre edificaciones**

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

**Art. 111.- Posición de la edificación**

1. En parcelas con todos sus linderos libres de edificación, ésta podrá situarse en posición medianera a linderos laterales siempre que exista acuerdo expreso con el propietario de la parcela o edificación colindante, extendida mediante escritura pública e inscribiéndola como servidumbre de ambas en el registro de la propiedad; servidumbre que no podrá cancelarse en tanto subsista cualquiera de los dos edificios.



**Art. 112.- Limitaciones a la edificación**

1. La posible edificación en una parcela puede quedar restringida por condicionantes externos, indicándose esta afección, si procede, mediante sufijos a la categoría de la ordenanza, tal como se indica en el *Capítulo 3.5 Restricciones de usos y edificaciones*.

**Art. 113.- Ordenanza de núcleo N**

1. Se aplicará esta ordenanza a las superficies denominadas y grafiadas como Nx(Y) en los planos de zonificación, donde "N" indica la ordenanza, "x" la categoría e "Y" representa las posibles limitaciones a la edificación citadas en el artículo anterior.

2. La ordenación que se aplica a esta zona depende del tipo de parcela, tal como se define en el artículo 92 de las NUR.

3. Las condiciones en **parcelas entre medianeras** son las siguientes:

a) En la parte de la parcela entre medianeras, desde la alineación definida por los edificios colindantes y con un fondo máximo de 12 metros, se permitirá una ocupación en planta del 100%.

b) En ningún caso se podrán construir edificaciones auxiliares del nuevo edificio en corrales o patios vinculados al mismo y situados por delante de la alineación principal, aun cuando estén separados por viario público.

c) Se permitirán las construcciones auxiliares adosadas a las tapias existentes, siempre que su altura de coronación sea interior a la del muro.

d) En el caso de retranqueo de la edificación, el cierre deberá seguir la alineación existente.

4. Las condiciones en **parcelas adosadas a una medianera** son las siguientes:

a) En la parte de la parcela adosada a la medianera, la superficie ocupable se medirá desde la alineación definida por los edificios colindantes con un fondo máximo de 12 metros, pudiendo llegar a igualar con la medianera existente en caso de que su fondo sea mayor y con un frente máximo de 20 metros.

b) En ningún caso se podrán construir edificaciones auxiliares del nuevo edificio en corrales o patios vinculados al mismo y situados por delante de la alineación principal, aun cuando estén separados por viario público.

c) Se permitirán las construcciones auxiliares adosadas a las tapias existentes, siempre que su altura de coronación sea inferior a la del muro.

d) El retranqueo al lindero no edificado será al menos la mitad de la altura de la fachada de la edificación, con un mínimo 3 metros.

e) En el caso de retranqueo de la edificación, el cierre deberá seguir la alineación existente.

5. Las condiciones en **parcelas con todos sus linderos libres de edificaciones** son las siguientes:

a) La parcela mínima a efectos de construcción de una sola vivienda será la existente en cada núcleo, siempre y cuando se cumplan las condiciones de habitabilidad y el resto de las condiciones establecidas en las presentes ordenanzas.

b) Tamaño de la edificación:

I) Frente máximo: 20 metros

II) Fondo máximo: 12 metros

III) Edificabilidad sobre parcela bruta: 0,45 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

IV) Ocupación: 30%

c) Condiciones a efecto de segregación:

I) Parcela mínima: 350 m<sup>2</sup>

II) Frente mínimo de parcela a vía pública: 10 metros más los retranqueos

III) No se podrá segregarse si alguna de las parcelas resultantes no cumple las condiciones de estas ordenanzas.

d) Densidad máxima: 28 viviendas por hectárea.

e) El retranqueo a linderos será al menos la mitad de la altura de la fachada de la edificación, con un mínimo 3 metros.

6. Estará permitida la situación en medianería de la edificación en el caso expreso de viviendas en hilera o pareadas con proyecto común, o en caso de que ya exista una medianería constituida en alguno de los linderos de la parcela.

7. Excepto los salientes de fachada expresamente autorizados, ninguna parte de la edificación, sobre o bajo rasante, podrá quedar fuera de línea respecto a las alineaciones de la edificación.

8. Cuando se trate de agrupaciones en hilera, las nuevas edificaciones han de conservar la línea frontal de edificación existente, y si son con patio y corral se prohíbe construir en el mismo. Así mismo, se prohíbe construir en los huertos delanteros vinculados a estos edificios, con la excepción contemplada anteriormente para construcciones auxiliares para parcelas entre medianeras o adosadas a una medianera.

9. El diseño de los espacios de entrada así como el de sus elementos, tales como cierres, puertas y portaladas, garajes y patios, se concebirá de manera unitaria para toda la parcela, solucionando de forma integral todos los edificios y espacios que la componen, incluidos los accesos y espacios exteriores de entrada.

10. El Ayuntamiento podrá exigir, cuando en un lindero lateral hubiera edificación medianera catalogada, o medianera existente no declarada fuera de ordenación cuya demolición no fuera previsible en el plazo de 15 años, que la nueva edificación se ajuste en su parte frontal o exterior a la medianera existente.

11. Uso principal: Residencial de vivienda unifamiliar

12. Usos permitidos:

a) Productivos:

I) Industrial, comercial, oficinas, hotelero, hostelería siempre que estén sometidos, como máximo, al procedimiento simplificado de comprobación ambiental, tal como se indica en el anexo C2 de la LCCAI.

II) Agropecuario y actividades complementarias al uso agropecuario siempre que no se superen los límites indicados en el anexo C1 del reglamento de la LCCAI para proyectos sujetos al procedimiento ordinario de comprobación ambiental.

b) Equipamiento, salvo especial.

c) Espacios libres interiores.

d) Infraestructuras básicas.

13. Usos prohibidos

a) Cualquier uso no incluido en los apartados anteriores.

b) Almacenaje en nuevas construcciones destinadas a vivienda.

#### **Art. 114.- Ordenanza de zona extensiva X**

1. Se aplicará esta ordenanza a las superficies denominadas y grafiadas como Xn(M) en los planos de zonificación, donde "n" representa la categoría de la zona y "(M)" las posibles restricciones a la edificación indicadas en el artículo 113.

2. La tipología a aplicar a esta zona es la de edificación aislada en parcela.

3. Cuando se construyen viviendas unifamiliares, éstas serán aisladas o pareadas, prohibiéndose las adosadas.

4. Condiciones de volumen

	X1	X2
Parcela mínima (m <sup>2</sup> )	800	1.200
Edificabilidad máxima (m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> )	0,30	0,20
Ocupación máxima (%)	20	17
Retranqueo mínimo a linderos (m)	4	5
Densidad máxima (Viviendas/Ha)	12	8

1. Uso principal: Residencial de vivienda unifamiliar

5. Usos permitidos:

a) Productivos:

I) Industrial, comercial, oficinas, hotelero, residencia comunitaria y hostelería siempre que estén sometidos, como máximo, al procedimiento simplificado de comprobación ambiental, tal como se indica en el anexo C2 de la LCCAI.

II) Agropecuario y actividades complementarias al uso agropecuario siempre que no se superen los límites indicados en el anexo C1 del reglamento de la LCCAI para proyectos sujetos al procedimiento ordinario de comprobación ambiental.

b) Equipamiento, salvo especial.

c) Espacios libres interiores.

d) Infraestructuras básicas.

6. Usos prohibidos

a) Cualquier uso no incluido en los apartados anteriores.

b) Almacenaje en nuevas construcciones destinadas a vivienda.

### 4.3 CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN EN SUELO RÚSTICO

#### 4.3.1 Disposiciones comunes

##### Art. 115.- Movimiento de tierras

1. Los movimientos de tierras, que han de incluirse en la solicitud correspondiente, deberán cumplir las condiciones establecidas en este Plan, debiendo garantizar además el mantenimiento de las propiedades agrológicas de los terrenos y detallar las condiciones de acopio, mantenimiento y reutilización.

2. Deberán mantenerse las condiciones del terreno, adaptando la edificación al mismo.

##### Art. 116.- Acceso rodado

1. La parcela deberá ser accesible a vehículos. Con carácter general el pavimento será a base de tratamiento asfáltico superficial, con el correspondiente drenaje de la plataforma para asegurar su duración, evitando en la medida de lo posible pavimentos rígidos, sin que pueda ser de aglomerado bituminoso ni en frío ni en caliente.

2. Deberán adaptarse a la topografía del terreno y causar el menor impacto ambiental posible.

##### Art. 117bis.- Evacuación y saneamiento

Con carácter general, los vertidos de aguas residuales se realizarán a través de las correspondientes infraestructuras de saneamiento municipales. Cuando la conexión no sea posible, los vertidos de aguas residuales se realizarán mediante un sistema individual previo de

depuración efectiva, con la correspondiente autorización del organismo de cuenca, que garantice la calidad de las aguas superficiales y subterráneas

#### **Art. 117.- Abastecimiento de agua**

Se admitirán captaciones propias cuando se tenga la correspondiente autorización, debiendo conectarse a la red de distribución urbana siempre que ello sea posible.

#### **Art. 118.- Red eléctrica y telefonía**

Se procurará que la red eléctrica y telefónica para las obras de nueva construcción sea subterránea en el recorrido privado por el interior de la parcela.

#### **Art. 119bis- Vivienda unifamiliar aislada e instalaciones vinculadas a actividades artesanales, culturales, de ocio y turismo rural.**

Las características de las edificaciones serán coherentes con la arquitectura propia del núcleo, sin que puedan admitirse soluciones constructivas discordantes con las edificaciones preexistentes representativas del núcleo de población. La edificación que se pretenda llevar a cabo habrá de armonizar con el entorno, especialmente en cuanto a alturas, volúmenes y materiales exteriores. En todo caso, deberán adoptarse las medidas correctoras necesarias para garantizar la mínima alteración del relieve natural de los terrenos y el mínimo impacto visual sobre el paisaje, procurándose la conexión soterrada a las infraestructuras existentes en el municipio.

Cumplirán lo prescrito en el art. 114 de la LOTRUSCA

Deberán respetar los siguientes parámetros:

	O8	O11	O15	O20
Parcela mínima (m <sup>2</sup> )	800	1.100	1.500	2.000
Ocupación máxima	200 m <sup>2</sup>			10% superficie
Retranqueo mínimo a linderos (m)	5	5	5	5

Cuando en una misma edificación se compatibilice junto al uso de vivienda el de una actividad artesanal o de ocio y turismo rural, la ocupación máxima será el 15% de la superficie bruta.

En las parcelas ya edificadas computarán a los efectos del límite de ocupación las edificaciones existentes, las cuales podrán ser ampliadas hasta los límites indicados anteriormente, adaptando, en su caso, las características de dichas edificaciones a las previsiones en materia estética y arquitectónica indicadas en este PGOU.

### **4.3.2 Instalaciones y edificaciones agrarias**

#### **Art. 119.- Ubicación de las edificaciones agrarias y análogas**

1. Sin perjuicio de la posibilidad de ubicar construcciones de nueva planta, siempre que se justifique en atención a la inadecuación de las edificaciones preexistentes para los fines de la explotación, las instalaciones agrarias principales y complementarias se ubicarán, preferentemente, donde ya se localicen otros 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.

2. Salvo impacto ambiental o paisajístico, las instalaciones deberán situarse en los lugares de menor idoneidad para el cultivo o de inferior valor agronómico de la explotación, 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.

#### **Art. 120.- Edificaciones e instalaciones de uso agrario**

1. Las instalaciones, construcciones y edificaciones necesarias para las explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales o análogas no se podrán implantar en parcelas de dimensión inferior a la unidad mínima de cultivo fijada en la legislación agraria.

A efectos de alcanzar dicha parcela mínima, en caso de instalaciones y construcciones sin uso residencial, podrán computarse las finas colindantes o no situadas dentro del mismo término municipal, y pertenecientes a la explotación agraria. Dichas parcelas quedarán vinculadas al uso autorizado, debiendo quedar constancia expresa de ello en el Registro de la Propiedad.

2. Las distancias mínimas de este tipo de construcciones a los límites de los suelos urbanos o urbanizables será de 50 metros, excepto en el caso de explotaciones intensivas de cerdos, conejos y gallinas, en las que se aumentará hasta 100 metros.

3. La distancia mínima de este tipo de construcciones a las edificaciones existentes será de 10 metros, pudiéndose adosar con el consentimiento del propietario de estas últimas, siempre que se cumplan las condiciones de integración en el entorno reguladas en 4.1.3.

4. La ocupación máxima de las construcciones y edificaciones, con independencia de su destino, no superará el 20% de la superficie de la parcela.

5. Las edificaciones serán de una planta, con una limitación de altura de cornisa de 4,50 metros y de 6 metros de altura de coronación, salvo que las condiciones de la explotación requieran y justifiquen una altura mayor.

6. En el caso de los invernaderos los apartados 2, 3 y 4 no serán de aplicación. Aquellos que cuenten con locales de venta directa al público no dispondrán para tal fin una superficie mayor de 50 metros cuadrados.

#### **Art. 121.- Actividades complementarias a las explotaciones agrarias**

1. Serán de aplicación las condiciones establecidas en el Art. 120.-.

#### **Art. 122.- Viviendas vinculadas a explotaciones agrarias**

1. La vivienda vinculada a explotación agrícola, ganadera, forestal o análoga deberá ubicarse en la misma parcela en la que se encuentren las principales instalaciones de la explotación o en otra parcela próxima. La parcela no podrá ser de dimensión inferior a la unidad mínima de cultivo debiendo contar con accesos rodados a través de la red de caminos existentes.

2. Solo será posible la autorización de una edificación residencial por explotación, sin perjuicio de que la misma pueda estar conformada por una o varias viviendas.

3. La superficie total construida de la vivienda no excederá de 250 metros cuadrados. En todo caso la ocupación máxima de las construcciones y edificaciones, con independencia de su destino, no superará el 25% de la superficie de la parcela.

4. Las edificaciones se desarrollarán en un máximo de 2 plantas, con una limitación de altura de cornisa de 6,50 metros y de 8 metros de altura de coronación.

5. Los elementos y edificaciones auxiliares de la vivienda vinculada a la explotación serán acordes con la naturaleza agraria de la misma, sin que puedan incorporarse a ésta instalaciones o elementos cuya naturaleza no guarde vinculación alguna con el medio agrario, tales como piscinas o instalaciones deportivas.

6. La separación mínima a viales y a colindantes será de 10 metros.

### **4.3.3 Instalaciones vinculadas a las obras públicas e infraestructuras**

#### **Art. 123.- Instalaciones y construcciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de obras públicas e infraestructuras**

1. Las edificaciones se desarrollarán en un máximo de dos plantas, con una limitación de altura de cornisa de 6 metros y de 8 metros de altura de coronación.

En las estaciones de servicio podrá superarse este parámetro por cuestiones de funcionalidad.

2. Excepto lo regulado en el apartado anterior, serán admisibles los parámetros necesarios para garantizar su adecuada funcionalidad, siendo únicamente exigibles las condiciones de integración definidas en estas ordenanzas.

## 5 Servidumbres sectoriales

### 5.1 Servidumbre de carreteras autonómicas

#### Art. 124.- Normativa

Se considera de aplicación directa la normativa vigente para las carreteras autonómicas recogida en:

1. Ley de Cantabria 5/1996, de 17 de diciembre, de carreteras de Cantabria (**LCC**).
2. Real Decreto 1812/94, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras. Será de aplicación en todo lo que no se oponga a la Ley 5/96, según lo establecido en la disposición transitoria cuarta de la citada ley.

#### Art. 125.- Dominio público

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

#### Art. 126.- Zona de protección

1. En suelo urbano, suelo urbanizable y suelo rústico, la **zona de protección** consistirá en una franja de terreno a cada lado de la carretera, delimitada interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia, medida en horizontal, perpendicularmente al eje de la carretera y desde las citadas aristas:
  - a) carreteras primarias: 18 metros
  - b) carreteras secundarias: 14 metros
  - c) carreteras locales: 10 metros
2. Sin perjuicio de las situaciones consolidadas, en la zona de protección no se podrán realizar obras de construcción de nueva planta, sustitución, reedificación o instalaciones fijas, ni ejecutar obras que supongan una edificación por debajo del nivel del terreno.
3. No obstante se podrán efectuar en la zona de protección, previa autorización de la Consejería de Obras Públicas, pequeñas obras de reparación y conservación de las edificaciones existentes que no supongan en ningún caso incremento de su valor.

#### Art. 127.- Arista exterior de la explanación

1. La arista exterior de la explanación es la intersección del talud de desmonte, de terraplén, o en su caso, de los paramentos exteriores de las obras de fábrica y sus cimentaciones con el terreno natural, según el art. 18.1 de la LCC. En zonas sin talud ni desmonte se considerará arista exterior el borde de la plataforma, incluyendo en ella cunetas o aceras si las hubiera.

#### Art. 128.- Línea límite de edificación

Las líneas que delimitan la zona de protección, con carácter general, constituyen las líneas de edificación.

#### Art. 129.- Tramos urbanos

1. Las alineaciones exteriores coincidirán con el límite de la zona de dominio público indicada en el Art. 125.-

2. La línea límite de edificación se situará, salvo que los planos de clasificación y/o zonificación reflejen otra acotación mayor o menor, a las siguientes distancias medidas desde la arista exterior de la explanación:

- a) Carreteras regionales: **8 m.**
- b) Carreteras comarcales: **8 m.**
- c) Carreteras locales: **6 m.**

3. En los tramos urbanos de nueva creación se respetarán las distancias indicadas en el Art. 126.-

4. El otorgamiento de autorizaciones para realizar obras o actividades en las zonas de dominio público de los tramos urbanos de las carreteras autonómicas y en la zona de protección de éstas, excluidas las travesías, corresponde a los Ayuntamientos, previo informe favorable de la Consejería de Obras Públicas.

#### **Art. 130.- Travesías**

1. Cuando no se señalen expresamente otras alineaciones oficiales, tanto la **línea límite de edificación** como los cierres respetarán las distancias indicadas para tramos urbanos.

#### **Art. 131.- Cierres**

1. Se estará a lo establecido en el artículo 23 de la LCC, cuyo contenido se reproduce de manera casi literal en los siguientes puntos.

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

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

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

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

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

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



**Art. 132.- Accesos**

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

**Art. 133.- Segregaciones**

Para otorgar licencias de segregación de fincas colindantes a carreteras autonómicas será necesario obtener el informe favorable previo y vinculante de la Consejería de Obras Públicas, teniendo en cuenta que con carácter general:

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

**Art. 134.- Publicidad**

Queda prohibido realizar publicidad en cualquier lugar visible desde la zona de dominio público de las carreteras regionales, según dispone el artículo 22 la LCC.

**Art. 135.- Secciones tipo en viales**

1. La Dirección General de Obras Públicas será la encargada de establecer la sección tipo en los viales de su competencia.
2. Los terrenos expropiados en su momento quedarán ajenos al proceso de desarrollo urbanístico, englobados en el sistema general viario.

**Art. 136.- Cambios de titularidad**

1. Los cambios de titularidad viaria seguirán el procedimiento descrito en el art. 3 de la LCC, siendo su tramitación independiente del Plan General.

**5.2 Servidumbre de vías municipales****Art. 137.- Condiciones generales**

1. La **línea límite de edificación** se situará a **10 metros** de la arista exterior de la explanación, medidos en horizontal y perpendicularmente a ella.
2. La zona de protección está constituida por la franja de terreno delimitada por las líneas de límite de edificación.
3. Sin perjuicio de las situaciones consolidadas, en la zona de protección no se podrán realizar obras de construcción de nueva planta, sustitución, reedificación o instalaciones fijas, ni ejecutar obras que supongan una edificación por debajo del nivel del terreno.
4. No obstante se podrán efectuar en la zona de protección, previa autorización del Ayuntamiento, pequeñas obras de reparación y conservación de las edificaciones existentes que no supongan en ningún caso incremento de su valor.
5. Asimismo se podrán realizar, en la zona de protección, obras de reestructuración en cumplimiento de las condiciones generales de la edificación, previa la comunicación del proyecto.

6. Los accesos a las carreteras municipales se regularán por los respectivos Ayuntamientos en la forma señalada en el punto anterior y de acuerdo con la normativa urbanística vigente.

#### **Art. 138.- Tramos urbanos**

1. La línea límite de edificación se situará, de una manera general, a **6** metros de la arista exterior de la explanación.
2. No obstante, atendiendo a la existencia de edificaciones en las márgenes de la carretera que definen alineaciones consolidadas, podrán reducirse las distancias anteriores, siempre que quede garantizada la seguridad vial. A este respecto, el órgano local correspondiente, garantizando las condiciones señaladas y con el informe de la Comisión Regional de Urbanismo, podrá establecer distancias menores de las señaladas en el punto anterior.
3. Los cierres se situarán, de una manera general a **3** metros de la arista exterior de la explanación.

#### **Art. 139.- Travesías**

1. Cuando las normas no señalen expresamente otras alineaciones oficiales, tanto la **línea límite de edificación** como los cierres respetarán las distancias indicadas para tramos urbanos.
2. En aquellas zonas consolidadas por la edificación se mantendrán las alineaciones existentes, excepto en obras de sustitución o nueva planta, en cuyo caso la nueva edificación deberá adecuarse a lo indicado en estas normas.
3. Será preceptivo el informe vinculante que emitirá la Comisión Regional de Urbanismo, previamente a la reducción de las distancias mínimas indicadas para tramos urbanos.

### **5.3 Servidumbre de cauces públicos**

#### **5.3.1 Normativa y definiciones**

##### **Art. 140.- Normativa sectorial**

Se estará a lo dispuesto por las disposiciones normativas en vigor, entre otras:

1. Directiva 2007/60/CE del Parlamento Europeo, de 23 de octubre de 2007, relativa a la evaluación y gestión de los riesgos de inundación.
2. Directiva 2000/60/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 23 de octubre de 2000, por la que se establece un marco comunitario de actuación en el ámbito de la política de aguas.
3. RDL 1/2001 de 20 de julio por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas, modificado por Ley 11/2005 de 22 de junio y Real Decreto ley 4/2007 de 13 de abril.
4. Ley 10/2001 de 5 de julio, del Plan Hidrológico Nacional, parcialmente modificada por Ley 11/2005 de 22 de junio.
5. Reales Decretos 849/1986 de 11 de abril, modificado por RD 9/2008 de 11 de enero y 927/1988 de 29 de julio, modificado por el RD 907/2007 de 6 de julio, que aprueban el Reglamento del Dominio Público Hidráulico y el Reglamento de Administración Pública del Agua y Planificación Hidrológica, respectivamente.
6. RD 399/2013, de 7 de junio, por el que se aprueba el Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Occidental.
7. RD 93/2010, de 9 de julio, de evaluación y gestión de riesgos de inundación.

**Art. 141.- Definiciones básicas**

1. Integran el dominio público hidráulico:
  - a) Las aguas continentales, tanto superficiales como las subterráneas renovables, con independencia del tiempo de renovación.
  - b) Los cauces de corrientes naturales, continuas o discontinuas.
  - c) Los lechos de los lagos y lagunas y los de los embalses superficiales de cauces públicos.
  - d) Los acuíferos subterráneos.
2. Se denomina álveo o **cauce natural** de una corriente continua o discontinua, al terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias. La determinación de ese terreno se realizará atendiendo a sus características geomorfológicas, ecológicas y teniendo en cuenta las informaciones hidrológicas, hidráulicas, fotográficas y cartográficas que existan, así como las referencias históricas disponibles.
3. Se entiende por **riberas** las franjas laterales de los cauces públicos situados por encima del nivel de aguas bajas.
4. Las **márgenes** son los terrenos que lindan con los cauces.
5. Las márgenes están sujetas en toda su extensión a una **zona de servidumbre** de 5 metros de anchura, para uso público. una **zona de policía** de 100 metros de anchura en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollan.
6. Zona de flujo preferente es aquella zona constituida por la unión de la zona o zonas donde se concentra preferentemente el flujo durante las avenidas, o vía de intenso desagüe, y de la zona donde, para la avenida de 100 años de periodo de retorno, se puedan producir graves daños sobre las personas y los bienes, quedando delimitado su límite exterior mediante la envolvente de ambas zonas.

En la delimitación de la zona de flujo preferente se empleará toda la información de índole histórica y geomorfológica existente, a fin de garantizar la adecuada coherencia de los resultados con las evidencias físicas disponibles sobre el comportamiento hidráulico del río.
7. Se considerará que se pueden producir graves daños sobre las personas y los bienes cuando las condiciones hidráulicas durante la avenida satisfagan una o más de las condiciones siguientes:
  - a) Que el calado sea superior a 1 metro
  - b) Que la velocidad sea superior a 1 m/s
  - c) Que el producto de ambas variables sea superior a 0,5 m<sup>2</sup>/s
8. Se entiende por vía de intenso desagüe la zona por la que pasaría la avenida de 100 años de periodo de retorno sin producir una sobreelevación mayor que 0,3 metros respecto de la lámina de agua que se produciría con esa misma avenida considerando toda la llanura de inundación existente.

La sobreelevación anterior podrá, a criterio del organismo de cuenca, reducirse hasta 0,1 m cuando el incremento de la inundación pueda producir graves perjuicios o aumentarse hasta 0,5 m en zonas rurales o cuando el incremento de la inundación produzca daños reducidos.
9. Son zonas inundables aquellas que resultan inundadas cuando circula un caudal uniforme igual al del periodo de retorno de 500 años, atendiendo a estudios geomorfológicos, hidrológicos e hidráulicos.

### 5.3.2 Limitaciones de usos

#### Art. 142.- Limitación de usos en zona de dominio público hidráulico

1. En la zona de dominio público hidráulico sólo podrán realizarse obras relacionadas con el aprovechamiento de áridos, pastos y vegetación arbórea o arbustiva, establecimiento de puentes o pasarelas, embarcaderos e instalaciones para baños públicos, siempre que se considere que su incidencia ecológica no es desfavorable y previa autorización del Organismo de cuenca.

#### Art. 143.- Limitación de usos en cauces naturales

1. En estos queda prohibido, salvo redacción de Plan Especial que estudie la necesidad por motivos exclusivos de bien público, toda modificación de las condiciones naturales (cambios de curso, rasantes, arbolado o vegetación natural, extracción de áridos, etc.). Si se realizase un Plan Especial, éste deberá contener un estudio de la situación existente y de impactos previsibles.

2. Se permite el uso agrícola y ganadero siempre que no se alteren las condiciones naturales y no se oponga a los usos previstos en estas normas.

3. Se permiten las instalaciones necesarias para el mantenimiento de las condiciones naturales del río, obras para facilitar el desove del salmón, la trucha y demás especies faunísticas del río, todas ellas sujetas a licencia tras la redacción de un Plan Especial.

#### Art. 144.- Limitación de usos en zona de servidumbre

1. La zona de servidumbre para uso público definida tendrá los siguientes fines:

- a) Protección del ecosistema fluvial y del dominio público hidráulico.
- b) Paso público peatonal y para el desarrollo de los servicios de vigilancia, conservación y salvamento, salvo que por razones ambientales o de seguridad el organismo de cuenca considere conveniente su limitación.
- c) Varado y amarre de embarcaciones de forma ocasional y en caso de necesidad.

2. Los propietarios de estas zonas de servidumbre podrán libremente sembrar y plantar especies no arbóreas, siempre que no deteriore el ecosistema fluvial o impidan el paso señalado en el apartado anterior.

Las talas o plantaciones de especies arbóreas requerirán autorización del organismo de cuenca.

3. Con carácter general no se podrá realizar ningún tipo de construcción en esta zona salvo que resulte conveniente o necesaria para el uso del dominio público hidráulico o para su construcción y restauración. Sólo podrán autorizarse edificaciones en zona de servidumbre en casos muy justificados.

4. Las edificaciones que se autoricen se ejecutarán en las condiciones menos desfavorables para la propia servidumbre y con la mínima ocupación de la misma, tanto en su suelo como en su vuelo. Deberá garantizarse la efectividad de la servidumbre, procurando su continuidad o su ubicación alternativa y la comunicación entre las áreas de su trazado que queden limitadas o cercenadas por aquella.

#### Art. 145.- Limitación de usos en zona de policía y zona de policía inundable

1. La ejecución de cualquier obra o trabajo en la zona de policía de cauces precisará autorización administrativa previa del organismo de cuenca, sin perjuicio de los supuestos especiales regulados en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por RD 849/1986 de 11 de abril, modificado por el RD 9/2008 de 11 de enero.

2. Dicha autorización será independiente de cualquier otra que haya de ser otorgada por los distintos órganos de las Administraciones públicas.

3. En la zona de policía inundable se estará a lo dispuesto en el *Artículo 55 Limitaciones a los usos en la zona de policía inundable* del RD 399/2013., quedando condicionadas las posibilidades edificatorias en el suelo urbano y rústico ordinario a las limitaciones a los usos citados en dicho artículo y en el art. 9 del RDPH.

4. El cumplimiento de dichas limitaciones deberá acreditarse en la correspondiente autorización de obra que habrá de tramitarse ante la CHC, teniendo en cuenta para dicha justificación lo establecido en los arts. 54 y 56 del mencionado RD 399/2013.

### 5.3.3 Zonas inundables

#### Art. 146.- Zonas inundables

1. La delimitación de las zonas inundables se realiza en base al estudio de inundabilidad realizado por la Universidad de Cantabria, incluido en el ISA definitivo, y, para aquellas zonas no incluidas en dicho estudio, en función de los datos disponibles en el estudio INUNCANT de Protección Civil.

2. Estas delimitaciones se realizan sin perjuicio que en fases posteriores de desarrollo del Plan o una vez aprobado definitivamente, puedan aportarse nuevos estudios que maticen las zonas de afección por inundabilidad fluvial.

3. Los terrenos que puedan resultar inundados durante las crecidas no ordinarias de los lagos, lagunas, embalses, ríos o arroyos conservarán la calificación jurídica y la titularidad dominical que tuvieran. (Art 14.1 RDPH)

4. Los Organismos de cuenca darán traslado a las Administraciones competentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo de los datos y estudios disponibles sobre avenidas, al objeto de que se tengan en cuenta en la planificación del suelo y, en particular, en las autorizaciones de usos que se acuerden en las zonas inundables.

#### Art. 147.- Períodos de retorno de dimensionamiento de infraestructuras de defensa

1. Se estará a lo dispuesto en el *Artículo 54 Caudales máximos de avenida y determinación de zonas inundables* y en el *Artículo 56 Medidas de protección frente a inundaciones* del RD 399/2013.

#### Art. 148.- Edificación en zonas inundables

1. Se estará a lo dispuesto en el *Artículo 55 Limitaciones a los usos en la zona de policía inundable* del RD 399/2013.

2. Las edificaciones claramente construidas en la zona de flujo preferente se declaran explícitamente como fuera de ordenación en los planos de zonificación.

#### Art. 148bis.-Suelo urbanizable delimitado

En el desarrollo de los ámbitos de suelo urbanizable delimitado, las eventuales actuaciones, incluidas medidas estructurales y no estructurales, necesarias para la protección de las personas y bienes frente a inundaciones tendrán que localizarse exteriores a la zona de alta probabilidad de inundación del artículo 8.1.a) del RD 903/2010, en la situación de inundabilidad previa a las actuaciones, y siempre y cuando las medidas a adoptar garanticen resguardo frente a los niveles de las aguas en las avenidas de periodo de retorno de 500 años. Con carácter excepcional se podrá permitir la localización de tales actuaciones en la referida zona de alta probabilidad de inundación, siempre y cuando las medidas a adoptar garanticen resguardo frente a las avenidas y cuenten expresamente con el previo pronunciamiento favorable de la CHC<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> Según informe sectorial de la CHC

### 5.3.4 Vertidos, saneamiento y depuración

#### Art. 149.- Vertidos

1. Se estará a lo dispuesto en la Sección 3 Vertidos del RD 399/2013.
2. ~~Se consideran vertidos los que se realicen directa o indirectamente en los cauces, cualquiera que sea la naturaleza de éstos, así como los que se lleven a cabo en el subsuelo o sobre el terreno, balsas o excavaciones, mediante evacuación, inyección o depósito.~~
  - a) ~~Vertido directo es el realizado inmediatamente sobre un curso de aguas o canal de riego.~~
  - b) ~~Vertido indirecto es el que no reúna la condición anterior, como el realizado en azarbes, alcantarillado, canales de desagüe y pluviales.~~
3. ~~Cualquier vertido que se realice fuera de la red municipal necesitará la preceptiva autorización de vertido del Organismo de cuenca.~~

#### Art. 150.- Autorización de vertidos

1. Se estará a lo dispuesto en la Sección 3 Vertidos del RD 399/2013.
2. ~~Los vertidos de aguas residuales urbanas o industriales deberán ser autorizados por la Confederación Hidrográfica del Norte, debiendo cumplir como mínimo las condiciones:~~
  - a) ~~Previstas por el Ayuntamiento~~
  - b) ~~Contenidas en las normas de las directrices del Plan Hidrológico.~~
  - c) ~~Las que en su día determine el Plan de Saneamiento Integral de la zona.~~
  - d) ~~Lo reglamentado en la Directiva 91/271 sobre tratamiento de las aguas residuales urbanas de la Comunidad Económica Europea.~~
3. ~~El titular de las instalaciones deberá formular la correspondiente solicitud de autorización acompañada de documentación técnica en la que se definan las características de las instalaciones de depuración y los parámetros límite de los efluentes (arts. 100 y siguientes del RDL 1/2001 de 20 de julio por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas, así como 245 y siguientes del Reglamento de Dominio Público Hidráulico, aprobado por RD 849/1986, de 11 de abril, modificado por RD 9/2008 de 11 de enero).~~

#### Art. 151.- Prohibiciones

1. Se estará a lo dispuesto en la Sección 3 Vertidos del RD 399/2013.
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.~~
  - a) ~~En principio no se admitirá vertido alguno de aguas residuales que no sea a la red de alcantarillado municipal correspondiente.~~
  - b) ~~Cualquier vertido que se realice fuera de la red municipal necesitará la preceptiva autorización del Organismo de Cuenca.~~
3. ~~Se prohíbe la instalación de cualquier tipo de industria, edificación, servicio, etc. en la zona de policía y/o zona inundable sin la preceptiva autorización administrativa previa de la Confederación Hidrográfica del Norte.~~
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 Norte e informe favorable del Instituto Tecnológico y Geominero de España (I.T.G.E.). Estas condiciones se aplicarán en particular a~~

~~a) La instalación de nuevas actividades insalubres o nocivas que por su emplazamiento o vertido de aguas residuales suponga un riesgo de contaminación o alteración de la potabilidad de aguas destinadas al abastecimiento público o privado, no podrá autorizarse si no se han cumplido las condiciones señaladas en la reglamentación citada. Los mismos requisitos serán exigidos respecto de los que impliquen un peligro sanitario para las aguas destinadas a establecimientos balnearios.~~

~~b) A los establecimientos industriales que produzcan aguas residuales capaces por su toxicidad o por su composición química y bacteriológica de contaminar las aguas profundas o superficiales, les queda prohibido el establecimiento de pozos, zanjas, galerías o cualquier dispositivo destinado a facilitar la absorción de dichas aguas por el terreno, así como también queda prohibido su vertido en los ríos o arroyos sin previa depuración.~~

~~c) Las industrias que viertan a la red municipal y contengan elementos no reducibles en el sistema de depuración existente en su red de vertido, se les exigirá una depuración propia previa que sitúe el efluente en las condiciones necesarias para su depuración total por la depuradora.~~

5. Quedan prohibidos los tratamientos de aguas residuales basados en la aplicación superficial al terreno del agua residual, tales como riego (filtro verde), infiltración rápida, escorrentía superficial y/o lagunaje.

#### Art. 152.- Depuración

1. Las estaciones de tratamiento de efluentes urbanos y/o industriales se instalarán fuera de las zonas inundables del dominio público hidráulico.

2. Los rendimientos mínimos de reducción de la contaminación se ajustarán a lo indicado en el anejo 11 del RD 399/2013.

~~3. Con independencia del sistema general de depuración que el Ayuntamiento y/o la Administración establezcan para el desagüe de la red general a los cauces públicos, habrá de preverse una depuración total o parcial del efluente cuando el vertido de las actuaciones privadas en el caso de licencias directas o de los proyectos de urbanización que completan el planeamiento se haga a cauce público, aunque no se permitirá el vertido de aguas a cauces normalmente secos ni aún con previa depuración, debiendo arbitrarse en cada caso las soluciones técnicas más idóneas a fin de impedir el estancamiento de las aguas y su putrefacción. En todo caso estos vertidos necesitarán autorización del organismo de cuenca.~~

~~4. Cuando el efluente procedente de la estación depuradora sea utilizado para riego, será preceptivo que dicha instalación esté situada a una distancia no inferior a 2.000 m. del núcleo más próximo de población agrupada y su uso será objeto de autorización administrativa por el organismo de cuenca.~~

5. La calidad mínima del vertido será:

DBO <sub>5</sub>	<30 p.p.m.
S.S:	<30 p.p.m.
Oxígeno disuelto	>3 p.p.m.
NH <sub>4</sub>	<15 p.p.m.
P	<6 p.p.m.

~~6. En cualquier caso se respetarán las calidades previstas en las Directrices del Plan Hidrológico Norte II, para los cauces y acuíferos de la zona, que son:~~

~~a) Apto para la vida de ciprínidos y salmónidos.~~

~~b) Tipo A<sub>2</sub> en su aptitud para el consumo humano.~~

**Art. 153.- Áreas de protección**

1. Se estará a lo dispuesto en los artículos 56 a 65 del RD 399/2013.
- ~~2. Se establece un área de protección de 50 metros alrededor de todas las captaciones de los manantiales del municipio.~~
- ~~3. Todo vertido dentro del área de protección precisará de un informe geológico, visado por el Colegio correspondiente, en el que se garantice la no contaminación de los manantiales y acuíferos protegidos.~~

**5.4 Servidumbre de pasillos eléctricos****Art. 154.- Condiciones generales**

1. La servidumbre de paso aéreo de energía eléctrica comprende, además del vuelo sobre el predio sirviente, el establecimiento de postes, torres o apoyos fijos para la sustentación de cables conductores de energía.
2. La servidumbre de paso subterráneo comprende la ocupación del suelo por los cables conductores, a la profundidad y con las demás características que señale la legislación Urbanística aplicable.
3. Una y otra forma de servidumbre comprenderán igualmente el derecho de paso o acceso y la ocupación temporal de terrenos u otros bienes necesarios para atender a la vigilancia, conservación y reparación de la misma.
4. La servidumbre de paso de energía eléctrica no impide al dueño del predio sirviente cercarlo o edificar sobre él dejando a salvo dicha servidumbre, siempre que sea autorizado por la Administración competente. Podrá asimismo el dueño solicitar el cambio de trazado de la línea, si no hay dificultades técnicas, corriendo a su costa los gastos de la variación.

**Art. 155.- Servidumbres**

1. En suelo urbano no se podrán realizar tendidos aéreos de líneas eléctricas de alta tensión, tendiéndose al progresivo enterramiento de dichos tendidos aéreos.
2. En suelo urbanizable y en ejecución de la urbanización correspondiente, todos los tendidos eléctricos serán subterráneos.
3. En suelo rústico o urbanizable no podrán realizarse construcciones, ni siquiera provisionales, dentro de los siguientes anchos de calles de tendidos aéreos:
  - a) Líneas de 400 kV: 30 m.
  - b) Líneas de 220 kV: 25 m.
  - c) Líneas de 132 kV: 20 m.
  - d) Líneas de 66/55 kV: 15 m.
  - e) Líneas de 45/20/12 kV: 15 m.
4. En la elaboración del Plan Parcial y Proyecto de Urbanización de los sectores de suelo urbanizable, se establecerán los recorridos de las líneas una vez soterradas, dejando sin aplicación lo establecido en el apartado anterior.
5. En lugares perfectamente visibles de los edificios o construcciones cercanos a la línea, y principalmente en las proximidades de las bocas de agua para incendios, se fijarán placas que indiquen la necesidad de avisar a la empresa suministradora de energía eléctrica para que, en caso de incendio, suspenda el servicio de la línea afectada antes de emplear el agua para la extinción del fuego.
6. No podrá imponerse servidumbre de paso para las líneas de alta tensión:



a) Sobre edificios, sus patios, corrales, centros escolares, campos deportivos y jardines y huertos, también cerrados, anejos a viviendas que ya existan al tiempo de decretarse la servidumbre, siempre que la extensión de los huertos y jardines sea inferior a media hectárea.

b) Sobre cualquier género de propiedades particulares, si la línea puede técnicamente instalarse, sin variación de trazado superior a la que reglamentariamente se determine, sobre terrenos de dominio, uso o servicio público o patrimoniales del Estado, Comunidades Autónomas, de las provincias o los municipios, o siguiendo linderos de fincas de propiedad privada.

#### **Art. 156.- Condiciones ambientales**

Se tenderá al progresivo enterramiento de las conducciones aéreas de electricidad existentes en suelo urbano.

### **5.5 Servidumbres aeronáuticas**

#### **Art. 157.- Normativa aplicable y criterios de referencia**

Servidumbres aeronáuticas establecidas conforma a la Ley 48/60 de 21 de julio (BOE nº 176 de 23 de julio) sobre Navegación Aérea, y Decreto 584/72 de 24 de febrero (BOE nº 69 de 21 de marzo) de Servidumbres Aeronáuticas, modificado por Decreto 2490/74 de 9 de agosto (BOE nº 218 de 11 de septiembre) y por Real Decreto 1541/2003 de 5 de diciembre (BOE nº 303 de 19 de diciembre).

#### **Art. 158.- Afecciones sobre el territorio**

Conforme al artículo 8 del Decreto sobre Servidumbres Aeronáuticas, la ejecución de cualquier construcción o estructura (postes, antenas, aerogeneradores-incluidas las palas-etc.), y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares), que se eleve a una altura superior a los 100 m. sobre el terreno o sobre el nivel del mar requerirá resolución favorable previa de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) conforme a los artículos 29 y 30 del mencionado Decreto.

### **5.6 Servidumbres medioambientales**

#### **Art. 159.- Biodiversidad**

1. Cuando sea preciso por la naturaleza de las actividades previstas, se deberá estar a lo dispuesto en la normativa sectorial competencia de la Dirección General de Biodiversidad en materia de montes, espacios naturales protegidos, hábitats y especies protegidas, caza y pesca:

- a) Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes
- b) Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.
- c) Ley de Cantabria 4/2006, de 19 de mayo, de Conservación de la Naturaleza.
- d) Ley de Cantabria 3/2007, de 4 de abril, de Pesca en Aguas Continentales.
- e) Ley de Cantabria 12/2006, de 17 de julio, de Caza de Cantabria.

### **5.7 Servidumbres de montes**

#### **Art. 160.- Marco legal**

La legislación sectorial en materia forestal es la Ley 43/2003 de 21 de noviembre de Montes, modificada por la Ley 10/2006, de 28 de abril y la Ley 25/2009, de 22 de diciembre,

que tienen por objeto garantizar la conservación y protección de los montes, promoviendo su restauración, mejora y racional aprovechamiento.

#### **Art. 161.- Aplicación**

La citada legislación básica se aplica a los terrenos definidos como monte, es decir, todo terreno en el que vegetan especies forestales arbóreas, arbustivas, de matorral o herbáceas, sea espontáneamente o procedan de siembra o plantación, así como los terrenos yermos, roquedos y arenales, las construcciones e infraestructuras destinadas al servicio del monte, los terrenos agrícolas abandonados con signos inequívocos de su estado forestal, así como aquellos terrenos que, sin reunir tales condiciones se adscriban a la finalidad de ser repoblados o transformados para su uso forestal.

#### **Art. 162.- Ordenación de usos y planificación forestal**

De acuerdo con el artículo 31 de la citada Ley de Montes, compete a la Comunidad Autónoma de Cantabria la planificación en materia forestal, la cual podrá realizarse mediante la elaboración de planes sectoriales, constituyéndose éstos en una herramienta en el marco de la ordenación del territorio, cuyo contenido será obligatorio y ejecutivo en las materias reguladas por dicha ley.

#### **Art. 163.- Dominio público forestal**

Son de dominio público o demaniales e integran el dominio público forestal:

1. Por razones de servicio público, los montes incluidos en el Catálogo de Montes de Utilidad Pública a la entrada en vigor de esta Ley, así como los que se incluyan en él de acuerdo con el artículo 16 de la Ley 43/2003 de Montes.
2. Los montes comunales, pertenecientes a las entidades locales, en tanto su aprovechamiento corresponda al común de los vecinos.
3. Aquellos otros montes que, sin reunir las características anteriores, hayan sido afectados a un uso o servicio público.

#### **Art. 164.- Régimen de autorizaciones**

1. Los aprovechamientos de los recursos forestales, maderables o no, en el dominio público forestal se regularán por el Órgano Forestal de acuerdo con los correspondientes planes de ordenación de recursos forestales, cuando existan. Los aprovechamientos maderables y leñosos requerirán de autorización de dicho órgano o notificación al mismo.
2. En el ámbito de los Montes de Utilidad Pública, toda actuación deberá ser sometida a otorgamiento de autorización o concesión, según corresponda, ante el Órgano Forestal, para lo cual deberá remitirse a éste memoria o proyecto de obra con la descripción pormenorizada de la actividad.

#### **Art. 165.- Aprovechamientos forestales**

1. El titular del monte será en todos los casos el propietario de los recursos forestales producidos en su monte, incluidos frutos espontáneos, y tendrá derecho a su aprovechamiento conforme a lo establecido en esta Ley y en la normativa autonómica.
2. Los aprovechamientos de los recursos forestales se realizarán de acuerdo con las prescripciones para la gestión de montes establecidas en los correspondientes planes de ordenación de recursos forestales, cuando existan. Se ajustarán también, en su caso, a lo que concretamente se consigne en el proyecto de ordenación de montes, plan dasocrático o instrumento de gestión equivalente vigente.
3. El órgano forestal de la comunidad autónoma regulará los aprovechamientos no maderables. Dichos aprovechamientos, y en particular el de pastos, deberán estar, en su

caso, expresamente regulados en los correspondientes instrumentos de gestión forestal o PORF en cuyo ámbito se encuentre el monte en cuestión.

4. Los aprovechamientos en los montes del dominio público forestal podrán ser enajenados por sus titulares en el marco de lo establecido en el artículo 15, así como de lo previsto en la legislación patrimonial que les resulte de aplicación.

5. Los aprovechamientos en los montes afectados por las zonas de servidumbre, policía, o afección de los dominios públicos hidráulico, marítimo-terrestre, de carreteras o ferroviario no precisarán de la autorización de los órganos competentes de dichos dominios, siempre y cuando tales montes dispongan de instrumentos de gestión cuya aprobación por el órgano forestal de la comunidad autónoma haya sido informada favorablemente por los órganos de gestión de los dominios públicos mencionados.

#### **Art. 166.- Aprovechamientos maderables y leñosos**

1. Los aprovechamientos maderables y leñosos se regularán por el órgano forestal de la comunidad autónoma.

2. En los montes no gestionados por dicho órgano forestal, estos aprovechamientos estarán sometidos a las siguientes condiciones básicas:

a) Cuando exista proyecto de ordenación, plan dasocrático o instrumento de gestión equivalente, o el monte esté incluido en el ámbito de aplicación de un PORF y éste así lo prevea, el titular de la explotación del monte deberá notificar previamente el aprovechamiento al órgano forestal de la comunidad autónoma, al objeto de que éste pueda comprobar su conformidad con lo previsto en el instrumento de gestión o, en su caso, de planificación. La denegación o condicionamiento del aprovechamiento sólo podrá producirse en el plazo que determine la normativa autonómica mediante resolución motivada, entendiéndose aceptado caso de no recaer resolución expresa en dicho plazo.

b) En caso de no existir dichos instrumentos, estos aprovechamientos requerirán autorización administrativa previa.

### **5.8 Servidumbres de infraestructuras de agua y saneamiento**

#### **Art. 167.- Distancias a conducciones**

1. Los edificios, cerramientos o vallas, no podrán situarse a menos de 2 metros de la arista exterior de:

a) Conducciones generales de abastecimiento de agua con diámetro superior a 300 mm.

b) Colectores generales de saneamiento de diámetro igual o superior a 300 mm.

2. Cualquier reducción de la distancia fijada en el párrafo anterior se justificará mediante propuesta redactada por técnico competente, cuya aprobación corresponderá al Ayuntamiento.

3. En áreas con alineaciones de edificación consolidadas, las servidumbres referidas se adaptarán a las condiciones de entorno, reduciéndose en lo necesario.

#### **Art. 168.- Servidumbre de depuradoras públicas**

Salvo que su implantación esté expresamente prevista en el planeamiento, no podrán realizarse nuevas construcciones o instalaciones en un entorno de 30 metros, medidos desde el cerramiento de las instalaciones públicas de depuración de aguas residuales.

**Art. 169.- Servidumbre de infraestructuras de agua**

Salvo que su implantación esté expresamente prevista en el planeamiento, no podrán realizarse nuevas construcciones o instalaciones en un entorno de 30 metros, medidos desde el cerramiento de las instalaciones públicas de potabilización y de depósitos de aguas.

## 6 Condiciones generales de los usos

### 6.1 Usos globales y pormenorizados

#### Art. 170.- Usos globales

1. A los efectos de definir las condiciones generales de los usos, estas normas consideran los siguientes usos globales:

- a) Equipamiento
- b) Espacios libres y zonas verdes
- c) Residencial
- d) Productivo
- e) Servicio del automóvil
- f) Viario
- g) Infraestructuras

#### Art. 171.- Usos pormenorizados

Se establecen los siguientes usos pormenorizados referidos a los usos globales:

1. Equipamiento
  - a) Deportivo
  - b) Educativo
  - c) Interés público y social
    - I) Sanitario
    - II) Asistencial
    - III) Cultural
    - IV) Social
    - V) Servicios
    - VI) Administración
  - d) Religioso
  - e) Especial
2. Espacios libres
  - a) Parques y jardines
  - b) Espacios de recreo y expansión
  - c) Espacios libres interiores
3. Residencial
  - a) Vivienda unifamiliar
  - b) Vivienda colectiva
4. Productivo
  - a) Industria-almacenaje
  - b) Oficinas
  - c) Comercial
  - d) Hotelero
  - e) Residencia comunitaria
  - f) Hostelería

- g) Espectáculos
- h) Campamentos de turismo
- i) Agropecuario
  - I) Agrícola
  - II) Forestal
  - III) Ganadero
    - A) Intensivo
    - B) Extensivo
- j) Actividades complementarias al uso agropecuario
- k) Extractivo
- 5. Servicio del automóvil
  - a) Garaje
  - b) Mantenimiento y servicios
  - c) Gasolineras
  - d) Estaciones de servicio
  - e) Aparcamiento en superficie
- 6. Viario
  - a) Viario público
  - b) Viario privado
  - c) Aparcamiento en viario
  - d) Anexos a viario
- 7. Infraestructuras
  - a) Portuarias
  - b) Ferroviarias
  - c) Aeroportuarias
  - d) Básicas
    - I) Abastecimiento
    - II) Saneamiento
    - III) Energía eléctrica
    - IV) Gas
    - V) Telefonía y comunicaciones

## 6.2 Usos de equipamiento

### Art. 172.- Definiciones

1. Los usos de equipamiento comprenden los siguientes grupos:
  - a) Deportivo: Comprende los espacios e instalaciones destinados a la práctica, enseñanza o exhibición de ejercicios físicos o deportes, tanto individuales como colectivos, bien en instalaciones al aire libre delimitadas por un cierre bien en edificios destinados a tal fin.
  - b) Educativo: Incluye las actividades que tienen por objeto la formación intelectual de las personas mediante la docencia y la investigación, comprendiendo los niveles y ciclos que establece la legislación vigente: preescolar, infantil, primaria, secundaria, bachiller, ciclo formativo, estudios universitarios, así como las academias.
  - c) Interés público y social

I) Sanitario: Incluye las actividades destinadas a la prestación de servicios médicos o quirúrgicos, tanto en régimen de ingreso como ambulatorio.

II) Asistencial: incluye las actividades destinadas a prestar atención no específicamente sanitaria a la población mediante servicios sociales.

III) Cultural: Incluye las actividades de tipo cultural que corresponden a los espacios o locales destinados a la conservación, transmisión y génesis de los conocimientos, tales como bibliotecas, archivos, museos, teatros, centros de investigación o conferencias, así como todas las dedicadas al fomento del ocio y actividades recreativas.

IV) Asociativo: Incluye las actividades asociativas y de relación, que corresponden a los espacios o locales que albergan sedes de asociaciones, agrupaciones, organizaciones, clubes de carácter empresarial, gremial, vecinal, sindical, político y locales de uso similar.

V) Servicios: Incluye los mercados y centros de comercio básico de propiedad o gestión municipal, los servicios de extinción de incendios y de protección civil.

VI) Administración: Incluye las actividades vinculadas con los servicios de la Administración Estatal, Autonómica o Local no incluidos en ningún otro uso de equipamiento, así como los servicios de defensa, policía y oficinas de empresas públicas.

d) Religioso: Incluye los espacios o locales destinados al culto de cualquier confesión y los directamente ligados al mismo tales como santuarios, iglesias, capillas, centros parroquiales, conventos, hospederías de peregrinos y otros de similares características.

e) Especiales: Incluye aquellos que no pueden encuadrarse en algún otro uso de equipamiento tales como los cementerios, tanatorios, cocheras, espacios de práctica de defensa civil o militar y demás dotaciones o instalaciones públicas o privadas.

2. Se regirán por la normativa sectorial aplicable, si la hubiera, y considerarán como complementario o subsidiario lo establecido en esta normativa.

3. En edificios, parcelas o terrenos de uso exclusivo de equipamiento, son usos complementarios:

a) Vivienda vinculada a guarda y custodia de la instalación, hasta un máximo de una vivienda y 130 m<sup>2</sup> construidos por equipamiento.

b) Aparcamiento al servicio de la actividad.

#### **Art. 173.- Condiciones de los usos deportivos**

1. Los equipamientos deportivos cubiertos cumplirán las siguientes condiciones:

a) Edificabilidad: 0,60 m<sup>2</sup> / m<sup>2</sup>

b) Altura máxima 10 m.

c) Una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie construida o cada 25 espectadores potenciales, si esta fuese mayor.

2. Los equipamientos deportivos descubiertos podrán incorporar pequeñas instalaciones auxiliares, como vestuarios o almacenes, de no más de 80 m<sup>2</sup>c, y una planta de altura, con un máximo de 4 metros de altura a cornisa.

#### **Art. 174.- Condiciones de los usos educativos**

1. Las condiciones de superficie construida y edificabilidad serán las que se deriven de la normativa sectorial aplicable o de la regulación específica del equipamiento en la ordenanza correspondiente y en su defecto:

a) Edificabilidad: 0,50 m<sup>2</sup> / m<sup>2</sup>

b) Altura máxima 3 plantas

2. Una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie construida o cada 25 personas de capacidad, si esta fuese mayor.

#### **Art. 175.- Condiciones de los usos de interés público y social**

1. En ausencia, o como complemento, de regulación individualizada, las condiciones de uso serán:

- a) Las de la normativa sectorial específica aplicable.
- b) Las correspondientes a los usos residenciales, productivos o de espacios libres, deportivos o educativos a los que fuesen más directamente asimilables.
- c) Altura máxima: 2 plantas.

#### **Art. 176.- Condiciones de los usos religioso**

1. Se respetarán las siguientes alturas máximas:

- a) Templos: 20 metros en general y 35 m en espadaña o campanario.
- b) Conventos, hospederías: 11 metros correspondientes a 3 plantas (PB+2).
- c) Construcciones accesorias de servicios: 3,50 metros.

2. Para el resto de condiciones se aplicarán las de la normativa sectorial específica aplicable y las correspondientes a los usos residenciales que fuesen más directamente asimilables.

#### **Art. 177.- Condiciones de los cementerios**

1. Los cementerios deberán cumplir las siguientes condiciones

- a) Podrán mantenerse las instalaciones actuales existentes, posibilitando su ampliación acorde con las previsiones de la parroquia o municipio y conforme a lo dispuesto en el presente artículo.
- b) En suelo no urbanizable no se permitirá que se realicen nuevas edificaciones a una distancia menor de 40 metros de los cementerios existentes a la entrada en vigor de estas normas.
- c) La ampliación de los existentes o implantación de nuevos cementerios cumplirá con:

Decreto 1/1994, de 18 de enero, de Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria (B.O.C. nº 20-28/1/1994)

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.

d) El Plan General de Ordenación Urbana determinará la zona para el emplazamiento de los cementerios. En todo caso, los cementerios de nueva construcción deberán emplazarse sobre terrenos permeables, debiendo establecerse una zona de protección de 25 metros de anchura en el entorno del suelo destinado a la construcción del nuevo cementerio. Esta zona debe estar ajardinada y, en todo caso, libre de toda clase de construcción, debiendo calificarse por el planeamiento urbanístico como sistema general.

e) Todo proyecto de nuevo cementerio deberá obtener previamente a su autorización un informe sanitario favorable de la Consejería de Sanidad, Consumo y Servicios Sociales, debiendo acompañarse por parte del promotor un estudio hidrogeológico del subsuelo en la zona situada en el entorno del emplazamiento previsto, estableciendo las propiedades geológicas de los terrenos, litologías y estructura de los materiales, profundidad de la capa freática, tipo de porosidad y riesgo potencial de afectación a las aguas subterráneas.



f) A partir de la zona de protección y en un ámbito de 150 metros de anchura, se podrán autorizar por el órgano competente todo tipo de construcciones, incluidas las de carácter residencial, de conformidad con lo previsto en el planeamiento territorial y urbanístico, siempre y cuando los proyectos correspondientes cuenten con el informe favorable y estudio previstos en el apartado anterior, los cuales no serán necesarios en el supuesto de que para la autorización del cementerio se hubiese dispuesto de los mismos.

g) La ampliación de los cementerios existentes deberá ajustarse a las mismas normas establecidas anteriormente para los de nueva construcción.

### 6.3 Uso de espacios libres y zonas verdes

#### Art. 178.- Definiciones

Se subdividen en los siguientes grupos:

1. Parques y jardines: Incluye las zonas verdes públicas destinadas fundamentalmente a plantaciones de arbolado y jardinería para el esparcimiento de la población, la protección y aislamiento de zonas o establecimientos que lo requieran y la obtención de mejores condiciones ambientales del área en que estén situados, así como parques de la naturaleza, temáticos, de recreo y similares. Puede integrar actividades deportivas descubiertas y equipamiento cultural, deportivo o de ocio.
2. Espacios de recreo y expansión: Incluye los espacios libres de cualquier otro uso que se destinen al ocio y esparcimiento colectivo, tales como fiestas populares, verbenas y manifestaciones folclóricas, o bien de carácter individualizado.
3. Espacios libres interiores: Comprende los terrenos de titularidad pública o privada en los que no se permite la edificación, por representar elementos del patrimonio cultural, tales como huertos, patios, corrales, etc.

#### Art. 179.- Condiciones de parques y jardines

1. Las instalaciones destinadas a actividades culturales no podrán vincular más del 10% de la superficie del parque ni consumir más de 0,5 m<sup>2</sup> por m<sup>2</sup> de superficie vinculada.

### 6.4 Usos residenciales

#### Art. 180.- Usos individualizados residenciales

1. Se denominan usos individualizados o actividades residenciales los destinados a:
  - a) Vivienda
  - b) Vivienda de protección pública
  - c) Estudio o apartamento

#### Art. 181.- Categorías

Se consideran dos categorías:

1. **Unifamiliar:** Edificio aislado, pareado o adosado, con parcela y acceso exclusivo, destinado a la habitación de una familia, núcleo familiar o grupo de personas.
2. **Colectiva:** Edificio destinado a la habitación de varias familias, o grupos de personas en régimen de propiedad horizontal.

**Art. 182.- Viviendas**

1. Toda vivienda deberá cumplir el decreto 141/1991, de 22 de agosto, por el que se regulan las condiciones mínimas de habitabilidad. Tendrá una superficie mínima de 30 m<sup>2</sup>, debiendo contar como mínimo con:

- a) Un dormitorio doble principal, con al menos 12 m<sup>2</sup> de superficie o dos dormitorios de 6 metros cuadrados. Los dormitorios entre 6 y 10 m<sup>2</sup> serán para una sola persona. Se deberá poder inscribir un círculo de 2 m. de radio.
- b) Baño completo, en el que pueda integrarse al menos bañera o ducha, un inodoro y un lavabo, con una superficie mínima de 1.50 m<sup>2</sup>.
- c) Cocina, con una superficie mínima de 5 m<sup>2</sup>. Se debe poder inscribir un círculo de 1.60 m. de radio.
- d) Espacio de estancia con una superficie mínima de 10 m<sup>2</sup> ó si es estar-cocina de 15 m<sup>2</sup>. Se deberá poder inscribir un círculo de 2.70 m. de diámetro.
- e) Armarios o almacenaje.
- f) Tras las entradas un vestíbulo de 1.10 x 1.10 m. de superficie mínima.
- g) Tendedero.

2. Las alturas en pasillos y baños será como mínimo de 2,20 m. y en el resto de la vivienda de 2,50 m.

**Art. 183.- Vivienda de protección pública**

1. Se entiende por viviendas de protección pública a las que, en la actualidad o en el futuro, tengan su programa, dimensiones, superficies, precios u otras condiciones reguladas por disposiciones de rango estatal o autonómico.

2. Dichas viviendas se regirán por lo establecido en su legislación específica.

**Art. 184.- Estudio o apartamento**

1. Se entiende por apartamento el local destinado a residencia, que no dispone de comedor ni vestíbulo independiente y que cuenta con:

- a) Un dormitorio doble.
- b) Baño completo.
- c) Estar-comedor y cocina; o, estar-comedor-cocina.
- d) Armarios.
- e) Tendedero.

2. Se entiende por estudio el local destinado a residencia, que no dispone de cocina, dormitorio, comedor ni vestíbulo independiente y que cuenta con:

- a) Un espacio único como dormitorio-estar-comedor - cocina.
- b) Baño completo.
- c) Armarios.

3. La superficie útil de un apartamento no podrá ser menor de 35 m<sup>2</sup> ni superior a 50 m<sup>2</sup>; la de un estudio no podrá ser menor de 25 m<sup>2</sup> ni mayor de 40 m<sup>2</sup>.

4. Todas las piezas habitables, salvo la cocina en su caso, deberán ser exteriores. Si el estar-comedor-cocina, o pieza común de un estudio toma luces de patio de parcela o mancomunado, las dimensiones de este permitirán inscribir un círculo de 10 metros de diámetro mínimo, y su luz recta mínima, referida a estas piezas, será de 8 metros.

**Art. 185.- Requisitos de aparcamientos**

1. En todo edificio de uso residencial de nueva planta la dotación mínima de plazas de estacionamiento será de una (1) plaza por vivienda o, en el caso de apartamento o de

otros usos en el edificio, de dos plazas por cada cien (100) metros cuadrados construidos, debiendo situarse todas ellas dentro de la propia parcela y, al menos, la mitad de ellas cubiertas (excepto en el caso de vivienda unifamiliar para este último requerimiento).

2. Esta dotación mínima no será de aplicación en aquellos edificios, con un número de viviendas inferior a cinco (5), en los que las condiciones físicas del solar hagan imposible la materialización de dichas plazas.

3. En aquellos casos en que haya razones técnicas que justifiquen debidamente la imposibilidad de completar la dotación mínima de plazas de estacionamiento de vehículos contemplada en este artículo, será de aplicación la tasa substitutiva arbitrada vigente en la Ordenanza Municipal al efecto de compensar las carencias generadas y su influencia en el viario público como receptor perjudicado.

## 6.5 Usos productivos

### Art. 186.- Definiciones

Los usos productivos se subdividen en los siguientes grupos:

1. Industria – almacenaje: Incluye las actividades de recepción, almacenaje o transformación de materias primas, fabricación, envasado, almacenamiento, distribución, transporte y/o exposición o comercialización a empresas o mayoristas, así como las relacionadas con el mantenimiento, custodia y reparación de bienes de cualquier tipo.

2. Oficinas: Incluye las actividades de desempeño o prestación de servicios de tipo administrativo, financiero, de información y otros afines, tanto a empresas como a personas y que se realicen en oficinas y locales, excluyendo los que corresponden a otros usos definidos.

3. Comercial: Corresponde a las actividades del comercio al por menor cuyo desempeño supone el acceso directo del público para la adquisición de los bienes comercializados.

4. Hotelero: Incluye las actividades de servicio al público en edificios que se destinan al alojamiento eventual o temporal para transeúntes, tales como hoteles, apartoteles, pensiones y aquellos otros regulados por la normativa sectorial correspondiente.

5. Residencia comunitaria: Es la destinada a albergar, con carácter permanente o semipermanente, a un colectivo de personas, atendiendo de forma individualizada a sus actividades privadas y de modo común o colectivo al resto.

6. Hostelería: Incluye las actividades de relación social, comprendiendo los edificios y locales destinados al público, tales como bares, restaurantes, salas de baile, salas de juego o similares.

7. Espectáculos: Incluye las actividades destinadas al público con fines culturales o de recreo en las que se desarrollan actuaciones o representaciones, correspondiendo a edificios o locales destinados a cines, teatros, salas de concierto, discotecas, casinos o similares.

8. Campamentos de turismo: Incluye las actividades de servicio al público en establecimientos destinados al alojamiento eventual o temporal de personas en régimen de acampada en elementos desmontables o móviles, como autocaravanas y remolques.

9. Agropecuarios: Incluye las actividades relacionadas con las explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales o análogas, definidas como el conjunto de bienes y derechos organizados empresarialmente por su titular en el ejercicio de la actividad agraria, de la que se obtienen productos agrícolas, ganaderos, forestales o análogos, realizados primordialmente con fines de mercado, constituyendo en sí mismas una unidad técnico económica.

Entre instalaciones análogas podemos citar, entre otras, los centros de jardinería, granjas-escuelas, viveros de plantas y centros de pupilaje de animales.

10. Actividades complementarias al uso agropecuario: Incluye aquellas actividades que estando vinculadas a actividades agrícolas, ganaderas, forestales o análogas, tengan por objeto la transformación y venta directa de los productos de la explotación y la conservación del espacio natural y protección del medio ambiente, así como las actuaciones turísticas, cinegéticas y artesanales realizadas en la explotación agraria

11. Extractivos: Se entiende por actividades extractivas los movimientos de tierra para la extracción de arenas y áridos, las excavaciones a cielo abierto para la extracción de rocas o minerales así como las excavaciones subterráneas para la extracción de minerales.

Las construcciones vinculadas a las actividades extractivas comprenden únicamente las construcciones e instalaciones necesarias para la extracción de la riqueza natural y para los procesos de primera transformación localizados en la propia explotación, cantera o yacimiento.

#### **Art. 187.- Uso comercial**

1. Todos los locales de uso comercial deberán observar las siguientes condiciones generales, además de las de la legislación sectorial o laboral aplicable

a) La zona de servicio al público tendrá una superficie mínima de 6 m<sup>2</sup> y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda, que de existir éstas, tendrán acceso y escaleras independientes.

b) Los locales comerciales y sus almacenes no podrán comunicarse con las viviendas, cajas de escaleras, ni portal, si no es a través de una habitación o paso intermedio, con puerta de salida inalterable al fuego.

c) La altura de los locales comerciales será la que se especifica en las ordenanzas de cada zona a excepción del semisótano que deberá tener una altura libre de 2,30 m.

2. Dada su peculiar naturaleza los locales comerciales del ramo de la alimentación podrán ser objeto de reglamentación municipal específica, que en cualquier caso observará como mínimo las prescripciones contenidas en las presentes ordenanzas.

3. Los requisitos de plazas de aparcamiento y carga y descarga serán los mayores de:

a) Los que resulten de la normativa sectorial aplicable.

b) Una plaza por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie construida o fracción superior a 50 m<sup>2</sup> o cada 50 espectadores o clientes potenciales simultáneos.

c) Infraestructuras en situación de planta baja o inferiores.

4. Se permite vivienda para el titular de la explotación, en las condiciones fijadas en las ordenanzas de zona.

#### **Art. 188.- Establecimiento hotelero**

1. Se entiende por establecimiento hotelero al edificio destinado a albergar a personas con carácter temporal, así como sus instalaciones complementarias como restaurantes, tiendas, peluquerías, piscinas, almacenes, garajes, etc., cuando estén vinculados a la actividad principal.

2. Los requisitos mínimos de plazas de aparcamiento son de una plaza por cada seis habitaciones, o más si así lo fijase la Normativa sectorial aplicable.

#### **Art. 189.- Residencia comunitaria**

1. La residencia comunitaria estará integrada por:

a) Dormitorios.

b) Estancia común o personalizada, independiente o agregada al dormitorio.

- c) Aseo individualizado o colectivo.
  - d) Zonas comunes de acceso y recepción.
2. Los dormitorios deberán cumplir la condición de exterior y, en el caso de que tomen luces de patio de parcela o mancomunado, cumplirán las condiciones establecidas para luces rectas en el artículo correspondiente. Tendrán una superficie mínima de 6m<sup>2</sup> si son de uso individual, de 8 m<sup>2</sup> si son de uso doble, a los que se añadirán 2 m<sup>2</sup> por cada cama adicional. Dispondrán de una superficie útil mínima añadida de 0,5 m<sup>2</sup> por persona destinada a armario, almacenamiento o guarda de enseres personales.
3. La estancia común dispondrá de una superficie útil de 0,75 m<sup>2</sup> por persona con un mínimo de 15 m<sup>2</sup>. Esta estancia podrá sustituirse por:
- a) Estancias personalizadas independientes anexas a los dormitorios con una superficie útil de 2 m<sup>2</sup> por cama y mínimo de 6 m<sup>2</sup>.
  - b) Estancia agregada al dormitorio añadiendo a la superficie útil de éstos 1,5 m<sup>2</sup> por cama.
4. Todos los dormitorios o estancias personalizadas tendrán acceso desde espacios comunes de distribución.
5. Los espacios de circulación interior tendrán una dimensión mínima de 1,20 m. medida en cualquier dirección.
6. Los baños y/o aseos podrán ser:
- a) Individualizados: al menos un aseo completo por dormitorio, con ducha, inodoro y lavabo
  - b) Colectivos: al menos un aseo completo cada dos dormitorios o seis camas; los aseos podrán agregarse en aseos mayores, y deberán separarse por sexo si la actividad residencial fuese mixta. Deberán disponer de vestíbulo de independencia, de lado mínimo no inferior a 0,90 metros.
7. Los requisitos mínimos de plazas de aparcamiento son de una plaza por cada cuatro personas de capacidad residente.
8. Se preverán zonas comunes de acceso y recepción en proporción de al menos 1,00 m<sup>2</sup> por cama y superficie mínima no inferior a 12 m<sup>2</sup>
9. Si se previese instalación de cocinas y/o comedores, serán de aplicación los estándares y condicionantes de la Normativa sectorial hotelera.
10. Las condiciones de los usos de vivienda y hotelero tendrán carácter complementario y subsidiario.

#### **Art. 190.- Condiciones de las actividades agrícolas**

- 1. Los aparcamientos de visitantes, carga y descarga serán resueltos dentro de la misma parcela.

#### **Art. 191.- Condiciones de las actividades ganaderas**

- 1. La ganadería extensiva, vinculada a la explotación del suelo, deberá cumplir las siguientes condiciones:
  - a) Los vertidos deberán solucionarse en el propio terreno por medio de los adecuados estercoleros y pozos desde los que se aplique la fertilización de las zonas agrarias de la finca, prohibiéndose la expulsión del efluente a los caminos y cauces públicos o redes municipales, si no está depurado.
  - b) En cualquier caso, dichos vertidos deberán cumplir las normas establecidas por el Organismo de cuenca.
- 2. La ganadería industrial deberá cumplir las siguientes condiciones.

- a) La autorización de implantación y construcción de una instalación de ganadería industrializada está supeditada a la vinculación de un terreno suficiente que contribuya a garantizar el aislamiento de la explotación, y la absorción como fertilizante del estiércol producido, sin peligro de contaminación del suelo y de las aguas.
- b) La vinculación de terrenos puede sustituirse por instalaciones que técnicamente garanticen los mismos resultados.
- c) Deberá presentarse estudio específico de absorción de estiércoles y decantación de purines y de transporte al terreno agrario a fertilizar, evitando los vertidos a cauces o caminos públicos y la producción de impactos incompatibles con las actividades y viviendas vecinas.

#### **Art. 192.- Condiciones de las actividades forestales**

1. Las actividades forestales deberán estar reguladas por la legislación sectorial vigente y será el Órgano Forestal el competente en su planificación y gestión.
2. A los efectos de lo indicado en la LCCAI se definen a continuación los conceptos de primera repoblación y riesgo de graves transformaciones ecológicas negativas.
3. Se entenderá por primera repoblación toda plantación o siembra de especies forestales sobre suelos que, durante los últimos cincuenta años, no hayan estado sensiblemente cubiertos por árboles de las mismas especies que las que se trata de introducir, y todas aquellas que pretendan ejecutarse sobre terrenos que en los últimos diez años hayan estado desarbolados.
4. Existirá riesgo de grave transformación ecológica negativa cuando se de alguna de las circunstancias siguientes:
  - a) La destrucción parcial o eliminación de ejemplares de especies protegidas o en vías de extinción.
  - b) La destrucción o alteración negativa de valores singulares botánicos, faunísticos, edáficos, históricos, geológicos, literarios, arqueológicos o paisajísticos.
  - c) La actuación que, por localización o ámbito temporal, dificulte o impida la nidificación o reproducción de especies protegidas.
  - d) La previsible regresión en calidad de valores edáficos cuya recuperación no es previsible a medio plazo.
  - ~~e) Las acciones de las que pueda derivarse un proceso erosivo incontrolable, o que produzcan pérdidas de suelo superiores a las admisibles en relación con la capacidad de regeneración del suelo, como cortas a hecho o matarrasa.<sup>2</sup>~~
  - f) Las acciones que alteren paisajes naturales o humanizados de valores tradicionales arraigados.
  - ~~g) El empleo de especies no incluidas en las escalas sucesionales naturales de la vegetación correspondiente a la estación a repoblar.~~
  - h) La actuación que implique una notable disminución de la diversidad biológica.
5. Las actuaciones se proyectarán atendiendo a los criterios de gestión forestal sostenible y siempre en el marco recogido en el RD 1628/2011, de 14 de noviembre, por el que se regula el listado y catálogo español de especies exóticas invasoras, así como el RD 289/2003 de 7 de marzo, sobre comercialización de los materiales forestales de reproducción.
6. Las plantaciones nuevas y las repoblaciones forestales deberán cumplir las distancias mínimas indicadas en la siguiente tabla y que son función de la especie y del elemento con el que se produce la colindancia:

---

<sup>2</sup> Eliminado según informe sectorial de la Dirección General de Montes y Conservación de la Naturaleza

	Eucalipto	Coníferas	Frondosas
Distancia a eje de carreteras municipales asfaltadas u hormigonadas	10 m		
Distancia a eje de camino público	7 m		
Distancia a praderas o pastizales	5 m		
Distancia a manantiales	50 m	10 m	
Distancia a zonas de cultivos agrícolas o frutales	10 m		
Distancia a viviendas u otros edificios	25 m		
Distancia a núcleos de población	50 m		

## 6.6 Usos al servicio del automóvil.

### Art. 193.- Definiciones.

Se diferencian los siguientes usos relacionados con el automóvil.

1. Garaje: Incluye la superficie construida cubierta destinada a la guarda de vehículos como servicio independiente o no de las necesidades de estacionamiento requeridas por las otras actividades del edificio, parcela o terreno.
2. Mantenimiento y servicio del automóvil: incluye todas aquellas actividades destinadas a la revisión, cuidado y mantenimiento de los automóviles, tales como talleres mecánicos, trenes de lavado e instalaciones similares.
3. Gasolineras: es el conjunto de depósitos e instalaciones mecánicas y/o de distribución precisas para el abastecimiento y/o venta de combustible a los vehículos de tracción mecánica.
4. Estaciones de servicio: es la instalación que, además de gasolinera, disponen de superficie construida adicional destinada a funciones de comercio con una dimensión máxima de 50 metros cuadrados.
5. Aparcamiento en superficie, que comprende las áreas de aparcamiento separadas del viario.

### Art. 194.- Implantación

1. Las gasolineras y estaciones de servicios podrán implantarse:
  - a) En viario público o espacios libres anexos a viario, previa la correspondiente concesión administrativa.
  - b) En parcelas privadas, cuyas condiciones pormenorizadas de ordenación así lo permitan.
2. Las gasolineras estarán sujetas a las siguientes condiciones de uso:
  - a) No podrán implantarse en el interior de ningún edificio que contenga otro tipo de uso.
  - b) Los surtidores no podrán instalarse en las aceras.
  - c) Podrán disponer de una edificación cerrada de no más de 6 m<sup>2</sup> de superficie, una planta y 3 m. de altura destinada exclusivamente a funciones de oficina, taquilla, aseo y protección frente a la intemperie del personal empleado.
  - d) Si los surtidores se sitúan en el interior de la parcela los accesos y salidas al área de abastecimiento se situarán a una distancia no inferior a 10 metros de la esquina de la calzada a la que dieran, entendiéndose por "esquina" en el caso de calzadas con

acuerdos curvos el vértice teórico de encuentro de los correspondientes tramos rectilíneos.

3. Las estaciones de servicio, en lo referente a las funciones e instalaciones de distribución por combustible, se ajustarán a lo dispuesto para gasolineras.
4. Las condiciones de circulación de vehículos en el interior de la superficie destinada a ello será como mínimo:
  - a) Radio mínimo 10 metros y carril de 3,00 m. para vehículos ligeros.
  - b) Radio mínimo 20 metros y carril de 3,50 para camiones, autobuses y vehículos pesados.
5. Las superficies destinadas a abastecimiento podrán ser cubiertas con marquesinas que:
  - a) Cumplan las reglas de colindancia fijadas en el planeamiento.
  - b) Se sitúen retranqueadas más de 2,00 m. de la alineación de manzana o 3,00 m. de alineación obligatoria de fachada si está señalada.
6. Las superficies construidas destinadas a servicios a las personas y a los vehículos tendrán las siguientes limitaciones.
  - a) Si se ubican fuera de viario o espacio público anexo, la superficie total se ajustará a las condiciones particulares y/o de uso que fueran aplicables a la parcela en que se ubiquen.
  - b) Si se ubicasen en viario o espacios públicos anexos, dichas construcciones no ocuparán más de 200 m<sup>2</sup>, y su altura no excederá una planta o 5,00 m. de cornisa.
  - c) Cumplirán las condiciones generales de uso propias de los tipos de función a que se destinen.
  - d) En todo caso, dispondrán de, al menos, dos aseos de uso público, diferenciados por sexo.
7. La autorización de estaciones de servicio fuera de los tramos urbanos corresponde a la Consejería Obras Públicas, según el artículo 25.3 de la Ley 5/96.
8. La solicitud de licencia para la implantación de gasolineras o estaciones de servicio, deberá ir acompañada de estudio de impacto sobre seguridad de personas y bienes y tráfico. La licencia podrá ser denegada si el informe técnico sobre cualquiera de estos aspectos fuese desfavorable.

#### **Art. 195.- Aparcamiento en superficie.**

Las plazas y pasillos de circulación cumplirán los siguientes requisitos:

1. Se diferenciará el acceso y la salida, con un ancho mínimo de 3,00 metros cada uno.
2. Se dispondrá de al menos un acceso peatonal diferenciado, de dimensión mínima 1,20 metros.
3. Se eliminarán las barreras arquitectónicas que dificulten su uso por discapacitados.
4. Pendiente máxima 6% salvo en áreas de circulación, en que podrá llegar al 10%.
5. La anchura mínima de las calles de circulación será:
  - a) 4 m. en calles de sentido único que den acceso, exclusivamente, a plazas de aparcamiento en línea.
  - b) 5 m. en calles de sentido único que den acceso a plazas de aparcamiento oblicuas o en batería.
  - c) 6 m. en calles de doble sentido de circulación, con o sin acceso a plazas de aparcamiento.



6. Se utilizarán materiales que mantengan, en la medida de lo posible, las características naturales del área.
7. Iluminación artificial que asegure un nivel mínimo de 7 lux.
8. Ajardinamiento de al menos 1,25 m<sup>2</sup> por plaza y dotación mínima de 1 árbol por cada 8 plazas.
9. Las plazas de estacionamiento cumplirán las siguientes dimensiones y proporcionalidad:
  - a) Normal 2,50 x 5,00 metros.
  - b) Especiales, para discapacitados, 3,50 x 5,00. Habrá una por cada 30 plazas no especiales o fracción superior a 10, salvo en edificios de uso dominante de vivienda en los que no hubiera previsión de viviendas para discapacitados; si las hubiera se preverá una plaza especial por cada una de ellas.
  - c) Motos: 1,25 x 2,50, libre, no cuenta a efectos del cumplimiento de estándares de aparcamiento.
  - d) Plaza de vehículos de transporte ligero: 2,50 x 6,00.
  - e) Plaza de camiones: 4,00 x 12,00.
  - f) Plaza de autobuses: 3,50 x 14,00.
  - g) Plaza de vehículos especiales: según las características de los mismos.

#### **Art. 196.- Garajes**

1. Las plazas de estacionamiento tendrán las siguientes limitaciones dimensionales y de dotación:
  - a) Plaza normal: la dimensión mínima de cada plaza será de doscientos veinticinco por cuatrocientos cincuenta (225x450) centímetros libres. El ancho libre se incrementará hasta doscientos sesenta (260) centímetros si la plaza se encuentra adosada lateralmente a un muro o elemento análogo.
  - b) Plaza especial: está destinada a la dotación para personas con minusvalía en un porcentaje del cuatro (4) por ciento sobre las plazas normales en edificios de uso exclusivo de garaje y de una (1) por vivienda en edificios en los que hubiera previsión de viviendas para minusválidos. Las dimensiones mínimas de cada plaza serán de trescientos cincuenta por quinientos (350x500) centímetros libres. Se señalarán adecuadamente mediante el pintado del logotipo de identificación correspondiente.
  - c) Plaza de moto: la dimensión mínima de cada plaza será de doscientos veinticinco por ciento veinticinco (225x125) centímetros libres. No se considera a los efectos de cumplimiento de los estándares de plazas de estacionamiento.
2. Las calles de distribución deberán cumplir en su diseño las siguientes condiciones:
  - a) Anchura mínima: será de cuatro (4) metros en calles unidireccionales y rampas y de cinco (5) metros en calles de doble sentido.
  - b) Pendiente máxima en rampas: en tramos rectos será del dieciocho (18) por ciento y, en tramos curvos, del doce (12) por ciento con un radio de giro mínimo al eje de la calle de circulación de seis (6) metros. Las rampas de comunicación entre plantas sólo podrán ser de doble sentido si su directriz es recta, debiendo separarse los sentidos en el caso de rampas de directriz curva con elementos continuos de fábrica de altura mínima setenta y cinco (75) centímetros.
3. El acceso desde el exterior a los espacios de garaje deberán producirse, dentro del edificio o parcela en que se sitúe, en una zona de llegada con unas dimensiones mínimas de cinco (5) metros de fondo por tres (3) metros de ancho, con pendiente máxima del dos (2) por ciento, que no podrá interferir con los tráficos peatonal y rodado que le afecten.

4. El acceso deberá situarse de forma que se den las condiciones correctas de visibilidad hacia y desde la vía pública en que se produzcan, no pudiendo situarse a menos de cinco (5) metros de la esquina de una intersección de calles.

5. Los garajes contarán con ventilación natural o forzada en las condiciones establecidas en la normativa CTE.DB.SI de seguridad en caso de incendio en los edificios. Así mismo, y a los efectos de esta misma normativa, será obligatoria la instalación de un sistema de detección de incendios en todos los garajes colectivos que cuenten con ventilación forzada o cuya superficie construida sea superior a quinientos (500) metros cuadrados. En todo caso, será preceptiva para la Licencia de Apertura la justificación expresa y detallada (Memoria y Planos) del cumplimiento de las condiciones de ventilación y protección contra incendios de acuerdo con la normativa vigente de aplicación en esa materia. Será obligatoria la tramitación del preceptivo expediente de actividad de acuerdo con lo contenido en la LCAI.17/06 que sustituye en Cantabria la aplicación del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, para todos aquellos locales destinados al estacionamiento de más de cuatro (4) coches.

6. El Ayuntamiento podrá autorizar la construcción de edificios de uso exclusivo de estacionamiento condicionándola a la redacción de un informe de impacto ambiental y el estudio de las condiciones circulatorias afectadas.

7. Cuando se trate de una construcción bajo rasante, la autorización se condicionará al mantenimiento sin alteración de las condiciones del uso sobre rasante previsto en este Plan General y a la ejecución simultánea de los dos usos, sobre y bajo rasante.

## 6.7 Usos de viario

### Art. 197.- Usos individualizados de viario

Para la regulación de sus condiciones generales de uso, los usos de viario se dividen en los siguientes grupos:

1. Viario público.
2. Viario privado.
3. Aparcamiento en viario.
4. Espacios libres anexos a viario.

### Art. 198.- Viario público

1. Comprende todo tipo de viario urbano público susceptible de recibir tráfico rodado y servir como tal para conferir la condición de solar a una parcela.

2. Se distinguen los siguientes tipos:

- a) **Red urbana arterial:** comprende los tramos urbanos y travesías de carreteras que establecen de forma integrada la continuidad y conexión de los distintos itinerarios de interés general o presten el debido acceso a los núcleos de población afectados.
- b) **Viario principal:** comprende las vías urbanas colectoras principales.
- c) **Viario secundario:** comprende las vías urbanas de distribución y acceso complementario de viario principal y las calles locales.
- d) **Viario restringido:** es el que facilita el tránsito peatonal en todo el ámbito del viario, existiendo tráfico rodado de ámbito local.

3. Las carreteras y autopistas se regirán por su normativa específica.

4. Toda actuación en la red urbana arterial se realizará previo acuerdo de las administraciones públicas interesadas. En este sentido, será necesario pedir informe previo antes de cualquier actuación que se proponga en estos viales, contrastando los criterios de la administración titular con objeto de coordinar futuras actuaciones.

5. El **viario principal** cumplirá las siguientes condiciones:
- Tendrán una sección mínima de 12 metros, distribuida en calzada de 5,50 metros, una banda de aparcamiento de 2,50 metros y dos aceras de 2 metros.
  - La alineación oficial exterior, caso de no fijarse en el planeamiento, se situará a 6 metros del eje del vial o en la alineación exterior del vial existente si ésta es mayor.
  - La velocidad de diseño será de 40 km/h y los radios mínimos de las curvas de acuerdo serán de 45 metros.
  - Los encuentros entre vías de este tipo distarán entre sí un mínimo de 45 metros si están en lados opuestos de cada vía o de 90 metros en otro caso.
6. El **viario secundario** cumplirá las siguientes condiciones:
- En el caso de doble sentido de circulación tendrán una sección mínima de 10 metros, distribuida en calzada de 4,80 metros, una banda de aparcamiento de 2,20 metros y dos aceras de 1,50 metros.
  - En el caso de sentido único de circulación tendrán una sección mínima de 9 metros, distribuida en calzada de 2,80 metros, una banda de aparcamiento de 2,20 metros y dos aceras de 2 metros.
  - La alineación oficial exterior, caso de no fijarse en el planeamiento, se situará a 5 metros del eje del vial en el caso a) y 4,50 metros en el caso b) o en la propia alineación exterior del vial existente si ésta es mayor.
  - La velocidad de diseño de será de 30 km/h y los radios mínimos de las curvas de acuerdo serán de 25 metros
7. El **viario restringido** dará prioridad al uso peatonal y a materiales de pavimentación acordes con ese uso.
- Incorporará elementos de arbolado mobiliario, barreras físicas u otros elementos que impidan una circulación a velocidad superior a 10 km/h sin impedir su uso por vehículos de limpieza o emergencia. Asimismo preverá el modo de circulación y/o funcionamiento a efectos de recogida de basuras.
  - Tendrá una sección mínima de 3 metros.
  - La alineación oficial exterior, caso de no fijarse en el planeamiento, se situará a 2,50 metros del eje del vial o en la alineación exterior del vial existente si ésta es mayor.
8. Las curvas de transición para radios menores de 150 metros se realizarán mediante curvas circulares (de 3 centros) con relación recomendable entre radio máximo y mínimo de 2 a 3.
9. Los radios mínimos de acuerdo recomendados en las intersecciones entre estos tipos de vías son:

Tipo de encuentro	Radio
Entre viario restringido	6 a 8 m
Con viario secundario	10 a 12 m
Con viario principal	15 m

10. Se preverá señalización horizontal y vertical para facilitar la seguridad y fluidez del tráfico, el cruce peatonal, la orientación y el reconocimiento del nombre de las vías o plazas.
11. Dispondrán de iluminación artificial que asegure un nivel medio de 20 lux y mínimo de 15 lux.
12. Los accesos rodados a parcelas y/o edificios se realizarán mediante rebajes de acera que afecten como máximo a los 0,50 metros más próximos a la calzada.
13. El viario privado cumplirá lo dispuesto para las urbanizaciones privadas en el título de Régimen del Suelo Urbano.

**Art. 199.- Viario privado**

1. Todos los viales interiores que no cuenten con dos accesos de entrada y salida, dispondrán de un fondo de saco de cambio de sentido con anchura de la calzada y radio mínimo de 5 metros.

**Art. 200.- Aparcamiento en viario**

1. Incluye los espacios destinados a aparcamiento público de vehículos en zonas de viario.
2. Las plazas incorporadas al viario tendrán una dimensión mínima de:
  - a) 2,20 x 5,00 metros, si son en línea
  - b) 2,50 x 5,00 metros si son en batería
  - c) 3,50 x 5,00 metros, para discapacitados, en una proporción de 1 por cada 30 plazas.
3. Cuando las necesidades de aparcamiento se prevean importantes, las plazas se podrán aumentar de tamaño, detrayendo este aumento de la acera, la cual, en ningún caso tendrá un ancho inferior a 1,50 metros.
4. Cuando solo se prevean aparcamientos en un lado de la calzada se dispondrán en bandas discontinuas alternadas a ambos lados del viario.
5. Serán de aplicación, en lo que proceda, las condiciones fijadas para aparcamientos en superficie.

**Art. 201.- Espacios libres anexos a viario**

1. Pertenecen a este uso los espacios libres que cumplen una misión de ornato, protección ambiental o definición geométrica complementaria al viario. No serán computables para la determinación de la cuantía de espacios libres.

**6.8 Usos de infraestructuras****Art. 202.- Definiciones**

1. Comprende el soporte territorial o edificado de las instalaciones correspondientes a todo tipo de infraestructuras territoriales, excluidas las viarias, entre las que se incluyen actividades:
  - a) Infraestructuras básicas de abastecimiento, distribución y tratamiento de agua, saneamiento y depuración de aguas residuales, energía eléctrica, energía gásica, telefonía, y comunicaciones.
  - b) Energías renovables.
2. Se respetarán las servidumbres obligatorias propias de cada una de las infraestructuras, conforme a lo dispuesto en el capítulo "*Servidumbres sectoriales*".
3. La edificabilidad de las instalaciones será la necesaria, previa justificación documental.
4. La implantación de infraestructuras básicas, así como las sustituciones de las existentes, se ejecutará por instalaciones subterráneas siempre que sea técnicamente posible.

## 7 Condiciones de los usos en suelo urbano

### Art. 203.- Condiciones

Los usos característicos, compatibles, tolerados y prohibidos se definen, para cada una de las ordenanzas de zona, en el *capítulo 4.2 Condiciones particulares de la edificación en suelo urbano*.

## 8 Condiciones de los usos en suelo rústico

### 8.1 Definiciones

#### Art. 204.- Unidad mínima de cultivo

a) La unidad mínima de cultivo fijada en el artículo 80 de la Ley 4/2000 de 13 de noviembre, de Modernización y Desarrollo Agrario es de 7.500 m<sup>2</sup> para secano y de 5.000 m<sup>2</sup> para regadío.

#### Art. 205.- Otras definiciones

Para otras definiciones relativas a los usos en suelo rústico se estará a lo dispuesto en los siguientes artículos de las NUR:

1. Instalaciones agrarias, artículo 125
2. Vivienda vinculada a explotación agrícola, ganadera, forestal o análoga, artículo 126
3. Construcciones e instalaciones, permanentes o no, vinculadas a la ejecución de obras públicas e infraestructuras, artículo 127.
4. Construcciones e instalaciones, permanentes o no, vinculadas al entretenimiento de obras públicas e infraestructuras, artículo 128.
5. Construcciones e instalaciones, permanentes o no, vinculadas al servicio de obras públicas e infraestructuras, artículo 129.
6. Usos y actuaciones específicos imprescindibles de ubicar en suelo rústico, artículo 130.
7. Usos y construcciones industriales y comerciales imprescindibles de ubicar en suelo rústico, artículo 131.
8. Usos y construcciones de almacenamiento imprescindibles de ubicar en suelo rústico, artículo 132.
9. Actividades extractivas y construcciones vinculadas a ellas, artículo 133.
10. Obras de renovación y reforma de construcciones preexistentes no declaradas fuera de ordenación, artículo 134.
11. Actividades de ocio, artículo 135
12. Turismo rural, artículo 136
13. Vivienda unifamiliar aislada, artículo 137

## 8.2 Régimen jurídico

### Art. 206.- Usos permitidos

1. Sin perjuicio de la necesaria obtención de las autorizaciones que, en su caso, fueran pertinentes atendiendo a la legislación sectorial aplicable, se entenderán como usos permitidos aquellos en los que no es preceptiva la autorización previa para construir en suelo rústico, estando sujetos únicamente a licencia municipal, que controlará la no transformación de la naturaleza y destino del suelo, la integración de las edificaciones en el entorno, el mantenimiento de los cierres, caminos y estructura parcelaria así como el cumplimiento de las condiciones de integración en el entorno reguladas en 4.1.3
2. Con carácter general, son usos permitidos los admitidos por la legislación sectorial correspondiente para la protección, restauración y utilización del dominio público, sin perjuicio de las peculiaridades establecidas en las presentes ordenanzas.
3. Igualmente, se permiten las obras referidas a labores de conservación y mantenimiento de infraestructuras, equipamientos y edificaciones e instalaciones preexistentes, las correspondientes a la conservación, mantenimiento y mejora de las instalaciones y servicios públicos existentes a la entrada en vigor de las NUR, las de recuperación ambiental y restauración y regeneración del medio natural de conformidad con su propia naturaleza, así como las actuaciones tendentes a la prevención de riesgos sin instalaciones ni construcciones asociadas.

### Art. 207.- Usos autorizables

1. Las obras, usos, construcciones, instalaciones o actividades que pretendan ubicarse dentro del suelo rústico, y que no puedan incluirse en los usos permitidos, deberán obtener la preceptiva autorización previa a la licencia municipal.
2. Sin perjuicio de lo establecido en el artículo 27 de la ley de Cantabria, 2/2004 de 27 de septiembre, el procedimiento para sustanciar las autorizaciones de los usos, instalaciones y actividades en el suelo rústico se ajustará a lo establecido en el artículo 116 de la LOTRUSCA.
3. Cuando se trate de obras, usos, construcciones, instalaciones o actividades necesarias para las explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales o análogas, con carácter previo a la autorización por el órgano competente, será preceptivo el informe favorable de la Consejería competente por razón de la materia sobre la actividad agraria a realizar, su viabilidad económica y la adecuación de las instalaciones y/o vivienda a la actuación solicitada.

### Art. 208.- Limitaciones

1. Las construcciones, actividades y usos permitidos o autorizables no podrán transformar la naturaleza y destino del suelo rústico en que se ubican ni lesionar o comprometer el valor y el carácter que fundamentó la clasificación del suelo como rústico.
2. Determinadas zonas del municipio se encuentran sometidas a limitaciones sobre los usos permitidos y autorizables en cada clase de suelo, tal como se indica en los planos de clasificación. Estas limitaciones se indican, junto a la letra de clasificación del suelo, mediante otra letra entre paréntesis (**X**) que identifica el tipo de limitación según se indica en el capítulo **3.5 Restricciones de usos y edificaciones**.

### Art. 209.- Competencia para autorizar construcciones, instalaciones y usos en suelo rústico

1. Se estará a lo dispuesto en el artículo 115 de la LOTRUSCA.

### **8.3 Usos pormenorizados prohibidos, permitidos y autorizables.**

#### **Art. 210.- Suelo rústico de especial protección**

Se aplicará lo dispuesto en el artículo 112 de la LOTRUSCA

#### **Art. 210bis.- Suelo rústico de especial protección por riesgos**

1. No se permitirán nuevas construcciones mientras persista el riesgo acreditado en el planeamiento.
2. Se podrán autorizar actividades agrícolas, forestales y ganaderas que no se vean afectadas por el riesgo acreditado.

#### **Art. 211.- Condiciones particulares del LIC del Nansa**

1. Con carácter general, dentro del LIC del Nansa, no se permitirán las construcciones y edificaciones de carácter permanente ni las actuaciones que supongan una ocupación o modificación significativa del suelo (movimientos de tierra, pavimentación, etc.) o un cambio en la estructura y dinámica del sistema fluvial, salvo aquellas que quepa justificadamente considerar de interés público y/o que haya que ubicar necesariamente en este tipo de suelos.
2. En la superficie declarada como LIC fluvial no se podrán construir cerramientos que puedan comprometer la continuidad ecológica del corredor fluvial que constituye el LIC Río Nansa.

#### **Art. 212.- Suelo rústico colindante con el LIC del Nansa**

1. En las zonas en que el LIC del Nansa colinda con suelo rústico, ordinario y de especial protección, con el fin de evitar efectos negativos sobre el Espacio Red Natura 2000, se establece implícitamente aunque no se grafice en los planos, una franja de amortiguación contigua al ámbito del LIC de 25 m. de anchura, en la que no se permitirán usos o construcciones que por su intensidad o naturaleza puedan suponer una afección significativa sobre la integridad del espacio natural protegido al suponer una modificación sustancial de la naturaleza del terreno.
2. Esta afección podrá ser objeto de evaluación singularizada.

#### **Art. 213.- Suelo rústico ordinario**

Se aplicará lo dispuesto en el artículo 113 de la LOTRUSCA

## 9 Régimen de los terrenos dotacionales

### Art. 214.- Regulación

El régimen de los terrenos dotacionales se desarrolla en los artículos 141, 142 y 143 de la LOTRUSCA

### Art. 215.- Definiciones

1. Se consideran sistemas generales al conjunto de espacios libres y equipamientos destinados al servicio de la generalidad de los ciudadanos, que forman parte de la estructura global de la ciudad y tienen como función garantizar al conjunto de sus habitantes un mínimo inderogable de calidad de vida. (Art. 39 LOTRUSCA).
2. Se consideran dotaciones o sistemas locales los equipamientos al servicio prioritario de un sector o unidad de actuación.

### Art. 216.- Régimen de obtención

Tanto los sistemas generales como las dotaciones locales podrán obtenerse en el seno de los procedimientos de reparcelación implícitos en cada uno de los sistemas de gestión urbanística, así como por expropiación y por alguno de los sistemas previstos en la LOTRUSCA.

### Art. 217.- Sistemas generales

1. En suelo urbano consolidado y en suelo rústico se obtendrán :
  - a) Mediante expropiación forzosa
  - b) Por convenio urbanístico
2. En suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable se obtendrán:
  - a) Mediante cesión obligatoria derivada de su inclusión o adscripción en una unidad de actuación, cuando sea posible.
  - b) Mediante ocupación directa asignando a los propietarios afectados su aprovechamiento en unidades de actuación excedentarias.
  - c) Mediante expropiación forzosa.
  - d) Por convenio urbanístico, consignado en sus estipulaciones las compensaciones que procedan con arreglo al planeamiento en terrenos edificables o de forma pecuniaria.
3. El listado de los sistemas generales se presenta en la Memoria informativa.

### Art. 218.- Dotaciones locales

1. En suelo urbano consolidado se obtendrán mediante alguno de los sistemas enumerados en el apartado 1 del Art. 217.-
2. En suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable se obtendrán mediante cesión obligatoria y gratuita derivada de su inclusión en una unidad de actuación y a través del sistema de ejecución y gestión que en cada caso se adopte. Excepcionalmente, para cuando ello no sea posible, y previa motivación suficiente, se podrán utilizar los demás sistemas contemplados en el apartado 2 del Art. 217.-



## 10 Suelo urbanizable

### 10.1 Condiciones generales

#### Art. 219.- Condiciones generales del suelo urbanizable

1. Todos los sectores se desarrollarán mediante Plan Parcial, en el que se fijará el sistema de ejecución.
2. En dicho Plan Parcial se definirán los espacios destinados a dotaciones locales, definidos en el Art. 40 de la LOTRUSCA, y los destinados a sistemas generales que estén incluidos o se adscriban al sector. A estos efectos, la localización de esos sistemas y dotaciones indicados en la zonificación del sector se podrá modificar en función de las necesidades que el Ayuntamiento tenga en ese momento.
3. La densidad máxima de viviendas fijada para cada uno de los sectores definidos en el plan se aplicará sobre la superficie real del sector descontando los sistemas generales.
4. El aprovechamiento urbanístico que el propietario puede incorporar a su patrimonio será el resultado de aplicar a la superficie aportada el 90% del aprovechamiento medio del sector.

### 10.2 Suelo urbanizable delimitado

#### Art. 220.- Alcance

1. El suelo urbanizable delimitado corresponde a las zonas indicadas como **BDn** en los planos de clasificación, donde **n** representa el número del sector correspondiente.
2. La ficha urbanística correspondiente a cada uno de los sectores se encuentra en el capítulo **Gestión del plan** de la memoria.
3. El aprovechamiento medio fijado en las correspondientes fichas para cada sector, tiene carácter normativo, debiendo obtenerse las unidades de aprovechamiento de cada zona o sector aplicando dicho valor a la superficie real obtenida del correspondiente levantamiento topográfico.

### 10.3 Suelo urbanizable residual

#### Art. 221.- Alcance

1. El suelo urbanizable residual se encuentra definido en los planos de clasificación del suelo bajo las siglas **BR**, donde **n** indica la zona o ámbito diferenciado para el establecimiento de las condiciones específicas de desarrollo.

#### Art. 222.- Condiciones generales

1. El desarrollo de este tipo de suelo se realizará mediante el correspondiente Plan Parcial de una o varias etapas, para cada uno de los sectores que en cada caso se delimiten, respetando las condiciones que se indican en el capítulo **Gestión del plan** de la memoria.

## 11 Disposiciones transitorias

**DT 1.-** Como criterio general y dado que se prevén vertidos al dominio público hidráulico, deberá establecer la incorporación del saneamiento, al menos del Suelo Urbano y Urbanizable a redes generales que culminen en una Estación Depuradora de Aguas Residuales, supeditando normativamente las posibilidades edificatorias a la existencia u operatividad de dichas infraestructuras; debiendo en caso contrario justificarse las razones de la no incorporación, al objeto de dar cumplimiento a las condiciones impuestas por los artículos 245 y siguientes del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (Real Decreto 849/1986, de 11 de abril)<sup>3</sup>.

**DT 2.-** Los instrumentos de desarrollo del PGOU deberán remitirse a la Confederación Hidrográfica del Cantábrico para comprobar si las captaciones municipales están amparadas por el correspondiente derecho de aguas<sup>4</sup>.

---

<sup>3</sup> Según informe A/39/08186 emitido por Confederación Hidrográfica del Cantábrico

<sup>4</sup> Según informe A/39/08186 del 2014 emitido por la citada CHC