



DOCUMENTO 2
NORMAS URBANÍSTICAS

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL
CONJUNTO HISTÓRICO DE LA VILLA DE COMILLAS
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE COMILLAS



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE COMILLAS

EQUIPO REDACTOR

EDUARDO RUIZ DE LA RIVA
EDUARDO CABANAS MORENO
PEDRO FERNÁNDEZ LASTRA

E.T.T., S.A.

DOCUMENTO 2. NORMAS URBANÍSTICAS

Texto Refundido - Junio 2008

INDICE GENERAL

	Página
TÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES	19
Art. 1.1. Naturaleza Legal	19
Art. 1.2. Documentos	19
Art. 1.3. Alcance Normativo	19
Art. 1.4. Ámbito de Aplicación	20
Art. 1.5. Vigencia del Plan	20
Art. 1.6. Actualización del Plan	21
Art. 1.7. Modificaciones de elementos del Plan	21
Art. 1.8. Revisión del Plan	22
Art. 1.9. Desclasificación	22
Art. 1.10. Relación con otras disposiciones generales	23
Art. 1.11. Interpretación del Plan	23
TÍTULO 2. RÉGIMEN JURÍDICO URBANÍSTICO GENERAL	26
CAPÍTULO 2.1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO	26
Art. 2.1.1. Clasificación del suelo	26
Art. 2.1.2. Régimen de uso del suelo	26
Art. 2.1.3. Suelo Urbano	26
Art. 2.1.4. Suelo Urbano consolidado y no consolidado	27
CAPÍTULO 2.2. SITUACIÓN DE FUERA DE ORDENACIÓN	28
Art. 2.2.1. Concepto	28
Art. 2.2.2. Acotación	28
Art. 2.2.3. Efectos de la situación de fuera de ordenación	29
CAPÍTULO 2.3. RÉGIMEN DE UTILIZACIÓN DE LA EDIFICACIÓN. OBLIGACIONES COMUNES	30
Art. 2.3.1. Obligaciones del Propietario	30
Art. 2.3.2. Control, estado de la edificación	30
Art. 2.3.3. Límites del deber de conservación	30
Art. 2.3.4. Obligaciones del propietario del Suelo Urbano	30
Art. 2.3.5. Declaración de ruina	31
CAPÍTULO 2.4. REGISTRO DE LA PROPIEDAD Y PUBLICIDAD URBANÍSTICA	32
Art. 2.4.1. Acceso al Registro	32
Art. 2.4.2. Vinculación necesaria	32
Art. 2.4.3. Articulación	32
Art. 2.4.4. Petición de Cédula Urbanística	32

TÍTULO 3. CONDICIONES GENERALES DE EDIFICABILIDAD Y EDIFICACIÓN	34
CAPÍTULO 3.1. DEFINICIONES	34
Art. 3.1.1. Alineaciones	34
Art. 3.1.2. Clases de alineaciones	34
Art. 3.1.3. Retranqueos	34
Art. 3.1.4. Fondo edificable	35
Art. 3.1.5. Área de movimiento	35
Art. 3.1.6. Alturas	35
Art. 3.1.7. Plantas	35
Art. 3.1.8. Medición de la altura máxima permitida	36
Art. 3.1.9. Solar	36
Art. 3.1.10. Superficies	36
Art. 3.1.11. Patios	37
Art. 3.1.12. Viario	37
Art. 3.1.13. Espacio libre exterior	38
Art. 3.1.14. Relación entre edificaciones	38
Art. 3.1.15. Edificación abierta y cerrada	38
Art. 3.1.16. Edificación unifamiliar y plurifamiliar	38
Art. 3.1.17. Marquesinas	39
Art. 3.1.18. Muestras	39
Art. 3.1.19. Banderines	39
Art. 3.1.20. Clases de obras	39
CAPÍTULO 3.2. CRITERIOS GENERALES DE EDIFICABILIDAD	41
Art. 3.2.1. Techo edificable	41
Art. 3.2.2. Índice de edificabilidad	41
Art. 3.2.3. Cómputo de la edificabilidad	41
Art. 3.2.4. Edificabilidad del viario	41
Art. 3.2.5. Valor urbanístico	42
Art. 3.2.6. Edificabilidad de espacios libres privados	42
CAPÍTULO 3.3. CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN	43
Sección 1ª Criterios Generales	
Art. 3.3.1. Definición	43
Art. 3.3.2. Vinculación del techo edificable	43
Art. 3.3.3. Criterios para el cómputo del ancho de calle	43
Art. 3.3.4. Número de plantas	44
Art. 3.3.5. Altura máxima de la edificación	44
Art. 3.3.6. Fondo máximo edificable	44
Sección 2ª Ocupación de parcela y estacionamiento	
Art. 3.3.7. Parcela mínima	46
Art. 3.3.8. Ocupación máxima de parcela	46
Art. 3.3.9. Patios de parcela	46
Art. 3.3.10. Pasos para entrada de vehículos	47
Art. 3.3.11. Estacionamiento en edificios	47
Art. 3.3.12. Bajos de edificación no residenciales	47
Art. 3.3.13. Áreas privadas de uso común para los usuarios del edificio	48
Art. 3.3.14. Condiciones mínimas industria y comercio	48
Art. 3.3.15. Movimientos de tierra, desmontes y rellenos	49

Art. 3.3.16. Cierre de fincas	50
Art. 3.3.17. Implantación de construcciones móviles o prefabricadas	50

Sección 3ª Condiciones de composición exteriores

Art. 3.3.18. Fachadas	51
Art. 3.3.19. Plantas bajas	51
Art. 3.3.20. Plantas porticadas	51
Art. 3.3.21. Medianerías	52
Art. 3.3.22. Materiales en fachada	52
Art. 3.3.23. Modificación de fachadas existentes	52
Art. 3.3.24. Instalaciones en fachada	53
Art. 3.3.25. Retranqueo sobre alineación oficial	53
Art. 3.3.26. Cubiertas	54
Art. 3.3.27. Instalaciones por encima de la altura de cornisa	54
Art. 3.3.28. Instalaciones de energía solar	55
Art. 3.3.29. Balcones, cornisas y aleros	55
Art. 3.3.30. Cuerpos volados	55

Sección 4ª Soportes de publicidad y anuncios

Art. 3.3.31. Marquesinas	57
Art. 3.3.32. Portadas, escaparates y vitrinas	57
Art. 3.3.33. Toldos	57
Art. 3.3.34. Muestras	58
Art. 3.3.35. Banderines y farolas	59
Art. 3.3.36. Regulación de la publicidad exterior	59

Sección 5ª Accesibilidad y condiciones higiénicas de la edificación

Art. 3.3.37. Accesibilidad en los edificios	61
Art. 3.3.38. Condiciones higiénicas de los usos	62
Art. 3.3.39. Dotación de agua	62
Art. 3.3.40. Abastecimiento de agua potable	62
Art. 3.3.41. Desagües pluviales	64
Art. 3.3.42. Evacuación de aguas residuales	65
Art. 3.3.43. Vertido de aguas residuales a pozos absorbentes	65
Art. 3.3.44. Pozos	66
Art. 3.3.45. Salida de humos	66
Art. 3.3.46. Emisión de humos y gases	66
Art. 3.3.47. Trituradores de basuras	67
Art. 3.3.48. Iluminación y ventilación	67

Sección 6ª Condiciones de construcción en relación con los espacios públicos

Art. 3.3.49. Cimentaciones	68
Art. 3.3.50. Muros perimetrales	68
Art. 3.3.51. Desvío de conducciones	68
Art. 3.3.52. Depósitos de carburante	68
Art. 3.3.53. Transformación eléctrica	68
Art. 3.3.54. Lucernarios	68
Art. 3.3.55. Urbanización de retranqueos	68
Art. 3.3.56. Redes de saneamiento y acometidas	69
Art. 3.3.57. Protección del arbolado	69

Sección 7ª Condiciones de seguridad

Art. 3.3.58. Condiciones generales de seguridad	70
---	----

Art. 3.3.59. Protección y señalización	71
Art. 3.3.60. Cerramientos	71
Art. 3.3.61. Grúas y aparatos de elevación	71
Art. 3.3.62. Andamios y elementos auxiliares	71
Art. 3.3.63. Construcciones provisionales y maquinaria de obra	72
Art. 3.3.64. Derribos	72
Art. 3.3.65. Apeos	73
Art. 3.3.66. Utilización de explosivos	73
CAPÍTULO 3.4. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO	74
Art. 3.4.1. Objeto y ámbito	74
Art. 3.4.2. Catálogo	74
Art. 3.4.3. Clasificación	74
Art. 3.4.4. Deber de conservación	75
Art. 3.4.5. Uso indebido	75
Art. 3.4.6. Derribo de edificios catalogados	75
Art. 3.4.7. Piezas protegidas por disposición general	76
Art. 3.4.8. Derecho de tanteo y retracto	76
Art. 3.4.9. Enajenación de objetos	76
CAPÍTULO 3.5. RÉGIMEN PROPIO DE LOS EDIFICIOS Y ESPACIOS CATALOGADOS	77
Sección 1ª Generalidades	
Art. 3.5.1. Formulación del catálogo	77
Art. 3.5.2. Articulación	77
Art. 3.5.3. Edificios sin valor patrimonial específico	78
Art. 3.5.4. Régimen urbanístico general	78
Art. 3.5.5. Regulación de la edificabilidad	79
Art. 3.5.6. Cesión de edificios catalogados	80
Art. 3.5.7. Condiciones para las obras en inmuebles catalogados	80
Art. 3.5.8. Ayudas a la rehabilitación	81
Art. 3.5.9. Condiciones especiales para proyectos de rehabilitación	81
Sección 2ª Intervenciones permitidas según grado de protección	
Art. 3.5.10. Disposiciones comunes a todos los grados de protección	82
Art. 3.5.11. Grado de protección monumental	82
Art. 3.5.12. Grado de protección integral	82
Art. 3.5.13. Grado de protección estructural	83
Art. 3.5.14. Grado de protección ambiental	83
Art. 3.5.15. Entorno de protección	84
CAPÍTULO 3.6. RÉGIMEN DE PROTECCIÓN DE PARQUES, JARDINES Y OTROS ESPACIOS LIBRES	85
Sección 1ª Generalidades	
Art. 3.6.1. Catálogo	85
Art. 3.6.2. Articulación	85
Art. 3.6.3. Régimen de usos	85

Sección 2ª Intervenciones permitidas según grado de protección

Art. 3.6.4. Jardín histórico	86
Art. 3.6.5. Protección Ambiental	86

CAPÍTULO 3.7. PROTECCION DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO

Art. 3.7.1. Información	87
Art. 3.7.2. Descubrimientos	87
Art. 3.7.3. Control	87

TÍTULO 4. REGULACIÓN DE USOS DEL SUELO Y DE LA EDIFICACIÓN	89
CAPÍTULO 4.1. REGULACIÓN GENERAL	89
Art. 4.1.1. Régimen	89
Art. 4.1.2. Clases de usos	89
Art. 4.1.3. Usos básicos	89
Art. 4.1.4. Usos globales	89
Art. 4.1.5. Usos permitidos	89
Art. 4.1.6. Usos tolerados	90
Art. 4.1.7. Usos prohibidos	90
Art. 4.1.8. Usos públicos y privados	90
Art. 4.1.9. Usos colectivos	91
Art. 4.1.10. Usos fuera de ordenación	91
CAPÍTULO 4.2. USOS BÁSICOS	93
Art. 4.2.1. Clasificación	93
Art. 4.2.2. Disposiciones Generales	93
Art. 4.2.3. Condiciones de seguridad	94
Art. 4.2.4. Condiciones acústicas	94
Art. 4.2.5. Condiciones térmicas	94
Art. 4.2.6. Condiciones de protección contra incendios	94
Sección 1ª Vivienda familiar	
Art. 4.2.7. Definición	95
Subsección 1ª Condiciones de la vivienda familiar	
Art. 4.2.8. Condiciones espaciales	95
Art. 4.2.9. Condiciones higiénicas	97
Art. 4.2.10. Condiciones de los servicios	98
Subsección 2ª Condiciones de los edificios con vivienda	
Art. 4.2.11. Condiciones de accesibilidad a la vivienda	99
Art. 4.2.12. Dotaciones complementarias	100
Subsección 3ª Condiciones de emplazamiento	
Art. 4.2.13. Condiciones geográficas	100
Art. 4.2.14. Condiciones de accesibilidad	100
Sección 2ª Residencia colectiva	
Art. 4.2.15. Definición	102
Art. 4.2.16. Condiciones de los locales	102
Sección 3ª Comercio	
Art. 4.2.17. Condiciones de los locales	103
Art. 4.2.18. Bajos comerciales	104
Art. 4.2.19. Edificios comerciales	104
Sección 4ª Almacenes - Exposición - Venta	
Art. 4.2.20. Definición	106

Art.4.2.21. Condiciones de los locales	106
Sección 5ª Bajos de Oficinas	
Art. 4.2.22. Definición	107
Art. 4.2.23. Condiciones de los locales	107
Art. 4.2.24. Locales de oficinas	108
Art. 4.2.25. Condiciones de los locales	108
Art. 4.2.26. Usos Mixtos	108
Sección 6ª Hostelería	
Art. 4.2.27. Definición	109
Art. 4.2.28. Niveles	109
Art. 4.2.29. Condiciones de los locales	109
Sección 7ª Locales de espectáculo	
Art. 4.2.30. Definición	110
Art. 4.2.31. Condiciones de los locales	110
Sección 8ª Edificios de espectáculos	
Art. 4.2.32. Definición	111
Art.4.2.33. Condiciones	111
Sección 9ª Locales de reunión	
Art. 4.2.34. Definición	112
Art. 4.2.35. Condiciones de los locales	112
Sección 10ª Campamentos de turismo	
Art. 4.2.36. Definición	113
Art. 4.2.37. Condiciones generales	113
Sección 11ª Talleres	
Art. 4.2.38. Definición	114
Art. 4.2.39. Condiciones de los locales y actividades	114
Sección 12ª Industrias	
Art. 4.2.40. Definición	117
Art. 4.2.41. Clasificación	117
Subsección 1ª Condiciones de los locales comunes a todas las industrias	
Art. 4.2.42. Condición general	118
Art. 4.2.43. Actividades permitidas	118
Art. 4.2.44. Dimensiones y condiciones de los locales	118
Art. 4.2.45. Aseos	118
Art. 4.2.46. Escaleras	118
Art. 4.2.47. Construcción	118
Art. 4.2.48. Energía	119
Art. 4.2.49. Basuras	119

Subsección 2ª Condiciones ambientales de los usos de industria

Art. 4.2.50. Condiciones generales	119
Art. 4.2.51. Clasificación de las actividades	120
Art. 4.2.52. Variación de categorías	120
Art. 4.2.53. Control ambiental	121
Art. 4.2.54. Vertidos industriales	125

Sección 13ª Almacenaje

Art. 4.2.55. Definición	126
Art. 4.2.56. Clasificación	126
Art. 4.2.57. Condiciones de los locales	126

Sección 14ª Garajes y servicios del automóvil

Art. 4.2.58. Definición	127
Art. 4.2.59. Condiciones generales	127
Art. 4.2.60. Plazas de aparcamiento	128
Art. 4.2.61. Alturas	128
Art. 4.2.62. Aseos	128
Art. 4.2.63. Construcción	128
Art. 4.2.64. Ventilación	129
Art. 4.2.65. Calefacción	129
Art. 4.2.66. Iluminación	130
Art. 4.2.67. Instalaciones contra incendios	130
Art. 4.2.68. Prescripciones de explotación	130
Art. 4.2.69. Previsiones de plazas de aparcamiento	130

Sección 15ª Estacionamiento

Art. 4.2.70. Definición	132
Art. 4.2.71. Clasificación	132
Art. 4.2.72. Condiciones	132

Sección 16ª Gasolineras

Art. 4.2.73. Definición	133
Art. 4.2.74. Condiciones	133

Sección 17ª Usos colectivos

Art. 4.2.75. Definición	134
Art. 4.2.76. Clasificación	134
Art. 4.2.77. Condiciones de los locales	135

Sección 18ª Parques y jardines

Art. 4.2.78. Definición	136
Art. 4.2.79. Condiciones	136

Sección 19ª Recreo y expansión

Art. 4.2.80. Definición	137
-------------------------	-----

Sección 20ª Deportivo

Art. 4.2.81. Definición	138
-------------------------	-----

Art. 4.2.82. Clasificación	138
Art. 4.2.83. Condiciones de las instalaciones	138
Sección 21ª Cementerios	
Art. 4.2.84. Definición	139
Art. 4.2.85. Condiciones	139
Sección 22ª Usos especiales	
Art. 4.2.86. Definición	140
Art. 4.2.87. Condiciones	140
Sección 23ª Usos agropecuarios	
Art. 4.2.88. Definición	141
Art. 4.2.89. Condiciones generales	141
Art. 4.2.90. Condiciones ambientales	141

TÍTULO 5. NORMAS ESPECÍFICAS PARA CADA TIPO DE SUELO	143
CAPÍTULO 5.1. DISPOSICIONES GENERALES	143
Art. 5.1.1. Régimen urbanístico del suelo	143
Art. 5.1.2. Clasificación del suelo	143
Art. 5.1.3. Calificación del suelo	143
Art. 5.1.4. Zonas	143
Art. 5.1.5. Alcance de las determinaciones del Plan	143
Art. 5.1.6. Deslinde Marítimo-Terrestre	145
CAPÍTULO 5.2. SISTEMAS GENERALES Y LOCALES	
Art. 5.2.1. Ámbito y definición	146
Art. 5.2.2. Uso de los sistemas	146
Art. 5.2.3. Obtención de suelo para sistemas	146
Sección 1ª El sistema de comunicaciones	
Subsección 1ª El sistema viario	
Art. 5.2.4. Definición	147
Art. 5.2.5. Ordenación y regulación	147
Art. 5.2.6. Separación a carreteras y viales municipales	148
Sección 2ª El sistema de espacios libres	
Art. 5.2.7. Definición	149
Art. 5.2.8. Régimen de uso y edificación	149
Art. 5.2.9. Áreas deportivas	149
Art. 5.2.10. Urbanización de los espacios libres públicos	150
Sección 3ª El sistema de equipamiento comunitario	
Art. 5.2.11. Definición	151
Art. 5.2.12. Titularidad de los equipamientos	151
Art. 5.2.13. Uso de los equipamientos	151
Art. 5.2.14. Equipamientos sin uso especificado	151
Art. 5.2.15. Condiciones de edificación y edificabilidad	152
Sección 4ª El sistema general de infraestructuras	
Art. 5.2.16. Definición	153
Art. 5.2.17. Regulación	153
Sección 5ª Sistema general portuario	
Art. 5.2.18. Definición	154
Art. 5.2.19. Regulación	154

CAPÍTULO 5.3. NORMAS ESPECÍFICAS PARA EL SUELO URBANO

Sección 1ª Disposiciones generales

Art. 5.3.1. Ámbito	155
Art. 5.3.2. Aplicación	155
Art. 5.3.3. Zonas homogéneas	155

Sección 2ª Zona de Casco Histórico

Art. 5.3.4. Definición	156
------------------------	-----

Subsección 1ª Condiciones de edificación

Art. 5.3.5. Ordenación	156
Art. 5.3.6. Unidades de Actuación y Estudios de Detalle	156
Art. 5.3.7. Condiciones de parcela	157
Art. 5.3.8. Parámetros reguladores	157
Art. 5.3.9. Usos permitidos	158

Subsección 2ª Condiciones estéticas

Art. 5.3.10. Condiciones de composición	158
Art. 5.3.11. Huecos de fachada	159
Art. 5.3.12. Vuelos: balcones y miradores	159
Art. 5.3.13. Cubiertas	159
Art. 5.3.14. Aleros	160
Art. 5.3.15. Materiales	160
Art. 5.3.16. Colores	161
Art. 5.3.17. Medianerías	161
Art. 5.3.18. Anuncios, rótulos y banderines	161
Art. 5.3.19. Veladores, toldos y marquesinas	162
Art. 5.3.20. Instalaciones en fachada	162
Art. 5.3.21. Reproducciones	162
Art. 5.3.22. Elementos de cierre: muros, tapias y verjas	162
Art. 5.3.23. Normas de aplicación directa	163

Sección 3ª Zona residencial A

Art. 5.3.24. Definición	164
Art. 5.3.25. Ordenación	164
Art. 5.3.26. Parámetros reguladores	164
Art. 5.3.27. Usos	164

Sección 4ª Zona residencial B

Art. 5.3.28. Definición	166
Art. 5.3.29. Ordenación	166
Art. 5.3.30. Parámetros reguladores	166
Art. 5.3.31. Usos	166

Sección 5ª Zona residencial C

Art. 5.3.32. Definición	168
Art. 5.3.33. Ordenación	168
Art. 5.3.34. Parámetros reguladores	168
Art. 5.3.35. Usos	168

Sección 6ª Zona residencial D

Art. 5.3.36. Definición	170
Art. 5.3.37. Ordenación	170
Art. 5.3.38. Parámetros reguladores	170
Art. 5.3.39. Usos	170

Sección 7ª Zona residencial E

Art. 5.3.40. Definición	172
Art. 5.3.41. Ordenación	172
Art. 5.3.42. Parámetros reguladores	172
Art. 5.3.43. Usos	173

Sección 8ª Zona residencial F. Fincas y jardines a conservar

Art. 5.3.44. Definición	174
Art. 5.3.45. Ordenación	174
Art. 5.3.46. Parámetros reguladores	174
Art. 5.3.47. Usos	175

Sección 9ª Zona residencial G

Art. 5.3.47. Definición	176
Art. 5.3.48. Ordenación	176
Art. 5.3.49. Parámetros reguladores	177
Art. 5.3..50. Usos	177

Sección 10ª Campamentos de turismo

Art. 5.3.51. Definición	178
Art. 5.3.52. Ordenación	178

Sección 11ª Zona de núcleos rurales

Art. 5.3.53. Definición	179
Art. 5.3.54. Criterios para la redacción de su normativa	179
Art. 5.3.55. Ordenación	179
Art. 5.3.56. Parámetros reguladores	180
Art. 5.3.57. Usos permitidos	182
Art. 5.3.58. Condiciones estéticas	182

Sección 12ª Área de protección litoral en suelo urbano “Cuenca visual”

Art. 5.3.59. Definición	183
Art. 5.3.60. Ordenación	183

Sección 13ª Normas específicas para el suelo urbano no consolidado

Subsección 1ª Disposiciones generales

Art. 5.3.61. Ámbito	184
Art. 5.3.62. Régimen transitorio	184
Art. 5.3.63. Ordenación	184
Art. 5.3.64. Condiciones de edificación, edificabilidad y uso	185
Art. 5.3.65. Condiciones de gestión	185
Art. 5.3.66. Ajustes	185
Art. 5.3.67. Condiciones mínimas de los servicios urbanos	185

CAPÍTULO 5.4. NORMAS ESPECÍFICAS PARA EL SUELO URBANIZABLE	186
Sección 1ª Normas específicas para el suelo urbanizable delimitado	
Subsección 1ª Disposiciones generales	
Art. 5.4.1. Ámbito	186
Art. 5.4.2. Régimen transitorio	186
Art. 5.4.3. Ordenación	186
Art. 5.4.4. Condiciones de edificación, edificabilidad y uso	187
Art. 5.4.5. Condiciones de gestión	187
Art. 5.4.6. Ajustes	187
Subsección 2ª Condiciones mínimas de los servicios urbanos	
Art. 5.4.7. Ámbito y alcance	188
Art. 5.4.8. Abastecimiento de aguas	188
Art. 5.4.9. Saneamiento y alcantarillado	189
Art. 5.4.10. Energía eléctrica	189
Art. 5.4.11. Alumbrado público	190
Art. 5.4.12. Telecomunicaciones	190
Art. 5.4.13. Basuras	190
Art. 5.4.14. Red viaria	191
Sección 2ª Normas específicas para el suelo urbanizable residual	
Art. 5.4.15. Definición	192
Art. 5.4.16. Gestión del suelo urbanizable residual	192
Art. 5.4.17. Características de las actuaciones en suelo urbanizable residual	192
Art. 5.4.18. Régimen transitorio	192
Art. 5.4.19. Ordenación	192
Art. 5.4.20. Condiciones de edificación, densidad, edificabilidad y uso	192
Art. 5.4.21. Condiciones mínimas de los servicios urbanos	193
Art. 5.4.22. Desarrollo en Planes Parciales	193
Art. 5.4.23. Condiciones de gestión	193
Art. 5.4.24. Condiciones de programación	193
CAPÍTULO 5.5. NORMAS ESPECÍFICAS PARA EL SUELO RÚSTICO	194
Sección 1ª Disposiciones generales	
Art. 5.5.1. Suelo rústico de especial protección	194
Art. 5.5.2. Suelo rústico de protección ordinaria	194
Art. 5.5.3. Régimen del suelo rústico de especial protección	194
Art. 5.5.4. Régimen del suelo rústico de protección ordinaria	195
Art. 5.5.5. Construcciones en suelo rústico	196
Art. 5.5.6. Planes Especiales en suelo rústico	196
Art. 5.5.7. Determinaciones de los Planes Especiales	197
Art. 5.5.8. Necesidad de licencias	197
Art. 5.5.9. Normas de protección	199
Art. 5.5.9 bis. Definiciones básicas y legislación de aguas	201
Art. 5.5.10. Caminos y sendas	203
Art. 5.5.11. Áreas en suelo rústico de especial protección	207

Sección 2ª Suelo rústico de especial protección

Art. 5.5.12. Área de protección costera	209
Art. 5.5.13. Área de protección de riberas	209
Art. 5.5.14. Área de protección ecológica	211
Art. 5.5.15. Área de interés paisajístico	211
Art. 5.5.16. Área de protección marítima-litoral	212
Art. 5.5.17. Área de protección paisajística, agraria mieses	213
Art. 5.5.18. Área de protección paisajística, caseríos y forestal	214
Art. 5.5.19. Área de protección de sistemas generales	216
Art. 5.5.20. Área de protección arqueológico-histórico	217

Sección 3ª Suelo rústico de protección ordinaria

Art. 5.5.21. Condiciones generales	218
Art. 5.5.22. Parámetros reguladores	220

TÍTULO 6. GESTIÓN URBANÍSTICA	222
CAPÍTULO 6.1. PUBLICIDAD DEL PLANEAMIENTO	
Art. 6.1.1. Carácter público	222
Art. 6.1.2. Consulta del planeamiento	222
Art. 6.1.3. Consultas particulares	222
Art. 6.1.4. Divulgación general	223
Art. 6.1.5. Libro de registro de planeamiento	223
Art. 6.1.6. Publicidad comercial del planeamiento	223
Art. 6.1.7. Exposición pública del planeamiento	223
Art. 6.1.8. Cédula urbanística	224
Art. 6.1.9. Acción pública	225
CAPÍTULO 6.2. GESTIÓN DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO	
Art. 6.2.1. Modalidades de gestión en suelo urbano consolidado	226
Art. 6.2.2. Segregación de parcelas en suelo urbano consolidado	226
Art. 6.2.3. Régimen urbanístico general de los predios en suelo urbano consolidado	226
Art. 6.2.4. Planes Especiales	227
Art. 6.2.5. Estudios de Detalle	227
Art. 6.2.6. Reparcelaciones discontinuas y voluntarias	228
Art. 6.2.7. Permutas con suelo urbanizable	229
Art. 6.2.8. Cesión de dotaciones	229
Art. 6.2.9. Expropiación	229
Art. 6.2.10. Proyectos de urbanización	230
CAPÍTULO 6.3. GESTIÓN DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, DEL SUELO URBANIZABLE Y DE LOS SISTEMAS GENERALES	231
Art. 6.3.1. Ejecución de los sectores	231
Art. 6.3.2. Elaboración de Planes Parciales	231
Art. 6.3.3. Sistemas de actuación	231
Art. 6.3.4. Documentación de los Planes Parciales	232
Art. 6.3.5. Presentación del Proyecto de urbanización	232
Art. 6.3.6. Transmisión de las cesiones	232
Art. 6.3.7. Iniciativa municipal	232
Art. 6.3.8. Prioridad de sistemas generales	232
Art. 6.3.9. Obtención de los sistemas generales	233
Art. 6.3.10. Ocupación de los sistemas generales	233
Art. 6.3.11. Acta de ocupación de un sistema general	233
CAPÍTULO 6.4. GESTIÓN DE LA EDIFICACIÓN	235
Sección 1ª Generalidades	
Artículo 6.4.1. Obras de mejora	235
Artículo 6.4.2. Realojamiento	235
Artículo 6.4.3. Reparaciones necesarias en viviendas	235
Sección 2ª Demoliciones	
Artículo 6.4.4. Edificios catalogados	236
Artículo 6.4.5. Información previa	236
Artículo 6.4.6. Demolición ilegal	236

CAPÍTULO 6.5. GESTIÓN URBANÍSTICA MUNICIPAL	237
Artículo 6.5.1. Concepto de la gestión urbanística	237
Artículo 6.5.2. Diseño de áreas de recreo	237
Artículo 6.5.3. Gestión de las dotaciones urbanísticas	237
Artículo 6.5.4. Inspección de patios	237
Artículo 6.5.5. Porcentaje 1% cultural o artístico	238
Artículo 6.5.6. Convenios	238
Artículo 6.5.7. Control de la ejecución de los Planes Parciales	238
Artículo 6.5.8. Expropiación	238
Artículo 6.5.9. Infracciones	239
Artículo 6.5.10. Ordenanzas adicionales	239
DISPOSICIONES ADICIONALES	240
DISPOSICIONES TRANSITORIAS	240
DISPOSICIÓN FINAL	241

TÍTULO 1
DISPOSICIONES GENERALES

TÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.1. NATURALEZA LEGAL

- 1.- El Excmo. Ayuntamiento de Comillas en ejercicio de su propia competencia urbanística, de acuerdo con lo dispuesto en los artículo 5.2, 43 y 59 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria (en adelante Ley 2/2001) y en cumplimiento del mandato contenido en la Disposición Transitoria Primera de esa misma norma, ha procedido a la revisión y adaptación del planeamiento urbano vigente desde el año 1992 elaborando este Plan General Municipal y Especial del Casco, que responde en su naturaleza a lo previsto en los Art. 43 y 59 de la citada Ley y, en su contenido a lo referido al respecto en la misma Ley.
- 2.- Estas normas urbanísticas son parte integrante del Plan General y Especial de Comillas, documento 2.
- 3.- Asimismo, se formula y tramita el Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico y el Catálogo Arquitectónico Municipal, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 6.2 y 6.3, y del artículo 62 de la Ley de Patrimonio Cultural de Cantabria. El Plan Especial se incorpora y tramita con el Plan General de Ordenación Urbana, de acuerdo con lo previsto en el artículo 62.1 de la citada Ley.
- 4.- El texto escrito de esta normativa tiene el doble carácter de Normas Urbanísticas para la totalidad del término municipal y de Ordenanzas para el suelo clasificado como urbano.

Artículo 1.2. DOCUMENTOS

- 1.- El presente Plan General y Especial estará constituido por los siguientes documentos:
 - I. Información.
 - II. Avance.
 - III. Ordenación.

A su vez, el presente documento III-Ordenación que ahora se entrega consta de los siguientes documentos:

- DOCUMENTO "1. MEMORIA"
- DOCUMENTO "2. NORMAS URBANISTICAS"
- DOCUMENTO "3. PLANOS"
- DOCUMENTO "4. ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO / PROGRAMA DE ACTUACION"
- DOCUMENTO "5. INFORME DE IMPACTO AMBIENTAL"

Asimismo forma parte del Plan General y Especial el "Catálogo de Patrimonio Urbanístico del Término Municipal de Comillas y del Casco Histórico, el cual se incluye como "anejo" al documento "2. Normas Urbanísticas" anteriormente reseñado.

Artículo 1.3. ALCANCE NORMATIVO

- 1.- Si bien el contenido normativo del Plan queda definido por el conjunto de los documentos que lo componen, son los Planos de Ordenación recogidos en la relación adjunta, las Normas Urbanísticas, y las Fichas de Unidades de Actuación, Sectores y Áreas Especiales, las que poseen un carácter específicamente normativo, y de

regulación de la actividad urbanística, y por tanto ésta se deberá ajustar de forma obligada a sus determinaciones.

El resto de los documentos posee un carácter fundamentalmente explicativo o indicativo, por lo que, en caso de contradicción en su contenido con los citados anteriormente, serán aquellos los que prevalezcan.

Asimismo, en caso de contradicción en la definición de una determinación urbanística concreta entre planos normativos a diferentes escalas, prevalecerá lo establecido en los planos ejecutados a una escala más amplia, en los que el nivel de detalle es mayor.

- 2.- Se considerarán determinaciones indicativas las mediciones de superficies consignadas en el Plan y en concreto en los Cuadros Normativos y en consecuencia los aprovechamientos medios resultantes. No así los aprovechamientos globales establecidos que se considerarán máximos y no serán modificables si no es a través del correspondiente expediente de modificación del Plan.
- 3.- En el caso de delimitaciones de clasificación o calificación de suelo que se apoyen en los elementos viarios tales como la variante de tráfico, se entiende que los límites establecidos en este Plan sufrirán las modificaciones que impongan los necesarios ajustes en el proyecto y ejecución de las obras citadas, manteniéndose el criterio que inspira la delimitación actual.

Estas modificaciones o ajustes no supondrán modificación sustancial y por tanto no será necesaria la modificación del Plan en el caso de que sean inferiores a 5 metros de desviación del eje en el suelo urbano y urbanizable y 25 metros en el caso del Suelo Rústico.

Artículo 1.4. ÁMBITO DE APLICACIÓN

El régimen de clasificación y uso del suelo que define este Plan General será de aplicación en la totalidad del término municipal de Comillas. A sus determinaciones se ajustará la actividad urbanística y edificatoria, tanto de iniciativa pública como de iniciativa privada.

Artículo 1.5. VIGENCIA DEL PLAN

- 1.- De conformidad con lo dispuesto en la Ley 2/2001 de Cantabria la vigencia de este Plan, una vez aprobado definitivamente, es indefinida, regulándose su aplicación de acuerdo con su contenido.
- 2.- La nulidad, anulación o modificación de alguna de las determinaciones del documento del Plan, no afectará a la validez de las restantes, salvo en el supuesto de que alguna de ellas resultara inaplicable por circunstancias de interrelación o dependencia de aquellas.
- 3.- El presente Plan sustituye, y por tanto deroga, a las Normas Subsidiarias de Planeamiento vigentes hasta la fecha, aprobadas por la Comisión Provincial de Urbanismo de Cantabria, publicadas en el B.O.C. de fecha 3 de Julio de 1992, así como a las ulteriores reformas o modificaciones de las mismas.
- 4.- Los instrumentos de planeamiento y gestión aprobados con arreglo a sus determinaciones que estén pendientes o en ejecución, se regirán por lo establecido en las Disposiciones Adicionales.

Artículo 1.6. ACTUALIZACIÓN DEL PLAN

Una vez transcurridos los cuatro primeros años de vigencia del Plan desde su aprobación definitiva, deberá aprobarse la actualización de su Programa de Actuación incorporando las previsiones para una etapa más de cuatro años, a partir de la que comienza a contar. En lo sucesivo, cada cuatro años deberá articularse la prolongación del Programa de Actuación.

Asimismo, podrán modificarse las previsiones del cuatrienio no transcurrido, si fuera necesario, acudiendo a la tramitación de la oportuna modificación.

Artículo 1.7. MODIFICACIONES DE ELEMENTOS DEL PLAN

1.- Tendrán esta consideración las alteraciones del contenido del Plan que se ajusten a lo establecido por el artículo 83.1 de la Ley 2/2001 de Cantabria. Son reformas, variaciones o transformaciones de sus determinaciones que por su entidad no deben considerarse revisiones, tales como la modificación por aumentos superiores al 15% del fondo máximo edificable o de la anchura de los edificios dibujados, o del 15% de ocupación de la edificación que, en su caso, fije la ficha.

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

Esta descripción y justificación incluirán las referencias necesarias al impacto sobre las previsiones del Plan en lo referente a población, empleo, equipamiento comunitario general y local, espacios libres, vialidad y aparcamiento, e infraestructuras.

El acuerdo aprobatorio de la Corporación, asimismo hará referencia expresa a estos aspectos aceptando o rechazando en su caso dichos razonamientos.

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

4.- A los efectos del epígrafe 4 del Artículo 83 de la vigente Ley 2/2001 de Cantabria, se entenderá que una modificación de elementos incrementa la edificabilidad de una zona cuando se incremente el “aprovechamiento global” definido.

La previsión de mayores espacios libres requerida, en el caso de zonas residenciales, consistirá en 18 m²/viv. referidos al número de viviendas incrementadas, cuando la dotación existente sea ésta o quede por debajo de ella, bastando completar ese estándar para la totalidad de la zona, cuando la dotación prevista en el Plan quede por encima de esa cifra.

5.- Titulación.
Los expedientes que supongan modificación del Plan deberán titularse: “Modificación del Plan General y Especial de Comillas”, con la posterior expresión que defina su contenido y alcance, debiendo incluir al final del título el número de orden que le corresponde dentro de las modificaciones habidas.

6.- Contenido Documental.
La documentación técnica de los expedientes de modificación de elementos del Plan deberá comprender todos aquellos planos o documentos afectados por el cambio, los cuales serán redactados de nuevo con las modificaciones introducidas, es decir, como documentos refundidos, de forma que los documentos anteriormente vigentes puedan ser anulados y autenticados los nuevos.

Artículo 1.8. REVISIÓN DEL PLAN

- 1.- En aplicación del artículo 82.1 de la Ley 2/2001 de Cantabria se considera revisión del Plan General de Ordenación Urbana las alteraciones del mismo que afecten de manera sustancial a la estructura y ordenación general en él contemplada.
- 2.- Procederá la Revisión del Plan o, en su caso, la Modificación de alguno de sus elementos si ello fuese suficiente para la superación de las disfunciones y discrepancias existentes entre el Plan y los objetivos de ordenación urbanística sustentados por la Corporación, entre otros, en los siguientes casos:
 - a) Que la población de Comillas haya superado los 4.000 habitantes o el índice de crecimiento demográfico acumulado en cuatro años sea superior al 20% de la población existente.
 - b) Que se hayan ejecutado las construcciones correspondientes al 60% del suelo industrial previsto.
 - c) Que se hay ejecutado más del 60% de la capacidad de viviendas previstas.
 - d) Aprobación de intervenciones de planificación sectorial de ámbito superior al municipal, que modifiquen las estructuras de ordenación y desarrollo urbanístico propuestas, tales como la Universidad Pontificia. Que se tramite el Proyecto Singular de Interés Regional o Plan Especial de la Actuación Integral Estratégica de Reordenación “Universidad de Comillas” con una propuesta de desarrollo que supere las previsiones del presente Plan.
 - e) Aprobación de un Plan Director Territorial de Coordinación que afecte al término de Comillas y modifique la estructura de ordenación y desarrollo urbanístico propuesto.
 - f) Entrada en vigor de nueva legislación que modifique los supuestos jurídicos en los que se basa el Plan.

Cuando el Ayuntamiento constate que alguno de entre los tres primeros supuestos ha podido llegar a producirse, encargará un informe técnico al respecto en el que se especifique la estrategia de revisión a seguir.

Estas circunstancias de revisión se entienden sin perjuicio de las facultades de la Corporación para establecer motivadamente nuevos criterios de ordenación del territorio municipal que exijan revisión del plan.

- 3.- Procederá la revisión del Programa de Actuación del Plan cuando las inversiones cuatrienales municipales totales difieran en un 30% de las previstas.

El Pleno del Ayuntamiento en la sesión siguiente a la fecha en que se cumplieran los dos años desde la publicación de la aprobación definitiva de esta Revisión y Adaptación deberá conocer y debatir el informe que los propios servicios económicos municipales elaboren al efecto.

Este control tendrá carácter iterativo con temporalidad bianual.

Artículo 1.9. DESCLASIFICACIÓN

Asimismo podrá procederse a la desclasificación de aquellas parcelas o zonas que no se hayan ejecutado o hayan ejercido su derecho dentro de los plazos que el Plan marca para ello. Podrá iniciarse el procedimiento correspondiente, bien con la actualización del Programa de

Actuación, o bien al finalizar cada una de las respectivas etapas que tengan marcada cada actuación dentro del Plan.

Artículo 1.10. RELACIÓN CON OTRAS DISPOSICIONES GENERALES

- 1.- El Plan integra las determinaciones de aquellas normas legales de carácter general que imponen vinculaciones o servidumbres con incidencia territorial.
- 2.- Las competencias deben ejercerse comúnmente tratando de evitar conflictos innecesarios y en cualquier caso, con respecto a las competencias municipales en lo referente a la concesión de licencias.
- 3.- El Texto Refundido de las Leyes del Suelo y Patrimonio Cultural de Cantabria, los Reglamentos de Planeamiento, Gestión y Disciplina Urbanística y demás disposiciones complementarias que las desarrollan, la Ley de Carreteras y su correspondiente Reglamento, la Ley de Aguas, el Reglamento de Actividades Nocivas y otras disposiciones legales, así como la Legislación de Régimen Local y Normas Regionales, serán de aplicación subsidiaria en aquellos extremos no especificados en el Plan General.

Artículo 1.11. INTERPRETACIÓN DEL PLAN

- 1.- Los casos previstos en este documento, así como su interpretación y aplicación, serán objeto de resolución motivada del Ayuntamiento de Comillas, previos informes técnicos y jurídicos pertinentes, además de cualquier otro que se estime oportuno y sin perjuicio de los recursos que las Leyes establezcan contra los acuerdos y resoluciones municipales.
- 2.- Las normas del Plan serán interpretadas atendiendo a su contenido y de acuerdo con los objetivos y finalidades expresados en la Memoria. En el caso de duda, imprecisión o contradicciones entre los documentos prevalecerá la solución más favorable a la menor edificabilidad y a la mayor dotación para los equipamientos comunitarios, a la mejor conservación del patrimonio protegido, a la preservación del medio ambiente, del paisaje natural y de la imagen urbana, y a los intereses más generales de la colectividad.
- 3.- Las delimitaciones de los sectores, zonas, Unidades de Actuación y sistemas de este Plan General, teniendo en cuenta las tolerancias necesarias en todo levantamiento planimétrico, podrán ser precisadas o ajustadas en los elementos de planeamiento que desarrollen el Plan General (Plan Parcial, Plan Especial, Estudio de Detalle y Proyectos de Urbanización).
- 4.- En la interpretación gráfica de los planos, no se podrá alterar la superficie del área delimitada en los planos normativos en más o menos un cinco por ciento (5%).
- 5.- Las alineaciones de edificación actual que figuran en los planos topográficos utilizados para la redacción del Plan corresponden por la técnica fotogramétrica utilizada a la línea exterior del alero y no de la fachada en planta baja del edificio como sería deseable para la redacción del Plan. Por tanto, ello ha de tenerse en cuenta como una imprecisión irresoluble que será solventada, en los casos en que induzca a conflictos en su interpretación, utilizando la alineación real de la fachada en planta baja de los edificios existentes.

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

- 6.- En los casos en que se dibujan alineaciones exteriores o interiores y quede así determinado el fondo edificable en los planos, esto es lo aplicable, y donde no sean dibujados serán de aplicación las Ordenanzas escritas correspondientes de retranqueos y fondo máximo edificable.

TÍTULO 2
RÉGIMEN JURÍDICO URBANÍSTICO GENERAL

TÍTULO 2. RÉGIMEN JURÍDICO URBANÍSTICO GENERAL

CAPÍTULO 2.1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Artículo 2.1.1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Toda la superficie del término municipal de Comillas queda incluida en algunas de las siguientes clases de suelo: Urbano, Urbanizable y Rústico, según se delimitan en los planos del presente Plan General.

En estas clases de suelo pueden a su vez establecerse las siguientes categorías:

- 1.- El Suelo Urbano puede ser consolidado y no consolidado
- 2.- El Suelo Urbanizable podrá ser delimitado o residual
- 3.- El Suelo Rústico puede ser suelo rústico de especial protección o Suelo Rústico de protección ordinaria.

Artículo 2.1.2. RÉGIMEN DE USO DEL SUELO

Cada parcela o solar tendrá determinado su régimen jurídico como resultado del valor de tres parámetros:

- a) Usos autorizados.
- b) Aprovechamiento urbanístico.
- c) Modalidad de gestión que le sea aplicable.

Artículo 2.1.3. SUELO URBANO

Están clasificados como suelo urbano los terrenos así delimitados en los planos correspondientes, bien por contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica, o bien por estar comprendidos en áreas consolidadas por la edificación, al menos en la mitad de su superficie, siempre que la parte edificada reúna como mínimo tres de los requisitos anteriores, de acuerdo con lo dispuesto por el Art. 95 de la Ley 2/2001 de Cantabria.

También se considerará incluido en este tipo de Suelo, al Suelo Urbanizable que, en ejecución del Plan, a través del desarrollo de los planes parciales previstos, llegue a disponer de acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica, ejecutados de acuerdo con un Proyecto de Urbanización aprobado, debiendo tener estos servicios características adecuadas para servir a la edificación que se haya de construir sobre ellos de acuerdo con el plan parcial.

Esta consideración se hará efectiva por sectores o unidades de actuación completas, en el momento de efectuarse la cesión de la urbanización al Ayuntamiento, cuando se actúe por el Sistema de Compensación, y una vez efectuada la recepción de dichas obras por el Ayuntamiento de la empresa urbanizadora, cuando se actúe por los Sistemas de Cooperación o Expropiación.

Artículo 2.1.4. SUELO URBANO CONSOLIDADO Y NO CONSOLIDADO

- 1.- Tienen la consideración de suelo urbano no consolidado de acuerdo con el Art. 96 de la Ley 2/2001 de Cantabria, los terrenos del suelo urbano que el Plan General define expresamente como tales por resultar sometidos a procesos de urbanización, renovación o reforma interior, así como aquellos otros sobre los que el planeamiento prevé una ordenación sustancialmente distinta de la hasta entonces existente. Los ámbitos de ordenación o sectores así clasificados se encuentran delimitados en los planos de ordenación a escala 1/2000.
- 2.- El resto del suelo urbano tiene la consideración de suelo urbano consolidado.

CAPITULO 2.2. SITUACIÓN DE FUERA DE ORDENACIÓN

Artículo 2.2.1. CONCEPTO

De acuerdo con el Art. 88 de la Ley 2/2001 de Cantabria, en los edificios e instalaciones erigidas con anterioridad a la aprobación del Plan, que resultasen calificados como “Fuera de Ordenación”, las obras de consolidación y las excepcionales autorizables se ajustarán al número 3 del Art. 88 de la Ley 2/2001.

Artículo 2.2.2. ACOTACIÓN

- 1.- Se entenderá que se hallan en situación de fuera de ordenación, por su disconformidad con el presente Plan General o con los Planes Parciales o Especiales que lo desarrollen, los edificios y usos expresamente incluidos en alguna de las siguientes situaciones:
 - a) Los que estén obligados a la elaboración de un Plan Parcial, o estén incluidos en áreas de intervención en tanto que la figura del planeamiento correspondiente no declare la adecuación en todo o parte de lo existente a la nueva ordenación futura, salvo que del Plan General se deduzca su conformidad con la ordenación prevista.
 - b) Aquellos que estén asimismo afectados por su asignación a viario, espacios libres o usos dotacionales, tanto del sistema general, como de nivel sector, salvo declaración expresa del Plan en sentido contrario.
 - c) Los edificios e instalaciones sobre los que se imponga la obligatoriedad expresa de algún tipo de obras de mejora o remozamiento, en tanto no se lleven éstas a cabo para su adecuación al Plan.
 - d) Los usos claramente nocivos, molestos, insalubres o peligrosos que incumplan la legislación establecida al respecto y lo determinado más adelante en el Título 3 de estas Ordenanzas.
 - e) En general, los tendidos eléctricos de cable desnudo. Por su parte, los tendidos apoyados sobre columnas o postes exentos, ya sean eléctricos, telefónicos o de alumbrado, quedan fuera de ordenación, excepto en las zonas calificadas de Urbano de Núcleos Rurales.
 - f) Aquellos otros usos y edificios que el Plan así lo declare expresamente por falta de adecuación a sus finalidades y determinaciones.
 - g) Las cercas que no resulten acordes con lo dispuesto al respecto en las presentes ordenanzas.
- 2.- Los edificios, instalaciones o usos actualmente existentes no incluidos en alguna de las situaciones definidas en el punto anterior, no quedarán en situación de “Fuera de Ordenación”, aún cuando sus características actuales no coincidan plenamente con las reguladas en estas Ordenanzas.
- 3.- En los edificios, instalaciones y usos que según los puntos anteriores no estuvieran “Fuera de Ordenación”, se llevarán a cabo las obras contempladas en el artículo 201 de la Ley 2/2001 de Cantabria y en el caso de que se proceda a su sustitución deberán aplicarse las determinaciones de estas Ordenanzas.
- 4.- No se permitirá el cambio de uso existente, en el supuesto de los inmuebles declarados expresamente fuera de ordenación.

- 5.- Los edificios expresamente declarados “Fuera de Ordenación” por el presente Plan, de acuerdo con lo especificado en el punto 1 de este artículo, figuran señalados en la serie de planos a escala 1:2.000 titulada “Ordenación, usos, normativa y gestión en Suelo Urbano y Urbanizable”. Se entiende que todos los edificios situados en suelo urbanizable o en Unidades de Actuación en Suelo Urbano, quedan a su vez en dicha situación aunque no se señalen expresamente en los planos, de acuerdo con el punto 1, apartado a) de este artículo.

Artículo 2.2.3. EFECTOS DE LA SITUACIÓN DE FUERA DE ORDENACIÓN

- 1.- En los edificios e instalaciones en situación de fuera de ordenación no podrán realizarse obras de ninguna clase con excepción de las siguientes:
- a) Las de conservación y las exteriores de reforma menor.
 - b) Las que vayan directamente dirigidas a eliminar las causas determinantes de la situación de fuera de ordenación, cuando ésta sea subsanable.
 - c) Las obras parciales de consolidación, cuando no estuviese prevista la expropiación o demolición del inmueble o la erradicación del uso en el plazo de quince años desde la fecha en que se pretendiese realizarlas, siempre que la existencia del inmueble no se deba a una infracción urbanística.
- 2.- En ningún caso podrán autorizarse obras tendentes a la consolidación de edificios o instalaciones que alberguen usos cuya repercusión ambiental vulnere las previsiones de la normativa ambiental, de seguridad o salubridad aplicable sin que se adopten las medidas precisas para garantizar la adaptación a dicha normativa.
- 3.- En todo, se estará a lo dispuesto en el artículo 88 de la Ley 2/2001 de Cantabria.

CAPÍTULO 2.3. RÉGIMEN DE UTILIZACIÓN DE LA EDIFICACIÓN. OBLIGACIONES COMUNES

Artículo 2.3.1. OBLIGACIONES DEL PROPIETARIO

Según ordena el Art. 200 de la Ley 2/2001 de Cantabria, todos los propietarios de terrenos, urbanizaciones de iniciativa particular, edificaciones y carteles deberán destinarlos a usos que resulten compatibles con el planeamiento y mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, sin perjuicio de lo dispuesto al respecto en la Ley de Arrendamientos Urbanos. Quedan sujetos igualmente a la normativa sobre protección del medio ambiente, patrimonio cultural y rehabilitación urbana.

Artículo 2.3.2. CONTROL, ESTADO DE LA EDIFICACIÓN

El Ayuntamiento y, en su caso, los demás organismos competentes, ordenarán de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para la conservación de las buenas condiciones de seguridad, salubridad y ornato de las edificaciones, urbanizaciones o terrenos, cuando sus propietarios no cuidasen de esta conservación. En caso de no ser ejecutadas se podrá incoar expediente sancionador y proceder a su ejecución subsidiaria o la imposición de multas coercitivas, de conformidad con los Arts. 201 de la Ley 2/2001 de Cantabria, 10.3 del Reglamento de Disciplina Urbanística y 104 y 106 de la Ley de Procedimiento Administrativo.

Artículo 2.3.3. LÍMITES DEL DEBER DE CONSERVACIÓN

El Ayuntamiento podrá ordenar la ejecución de obras de conservación y de reforma en fachadas y espacios visibles desde la vía pública, de acuerdo, en su caso, con los criterios estéticos mantenidos en las ordenanzas correspondientes.

Artículo 2.3.4. OBLIGACIONES DEL PROPIETARIO DEL SUELO URBANO

De acuerdo con lo determinado en el Art. 98 de la Ley 2/2001 de Cantabria, además de las limitaciones específicas que se determinan en cada zona, los propietarios de suelo urbano consolidado están sujetos a las siguientes obligaciones comunes:

- a) No podrá edificarse una zona en tanto no adquiera la calificación de solar, según el Art. 101, salvo que se garantice la ejecución simultánea de las obras de urbanización que el Plan señale para cada caso, en la forma prevista en el Art. 40 del Reglamento de Gestión Urbanística.
- b) Ceder gratuitamente y libre de cargas al Municipio los terrenos destinados a viales y espacios libres públicos afectados por las alineaciones establecidas.
- c) Regularizar las fincas para adaptar su configuración a las exigencias del planeamiento cuando fuere preciso por ser su superficie inferior a la parcela mínima o su forma inadecuada para la edificación.
- d) Costear la urbanización que corresponda a cada actuación.
- e) Edificar los solares dentro de los plazos que el Plan establezca o se determinen por el régimen común de plazos de edificación y enajenación forzosa de propiedades, reguladas en el capítulo cuarto del Título VI de la Ley 2/2001 de Cantabria.

Así mismo, en el suelo urbano no consolidado se tendrán en cuenta las determinaciones del artículo 100 de la Ley 2/2001 de Cantabria.

Artículo 2.3.5. DECLARACIÓN DE RUINA

La declaración de una edificación en estado de ruina, salvo en los supuestos de ruina inminente, se adoptará tras expediente contradictorio que será instruido de oficio o a instancia de parte interesada, y se tramitará y resolverá con arreglo a lo previsto en el artículo 202 de la Ley 2/2001 de Cantabria.

En cumplimiento del artículo 57 de la Ley 11/1998 de Cantabria, se notificará urgentemente a la Consejería de Cultura, Turismo y Deporte la apertura de cualquier expediente de declaración de ruina que afecte a todo edificio declarado o incoado Bien de Interés Cultural, Bien de Interés Local o Inventariado, o que forme parte de un conjunto histórico, de un lugar cultural o de un entorno de protección.

La declaración de ruina de los inmuebles a que se refiere el párrafo anterior cumplirá los requisitos y tendrá los efectos estipulados en el artículo 58 de la Ley 11/1998, de Patrimonio Cultural de Cantabria.

CAPÍTULO 2.4. REGISTRO DE LA PROPIEDAD Y PUBLICIDAD URBANÍSTICA

Artículo 2.4.1 ACCESO AL REGISTRO

- 1.- Los actos administrativos que se produjeran en el ejercicio de las funciones reguladas en el presente Plan podrán ser anotados o inscritos en el Registro de la Propiedad, conforme a lo establecido en la legislación hipotecaria, según proceda, por acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo, de oficio o a propuesta de la Corporación encargada de la urbanización.
- 2.- Según lo dispuesto, a su vez, por el Art. 3º de la Ley Hipotecaria, el acceso a los asientos registrados se hará con base en escrituras públicas, judiciales y actos administrativos.

Artículo 2.4.2. VINCULACIÓN NECESARIA

- 1.- La importancia primera que, para la seguridad del tráfico jurídico inmobiliario, representa la institución del registro de la propiedad, debe reforzarse logrando simultáneamente una mayor garantía en el destino de los predios afectos a un uso público o dotacional.
- 2.- Las determinaciones del planeamiento urbanístico vigente que tengan incidencia en el ejercicio de la facultad dominical privada, deben gozar de la necesaria presencia en el Registro de la Propiedad.
- 3.- Las vinculaciones derivadas del planeamiento accederán al Registro, en función de su alcance, como inscripciones propiamente dichas, como anotaciones preventivas, como notas marginales o bien como connotaciones en caso de extensión de derechos reales.

Artículo 2.4.3. ARTICULACIÓN

- 1.- La debida articulación entre la publicidad de la capacidad urbanística y la del Registro de la Propiedad debe conseguirse mejorando la adecuada comunicación entre Ayuntamiento y Registradores de la Propiedad.
- 2.- El Ayuntamiento pondrá en conocimiento del Colegio de Registradores la aprobación definitiva del nuevo Plan General de Ordenación y sus determinaciones, facilitando, al igual que otros entes, el acceso a la documentación del mismo.
- 3.- Con posterioridad, el Ayuntamiento comunicará a los titulares de los Registros, de la misma forma, cuantas aprobaciones sucesivas pudieran modificar de forma sustancial las vinculaciones del planeamiento general.

Artículo 2.4.4. PETICIÓN DE CEDULA URBANÍSTICA

- 1.- Todo Registrador de la Propiedad, así como Notario, podrá solicitar al Ayuntamiento cédula urbanística que acredite las vinculaciones y circunstancias que el planeamiento disponga sobre cualquier predio sito en su término municipal. (Ver artículo 6.1.8.).
- 2.- Esta solicitud de cédula, que deberá acomodarse a lo reglado en estas normas al respecto, será contestada en tal caso dentro del plazo máximo de un mes.

TÍTULO 3
CONDICIONES GENERALES DE EDIFICABILIDAD Y EDIFICACIÓN

TÍTULO 3. CONDICIONES GENERALES DE EDIFICABILIDAD Y EDIFICACIÓN

CAPÍTULO 3.1. DEFINICIONES

Artículo 3.1.1. ALINEACIONES

Se entiende por alineación la línea que separa:

- 1.- Las superficies destinadas a viales de las destinadas a otros usos públicos o privados.
- 2.- Los espacios libres exteriores y las parcelas destinadas a otros usos.
- 3.- Las superficies edificables y las que no lo son, dentro de una misma parcela.

Artículo 3.1.2. CLASES DE ALINEACIONES

Se distinguen las siguientes:

- 1.- Alineación actual es el límite existente entre los viales o espacios libres públicos y las demás propiedades.
- 2.- Alineación oficial, la que define el criterio del Plan deslindando los viales y espacios libres públicos de las demás propiedades. Las alineaciones actuales tendrán el carácter de oficiales si el Plan no señalara otras.
- 3.- Alineaciones exteriores, son las que separan:
 - a) Las superficies destinadas a viales de otros usos.
 - b) Los espacios libres exteriores (como parques, jardines o zonas de recreo y expansión) de las parcelas edificables.
- 4.- Alineación interior, delimita la superficie no edificable interior de la parcela o manzana conformando los patios de fondo de parcela o de manzana y espacios libres no edificables interiores, que no sean patio de parcela.
- 5.- Alineación de fachada, señala el límite de los planos de las fachadas de la edificación con excepción de los vuelos y cuerpos volados, a su vez puede ser:
 - Exterior si da frente a vial o espacio libre exterior.
 - Interior si da frente a patio de manzana o de fondo de parcela.
- 6.- Alineación de cerramiento exterior de la parcela o del frente, indica por donde han de discurrir los vallados, cercas, verjas y otros elementos de cerramiento de una propiedad respecto al espacio público.
- 7.- Alineación de cierre interior de parcela, cuando separa dos titularidades privadas.

Artículo 3.1.3. RETRANQUEOS

Cuando indica la separación, mínima o fija, entre la alineación oficial y la de fachadas se denomina retranqueo de fachada.

Cuando señala la separación entre la edificación y las medianeras se denomina retranqueo de medianeras.

Esta distancia se medirá perpendicularmente y en cualquier dirección por todos los puntos de alineación o medianera; deberá entenderse computada desde el punto más exterior de la edificación, salvo indicación en sentido distinto.

Artículo 3.1.4. FONDO EDIFICABLE

Se entiende por fondo edificable la dimensión máxima edificable en profundidad, medida perpendicularmente en cada punto de la alineación de fachada. Esta distancia conformará la alineación interior definidora del patio de manzana en caso de que coincidan con la línea de fachada interior.

Artículo 3.1.5. ÁREA DE MOVIMIENTO

Es la parte del solar, definida por el planeamiento, sobre la que puede emplazarse la edificación.

Artículo 3.1.6. ALTURAS

- 1.- Altura de la línea de cornisa.
Es la distancia vertical medida desde la rasante de la acera, en el punto central de su fachada exterior principal o, en su defecto, del punto más bajo del terreno en contacto con la edificación, a la línea de encuentro entre el plano de fachada y la cara inferior del forjado de la cubierta. Esta altura es la utilizada para fijar las alturas máximas que figuran en los parámetros reguladores de las Normas Específicas para cada zona o tipo de suelo.
- 2.- Altura libre de plantas.
Se entiende por tal la distancia vertical entre el acabado del suelo y la cara inferior del forjado del techo.
- 3.- Altura de plantas.
Suponen las distancias verticales -acumulativas- medidas desde la rasante de la acera o del terreno, en su caso, en contacto con la edificación a la cara inferior del forjado de los respectivos techos. Se mide igual que la altura de la línea de cornisa y coincide con esta medida en la medición de la última.
- 4.- Altura de la edificación.
Es la distancia medida desde el mismo punto de la rasante de la acera señalada para la altura de la línea de cornisa, hasta el punto más alto exterior que presenten la estructura de cubierta u otros elementos que constituyan parte de la obra inmueble.

Artículo 3.1.7. PLANTAS

Se identifican con los distintos niveles del edificio. Se distinguen las siguientes:

- 1.- Se denominará Planta Baja o inferior del edificio, la más próxima a la rasante de la acera o terreno, siempre que estando por encima, la distancia a la rasante sea inferior a 1,00 m. a la cara inferior del forjado, medido en cualquier punto de la alineación exterior.
- 2.- Planta Semisótano, aquella que tiene todo o parte de su piso bajo la rasante del terreno del que toma luces y su techo –medido en cualquier punto- no sobrepasa 1,00 m. sobre

dicha rasante. No se contabilizará a efectos de determinar el número de plantas autorizado.

- 3.- Planta Sótano es la situada bajo planta baja o semisótano, si lo hubiere.
- 4.- Bajo Cubierta, o espacio comprendido entre la cara superior del último forjado y la cara inferior de la cubierta.
- 5.- Planta piso resulta ser cualquiera de las restantes de la edificación.

Artículo 3.1.8. MEDICIÓN DE LA ALTURA MÁXIMA PERMITIDA

- 1.- Para la medición de la altura máxima permitida se establece dos tipos de criterios: por número de plantas y por distancia vertical en metros. Habrán de respetarse simultáneamente como máximas admisibles cuando las condiciones de edificación de una zona las contemple conjuntamente.
- 2.- Dicha altura se medirá desde la rasante, sobre la vertical del punto medio de la alineación oficial exterior, fraccionada según la estructura histórica del edificio y su entorno o en su defecto con intervalos de 15 metros. La diferencia de cota entre los extremos de cada fracción no podrá ser mayor de 1 metro.
- 3.- Cuando la edificación tenga fachadas a calles o espacios libres exteriores con distintas rasantes, se contabilizará la altura y número de plantas permitidas desde la rasante cuya cota de terreno sea más baja.

Artículo 3.1.9. SOLAR

De acuerdo con lo dispuesto en el Art. 101 de la vigente Ley 2/2001 de Cantabria, se conceptúan como solares las superficies de suelo clasificadas como Urbano y aptas para la edificación según el Plan General, que cuenten con los requisitos siguientes:

- Estar dotados, como mínimo, de acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica.
- Que la vía a que de frente tenga pavimentada la calzada y encintado de aceras.
- Que tenga señaladas alineaciones y rasantes.

Artículo 3.1.10. SUPERFICIES

- 1.- Ocupación máxima en planta, es la superficie de solar máxima sobre la que puede asentarse la edificación, según la delimitación que establezcan las determinaciones gráficas del Plan o la Ordenanza de condiciones de edificación que sean de aplicación a la parcela. Si esta ocupación máxima no fuera utilizada realmente por la superficie en planta baja que se construya, el espacio restante quedará como superficie libre privada.
- 2.- Superficie edificada:

Por planta, es la de la totalidad de forjado construido en cada una de ellas, medida dentro de los límites definidos por las líneas perimetrales de las fachadas, tanto exteriores como interiores, y los ejes de las medianerías, en su caso. Los cuerpos volados, balcones o terrazas que están cubiertos por otros elementos análogos o por tejadillos, y los porches formarán parte de la superficie total construida cuando se hallen limitados lateralmente por paredes o cerramientos; en caso contrario se computará únicamente el 50 por 100 de su superficie, medida de la misma forma.

- En planta de cubierta, es la del forjado o forjados construidos con altura libre de al menos 1,50 m., existentes entre la última planta y la cubierta.
 - En planta baja, es la cerrada entre paramentos.
 - Superficie total edificada o techo edificable. Es la resultante de la suma de las superficies edificadas de todas las plantas, incluyendo sótanos y espacio bajo cubierta, que serán computables a efectos de cálculo de dicho techo edificable, de acuerdo con los criterios de estas Ordenanzas.
- 3.- Superficie ocupada en planta baja. Es la edificada en esa planta más la cubierta por porches y forjados, exceptuando la proyección de balcones y cuerpos volados situados en plantas superiores.
- 4.- Superficie de parcela:
- Total, es la comprendida dentro de su perímetro.
 - Libre, es la parte no ocupada en planta baja. La superficie del espacio libre exterior de parcela podrá ocuparse bajo rasante, como ampliación del estacionamiento situado bajo el edificio de la finca, en un tercio de su superficie, siempre que no se supere el límite definido por una línea paralela al fondo de edificación que presente la planta baja trazada a una distancia máxima de éste y ello no impida, por otra parte, la existencia de una franja de terreno mínima de tres metros de anchura donde sea factible la existencia de arbolado. En todo caso, la cubierta de ese posible garaje bajo rasante, deberá ser tratada en similares condiciones que el resto del espacio libre.

Artículo 3.1.11. PATIOS

- 1.- Patio de manzana o de fondo de parcela, es el definido por alineaciones o fachadas interiores.
- 2.- Patio de parcela, es el situado dentro de la superficie edificable.
- 3.- Patio abierto de manzana o parcela, al menos uno de sus lados no está cerrado ni cubierto, dando frente a espacio público o privado no edificable.
- 4.- Patio inglés, es aquel cuya parte superior abre a espacio entre alineación oficial y fachada, o a patio de manzana o de fondo de parcela.

Artículo 3.1.12. VIARIO

Se entenderá por viario la totalidad de la superficie delimitada para este uso en los planos de ordenación. En este espacio se incluyen calzadas, aceras, medianas, estacionamientos, bulevares y demás suelo adscrito a uso auxiliar del viario principal. La distribución y diseño interno de estos espacios viarios se hará de acuerdo con los criterios de planeamiento correspondiente. Se conservará y protegerá la totalidad del arbolado existente dentro de este espacio viario.

A los solos efectos de la definición de vivienda exterior se conceptuarán como viario los espacios libres situados frente a fachadas exteriores como consecuencia de retranqueos.

Artículo 3.1.13. ESPACIO LIBRE EXTERIOR

Se conceptúa como espacio libre exterior, a efectos de lo regulado en estas Normas, la superficie libre directamente colindante al menos en 1/8 de su perímetro con espacio viario público y cuya cota máxima no debe superar al menos en un 60% de su superficie, a la de este en su encuentro.

A efectos de la definición de vivienda exterior, y en el caso de que esta no tuviera huecos a viario público directamente, el espacio libre exterior deberá estar comunicada de forma libre y continua con el viario público, su anchura menor será al menos 1/3 de la media de las que le flanquean y deberá permitir el acceso de vehículos pesados hasta un mínimo de tres metros de la línea de fachada en el caso de que las viviendas con huecos o estas no puedan disponer de esta condición a través de otro hueco a viario o espacio libre exterior.

Artículo 3.1.14. RELACIÓN ENTRE EDIFICACIONES

Se distinguen las siguientes:

- 1.- Exenta, la que estando en una sola propiedad no está en contacto con ninguna de las que pudiera haber en propiedades adyacentes. Por tanto está rodeada en todo su perímetro por espacio libre de parcela.
- 2.- Pareada, la que estando en una sola propiedad tiene una superficie de contacto con la situada en una propiedad adyacente, siendo por el contrario exenta en relación a todas las demás.
- 3.- Agrupada, la que presente condiciones de exenta con relación al menos a una de las parcelas adyacentes.
- 4.- Entre medianerías, la que sólo tiene fachadas completas libres a viario, espacios libres exteriores, patio de manzana o de fondo de parcela y tiene sus líneas de edificación laterales sobre los linderos.
- 5.- En hilera o adosada: Cuando la edificación se destina a vivienda unifamiliar o naves industriales, con solución entre medianerías.

Artículo 3.1.15. EDIFICACIÓN ABIERTA Y CERRADA

Se distinguen:

- 1.- Edificación cerrada, la que presenta al menos una fachada interior.
- 2.- Edificación abierta, la que sólo presenta fachadas exteriores.

Artículo 3.1.16. EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR Y PLURIFAMILIAR

- 1.- Edificación unifamiliar, es la adecuada para albergar el uso residencial correspondiente a un núcleo familiar, ampliable a dos ocasionalmente, con accesos individualizados, en parcela independiente y en edificio aislado, adosado o agrupado a otros similares, con o sin retranqueos interiores de parcela.
- 2.- Edificación plurifamiliar, es la destinada a albergar la residencia de más de dos núcleos familiares con acceso y otros elementos comunes.

Artículo 3.1.17. MARQUESINAS

Se entiende por tal el voladizo de plano superior no pisable, que sobresale de la fachada 0,40 m. como mínimo sin apoyo sobre la acera, destinado a proteger el acceso y en general los bajos de un edificio.

Artículo 3.1.18. MUESTRAS

Se entiende por tal, todos los anuncios paralelos al plano de fachada.

Artículo 3.1.19. BANDERINES

Se entiende por tales los anuncios normales al plano de la fachada.

Artículo 3.1.20. CLASES DE OBRAS

1. Las obras a realizar en edificios existentes, exceptuadas las de ampliación, pueden ser de las siguientes clases:

- a) Conservación: cuando su objeto sea mantener el edificio en correctas condiciones de salubridad y ornato, sin alterar su estructura y distribución ni ocultar o modificar valores constructivos o morfológicos.
- b) Consolidación: cuando su objeto sea afianzar, reforzar o sustituir elementos dañados para asegurar la estabilidad del edificio y el mantenimiento de sus condiciones básicas de uso, con posibles alteraciones puntuales de su estructura y distribución.
- c) Restauración: cuando su objeto sea la restitución de un edificio existente o de parte del mismo a sus condiciones o estado original. Comprenden la supresión eventual de añadidos carentes de valor patrimonial que desfiguren el carácter original del edificio.
- d) De acondicionamiento cuando su objeto sea mejorar las condiciones de habitabilidad de un edificio o de una parte de sus locales, mediante la sustitución o modernización de sus instalaciones, e incluso la redistribución de su espacio interior, manteniendo en todo caso las características morfológicas.
- e) De reestructuración: son las que afectan a los elementos estructurales del edificio causando modificaciones en su morfología. Se considera reestructuración total cuando la obra afecta al conjunto del edificio, llegando al vaciado interior del mismo, y parcial cuando la obra se realiza sobre parte de los locales o plantas del edificio, o cuando afectando a su conjunto, no llega a suponer la destrucción total del interior del mismo.
- f) De demolición: cuando suponga la desaparición, total o parcial, de lo edificado.

2. Las obras de ampliación pueden ser:

- a) De expansión vertical o levante: cuando su objeto sea incrementar el volumen construido de un edificio existente, con aumento del número de plantas.
- b) De extensión horizontal: cuando el incremento del volumen construido se realice aumentando la ocupación en planta de edificaciones existentes.

3. Las obras de nueva edificación pueden ser:

- a) De reconstrucción: cuando su objeto sea la reposición, total o parcial, de un edificio preexistente en el mismo lugar, reproduciendo sus características tipológicas, morfológicas y ambientales.
- b) De sustitución: cuando su objeto sea el derribo de una edificación existente o parte de ella y en su lugar erigir una nueva construcción.
- c) De nueva planta: cuando su objeto sea la construcción sobre solares vacantes.

4. A efectos de la aplicación de estas Ordenanzas se entenderá por “rehabilitación” la realización de cualquier clase de obras que tenga por objeto la recuperación y mejora de edificaciones existentes, evitando su sustitución.

5. En función de su tramitación las obras se dividen en:

- a) Obras menores.
- b) Obras mayores.

CAPÍTULO 3.2. CRITERIOS GENERALES DE EDIFICABILIDAD

Artículo 3.2.1. TECHO EDIFICABLE

- 1.- El techo edificable o superficie total edificada atribuido por el Plan General, a tenor de lo dispuesto en el Art. 44.1.e) de la Ley 2/2001 de Cantabria vigente, a un predio de propiedad pública o privada, configura el contenido cuantitativo de su derecho a la edificación a efectos de la distribución de cargas y beneficios ordenada por el Art. 3.2 de la misma Ley.
- 2.- Este techo edificable, a efectos de su valoración o reparcelación, estará definido por el resultado menor de la aplicación de las condiciones de edificación establecidas para cada zona de los índices de edificabilidad que pudieran fijarse de acuerdo con lo indicado en la ordenanza o área de intervención correspondiente. En los casos de calificación dotacional, altura superior a la edificabilidad o edificio catalogado, las condiciones de edificación configurarán el techo edificable sólo en la medida que regulan las Normas específicas de aplicación con carácter general a esos supuestos.

Artículo 3.2.2. INDICE DE EDIFICABILIDAD

Se expresa en m²/m² y refleja la relación establecida por el Plan, entre la superficie total edificable o techo edificable y la superficie real del predio correspondiente.

Artículo 3.2.3. CÓMPUTO DE LA EDIFICABILIDAD

- 1.- Se incluirán en el cómputo de la edificabilidad el 50% de la superficie de las terrazas estén o no cerradas, con excepción de las situadas en el ático, los porches y soportales, salvo aquellos de uso y dominio públicos, así como los sótanos y semisótanos, cuando no estén destinados a aparcamiento o instalaciones del servicio exclusivo del edificio.
- 2.- También se incluirá la superficie en planta bajo cubierta, (Art. 3.1.10) susceptible de ser utilizada salvo que se dedique a instalaciones de servicios comunes o exclusivos del edificio.
- 3.- Asimismo, se computará la posible edificación dedicada a cualquier uso, existente en una parcela, cuando se quiera o deba conservar.
- 4.- No se computarán los soportales públicos, retranqueos parciales o chaflanes, aunque se tendrá en cuenta para el cálculo de la ocupación en planta permitido para la edificación.

No se computarán a su vez los locales citados en el artículo 3.3.13 punto 3 y las plantas porticadas citadas en el artículo 3.3.20.
- 5.- Cuando circunstancias de composición volumétrica, de limitación en altura máxima o del carácter estético lo requieran, podrá imponerse el aprovechamiento parcial de la edificabilidad de una finca bajo rasante hasta el máximo de un sótano equivalente a la ocupación máxima de la edificación.

Artículo 3.2.4. EDIFICABILIDAD DEL VIARIO

Los viales de propiedad y uso público que como tales el Plan General recoja y existan al momento de aprobación de éste, carecen de edificabilidad propia.

Los tramos y porciones de viario de nueva creación por el Plan o que, de acuerdo con las determinaciones de éste, deban perder tal condición, tendrán la edificabilidad específica que les otorgue el planeamiento a efectos de aprovechamiento y reparcelación.

Artículo 3.2.5. VALOR URBANÍSTICO

A efectos de la determinación del valor urbanístico de una propiedad inmobiliaria se tendrá en cuenta lo dispuesto en el título III de la Ley 6/1998 sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, sin perjuicio del justiprecio de las plantaciones, obras, edificios e instalaciones que pudieran existir sobre el mismo.

Artículo 3.2.6. EDIFICABILIDAD DE ESPACIOS LIBRES PRIVADOS

En el caso de espacios privados con naturaleza de Parques y Jardines o Áreas de Recreo y Expansión o Deportivos cuyo uso real estuviese adscrito al de una Dotación, se entenderá que tienen derecho a la edificabilidad propia de la misma, si bien dicha edificabilidad sólo podrá materializarse sobre el área adscrita por los planos de ordenación al uso dotacional propiamente dicho.

CAPÍTULO 3.3 CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN

SECCIÓN 1ª CRITERIOS GENERALES

Artículo 3.3.1. DEFINICIÓN

- 1.- Se entiende por condiciones de edificación las normas y criterios que determinan el modo en que han de ejecutarse materialmente las obras y edificaciones reguladas por el planeamiento.
- 2.- Las condiciones de edificación aplicables a un lugar determinado están reguladas por las normas y ordenanzas específicas de la zona en que se encuentre, por las condiciones generales de usos y edificación de estas ordenanzas, así como por las disposiciones legales que sean vigentes, al respecto.
- 3.- Las condiciones de edificación determinadas en este Plan General podrán asimismo complementarse y desarrollarse a través de las figuras de planeamiento inferior que en su virtud se elaboren.

Asimismo, el planeamiento que desarrolle al general podrá modificar o concretar las determinaciones del Plan General cuando este mismo lo habilite y autorice para ello.

- 4.- Las condiciones generales de edificación que se regulan en este capítulo, serán de aplicación en todo el ámbito del Plan General salvo disposición expresa en otro sentido.

Artículo 3.3.2. VINCULACIÓN DEL TECHO EDIFICABLE

Cuando la definición del techo edificable no estuviere determinado por las condiciones de edificación, la imposibilidad de materializar total o parcialmente el mismo en una parcela o solar como consecuencia de las condiciones de edificación aplicables corresponderá al mecanismo o sistema de gestión urbanística más adecuada solventar el ejercicio de ese derecho, de acuerdo con lo dispuesto en la legislación y normativa urbanística que sean de aplicación.

Artículo 3.3.3. CRITERIOS PARA EL CÁLCULO DEL ANCHO DE CALLE

- 1.- El ancho de las vías públicas será el que consta en los planos de ordenación del Plan General. En las vías que carezcan de edificación en una de sus fachadas y sea dudosa la determinación del ancho se tomará como tal el definido por la anchura existente hasta el margen contrario de la calzada más dos metros a título de acera en dicho margen, sin que, por tanto, puedan tenerse en cuenta espacios libres existentes o superficies análogas.
- 2.- El ancho se medirá en la perpendicular a la alineación oficial de la parcela y en el punto medio de su línea de fachada, redondeando hasta el número entero, expresado en metros, por exceso o defecto, siempre a cincuenta centímetros, en cuyo caso esta diferencia se desprejará.

Para efectuar esta medición no se tendrán en cuenta los chaflanes, ni los cruces de calles, ni las plazas.
- 3.- Las alturas se tomarán en la vertical del punto medio de la línea de fachada si su longitud no llega a los 15 metros. Si sobrepasara, se tomarán a los 10 metros del punto más bajo, pudiéndose escalonar la construcción en forma que en cada escalón se cumpla lo establecido en este párrafo.

- 4.- En las casas de esquina se tomará la altura correspondiente a la calle de mayor ancho pudiéndose conservar esta altura en la calle de menor anchura hasta una distancia, medida desde la esquina, no superior al ancho de la calle menor y sin que llegue a quince metros.

A partir de esta distancia se adoptará la altura correspondiente a la calle de menor ancho, debiendo tratar como fachada los paramentos que queden al descubierto.

- 5.- En las casas con fachada a una plaza, la altura de las edificaciones será la correspondiente a la calle de mayor ancho que a ella afluya salvo distinción en otro sentido del plano o norma específica de su zona.
- 6.- En todos los casos la altura fijada para un ancho de calle o plaza solo podrá mantenerse hasta el eje de manzana, continuándose el resto de la edificación con la altura correspondiente a las de las otras calles, sin perjuicio de lo dispuesto en el punto 4 de este artículo.

Artículo 3.3.4. NÚMERO DE PLANTAS

El número total de plantas edificables autorizadas en cada caso deberá entenderse que se refiere siempre a la suma de la planta baja y las plantas superiores no comprendiendo, por el contrario, la posible utilización bajo cubierta. En el cómputo del número de plantas se incluirán los sótanos o semisótanos que sobresalgan más de un metro en cualquiera de las rasantes del terreno en contacto con la edificación.

Artículo 3.3.5. ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN

- 1.- El número de plantas autorizado tendrá en altura máxima de cornisa las equivalencias siguientes:
- | | |
|---|----------|
| - Una planta | 3,50 m. |
| - Dos plantas (B+1) | 6,50 m. |
| - Tres plantas (B+2) | 9,50 m. |
| - Cuatro plantas (B+3) | 12,50 m. |
| - Para mayor número de plantas se añadirán tres metros por cada nueva planta. | |
- 2.- Excepto para la planta baja la altura máxima admisible en cada planta superior será de tres metros libres.
- 3.- Cuando se autorizasen edificios con uso exclusivo de almacenes y exposición, espectáculos, industrias, almacenaje y otros que no presentasen una estructura fraccionada en plantas, la altura máxima de cornisa que puedan alcanzar será la correspondiente al número máximo de plantas autorizado a la edificación residencial según las equivalencias de este artículo.

Artículo 3.3.6. FONDO MÁXIMO EDIFICABLE

- 1.- A efectos de las condiciones de edificación de los nuevos edificios no podrán ocupar un fondo superior a catorce metros medidos perpendicularmente a la alineación oficial exterior recogida por el Plan. Las Áreas de Intervención y de Ordenación concreta de cada zona podrán reducir este fondo máximo edificable.
- 2.- En todo caso, el espacio de manzana que reste dentro de cada parcela no podrá tener unas dimensiones y características inferiores a las señaladas para los patios de parcela en cada caso.

- 3.- Las plantas bajas de uso comercial podrán incrementar su fondo máximo edificable, a efectos de las condiciones de edificación, hasta un máximo de dieciséis metros, siempre que ello no suponga incremento del techo edificable ni impida aplicar los criterios sobre patios de manzana, regulados tanto en este artículo como en las restantes ordenanzas.

SECCIÓN 2ª OCUPACIÓN DE PARCELA Y ESTACIONAMIENTOS

Artículo 3.3.7. PARCELA MÍNIMA

- 1.- Se autoriza la edificación en todas las parcelas existentes y recogidas en la documentación gráfica del Plan, siempre que sea técnicamente viable con cumplimiento de las condiciones impuestas por esta normativa.
- 2.- En las posibles segregaciones del parcelario existente no podrán aparecer parcelas menores de 200 m² y sin un mínimo de 5 m. de fachada principal, sin perjuicio de lo especificado para cada calificación por la ordenanza correspondiente.

Podrán realizarse edificaciones adosadas, siempre que exista una medianería o, de no haberla, se realice un proyecto de toda la edificación incluida en un bloque continuo. En este caso, la parcela mínima se entenderá referida al conjunto del proyecto y podrá ser dividida hasta un frente mínimo a vía pública de 5 metros.

Artículo 3.3.8. OCUPACIÓN MÁXIMA DE PARCELA

- 1.- En los edificios de nueva construcción en el suelo que el Plan General define como Urbano, la superficie máxima ocupada en planta no podrá superar la que al efecto fije la ordenanza de condiciones de edificación a que estuviese adscrita la parcela en que se ubica.
- 2.- El espacio de parcela no ocupado en virtud de lo dispuesto en este artículo y situado, entre el fondo edificable y el límite de parcela pasará a integrar el espacio libre exterior.
- 3.- El espacio de parcela edificable que no se utilice para construcción quedará espacial y funcionalmente integrado con el patio de manzana si lo hubiera.

Artículo 3.3.9. PATIOS DE PARCELA

- 1.- En los patios interiores de la edificación –de luces o de parcela- la altura permitida deberá medirse desde la cota del piso más bajo, que presente luz y ventilación al mismo, o correspondiente a la cota inferior de las plantas bajas de las edificaciones a que sirve, hasta la cota del techo de la última planta del edificio.
- 2.- La anchura de estos patios deberá ser al menos 1/3 de la altura permitida para el edificio, ser 1/4 de la misma si a dichos patios solo dieran aseos, escaleras, habitaciones no vivideras bien sea de vivienda o de otros usos y sin que en ningún caso puedan tener una anchura inferior a tres metros en cualquiera de las luces normales a cada uno de los paramentos que lo limitan..
- 3.- Si de dichos patios tomaran luces piezas o locales destinados a usos no residenciales admitidas en plantas superiores a la baja, su anchura mínima será de 1/3 de la altura máxima del edificio y nunca inferior a tres metros.
- 4.- En el cómputo de la anchura mínima de estos patios no podrá incluirse nunca las terrazas o cuerpos volados existentes en los mismos.
- 5.- Estos patios interiores de la edificación podrán interrumpirse en el nivel correspondiente a la altura de la planta baja cuando el uso autorizado en ésta permita ocupar para el mismo la superficie que, en otro caso se adscribiría a tal patio interior en planta baja. Tal posibilidad se incluirá en el proyecto de construcción correspondiente, no permitiéndose esta ocupación “a posteriori”.

- 6.- El volumen de estos patios no computará a efectos del aprovechamiento de la edificabilidad, pero si se conceptuará como parte de la superficie ocupada en planta baja por la edificación.
- 7.- No se permitirá la construcción en los patios de edificación alguna, ya sea esta provisional o de carácter auxiliar a los usos de la edificación.

Artículo 3.3.10. PASOS PARA ENTRADA DE VEHÍCULOS

Los pasos para entrada de vehículos en edificios o solares, por sobre las aceras, se realizarán rebajando el bordillo y la acera con una pendiente máxima del 15% y dando a la misma la forma de badén conveniente.

Se prohíbe expresamente rellenar, de un modo permanente, de hormigón u otro material, el arroyo de la calzada en forma de plano inclinado que salve el desnivel entre bordillo y calzada, aun que se prevea la circulación de las aguas pluviales mediante tubos y otros sistemas.

El pavimento de la acera de dichos pasos de vehículos será de una resistencia superior a las de la acera común.

La regulación más detallada se podrá hacer redactando una ordenanza municipal al efecto.

Artículo 3.3.11. ESTACIONAMIENTO EN EDIFICIOS

- 1.- Todo nuevo edificio deberá contar con una previsión de estacionamiento dentro de su parcela correspondiente a un mínimo de una plaza por vivienda o por cada 50 m² de edificación residencial útil más las originadas por los demás usos previstos de acuerdo con los módulos mínimos previstos para cada uso básico. Todo ello sin perjuicio de lo establecido en el Art. 40.3 modificado, de la Ley 2/2001 de Cantabria.
- 2.- Quedan liberados de esta obligación los edificios catalogados y los situados en el casco histórico cuando por motivos estructurales o estéticos no sea factible la introducción de este servicio en su interior. Asimismo, en las zonas de casco antiguo se podrán eliminar por motivos estéticos las entradas a garajes en fachada, sustituyéndola, en la medida de lo posible, por el servicio a través de patios interiores.
- 3.- También quedarán libres de esta obligación las zonas unifamiliares ya consolidadas; en las unifamiliares sin consolidar podrá sustituirse esta obligación por el establecimiento de estacionamientos colectivos.
- 4.- En los supuestos de los dos puntos anteriores y en los casos en que por construir en áreas consolidadas exista la imposibilidad material de cumplir esta norma, imposibilidad que habrá de ser suficientemente demostrada y expresamente anunciada en la solicitud de licencia municipal, podrá dispensarse de su cumplimiento, compensando el mismo mediante el abono de una tasa que deberá ser establecida expresamente.

Artículo 3.3.12. BAJOS DE EDIFICACIÓN NO RESIDENCIALES

La planta baja de un edificio podrá agotar el fondo máximo que pudiera ser edificado en esa parcela con independencia de que el resto del edificio presentará otros retranqueos respecto a ese fondo máximo edificable.

El mismo régimen podrá adoptarse para las plantas bajo rasante siempre que se respeten las determinaciones sobre uso de patios de manzana.

Artículo 3.3.13. ÁREAS PRIVADAS DE USO COMÚN PARA LOS USUARIOS DEL EDIFICIO

- 1.- El suelo de cada parcela libre de edificación deberá estar agrupado de la forma más compacta posible y tratado como zona verde particular de recreo y expansión para los residentes en el inmueble situado en la misma finca. En este área deberán incluirse los posibles árboles y vegetación de cierto porte que ya existieran.
- 2.- En los edificios residenciales con más de cinco viviendas la zona de recreo situada en el patio de manzana o espacio libre, deberá estar provista de una dotación de enseres para juegos de niños, como columpios, bancos, toboganes, fuente de agua potable, depósito de juguetes, foso de arena, etc.
- 3.- En los edificios residenciales de más de diez viviendas deberán preverse locales cubiertos y pórticos destinados al juego de niños y jóvenes, o a sala de reunión para usos diversos de la comunidad de vecinos, en la proporción mínima de dos metros cuadrados por vivienda.

Estas superficies de uso común no podrán ser objeto de uso privado; su superficie útil no computará a efectos de la edificabilidad aprovechable.

- 4.- Junto al proyecto técnico de construcción del edificio y a su misma escala, se acompañará un proyecto detallado del tratamiento de estas áreas de uso común que indique:
 - Tratamiento de la zona verde y sistema de irrigación de la misma.
 - Arboleda existente y la proyectada con indicación de las especies y envergadura de los ejemplares.
 - Enseres de juego a instalar.
 - Materiales de pavimentación.
 - Tratamiento de los muros y cercados.
 - Acceso desde el portal del inmueble eliminando toda clase de barreras arquitectónicas.
 - Otras instalaciones a realizar en estas áreas.

Artículo 3.3.14. CONDICIONES MÍNIMAS INDUSTRIA Y COMERCIO

- 1.- **Ámbito.** Las condiciones de edificación y ordenación contenidas en este artículo son de obligada observancia en todas las zonas calificadas de uso exclusivo o preferente industrial o comercial en alguna de sus modalidades.

Estas condiciones podrán sustituirse por las propias del Plan Parcial en el caso de que se elabore para alguna de estas zonas y sus determinaciones mejoren los mínimos de este artículo.

Las industrial ya existentes en estas zonas deberán también adaptarse a estas condiciones cuando lleven a cabo obras de reforma o cambio de actividad, siempre que materialmente sea factible por las características físicas de la parcela en que están situadas del viario anejo.

- 2.- Condiciones, se estipulan los mínimos siguientes:

- 2.1. Área destinada a estacionamiento de uso público, 5 m2 cada 100 m2 de parcela.
- 2.2. Área destinada a estacionamiento de uso privado, 5 m2 cada 100 m2 de parcela.
- 2.3. El 10% de la superficie total de la parcela deberá destinarse a uso de recreo y expansión privado, con independencia de los espacios destinados a los retranqueos obligados este espacio deberá agruparse en un único espacio y deberá dotarse de arbolado.
- 2.4. En las parcelas en que hubiere arbolado de importancia deberá conservarse, integrándolo en la zona correspondiente al 10% anteriormente señalado.
- 2.5. Los retranqueos a linderos frente a zonas no industriales, así como a viales públicos, serán equivalentes a la mitad de la altura de cornisa construida en la fachada correspondiente, sin que puedan ser nunca inferiores a la distancia de cinco (5) metros.
- 2.6. En las industrias e instalaciones ya existentes se autorizan, con independencia de sus actuales características, las ampliaciones precisas a los servicios y dotaciones para uso de los operarios.

Artículo 3.3.15. MOVIMIENTOS DE TIERRA, DESMONTES Y RELLENOS

- 1.- Se permitirán las alteraciones del relieve y de las rasantes de la parcela necesarias para la adecuada implantación de un edificio o actividad, siempre que se cumplan las siguientes condiciones particulares:
 - a) No se podrá elevar la rasante existente en los linderos medianeros, salvo pacto expreso de colindantes.
 - b) En el caso de que fuere necesario realizar movimientos de tierra a distancias inferiores a 3 metros de los linderos de la parcela, los taludes correspondientes tendrán una pendiente inferior al cincuenta (50) por ciento (%), garantizándose en todo caso, la estabilidad del talud.
 - c) En el resto de la parcela se admiten movimientos de tierras mediante taludes o muros de contención siempre que no tengan una altura superior a 2 metros.
 - d) Podrán realizarse banqueos con la condición de que la distancia entre los mismos no sea inferior a 3 metros, con un número máximo de 3 en la misma parcela.
 - e) Toda nueva edificación deberá separar su línea de fachada de la base o coronación de un desmonte o terraplén una distancia mínima de 3 metros.
 - f) Los movimientos de tierra deberán resolver, dentro del propio terreno, la circulación de las aguas superficiales, procedentes de la lluvia o de afloramientos de aguas superficiales.
- 2.- Cualquier otra modificación del relieve de la parcela que no cumpla las condiciones anteriores, necesitará una autorización expresa de los servicios técnicos municipales. Dicha autorización podrá condicionarse a la redacción de un Estudio de Detalle para determinar las rasantes de la parcela. En su tramitación deberá notificarse a los titulares de los predios colindantes.
- 3.- Las anteriores condiciones serán asimismo de obligado cumplimiento para cualquier volumen que se construya bajo rasante.

- 4.- Los movimientos de tierras necesarios para la implantación de un edificio y el acondicionamiento del espacio libre de su parcela serán incluidos en el proyecto del mismo.
- 5.- Será condición para la concesión de la licencia de primera ocupación que la restauración ambiental de la parcela se encuentre ejecutada conforme a lo señalado en los puntos anteriores y se encuentren realizadas las plantaciones previstas para su tratamiento vegetal.
- 6.- Tendrán carácter complementario las determinaciones del artículo 36 de las N.U.R.

Artículo 3.3.16. CIERRE DE FINCAS

Los cierres vegetales de setos vivos se recomiendan de manera especial, y no superarán los 2,00 metros de altura. En su formación se prohíbe el empleo de especies alóctonas, tales como tuyas.

Se permiten los cierres de hasta 2,00 metros altura máxima total no pudiendo sobrepasar el zócalo, con elementos ciegos, 1,00 metro de altura desde la rasante. El zócalo será preferentemente de piedra y sobre él se podrán disponer verjas metálicas o de madera. Cuando el terreno presente distintos niveles a cada lado del cierre la altura máxima del mismo se medirá desde la rasante situada a la cota inferior. En calles en pendiente, cuando el cierre sea escalonado la altura máxima se medirá en el punto medio de cada tramo y ningún punto del mismo podrá sobrepasar la altura máxima en 50 centímetros.

Se procurará mantener los muros, tapias, cercados y cierres tradicionales. En aquellos casos en que sea preciso su retranqueo se permite su reconstrucción con los mismos materiales y altura que la existente. Los cierres de los espacios libres catalogados se regirán por lo dispuesto en el capítulo 3.6.

En Suelo Rústico se atenderán además a lo dispuesto en el capítulo 5.5 de estas Normas.

La autorización de cierres en el ámbito de las carreteras autonómicas se otorgará de acuerdo con lo dispuesto en la legislación autonómica de carreteras.

Artículo 3.3.17. IMPLANTACIÓN DE CONSTRUCCIONES MÓVILES O PREFABRICADAS

La implantación estable de construcciones prefabricadas, fijas o móviles, caravanas, o cualquier otro elemento susceptible de ser utilizado como habitación, alojamiento o lugar de esparcimiento, ya sea de forma continua o intermitente, será considerada a todos los efectos como una "nueva edificación" destinada al "uso de vivienda" y le serán de aplicación la totalidad de las condiciones exigidas para este tipo de construcciones.

SECCIÓN 3ª CONDICIONES DE COMPOSICIÓN EXTERIORES

Artículo 3.3.18. FACHADAS

- 1.- Cuando la edificación de nueva planta se encuentre contigua o flanqueada por edificaciones catalogadas se procurará continuar las líneas fijadas de referencia de la composición (cornisas, aleros, impostas, vuelos, zócalos, recercados, etc.) entre la nueva edificación y las catalogadas. Asimismo y con carácter general, se procurará que presenten continuidad con los edificios colindantes las líneas de alero y las alturas entre plantas.
- 2.- En todo caso, las soluciones de ritmos y proporción entre huecos y macizos en la composición de las fachadas deberán justificarse en función de las características tipológicas de la edificación ambiental del entorno y específicas de la edificación catalogada, si su presencia y proximidad lo impusiese.
- 3.- En los edificios de nueva construcción deberán tratarse las fachadas de la planta baja componiendo sus huecos y utilizando materiales en concordancia con los del resto de la fachada. En la edificación existente se favorecerá las reformas en plantas bajas y locales comerciales que se ajusten a la composición del resto de la fachada recuperando, en su caso, la antigua estructura y composición alteradas por intervenciones anteriores. Se prohibirán las reformas en este tipo de plantas que no se ajusten en composición y materiales a las características ambientales y arquitectónicas del propio edificio y del entorno.
- 4.- Las fachadas laterales y posteriores se tratarán con condiciones de composición y materiales similares a los de la fachada principal.
- 5.- En la composición de fachada de un nuevo edificio deberán incluirse los elementos de piedra de sillería que, asimismo, en fachada tuviera el edificio preexistente que, en su caso, se hubiera derribado sobre el mismo solar.

Artículo 3.3.19. PLANTAS BAJAS

- 1.- La altura mínima exigible en planta baja será de 3,00 m. a menos que esté destinada a uso de viviendas.
- 2.- La altura máxima de la planta baja sobre el nivel de la acera será de 3,50 m.
- 3.- Las medidas citadas se entenderán computables hasta la cara inferior del forjado superior.
- 4.- Las viviendas en planta baja deberían tener situado el alféizar de sus huecos a una altura mínima de 2 metros desde la rasante, cuando asomaran directamente a vía o espacio público.
- 5.- No se autorizarán los vuelos ni balcones corridos en planta baja.

Artículo 3.3.20. PLANTAS PORTICADAS

Podrá autorizarse una planta porticada en los edificios de nueva construcción, salvo en las zonas de casco antiguo sin autorización expresa del planeamiento, sin que compute como edificabilidad, con las condiciones siguientes:

- 1.- Que la planta esté situada a nivel de la vía pública a pie de fachada.

- 2.- Que no tenga cerramiento alguno y su uso sea público, debiendo así inscribirse en el Registro de la Propiedad.
- 3.- Que el área porticada tenga una superficie suficiente para el uso público, no inferior a 2,5 m. de fondo, medido perpendicularmente a la alineación exterior.

Artículo 3.3.21. MEDIANERÍAS

- 1.- Todos los paramentos vistos de esta naturaleza deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean análogos a los de las fachadas.
- 2.- Las medianerías que, por cambio de uso o calificación de la parcela colindante, diferencia de alturas con los edificios colindantes u otros motivos amparados por el planeamiento quedasen al descubierto con carácter definitivo, constituyendo fachada a plaza, vía pública o espacio libre público en general, deberán ser tratadas como fachadas principales. Se podrán abrir o simular huecos, así como decorarlas con los materiales adecuados previo proyecto de reforma aprobado por el Ayuntamiento y según los plazos que éste establezca a tenor de la incidencia de tales paramentos en el paisaje urbano. En cualquier caso, dicho proyecto deberá continuar las líneas generales de la composición de las fachadas colindantes, incluida la del propio edificio; para la apertura de huecos deberán observarse las disposiciones civiles generales.
- 3.- Por razones de ornato urbano general el Ayuntamiento podrá asumir la ejecución de estas obras de determinados espacios públicos de importancia visual y estética de común acuerdo con los propietarios del inmueble.

Asimismo, podrá el Ayuntamiento elaborar criterios estéticos y de diseño que sean de obligada observancia en las obras habituales de mantenimiento y decoro de medianerías y fachadas en general.

Cuando una obra de nueva edificación colinde con una medianería que no sea previsible su desaparición o que de vista incluso como consecuencia de la misma obra, podrá cargarse a ésta el tratamiento adecuado del paramento medianero de acuerdo con la nueva ordenación resultante.

Artículo 3.3.22. MATERIALES EN FACHADA

- 1.- La justificación de los materiales que se propongan se fundamentará en el tipo de fábrica y calidad de los revestimientos, así como en el despiece, textura y color de los mismos, en función de los criterios de composición y estética de cada zona.
- 2.- No se autorizará el recubrimiento de fachadas por encima de la planta baja con placas de piedra, mármol o similares que por sus características, peso y forma de colocación puedan suponer riesgo físico para las personas en caso de desprendimiento fortuito de una de ellas; asimismo se impedirá la utilización de piezas de los mismos materiales en cornisas, impostas, poyetes y similares siempre que su diseño y colocación no garanticen la ausencia total de riesgo para los viandantes en caso de su fortuito desprendimiento.

Artículo 3.3.23. MODIFICACIÓN DE FACHADAS EXISTENTES

- 1.- Podrá procederse a la modificación de las características de una fachada existente de acuerdo con un proyecto adecuado que garantice un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico.

- 2.- Se podrá autorizar el cerramiento de terrazas existentes de acuerdo con las determinaciones de un proyecto de conjunto de la fachada, que deberá presentarlo la comunidad de propietarios del edificio en cuestión; en casos justificados podrá el Ayuntamiento hacerse cargo de la elaboración de este proyecto de diseño de conjunto de la fachada, repercutiendo su costo en las licencias correspondientes con los criterios del mismo.

Artículo 3.3.24. INSTALACIONES EN FACHADA

- 1.- Toda instalación de un edificio de acondicionamiento de aire, calefacción, refrigeración o de cualquier otra clase, no podrá sobresalir del paramento exterior de fachada y deberá situarse de manera que no perjudique la composición de la misma sin que resulten visibles desde la vía pública en caras laterales y sus desagües serán conducidos al interior del edificio.
- 2.- Se prohíbe expresamente que los acondicionadores o extractores de aire evacuen el mismo a la vía pública a una altura inferior a 3,00 metros sobre el nivel de la acera o calzada, salvo casos justificados por imposibilidad material de otra solución en los que el caudal de aire no cause molestias.

Artículo 3.3.25. RETRANQUEO SOBRE ALINEACIÓN OFICIAL

- 1.- Podrá autorizar el Ayuntamiento la adopción de un retranqueo en fachada sobre la alineación oficial exterior si concurren los siguientes motivos:
 - a) Que por la orientación y altura del edificio la existencia de espacio libre en fachada cree, durante la mayor parte del año, mejores condiciones de soleamiento que de situarse en la parte trasera del edificio.
 - b) Que el posible patio de manzana en la parte posterior quedase, por el contrario, en situación poco deseable de soleamiento debido a la altura de los edificios colindantes ya construidos.
 - c) Que la adopción de esta nueva ordenación no suponga, por otra parte, la privación de asoleamiento de forma grave e irremediable a viviendas existentes o posibles.
 - d) En ningún caso el posible retranqueo más el fondo máximo de edificación podrá superar los 20 m.
 - e) El tratamiento del espacio libre se hará a costa de la obra del nuevo edificio, de acuerdo con las directrices municipales y con unos criterios de adecuación de espacio público.
 - f) El mantenimiento del espacio será igualmente a costa de la comunidad de vecinos, pero su uso será, al menos en una parte, público o semipúblico, no autorizándose en ningún caso su cerramiento permanente.
 - g) El nuevo edificio rematará y tratará las posibles medianerías colindantes, bien con cuerpo del propio edificio, con una renovación adecuada, reconvirtiéndolas a fachada o tratamiento de medianería vista.
 - h) En las zonas de casco histórico los retranqueos deberán estar autorizados por el Plan. No podrán, en ningún caso, autorizarse en tramos de calle con edificaciones catalogadas.

- 2.- En el caso de que estas condiciones se entiendan suficientemente cumplidas, podrá autorizarse por el Ayuntamiento el retranqueo solicitado que, en ningún caso, modificará las condiciones de edificabilidad ni de alturas máximas propias de la ordenación sobre alineación oficial. Asimismo, el Ayuntamiento podrá imponer esta clase de ordenación en la correspondiente cédula urbanística.
- 3.- En el caso de que se autorizase el retranqueo, el fondo edificable se computará desde la línea de retranqueo, pero en ningún caso podrá desplazar la línea de fachada posterior más allá de 20 metros desde la alineación exterior, salvo autorización expresa en la ordenanza de condiciones de edificación que fuese de aplicación a la parcela.
- 4.- Las nuevas alineaciones se determinarán y tramitarán a través de un Estudio de Detalle, que fijará la titularidad pública o privada y uso de los espacios libres resultantes del retranqueo.

Artículo 3.3.26. CUBIERTAS

- 1.- Las pendientes de cubierta serán uniformes en toda la longitud del faldón y no podrán superar el 40%.
- 2.- La altura de la edificación, o de la cumbrera, será como máximo de 3,25 metros medidos a partir de la altura de la línea de cornisa.
- 3.- La composición, número de aguas, remates a fachada, cubreras y todo lo que constituye la geometría de la cubierta, serán las características de las tipologías de la edificación existente en su entorno inmediato o incluidas en el mismo espacio urbano de la nueva edificación, en aquellas zonas con específicas vinculaciones de esta índole en las condiciones de edificación.
- 4.- En el caso de cubiertas inclinadas, solamente se permitirá sobresalir de los paños inclinados de la cubierta las chimeneas y conductos de ventilación forzada, enmascarándose bajo las aguas las cajas de escaleras, cuartos de ascensores y todo tipo de volúmenes que no sean los expresamente citados, cuando las condiciones de composición de cada zona impusieran el mantenimiento de las invariantes preexistentes en la estructura de las cubiertas.
- 5.- El uso residencial bajo cubierta no contabilizará como planta aún cuando pueda utilizarse como dúplex unido a la última planta del edificio. Se permite adosar al plano de cubierta lucernarios y claraboyas para iluminación y ventilación de estos espacios, siempre que no sobresalgan del plano del faldón, no interrumpan el alero o cornisa y su disposición y tamaño se ajusten al ritmo de huecos del propio edificio y tiendan a minimizarse.
- 6.- Todo edificio tendrá una salida fácil al tejado o azotea de cubierta. Se procurará que tal salida esté situada en elementos comunes.

Artículo 3.3.27. INSTALACIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA DE CORNISA

Sin perjuicio de la regulación de cubiertas y usos autorizados en ellas, por encima del perfil máximo autorizado a un edificio sólo se permitirán las siguientes instalaciones: maquinaria de ascensores, calefacción, acondicionamiento de aire, caja de escaleras, chimeneas y paneles receptores de energía solar.

Su diseño deberá ser cuidado y en los casos de nueva construcción deberá estar integrado en la composición del edificio, evitando la aparición anárquica de elementos de instalaciones y chimeneas.

Estas instalaciones, cuya ubicación deberá ser justificada, no podrán exceder la altura máxima autorizada en más de tres metros, sin perjuicio, asimismo, de la aplicación de las especiales condiciones de composición en cubierta reguladas en las distintas zonas por condicionamientos estéticos y ambientales.

Artículo 3.3.28. INSTALACIONES DE ENERGÍA SOLAR

Se recomienda que la edificación de nueva construcción prevea de acuerdo con lo dispuesto en su correspondiente proyecto técnico, espacio y condiciones de instalación suficientes para la posible ubicación de una instalación receptora de energía solar suficiente para las necesidades domésticas y de servicio propios del edificio. Esta previsión tendrá en cuenta el impacto estético y visual sobre todo en zonas de especial salvaguarda ambiental.

Artículo 3.3.29. BALCONES, CORNISAS Y ALEROS

Los vuelos de balcones, cornisas y aleros sobre el espacio público se ajustarán a las condiciones establecidas en los puntos que se especifican a continuación, sobre terrenos privados no existirán otras limitaciones que las derivadas de la ordenanza de aplicación en cada caso.

- 1.- El vuelo máximo permitido para los balcones será de 0,40 m. en las calles con ancho inferior a ocho metros; 0,60 m. en las de ancho comprendida entre ocho y doce metros y de 0,70 m. en las de mayor anchura como máximo permitido.

En los chaflanes se consentirán los vuelos correspondientes a las calles más anchas y se permitirán también para la fachada a la calle más estrecha, en una longitud de dos metros, incluyendo en ellos los mayores salientes.

Los vuelos contarán desde el filo de la moldura más saliente hasta el plano vertical que pase por la alineación.

- 2.- Los aleros y cornisas podrán volar como máximo 20 cms. más que lo permitido para los balcones en cada caso.
- 3.- La altura libre mínima resultante sobre la acera será en todo caso de 2,80 metros.

Artículo 3.3.30. CUERPOS VOLADOS

Los cuerpos volados sobre el espacio público se ajustarán a las condiciones establecidas en los puntos que se especifican a continuación, sobre terrenos privados no existirán otras limitaciones que las derivadas de la ordenanza de aplicación en cada caso.

- 1.- Las construcciones sólo podrán sobresalir de la alineación de fachada con los niveles y salientes autorizados en estas Ordenanzas.
- 2.- Podrán construirse miradores, terrazas retranqueadas y cuerpos de fábrica cerrados en las fincas a partir de la planta primera siempre que sus vuelos no excedan de 20 cms. de la señalada para los balcones en cada caso.

En los miradores de ángulo o chaflán se podrá alcanzar el vuelo correspondiente a la calle más ancha, siempre que el frente a la calle más estrecha no exceda de 2,50 metros.

- 3.- Todo cuerpo volado quedará separado de las fincas contiguas con una distancia mínima igual al saliente.
- 4.- La altura libre mínima resultante sobre la acera será en todo caso de 2,80 metros.

SECCIÓN 4ª SOPORTES DE PUBLICIDAD Y ANUNCIOS

Artículo 3.3.31. MARQUESINAS

Podrá autorizarse la construcción de marquesinas solamente en calles con anchura superior a veinte metros, siempre que la parte inferior de su vuelo esté como mínimo a 2,80 m. de la cota de la acera. Su vuelo máximo no excederá del 50% del ancho de la acera, con un máximo de 2 metros, y mantendrá una separación mínima de 30 centímetros con cada árbol a que de frente. El espesor máximo será de 60 centímetros.

Las aguas no podrán verter a la vía pública.

Los proyectos de nuevos edificios regularán la existencia de marquesinas dentro de los límites aquí señalados, indicando las condiciones estéticas de su composición, integrada en el tratamiento de la planta baja, en caso de autorizarlas.

Se denegará la colocación de marquesinas cuando no estuvieran permitidas en el proyecto de construcción del edificio, así como en los casos en que se estime no cumplen unos requisitos mínimos de ordenación del entorno.

En las zonas de casco antiguo, conjuntos urbanísticos y arquitectónicos, no se autorizarán en ningún caso. Asimismo se elaborarán los criterios adecuados para eliminar las marquesinas existentes y que se consideren inadecuadas de las zonas citadas con excepción de que sean tradicionales, en consecuencia las existentes en estas zonas quedarán en situación de "Fuera de ordenación".

En ningún caso las marquesinas impedirán el acceso desde la vía pública de mercancías, mobiliario y otros enseres a efectos de mudanzas y traslados a los locales o viviendas situadas en el mismo edificio.

Artículo 3.3.32. PORTADAS, ESCAPARATES Y VITRINAS

- 1.- Las portadas, escaparates y vitrinas no podrán salir de las luces de los muros de fachada más de quince centímetros. Tal ocupación será puntual y tendrá carácter mueble.
- 2.- Deberá respetarse en su instalación la decoración propia del hueco del portal sin ocultar ninguna de sus partes.
- 3.- Las portadas sólo podrán ocupar superficie de fachada correspondiente a la planta baja del edificio.

Artículo 3.3.33. TOLDOS

Los toldos plegables o enrollables, tanto si son fijos como desmontables, no podrán instalarse en fachadas de planta baja, lindantes con vías públicas en las que no exista acera.

Los que se instalen en fachada de planta baja, lindantes con vías públicas en las que exista acera, podrán tener un vuelo máximo que, en cualquiera de sus posiciones, no sea superior a 1,50 metros, no exceda de un décimo del ancho de la vía pública ni pueda resultar situado a distancia inferior a 80 centímetros de la vertical trazada por el borde exterior del encintado de la acera. Cualquiera de sus elementos de sujeción, fijos o móviles, que sobresalgan de la pared de fachada del edificio, ni tampoco sus suplementos de cortina o colgantes en general, podrán resultar situados a altura inferior a 2,20 metros sobre la acera, en cualquiera de sus posiciones.

Los que se instalen en fachadas de plantas pisos no podrán exceder, en su vuelo, más de 0,20 metros de los voladizos permitidos. Los que se instalen en las plantas áticos no podrán sobresalir del plano de fachada. En la obligatoria petición de licencia municipal para su instalación, deberán aportarse los documentos necesarios suscritos por el propietario o comunidad de propietarios del edificio, que garanticen no solamente su conformidad, sino también la simultánea colocación sobre los voladizos de balcones, terrazas o ventanas del edificio de que se trate o la adopción de uniformidad del sistema de colocación de coloridos y dibujos.

Todo ello, sin detrimento de lo previsto en las normas de adecuación estética de cada zona y del respeto al arbolado existente en el sentido de mantener una separación mínima de 0,20 m. de cada uno de los árboles a que pueda dar frente.

Artículo 3.3.34. MUESTRAS

- 1.- Se entiende por muestras los anuncios paralelos al plano de fachada.
- 2.- No se podrá sobresalir del plano de la fachada más de lo estipulado para portadas y escaparates, respetando las mismas restricciones de ocupación que éstas.
- 3.- Toda clase de muestra deberá estar situada en la planta baja del edificio, quedando expresamente prohibida la utilización de anuncio o rótulo adosado a balcones y cuerpos volados.

Podrán autorizarse muestras situadas en plantas superiores en la edificación de carácter comercial, industrial o de espectáculos que lleven incluido en su diseño la situación y características de las mismas.
- 4.- La instalación de muestras en planta baja podrá ocupar el espacio situado entre la altura de 2,50 m. sobre la rasante de la acera o de la calzada y la correspondiente a 0,50 m. inferior a la altura máxima de planta baja autorizada.
- 5.- Se permiten muestras que no sobresalgan más de 2 cms. del plano de fachada, desde 1,50 m. de altura sobre la rasante de la acera o calzada, tales como placas, rótulos, etc.
- 6.- Las muestras no podrán prestarse a confusión con las señales de tráfico.
- 7.- Se prohíben las confeccionadas en tela u otros materiales que no reúnan las mínimas condiciones de dignidad o estética.
- 8.- En las áreas de carácter histórico no se permitirán más muestras que las formadas por letras sueltas de tipo clásico sobrepuestas directamente a la fachada.
- 9.- Las muestras luminosas estarán situadas a una altura superior a tres metros sobre la rasante de la calle o terreno. Para su instalación necesitarán la conformidad de los inquilinos, arrendatarios o en general de los usuarios de los locales con huecos situados a menos de tres metros del anuncio o a 10 metros si lo estuvieran enfrente.
- 10.- En medianerías que queden al descubierto podrán instalarse muestras que cumplan las prescripciones establecidas para fachadas.
- 11.- No obstante, el Ayuntamiento podrá denegar la instalación de muestras de cualquier tipo cuando por su contenido, forma, color o situación puedan ocasionar molestias o resultar inadecuadas a las condiciones estéticas del entorno.

Artículo 3.3.35. BANDERINES Y FAROLAS

- 1.- Se entiende por banderines los anuncios normales al plano de fachada.
- 2.- Podrá autorizarse la instalación de banderines con un saliente máximo equivalente a vez y media el tolerado para los balcones y ocupando, como máximo la misma zona delimitada para la instalación de muestras.
- 3.- Podrá instalarse además en planta primera cuando esté autorizado su uso no residencial alcanzando, en este caso, una altura máxima inferior en 0,50 m. a la de dicha planta y utilizable desde el mínimo inferior autorizado para las muestras.
- 4.- Los banderines luminosos se sujetarán para su instalación a los mismos requisitos regulados para esta clase de muestras.
- 5.- Será de aplicación a la instalación de banderines lo dispuesto en el punto 10 del artículo referente a muestras.
- 6.- Se permitirá la colocación de farolas normales a las fachadas con un saliente máximo equivalente a vez y media el tolerado para los balcones, siempre que su punto más bajo quede a la altura mínima que corresponda al primer piso sobre la rasante de la acera, y que la vertical de su máximo vuelo no salga por fuera del bordillo de la misma.

Artículo 3.3.36. REGULACIÓN DE LA PUBLICIDAD EXTERIOR

- 1.- Las distribuciones de estas normas sobre toldos, muestras y banderines podrá ser modificada en sentido específico por las ordenanzas del Casco Histórico o por los Planes Especiales que pudieran redactarse en orden a la conservación y rehabilitación del patrimonio histórico.
- 2.- En las áreas de casco antiguo y conjuntos urbanísticos, así como en la edificación catalogada no se autorizará la fijación de carteles, ni la colocación de soportes para manifestación de actividades publicitarias, salvo aquella que tradicionalmente estuviera vinculada al edificio.
- 3.- Tampoco se autorizará la colocación de publicidad exterior que tape huecos de edificios no declarados en estado de ruina o que perjudique ostensiblemente sus características arquitectónicas.
- 4.- No se permitirá la fijación de carteles, colocación de postes ni, en general, publicidad en el suelo clasificado como Rústico ni en el Urbanizable si no es conforme a las disposiciones específicas contenidas en el correspondiente Plan Parcial aprobado definitivamente. Únicamente se autorizarán anuncios de señalización o relativos a compraventa de los predios rústicos o sus productos.
- 5.- Las características y contenido de la publicidad no podrá dañar ni perjudicar los criterios de este Plan sobre protección ambiental y estética acomodándose igualmente a los criterios regulados a este respecto en la legislación en materia de Publicidad.
- 6.- En particular, no se permitirá la fijación de carteles, colocación de soportes ni, en general manifestación de actividad publicitaria.
 - a) Sobre edificación calificada como Monumento Histórico - Artístico.
 - b) Sobre los templos dedicados al culto, cementerios y sobre las estatuas de plazas, vías y parques públicos.

- c) En las áreas declaradas Conjunto Histórico - Artístico, jardines artísticos o parajes pintorescos.
 - d) En las áreas comprendidas en Planes Especiales, salvo con las condiciones que en ellas se establezcan.
 - e) En curvas, cruces, cambios de la rasante, confluencias de arterias y en general, tramos de carretera, calles o plazas, calzadas y pavimentos, en que se pueda perjudicar o comprometer el tránsito rodado o la seguridad del viandante.
 - g) En las áreas que impidan o dificulten la contemplación de las edificaciones o conjuntos citados en los apartados a) y c).
 - h) Queda prohibido realizar publicidad en cualquier lugar visible desde la zona de dominio público de las carreteras regionales, conforme a lo dispuesto en el artículo 22 de la Ley de Carreteras de Cantabria.
- 7.- El Ayuntamiento podrá acotar y disponer ciertos espacios con la finalidad exclusiva de ser destinados a la fijación de toda clase de publicidad, de acuerdo con las Ordenanzas específicas que pueda elaborar.

SECCIÓN 5ª ACCESIBILIDAD Y CONDICIONES HIGIÉNICAS DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 3.3.37. ACCESIBILIDAD EN LOS EDIFICIOS

- 1.- El proyecto de todo edificio de nueva planta, reforma o ampliación, dispondrá un itinerario practicable que una el portal o acceso al inmueble con la vía pública. En el diseño de portales, accesos, escaleras, y demás elementos de comunicación deberá aplicarse la normativa sobre supresión de barreras arquitectónicas, con arreglo a lo establecido en la Ley 3/1996, de 24 septiembre, de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, urbanísticas y de la comunicación en Cantabria.
- 2.- Conforme a la citada Ley, los edificios públicos o de uso público contemplados en el artículo 14.1 de la misma cumplirán los siguientes requisitos:
 - a) Al menos uno de los itinerarios que comuniquen horizontalmente todas las dependencias y servicios del edificio entre sí y con el exterior, deberá ser accesible, estará debidamente señalizado y utilizará una iluminación adecuada para facilitar su localización.
 - b) Al menos uno de los itinerarios que une las dependencias y servicios en sentido vertical, deberá ser accesible, teniendo en cuenta para ello y como mínimo el diseño de escaleras, ascensores, tapices rodantes y espacio de acceso.
 - c) El diseño y el mobiliario de los servicios e instalaciones de utilización general, tales como salas de espera, despachos de atención al público, mostradores, ventanillas y cualquier otro de análoga naturaleza, permitirán en su interior la estancia y giro de, al menos, una persona en silla de ruedas y estarán situados junto a los itinerarios descritos en los párrafos anteriores.

Asimismo, cuando el edificio cuente con elementos tales como teléfonos, vestuarios, duchas, aseos y cualquier otro de naturaleza análoga, se garantizará la instalación de, al menos, uno de ellos, accesibles a personas con limitaciones y movilidad reducida, junto a los itinerarios antes mencionados.
 - d) Los locales de espectáculos, aulas, salas de proyecciones, de reuniones y teatros dispondrán cerca de los lugares de acceso y paso, de espacios reservados a personas que utilicen sillas de ruedas. También se destinarán zonas específicas para personas con deficiencias auditivas o visuales donde las dificultades disminuyan y se garantizará a las personas zurdas el mobiliario adecuado. Estos espacios estarán señalizados.
 - e) En las zonas exteriores o interiores destinadas a garajes y a aparcamiento de uso público se reservarán permanentemente, tan cerca como sea posible de los accesos para viandantes, plazas debidamente señalizadas para vehículos que transporten personas con movilidad reducida.
 - f) Cuando un servicio público se preste en un conjunto de varias edificaciones o instalaciones, deberá existir entre ellas, al menos, un itinerario peatonal accesible que las comunique entre sí y con el exterior en la forma prevista en los puntos anteriores.
- 3.- Los edificios de uso privado de nueva construcción en los que sea obligación la instalación de ascensor, deberán reunir los siguientes requisitos mínimos de accesibilidad:
 - a) Dispondrán de un itinerario practicable que una las estancias o las viviendas con el exterior y con las dependencias de uso comunitario que estén a su servicio.

- b) Dispondrán de un itinerario practicable que una la edificación con la vía pública y con edificaciones o servicios anexos de uso comunitario.
- c) La cabina del ascensor, así como sus puertas de entrada, serán practicables para personas con movilidad reducida o cualquier otra limitación.
- 4.- En los edificios de viviendas en los que no sea obligatoria la instalación de ascensor, se dejará previsto en la estructura la posibilidad de instalarlo en cualquier momento. El itinerario en las viviendas en planta baja, así como el acceso al posible ascensor estará acondicionado sin barreras arquitectónicas.
- 5.- Se cumplirán los porcentajes de vivienda adaptada para personas con movilidad reducida legalmente establecidos.
- 6.- Los edificios en que haya viviendas para personas en situación de movilidad reducida permanente, deberán tener adaptados:
 - a) Los elementos comunes de acceso a dichas viviendas.
 - b) Las dependencias de uso comunitario al servicio de las mismas.
 - c) Un itinerario para viandantes como mínimo que una la edificación con la vía pública con servicios o edificaciones anexos y con edificios vecinos.
 - d) Los itinerarios de estas viviendas.

Artículo 3.3.38. CONDICIONES HIGIÉNICAS DE LOS USOS

Las condiciones higiénicas generales aquí recogidas, se complementarán con las que se regulan para cada uso básico en el ámbito del Plan General.

Artículo 3.3.39. DOTACIÓN DE AGUA

Todo edificio deberá contar en su interior con servicio de agua corriente potable.

Las viviendas tendrán una dotación mínima de doscientos cincuenta (250) litros diarios por habitante para los usos domésticos, consumo real que se produce actualmente en Comillas. Ello sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 6 del R.D. 1138/1990 y en las Normas del Plan Hidrológico Norte II.

Artículo 3.3.40. ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE

En aplicación de lo dispuesto en el Real Decreto 1138/1990, Reglamentación Técnico-Sanitaria para el abastecimiento y control de Calidad de las Aguas Potables de Consumo Público y en virtud de las facultades propias de este Plan General, se dispone:

- 1.- No se podrán otorgar licencias para construcción de viviendas, actividades comerciales, turísticas o, en general, para cualquier tipo de asentamiento mínimo, hasta tanto no quede garantizado el caudal de agua necesario para el desarrollo de su actividad, bien a través del sistema de suministro municipal u otro distinto y se acredite la garantía sanitaria de las aguas destinadas al consumo humano, de acuerdo con lo dispuesto en el anteriormente citado Real Decreto 1138/90. Cuando la procedencia de

las aguas no fuera el suministro municipal, debería justificarse su procedencia, la forma de captación, emplazamiento, aforos y análisis, y garantía de su suministro.

- 2.- Los proyectos de construcción de abastecimientos de agua para el consumo humano, tanto en lo que se refiere a la captación y conducción, como a instalaciones de tratamiento, corrección o depuración, deberá someterse a informe de las autoridades sanitarias, a efectos de determinar si cumplen con unos niveles de efectiva garantía sanitaria, de acuerdo asimismo con dicho Real Decreto.
- 3.- Los titulares de los abastecimientos de agua para el consumo humano están obligados a proteger la captación y distribución de las aguas, a establecer sistemas de cloración y otros adecuados de tratamiento, conservación o depuración y, en general, a adoptar cuantas otras medidas sean necesarias como garantías sanitarias de dichas aguas. El incumplimiento de este deber podrá ser sancionado como infracción urbanística conforme a esta normativa.
- 4.- Se considera agua con garantías sanitarias para el consumo humano aquella que, en todo momento y a lo largo de la red de abastecimiento, reúna las condiciones que la califiquen como potable o sanitariamente tolerable; su sistema de suministro disponga de las instalaciones de tratamiento, corrección o depuración que resulten precisos y contengan cloro libre residual u otros indicadores indirectos de potabilidad, en los niveles que se determinen en normas de carácter general y en las ordenanzas municipales que pueden elaborarse en este sentido.
- 5.- Se tendrá en cuenta lo previsto en las Normas del Plan Hidrológico Norte II, pudiendo considerarse:

Dotación abastecimiento urbano:

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

Dotación cabaña ganadera:

	<u>Estabulada</u>	<u>No Estabulada</u>
Res vacuno de leche	120 l/c.d.	100 l/c.d.
Res mayor (excepto vacuno de leche)	90 l/c.d.	80 l/c.d.
Ovino y caprino	15 l/c.d.	10 l/c.d.
Porcino	50 l/c.d.	
Conejos y similares	3 l/c.d.	
Aves	0,5 l/c.d.	

Dotaciones de riego en m3 por hectárea y año:

<u>Plantas/Riego</u>	<u>Gravedad</u>	<u>Aspersión</u>	<u>Goteo o Bajo plástico</u>
Forrajeras	6.800	6.000	
Hortícolas	3.400	3.200	3.000
Leñosas	4.700	4.000	3.000

Dotaciones para usos industriales:

Se justificará utilizando datos reales la demanda de las industrias no conectadas a la red urbana y de polígonos industriales. A falta de datos, se adoptarán las dotaciones 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 termoeléctricas se tendrá en cuenta la posibilidad de reutilización de las aguas.

CONSUMOS INDUSTRIALES (m³ por empleado y día) Primer y segundo horizonte

SECTOR	DOTACIONES
Refino Petróleo	14,8
Química	
Fabricación productos básicos, excluidos los farmacéuticos	16,0
Resto	
Alimentación	
Industrias, alcoholes, vinos y derivados de harina	0,5
Resto	7,5
Papel	
Fabricación pasta de papel, transformación 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

Todos los aprovechamientos de agua para abastecimiento o cualquier otro uso necesitarán autorización del Organismo de Cuenca.

Artículo 3.3.41. DESAGÜES PLUVIALES

El desagüe de las bajadas de aguas pluviales se hará en atarjeas que las conduzcan al alcantarillado urbano, destinado a recoger dicha clase de aguas.

Se prohíbe el desagüe de pluviales por vertido libre, salvo cuando las aguas recaigan en patios o espacios libres de la propia parcela y no puedan deslizarse por escorrentía fuera de ella.

De no existir alcantarillado urbano frente al inmueble de que se trate, deberán conducirse por debajo de la acera hasta la cuneta.

Se prohíbe expresamente el desagüe por encima de la acera y el empalmar a estos conductos toda clase de aguas residuales, incluidas las procedentes de fregaderos y lavaderos, así como su empalme al alcantarillado sanitario y su vertido en fosas sépticas, en sus cámaras de cienos.

Todo vertido a cauce de aguas pluviales o mixtas, cualquiera que sea su naturaleza, necesita autorización del Organismo de Cuenca.

Artículo 3.3.42. EVACUACIÓN DE AGUAS RESIDUALES

- 1.- Queda prohibido el verter aguas no depuradas a cauces públicos.
- 2.- En suelo urbano la evacuación de aguas residuales deberá acometer forzosamente a la red general por intermedio de arqueta o pozo de registro entre la red horizontal de saneamiento del edificio y la red de alcantarillado; y cumplirá las condiciones establecidas por el Ayuntamiento. Las aguas residuales se conducirán a la red de alcantarillado sanitario por medio de albañales, debiéndose instalar en el extremo de los mismos un sifón hidráulico inodoro.

En donde no exista la referida red o ésta se halle a más de cien metros de distancia de la finca o cuyo desagüe no sea posible por gravedad, las aguas residuales se conducirán a pozos absorbentes previa la correspondiente depuración por medio de fosas sépticas o estaciones depuradoras.

Los pozos absorbentes deberán suprimirse e inutilizarse así que exista la correspondiente red a una distancia no superior a cien metros del eje del portal de entrada a vivienda en planta baja o de entrada a escalera para edificios de varias plantas y sea posible la conexión o empalme a dicha red general y su desagüe a la misma, por gravedad.

- 3.- Cuando la instalación reciba aguas procedentes de garajes, aparcamientos colectivos o actividades semejantes, se dispondrá de arqueta separadora de fangos o grasas antes de la arqueta o pozo general de registro.
- 4.- La calidad mínima del vertido será:

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

Artículo 3.3.43. VERTIDO DE AGUAS RESIDUALES A POZOS ABSORBENTES

- 1.- Para poder verter las aguas residuales a los pozos absorbentes será necesaria una previa depuración que deberá ser objeto del oportuno proyecto facultativo que garantice las siguientes condiciones mínimas para las aguas depuradas:

Materiales decantables: 0,3 ml/l.

KMnO₄: 100 mg/l

DBO₅: 25 mg/l

Los materiales decantables se medirán al cabo de dos horas y el consumo de permanganato, así como la D B O, se determinará en el agua que sobrenade.

En las instalaciones de depuración se garantizará además, que el ruido producido no supere los veinte decibelios medidos a diez metros de cualquier instalación y no produzcan malos olores.

Para aguas residuales industriales polucionadas químicamente, el sistema de depuración deberá merecer la aprobación previa del organismo competente.

- 2.- La Autoridad Municipal podrá ordenar que en el plazo de cuarenta y ocho horas, se proceda al vaciado de las cámaras de cienos, cuando los signos externos u otras causas suficientes a su juicio así lo aconsejasen.

Artículo 3.3.44. POZOS

El alumbramiento de pozos se regulará por las disposiciones legales vigentes que rijan la materia.

En ningún caso podrán situarse a una distancia inferior a veinte metros de todo pozo absorbente de aguas residuales.

El agua que se extraiga de los pozos sólo podrá destinarse a usos agrícolas e industriales, y en consecuencia, no se podrá utilizar para el consumo sin un previo análisis municipal que determine su aptitud para la misma y las depuraciones a que deban someterse.

Artículo 3.3.45 SALIDA DE HUMOS

Se prohíbe la salida libre de humos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional.

Todo tubo o conducto de chimenea estará provisto de aislamiento y revestimiento suficientes para evitar que la radiación del calor se transmita las propiedades contiguas y que el paso y salida de humos cause molestias o perjuicio a terceros, no incida en huecos existentes o merme las condiciones dimensionales mínimas de los patios.

Las salidas de humos se adaptarán a lo dispuesto en el RITE 98, Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios y sus Instrucciones Técnicas Complementarias ITE, RD 1751/1998 de 31 de julio.

Es preceptivo el empleo de purificadores en las salidas de humos de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción y salidas de humos y vahos de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes o cafeterías.

Artículo 3.3.46. EMISIÓN DE HUMOS Y GASES

- 1.- Ninguna actividad podrá superar los siguientes índices:

1)	Índice de ennegrecimiento de Riugelmann en funcionamiento:	
	1. En edificios no industriales	0,0
	2. En edificios industriales	1,0
	3. En zona de industrias o almacenes	1,5
2)	Índice de ennegrecimiento de Riugelmann en arranque:	
	1. En edificios no industriales	1,0
	2. En edificios industriales	2,0
	3. En zona de industrias o almacenes	2,5
3)	Índice de emisión de polvo en kg./hora:	
	1. En edificios no industriales	1,5
	2. En edificios industriales	1,5
	3. En zona de industrias o almacenes	5,0

- 2.- 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.

Artículo 3.3.47. TRITURADORES DE BASURAS

Se prohíben los trituradores de basuras y residuos con vertido a la red de alcantarillado. Solamente en casos de usos especiales o dotacionales plenamente justificados podrá autorizarse esta clase de instalaciones.

Artículo 3.3.48. ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN

Todo dormitorio, habitación vividera y local de trabajo deberá tener luz y ventilación directa con las solas excepciones autorizadas de esta normativa.

Se entiende por luz y ventilación directa, las que se tomen de la vía pública, espacios libres públicos, espacios libres en ordenación de edificios aislados, patios de manzana o parcelas adscritas a la vivienda en tipología unifamiliar.

No se aceptará como iluminación y ventilación directa la que se tome de cajas de escalera, ni la de galerías o terrazas cubiertas que no estén abiertas al menos en un tercio de su perímetro.

Podrá sustituirse la ventilación directa en el caso de locales de trabajo mediante un sistema que reúna condiciones suficientes para renovar el aire de cualquier dependencia en menos de quince minutos.

Se autorizarán chimeneas de ventilación en retretes, cuartos de baño, locales de calefacción, de basuras y de acondicionamiento de aire, despensas y garajes. Tanto las de basuras, como de despensa, como las de garaje, calefacción y acondicionamiento de aire, sólo pueden utilizarse para cada uno de estos usos, con exclusión de cualquier otro.

SECCIÓN 6ª CONDICIONES DE CONSTRUCCIÓN EN RELACIÓN CON LOS ESPACIOS PÚBLICOS

Artículo 3.3.49. CIMENTACIONES

Las cimentaciones de los edificios de nueva construcción no podrán rebasar en ningún caso los límites de la alineación oficial ni de la superficie edificable.

Artículo 3.3.50. MUROS PERIMETRALES

Cuando se proceda a la excavación de un solar por debajo de la rasante de la calle o por debajo del plano de asiento de cimentaciones de edificios colindantes, y esta excavación se realice a menos de tres metros de distancia de la calle o medianera, será obligatorio construir el muro de contención perimetral antes de excavar la totalidad o a la sumo se podrá construir el muro por tramos al propio tiempo que se excava, sin que en ningún momento la excavación pueda estar más de tres metros más baja que el muro de contención de tierras.

Artículo 3.3.51. DESVIO DE CONDUCCIONES

Cuando para la ejecución de una determinada obra sea necesario proceder al desvío de conducciones de alcantarillado, abastecimiento de agua, iluminación y transporte eléctrico en baja, bien por la modificación de alineaciones o por otra razón, se procederá a su realización a costa de la citada obra conforme al correspondiente proyecto técnico que habrá de contar con aprobación municipal.

Artículo 3.3.52. DEPÓSITOS DE CARBURANTE

Los depósitos de carburante para calefacciones u otros usos de las fincas urbanas, habrán de situarse en el interior de sus propios límites sin que puedan ubicarse en fracción alguna de la calle o vía pública.

Artículo 3.3.53. TRANSFORMACIÓN ELÉCTRICA

Las cabinas subterráneas de transformación eléctrica no podrán instalarse en calles o vías públicas, aunque si podrán situarse en zonas apropiadas de plazas y parques, siempre que el plano superior de sus cubiertas quede como mínimo a un metro por debajo del nivel del suelo y siempre que el nivel freático lo permita.

Artículo 3.3.54. LUCERNARIOS

Las lucernas o lucernarios destinados a la iluminación de sótano no podrán estar situados en fracción alguna de calle o vía pública definida por la alineación exterior.

Artículo 3.3.55. URBANIZACIÓN DE RETRANQUEOS

Los retranqueos de fachada deberán urbanizarse con cargo a la obra que se realice en la finca correspondiente.

Los solares que queden fuera de alineación deberán corregir los cerramientos urbanizando asimismo el retranqueo.

Artículo 3.3.56. REDES DE SANEAMIENTO Y ACOMETIDAS

- 1.- En todo proyecto de edificio se detallará la acometida al alcantarillado municipal, obras que deberán ejecutarse por el Ayuntamiento con cargo a los propietarios de las fincas, o por estos últimos con previa autorización municipal. La red de saneamiento en el interior del edificio o parcela deberá ser separativa.
- 2.- Todas las conducciones interiores del edificio, incluidas las de recogida de aguas pluviales, deberán converger en una sola arqueta con tapa registrable situada preferentemente en el portal o en su caso en la zona libre de la parcela neta, con objeto de facilitar posibles desatranques. Esta arqueta estará provista de una tubería de ventilación de 6 cms. de diámetro. En aquellas áreas en que exista red separativa se dispondrán dos arquetas, una por cada red.
- 3.- Las acometidas saldrán del edificio por el portal y su trazado será perpendicular al eje del alcantarillado municipal. Deberán ser de alguno de los materiales contemplados en el Código Técnico de la Edificación DB HS-5, y su diámetro estará en función del número de viviendas o tipo de edificio a sanear, siendo de 20 cms. el diámetro mínimo admitido, y dicho diámetro siempre inferior al del colector de la calle. La tubería, cuya pendiente mínima será del 2%, deberá ir asentada sobre una solera de hormigón, desembocando al alcantarillado mediante una arqueta con tapa, cuyo plano se facilitará en la Sección de Vías y Obras municipal. Si la acometida es realizada por particulares, previamente a su tapado deberá ser inspeccionada por la Sección de Vías y Obras y Saneamiento.
- 4.- Todas las bajadas de agua residuales quedarán abiertas en la parte superior, elevándose por encima de la cubierta.
- 5.- Al pie de las bajantes de agua residuales, no se podrán instalar sifones, con objeto de conseguir un perfecto aireamiento de aquellos y de la red general de alcantarillado.
- 6.- Cuando el buen funcionamiento de la red doméstica lo requiera, habrá que instalar cámaras de descarga automática que mantengan las canalizaciones subterráneas en perfecto estado de limpieza.
- 7.- Las arquetas, cámaras y pozos de registro, llevarán tapas que impidan las salidas de olores.

Artículo 3.3.57. PROTECCIÓN DEL ARBOLADO

- 1.- El arbolado existente en el espacio viario, aunque no haya sido calificado como zona verde o espacio de recreo y expansión, deberá ser protegido y conservado. Cuando sea necesario eliminar algún ejemplar por causas de fuerza mayor imponderables, se procurará que, al menos, se afecten a los ejemplares de menor edad y porte.
- 2.- Toda pérdida de arbolado en vía pública deberá ser repuesta de forma inmediata.
- 3.- En las franjas de retranqueo obligatorio lindantes con vías públicas será preceptiva la plantación de arbolado, incluso cuando el uso a que se destina la edificación, sea comercial o público en general, a menos que la totalidad del retranqueo quede absorbida por el trazado de la calzada de circulación.
- 4.- Los patios o espacios libres existentes en la actualidad, públicos o particulares, que se encuentren ajardinados, deberán conservar y mantener en buen estado sus plantaciones, cualquiera que sea su dimensión.

- 5.- Cuando una obra afecte a algún ejemplar arbóreo público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente señalando su situación en los planos topográficos que se aporten. En estos casos se exigirá y garantizará que durante el transcurso de las obras, se dotará a los troncos del arbolado y hasta una altura mínima de 1,80 m. de un adecuado recubrimiento rígido que impida su lesión o deterioro.
- 6.- La necesaria sustitución del arbolado existente en las vías públicas, cuando por deterioro u otras causas desaparezcan los ejemplares existentes, será obligatoria, a cargo del responsable de la pérdida; serán sustituidas, a ser posible, por especies iguales a las antiguas u otras similares a las tradicionalmente habituales en la localidad.

SECCIÓN 7ª CONDICIONES DE SEGURIDAD

Artículo 3.3.58. CONDICIONES GENERALES DE SEGURIDAD

Todo edificio en construcción y todo aquel en el que se realicen obras de ampliación o reforma, deberá reunir, en todo momento, y con sujeción a las disposiciones legales, las condiciones de solidez adecuadas, bajo la responsabilidad de las personas que tengan a su cargo la dirección técnica de los trabajos y obras que en ellos se realicen, así como el constructor o empresa que tenga a su cargo su realización.

En las obras menores que, por su índole, no requieran dirección técnica, dicha responsabilidad recaerá sobre el constructor o empresa que las ejecute y sobre el propietario.

Todos los materiales empleados en las obras serán de buena calidad y exentos de defectos visibles; tendrán una resistencia adecuada a los esfuerzos a que hayan de estar sometidos, deberán mantenerse en buen estado de conservación y serán sustituidos cuando dejen de satisfacer estos requisitos.

Artículo 3.3.59. PROTECCIÓN Y SEÑALIZACIÓN

Todo tipo de obra o elemento provisional que implique peligro, obstáculo o limitación de recorrido, acceso o estancia peatonal deberá estar señalizado y protegido conforme a lo establecido en la legislación sobre seguridad y salud en las obras y en el artículo 9 de la Ley 3/1996 de Cantabria.

Artículo 3.3.60. CERRAMIENTOS

Cuantos solares y parcelas existen en el suelo urbano deberán disponer de un cerramiento adecuado.

El Ayuntamiento podrá exigir a los propietarios el cerramiento de todo predio que ofrezca peligro, o sea inconveniente para la limpieza y decoro urbanos, en caso de incumplimiento de este requerimiento podrá utilizarse la ejecución subsidiaria. Estos cerramientos pueden estar decorados con motivos plásticos diversos que no dañen el buen gusto.

Artículo 3.3.61. GRÚAS Y APARATOS DE ELEVACIÓN

Toda maquinaria que se emplee en una obra, para la elevación de materiales o retirada de escombros, tanto si se trata de grúa de brazos giratorios como de montacargas o de otro tipo, deberá intentar colocarse de tal forma que, en su posible giro, no traspase en ninguna de sus partes los planos verticales trazados por las líneas medianeras del solar o edificio en los que se realicen las obras.

En el caso de colocarse en espacio de vía pública, convenientemente acotado, o de que en su radio de giro pueda resultar situado sobre la vía pública alguno de sus elementos, aunque su base esté situada en el interior del solar o edificio, deberá sujetarse a las condiciones que se establezcan en la necesaria licencia municipal.

Artículo 3.3.62. ANDAMIOS Y ELEMENTOS AUXILIARES

En relación con los andamios se hace especial remisión a las normas vigentes y obligatorias de la seguridad e higiene en el trabajo.

Los andamios y pasarelas situados a más de dos metros de altura sobre el suelo o piso, tendrán una anchura mínima de sesenta centímetros, deberán poseer un piso unido y dispondrá de barandillas a noventa centímetros de altura y rodapiés de veinte centímetros también de altura.

Se dispondrán barandillas sólidas a noventa centímetros de altura y rodapiés de veinte centímetros en los bordes y huecos de forjados de los pisos en construcción y en contorno de escaleras.

Las escaleras que pongan en comunicación los distintos pisos de una obra en construcción, podrán salvar únicamente la altura entre dos pisos inmediatos y serán de una sola pieza, de ancho no inferior a cincuenta centímetros y de longitud adecuada, de forma que al estar distanciadas en su apoyo inferior sesenta centímetros del plano vertical que pase por su apoyo superior, sobresalgan cincuenta centímetros sobre el nivel superior del piso al cual den acceso.

Todo ello, así como la maquinaria que se emplee en la construcción, deberá estar dispuesto de forma que, en todo momento, quede garantizada la seguridad pública, la de los moradores y ocupantes del inmueble vecino, así como la de los operarios y de los funcionarios que tengan a su cargo la inspección y comprobación de los trabajos que se realicen.

Artículo 3.3.63. CONSTRUCCIONES PROVISIONALES Y MAQUINARIA DE OBRAS

- 1.- En el interior de los solares, en los que se vayan a efectuar obras, se permitirán, con carácter provisional, construcciones dentro de las alineaciones y de las líneas de edificación, destinadas a guarderías, depósitos de materiales o elementos de la construcción y pisos pilotos. El otorgamiento de la licencia de la obra principal llevará implícita la autorización para realizar las obras provisionales mencionadas, siempre que el solicitante hubiese especificado su emplazamiento y características.
- 2.- Dada la provisionalidad de estas construcciones, deberán ser demolidas a la terminación de la obra principal, así como en el uso de anulación o caducidad de la licencia.
- 3.- Las maquinarias e instalaciones auxiliares de obras habrán de ser objeto asimismo de autorización para su tratamiento mediante la correspondiente licencia bien específica o junto con la obra principal si no se hubiera solicitado antes.

Artículo 3.3.64. DERRIBOS

- 1.- Los derribos se efectuarán reduciendo al mínimo las molestias a transeúntes y vecinos, por ello se llevarán a cabo en las primeras horas de la mañana, de acuerdo con el horario que se rige en la licencia que a estos efectos se conceda.
- 2.- La dirección facultativa, la propiedad, el contratista o el personal a sus órdenes, según el caso, serán responsables de los daños que se originen por la falta de precaución.
- 3.- En el interior de las fincas pueden hacerse los derribos a cualquier hora, siempre que no causen molestias.
- 4.- Se prohíbe arrojar, en cualquier clase de obra, los escombros directamente a la vía pública, a patios comunes o propios, o a espacios próximos a fincas colindantes desde lo alto, así como emplear canales y toldos en las fachadas.
- 5.- Se necesitará licencia municipal especial para proceder al derribo mediante tirones de tractor o con bulldozers o mediante péndulo, así como para la utilización de cualquier clase de explosivos.

- 6.- Los materiales procedentes de derribo o de cualquier clase de obra se transportarán en vehículos convenientemente dispuestos para evitar el desprendimiento de escombros y polvo en el trayecto.
- 7.- Cuando pueda existir peligro para los transeúntes, difícilmente evitable mediante vallas u otros elementos de protección, el propietario o propietarios del inmueble a demoler, deberán solicitar y obtener previamente de la Alcaldía, la prohibición de tránsito por las vías inmediatas y la adecuada señalización.
- 8.- Cuando la ruina o peligro sean inminentes, la dirección facultativa de las obras o los Servicios Técnicos Municipales, podrán ordenar el cierre del tráfico por las calles inmediatas y tomar las precauciones que consideren convenientes, debiendo dar cuenta de ello, sin demora, a la Autoridad Municipal.

Artículo 3.3.65. APEOS

- 1.- Cuando por derribo u obras en una edificación sea necesario apearse la contigua, se solicitará licencia por el propietario de ésta, expresando en una Memoria firmada por facultativo legalmente autorizado, la clase de apeos que se vayan a ejecutar, acompañando los planos necesarios. En caso negativo de dicho propietario a realizar las obras de apeo, se podrán llevar a cabo directamente por el dueño de la casa que se vaya a demoler o aquella donde se hayan de ejecutar las obras, el cual deberá solicitar la oportuna licencia, con el compromiso formal de sufragar, si procediere, la totalidad de los gastos que ocasione el apeo, sin perjuicio de que pueda repercutir los gastos ocasionados, con arreglo a Derecho. Cuando las obras afecten a una medianería, se estará a lo establecido sobre estas servidumbres en el Código Civil.
- 2.- En todo caso, cuando se vaya a comenzar un derribo o vaciado importante, el propietario tendrá obligación de comunicarlo en forma fehaciente a los colindantes de las fincas, por si debe adoptarse alguna precaución especial.
- 3.- En caso de urgencia por peligro inmediato, podrán disponerse en el acto, por la dirección facultativa de la propiedad, los apeos u obras convenientes, aunque consistan en tornapuntas exteriores, dando cuenta inmediata a la Autoridad Municipal responsable a que corresponda, de las medidas adoptadas para la seguridad pública, sin perjuicio de solicitar la licencia en el plazo de 48 horas siguientes y abonar los derechos que proceda. Igualmente el Arquitecto Municipal a quien corresponda exigirá que se realicen los apeos y obras que estime necesario.

Artículo 3.3.66. UTILIZACIÓN DE EXPLOSIVOS

La utilización de explosivos en derribos, desmontes y excavaciones, requerirá la previa concesión de expresa licencia municipal para ello.

La solicitud de esta licencia se formulará aportando fotocopia de la guía y permiso de utilización de explosivos, expedidos por la Autoridad Gubernativa.

El Ayuntamiento, vistos los informes de los Servicios Técnicos Municipales, podrá denegar dicha licencia o sujetarla a las condiciones que considere pertinentes para garantizar, en todo momento, la seguridad pública y, en especial, la de los inmuebles próximos y de sus moradores y ocupantes.

CAPÍTULO 3.4. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO

Artículo 3.4.1. OBJETO Y ÁMBITO

El Plan General y Especial tiene por objeto, entre otros, establecer las condiciones de protección del patrimonio cultural y natural del término municipal de Comillas, para garantizar su conservación, adecuación y mantenimiento.

El Plan propone el conjunto urbano y su entorno territorial como patrimonio en sí mismo, por encima de las consideraciones estilísticas o monumentales de los edificios.

Componen el Patrimonio de Comillas además de los Bienes de Interés Cultural declarados: el Conjunto Histórico de la Villa, los Monumentos y los Bienes Inventariados, los caminos, los paisajes agrarios, la costa, los macizos cársticos, las masas arbóreas, los yacimientos arqueológicos, ruinas, edificios, elementos singulares, jardines, que por sus características históricas, tipológicas, arquitectónicas, artísticas o ambientales merecen ser objeto de protección individualizada.

Asimismo se considera con valor patrimonial el conjunto de la trama urbana, con su estructura de espacios libres públicos y privados, delimitados por verjas y muros. Dentro de la trama, los barrios constituyen a su vez conjuntos patrimoniales.

En definitiva, la estrategia del Plan en su consideración del territorio como soporte de los procesos históricos, valora tanto el paisaje como los elementos que lo conforman, naturales o construidos, y lo protege como valor patrimonial en sí mismo.

Las actuaciones sobre los B.I.C. y bienes inmuebles que componen el Conjunto Histórico de Comillas estarán sometidas a lo señalado en el artículo 53 de la Ley de Patrimonio Cultural de Cantabria.

Artículo 3.4.2. CATÁLOGO

Como documento complementario de las determinaciones del presente Plan General y Especial, y, de conformidad con lo previsto por los artículos 44.1.d) y 64 de la Ley 2/2001 de Cantabria, y, 86 y 87 del Reglamento de Planeamiento se formula un Catálogo del Patrimonio Urbanístico del Término Municipal de Comillas y del Casco Histórico (Conjunto Histórico y su Entorno de protección) que contiene una enumeración o lista ordenada de los elementos construidos o naturales, existentes en el Término Municipal de Comillas, que, por su interés artístico, cultural, histórico, ecológico o naturalístico deben ser preservados y protegidos de posibles intervenciones destructivas o degradantes, así como establecer los cauces para su conservación y mejora.

El citado Catálogo, incorpora, entre ellos, la totalidad de los “bienes culturales” y sus respectivos entornos, existentes en el Término Municipal de Comillas ya “calificados” por los órganos competentes según la legislación sobre patrimonio histórico-artístico, debiendo considerarse en el futuro incorporados, además, aquellos otros en relación a los cuales, se resuelva o incoe su “calificación” o su “inventario” con arreglo a lo dispuesto por la vigente “Ley 11/1998 del Patrimonio Cultural de Cantabria”.

Artículo 3.4.3. CLASIFICACIÓN

Los elementos que por su valor merecen ser protegidos y son objeto de regulación por el Plan, a efectos de catalogación, se clasifican en:

- 1.- Patrimonio Edificado y elementos singulares.

El régimen de protección de estos elementos se establece mediante las fichas del Catálogo, los planos a escala 1/2.000 de Ordenación, usos, normativa y gestión en Suelo Urbano y Urbanizable, los planos a escala 1/1.000 del Casco Histórico y el capítulo 3.5 de estas Normas Urbanísticas.

- 2.- Parques, jardines y otros espacios libres.
Los jardines se identifican en el plano Espacios Verdes del documento de Información y Avance, se encuentran descritos en el apartado 7.2 Espacios verdes urbanos del documento de Información del Avance y en las “Fichas de Jardines Históricas” y las “Fichas de Fincas y Jardines a conservar”. Los espacios libres localizados en el Casco Histórico se señalan en los planos “Espacios libres privados” y “Espacios libres públicos” a escala 1/1.000. El régimen de protección de estos elementos se establece en el capítulo 3.6.
- 3.- Patrimonio Arqueológico.
Estos bienes se encuentran localizados y descritos en los planos “Patrimonio arqueológico” a escala 1/5.000 y en el “Informe arqueológico”, del documento de Información y Avance. Su régimen de protección se establece en el capítulo 3.7.
- 4.- Caminos Históricos.
Estas infraestructuras se encuentran identificadas en el plano denominado Catálogo e inventario de Caminos a escala 1/10.000. Su régimen de protección se establece en el artículo 5.5.10.

Artículo 3.4.4. DEBER DE CONSERVACIÓN

Los propietarios, titulares de derechos reales y poseedores de bienes catalogados están obligados a conservarlos y protegerlos debidamente, ejecutando en su caso las determinaciones particulares establecidas por el Plan, sin perjuicio de los deberes que correspondan a la Administración Pública.

La conservación y protección de los bienes catalogados resulta prioritaria respecto a cualquier otra actuación. Excepcionalmente podrá permitirse la sustitución de elementos concretos cuando lo exija su nivel de deterioro o venga justificado por el escaso valor de los mismos.

Artículo 3.4.5. USO INDEBIDO

Los edificios actualmente declarados o con declaración incoada por su interés histórico - artístico de forma individual o en el seno de un conjunto, en que no se realizasen las obras de conservación exigidas o cuando se hiciera uso indebido o no estuvieran debidamente atendidos, podrán ser expropiados con carácter sancionador, conforme a lo establecido en el artículo 45 de la Ley de Patrimonio Cultural de Cantabria.

Artículo 3.4.6. DERRIBO DE EDIFICIOS CATALOGADOS

Quienes, sin licencia u orden de ejecución o sin ajustarse a las condiciones en ella señaladas, derriben o desmonten un edificio o elemento incluido entre los referidos como catalogados con obligación de conservación, así como los que, como propietarios, autoricen su derribo o desmontaje, podrán ser obligados, solidariamente, a su reconstrucción, sin perjuicio de las sanciones que procedan.

Artículo 3.4.7. PIEZAS PROTEGIDAS POR DISPOSICIÓN GENERAL

Los propietarios, poseedores o usuarios de escudos, emblemas, piedras heráldicas, rollos de justicia, cruces y demás piezas y monumentos de análoga índole, no podrán cambiarlos de lugar ni realizar en ellos obras o reparación alguna sin previa autorización de la Consejería de Cultura, quedando encomendado el cuidado de estas piezas y monumentos al Ayuntamiento, quien será responsable de su vigilancia y conservación, debiendo poner en conocimiento de la Consejería de Cultura cualquier infracción al respecto; según lo dispuesto en la Ley de Patrimonio Cultural de Cantabria.

Artículo 3.4.8. DERECHO DE TANTEO Y RETRACTO

Toda enajenación de Bienes de Interés Cultural o de Interés Local requerirá la previa autorización administrativa, pudiendo ejercer la Administración regional derecho de tanteo según lo establecido en el artículo 43 de la Ley de Patrimonio Cultural de Cantabria y otras disposiciones adicionales.

Artículo 3.4.9. ENAJENACIÓN DE OBJETOS

Los particulares, las entidades y personas jurídicas, así eclesiásticas como civiles, no podrán enajenar inmuebles ni objetos artísticos, arqueológicos o históricos de una antigüedad que, entre los peritos en la materia se considere mayor de doscientos años, cualesquiera que sean su especie y su valor, sin previo permiso de la Consejería de que dependa y mediante escritura pública, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley de Patrimonio Cultural de Cantabria, artículo 43.4.

CAPÍTULO 3.5. RÉGIMEN PROPIO DE LOS EDIFICIOS Y ELEMENTOS CATALOGADOS

SECCIÓN 1ª GENERALIDADES

Artículo 3.5.1. FORMULACION DEL CATALOGO

- 1.- Se elabora un inventario y catálogo de los edificios y elementos con valores a proteger dentro del ámbito del Plan Especial del casco histórico, de acuerdo con lo especificado en el artículo 63.1.b de la Ley 11/1998 de Patrimonio Cultural de Cantabria. Los elementos catalogados de protección Monumental, Integral, Estructural y Ambiental quedan identificados en las fichas individualizadas del Catálogo, con sus características y regulación específica y en el plano “Catálogo de la edificación” a escala 1/1.000 en el Conjunto Histórico y su Entorno de protección. Los elementos Neutros, Mejorables e inadecuados se recogen en el plano “Catálogo de la edificación” del casco y se regulan por medio de las ordenanzas generales para el Casco Histórico y, en su caso, por lo establecido en los planos de alzados.
- 2.- Los edificios y elementos protegidos están identificados en los planos “Catálogo de la edificación” y “Elementos Singulares” para el ámbito del Casco Histórico y en los de “Ordenación, Usos, Normativa y Gestión en Suelo Urbano y Urbanizable” para el resto del término municipal y restante documentación del Plan cuyo régimen específico y diferenciado de edificación y uso se regula en este Capítulo.
- 3.- Las determinaciones contenidas en este Capítulo tienen carácter general para los inmuebles sujetos a catalogación, tanto ahora como en el futuro, a éstas deben sumarse las condiciones de edificabilidad y complementarias de edificación que se regulen en las zonas específicas donde pueda estar situado cada elemento catalogado.

Artículo 3.5.2. ARTICULACIÓN

- 1.- El régimen de los elementos catalogados se articula en cuatro grados de distinto nivel de protección que de mayor a menor alcance conservacionista son:
 - Edificios de protección Monumental

Esta categoría incluye los edificios declarados Bien de Interés Cultural y aquellos que este Plan considera que deben gozar del régimen de protección establecido para los monumentos por la Ley de Patrimonio Cultural de Cantabria.
 - Edificios de protección Integral

Este nivel comprende aquellos edificios que por sus características arquitectónicas se consideran inalterables. Tanto los edificios como su entorno urbanístico deben ser objeto de continuo cuidado por pertenecer al patrimonio cultural de Comillas y de Cantabria. Este grado de protección ampara a los Elementos Singulares catalogados.
 - Edificios de protección Estructural

Se refiere a aquellos edificios que, dado su interés arquitectónico y su importancia en la trama urbana, deben conservarse íntegramente o deben ser objeto de restauración –rehabilitación en su interior o en su fachada. En las restauraciones que se realicen se deben recuperar los valores arquitectónicos e históricos de la edificación y mantener un uso acorde con la función y el carácter singular del edificio. Debe cuidarse en estas intervenciones el tratamiento del entorno próximo a la edificación.

- Edificios de protección Ambiental

Se trata de aquellos edificios en los que, dado su estado de conservación se prevé, el mantenimiento del conjunto de sus elementos exteriores (paredes, cubiertas), de la estructura sustentante y de las características tipológicas. Cabe admitir en el interior de estos edificios y en la cubierta obras de mejora tendentes a elevar el standard espacial y de higiene y salubridad interior, siempre que las características tipológicas y de uso de los edificios no queden afectados. Se establecen dos categorías: Ambiental A y Ambiental B, en función de sus características.

- 2.- La clasificación de un edificio en alguno de los niveles establecidos en el apartado anterior podrá ser alterada por el Ayuntamiento, de oficio a instancia de los obligados a la conservación de aquel. La resolución será siempre motivada y requerirá, en todo caso, el informe favorable de la Administración competente para la protección del Patrimonio Histórico, así como, cuando proceda, la correspondiente modificación del Catálogo.

Artículo 3.5.3. EDIFICIOS SIN VALOR PATRIMONIAL ESPECIFICO

- 1.- Se entenderá que carecen de valores patrimoniales específicos los edificios no incluidos en alguno de los niveles de protección a que se refiere el artículo anterior.
- 2.- Las actuaciones que se lleven a cabo en estos edificios deberán respetar las condiciones generales establecidas en las presentes Ordenanzas, y, en todo caso, se adaptarán a la estructura urbana y arquitectónica del entorno y a las características generales de su ambiente. El régimen de intervención en el inmueble mantendrá, al menos, los elementos de sillería que pudiesen existir.
- 3.- En el ámbito del Casco Histórico, los edificios considerados Mejorables se adaptarán a las Condiciones Estéticas establecidas en los artículos 5.3.10 a 5.3.23 de las presentes Normas Urbanísticas. La autorización de cualquier intervención sobre la fachada o la cubierta de estos edificios, que supere las de mero mantenimiento, requerirá la presentación de un proyecto de reforma y adaptación del edificio a las Condiciones Estéticas citadas y que establezca un programa de actuaciones para llevarlo a efecto.

Artículo 3.5.4. RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL

- 1.- La inclusión de un inmueble en este Catálogo supone su adscripción a un régimen especial de conservación del mismo, caracterizado por:
- a) El mantenimiento de los elementos que en cada caso regule el grado de catalogación a que esté adscrito.
 - b) La catalogación excluye al edificio de la situación de fuera de ordenación urbanística, aún cuando las características que presente sean de mayor edificabilidad que las previstas como régimen de sustitución.
 - c) La posible declaración de ruina de un edificio catalogado total o parcialmente excluye la aplicación del criterio de la unidad predial para su demolición; las posibles intervenciones de demolición en el mismo deberán respetar las determinaciones proteccionistas del Plan General y Especial, limitándose exclusivamente a evitar riesgo de daños a terceros, salvo aquellas partes del inmueble en estado de ruina inminente.
 - d) La total destrucción de un edificio catalogado por causas de fuerza mayor que excluyan cualquier tipo de responsabilidad personal, obligará a sujetarse al nuevo

aprovechamiento urbanístico con independencia de la reconstrucción de los elementos y características que motivaron su declaración.

- e) Si el inmueble catalogado tuviera jardines o espacios libres anejos, quedarán asimismo vinculados a su mantenimiento como tales, con las características que actualmente presenten en la documentación del Plan.
- 2.- La obligación de mantener en buen estado de conservación los edificios catalogados será especialmente fiscalizada por el Ayuntamiento y su incumplimiento dará lugar a la imposición de medidas sancionadoras de acuerdo con sus facultades urbanísticas reguladas en el Reglamento de Disciplina Urbanística y en la Ley de Patrimonio Cultural de Cantabria.
- 3.- La obligación de conservar los elementos catalogados de un edificio, así como la de realizar las intervenciones de acuerdo con las determinaciones específicas que se indiquen, no suponen en ningún caso una situación de vinculación singular, ni la ejecución de obras que superen el límite del deber de conservación del propietario.
- 4.- En los inmuebles catalogados se autorizan todas las intervenciones de conservación, consolidación y restauración.

Artículo 3.5.5. REGULACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD

- 1.- La edificabilidad específica de cada inmueble catalogado vendrá determinada de conformidad con lo regulado para la zona en que se encuentre situado. Las posibles diferencias entre la edificabilidad existente en el inmueble catalogado y la adjudicada por el Plan con carácter genérico a una zona, se solventarán de la manera siguiente:
- 1.1.- Edificios catalogados que tengan una edificabilidad superior a la del supuesto de obra nueva regulado por la normativa. Mantendrán su edificabilidad actual en la ejecución de las obras autorizadas en tales edificios, salvo que se proceda a la sustitución o vaciado total del edificio con mantenimiento sólo de la fachada, en cuyo caso, la edificabilidad materializable se calculará por la aplicación del coeficiente de edificabilidad neta del edificio catalogado sobre el fondo máximo edificable para edificios de nueva construcción en esa zona.
- 1.2.- Edificios catalogados de protección ambiental con edificabilidad actual inferior a la concedida por las Normas del Plan.
- En los edificios catalogados de protección ambiental podrá materializarse la edificabilidad concedida por el Plan, elevando su altura y número de plantas, hasta lo permitido por la Ordenanza de la zona, siempre que simultáneamente se proceda a la rehabilitación estructural del edificio y de sus fachadas.
- Si sobre el mismo se llevara a cabo una intervención de vaciado generalizado interior y mantenimiento de fachadas exteriores del inmueble catalogado podrá alcanzarse la edificabilidad concedida por el Plan observando el fondo máximo autorizado para obra nueva, siempre que ello no afecte a la protección ambiental tanto del propio edificio como del entorno en que está situado.
- 1.3.- Edificios catalogados de protección integral y estructural con edificabilidad actual inferior a la concedida por las normas del Plan. En el supuesto de que la edificabilidad no pueda agotarse con el aprovechamiento bajo rasante o bajo cubierta por las características del edificio, o con la ampliación planteada en su caso, la edificabilidad no utilizable "in situ" podrá ser objeto de reparcelación discontinua y voluntaria, cuyo resultado necesariamente se inscribirá en Registro de la forma adecuada.

Se entenderá existe renuncia al posible defecto de edificabilidad no materializable en la propia parcela, si no se propusiera la oportuna reparcelación discontinua con la solicitud de licencia correspondiente a esta clase de intervención, en cuyo caso se procederá igualmente a la correspondiente inscripción registral que lo garantice.

- 2.- A efecto de reparcelaciones y valoraciones de los inmuebles catalogados con posibilidad de aprovechamiento superior a la existente, su edificabilidad será similar a la aplicable en el caso de edificio de nueva construcción salvo que, por haber existido renuncia al posible defecto inscrita registralmente, se minore esta cantidad.

Artículo 3.5.6. CESIÓN DE EDIFICIOS CATALOGADOS

- 1.- El propietario de un inmueble catalogado podrá proponer al Ayuntamiento la cesión del mismo previa la reparcelación discontinua voluntaria de su edificabilidad siempre que opere sobre la totalidad de dicha edificabilidad.
- 2.- La aceptación por parte del Ayuntamiento de esta donación será requisito imprescindible para autorizar la necesaria reparcelación discontinua.
- 3.- La posible aceptación por el Ayuntamiento en estos inmuebles seguirá criterios de prioridad proporcionales a la intensidad del grado de protección del edificio, a su riesgo de deterioro, a su importancia cultural y a su posible utilidad dotacional para el municipio.
- 4.- Los inmuebles que de esta manera se adquieran deberán acondicionarse de acuerdo con las prescripciones del planeamiento y se destinarán con carácter preferente a la creación de dotaciones o servicios públicos, a su utilidad como viviendas puente para procesos de rehabilitación, o a residencia en régimen de alquiler.

Artículo 3.5.7. CONDICIONES PARA LAS OBRAS EN INMUEBLES CATALOGADOS

- 1.- Cualquier actuación en inmuebles catalogados precisará de informe previo emitido por los Servicios Técnicos Municipales en el que se precisará el alcance y características de las intervenciones autorizables, elementos a conservar o reponer y demás circunstancias que deban tenerse necesariamente en cuenta en la ejecución de las obras.
- 2.- Para la intervención en Bienes de Interés Cultural, declarados o en tramitación con arreglo a lo previsto en la legislación protectora del patrimonio histórico y su entorno será preceptivo el informe de la Administración competente.
- 3.- Sin perjuicio de la documentación que en relación al tipo de obra se exige con carácter general, el Proyecto de Ejecución de toda obra que afecte a fachada, cubierta o cualquier elemento catalogado, contendrá documentación gráfica y fotográfica que defina el inmueble en su conjunto y detalle aquellos elementos arquitectónicos que lo constituyen tales como embocaduras, balcones, miradores, cornisas, aleros, etc.
- 4.- La obligación de mantener algún elemento de la edificación o restituirlo a su estado anterior será objeto de garantía mediante fianza cuya cuantía se establecerá en función de las características y magnitud de la intervención de modo que permita la actuación subsidiaria de la Administración en caso de incumplimiento.

Artículo 3.5.8. AYUDAS A LA REHABILITACIÓN

- 1.- Serán aplicadas con carácter preferente a los edificios catalogados, incluso con declaración de ruina, las medidas de fomento previstas en la Ley de Patrimonio Cultural de Cantabria y demás disposiciones complementarias. El Ayuntamiento tramitará con preferencia las solicitudes presentadas a efectos de su aprobación legal por la Consejería de Cultura y Deporte del Gobierno de Cantabria.
- 2.- El Ayuntamiento podrá además, crear un fondo de ayudas para colaborar en las operaciones de rehabilitación, tanto de los edificios catalogados como otros, instrumentando, entre otras posibles, dos clases de medidas:
 - 2.1.- Concesión de ayudas a las obras calificadas preferentes en los edificios catalogados equivalentes a las cantidades resultantes de la liquidación de las tasas y licencias necesarias a tales obras.
 - 2.2.- Dedicación de fondos procedentes de los capítulos habituales del régimen tributario municipal o de algunos de ellos en particular.

En todo caso, las posibles ayudas complementarias municipales dependerán de las disponibilidades presupuestarias, y se concederán con prioridad a los vecinos con menores niveles de renta.

Artículo 3.5.9. CONDICIONES ESPECIALES PARA PROYECTOS DE REHABILITACIÓN

Los Proyectos de Rehabilitación de edificios catalogados pueden ser dispensados del cumplimiento de alguna de las condiciones de habitabilidad y accesibilidad, en lo relativo a altura libre, dimensiones de los huecos de ventilación e iluminación, patios, ascensores, portales, escaleras cuando justificadamente su cumplimiento esté condicionado por el mantenimiento del elemento o elementos que se hayan de preservar.

SECCIÓN 2ª INTERVENCIONES PERMITIDAS SEGÚN GRADO DE PROTECCIÓN

Artículo 3.5.10. DISPOSICIONES COMUNES A TODOS LOS GRADOS DE PROTECCIÓN

- 1.- Los cuatro grados de protección implican, con carácter general, un régimen de conservación obligatoria. En consecuencia, la sustitución de un edificio o elemento protegido queda restringida a lo previsto en el artículo 59 de la Ley 11/1998 de Cantabria, o lo determinado por su grado protección, salvo que la ficha del Catálogo autorice expresamente la sustitución o reconstrucción.
- 2.- Con carácter general para todos los grados de protección se admiten las siguientes clases de obras, conforme a las definiciones establecidas en el artículo 3.1.20:
 - 2.1. Conservación.
 - 2.2. Consolidación.
 - 2.3. Restauración.
 - 2.4. Acondicionamiento, salvo las de redistribución. Excepcionalmente, cuando resulten imprescindibles para el uso del edificio, podrán autorizarse obras de acondicionamiento que modifiquen la distribución interior.
 - 2.5. Demolición de elementos señalados como inadecuados.
- 3.- Cualquier intervención que exceda las obras de conservación o consolidación puntual deberá contemplar la demolición de los elementos inadecuados existentes en el edificio y en su parcela.

Artículo 3.5.11. GRADO DE PROTECCIÓN MONUMENTAL

- 1.- Las actuaciones sobre los edificios incluidos en este grado de catalogación estarán encaminadas a la conservación, consolidación, rehabilitación y mejora conforme a lo establecido en el artículo 53 de la Ley de Patrimonio Cultural de Cantabria.
- 2.- Las intervenciones sobre estos inmuebles estarán sometidas al régimen establecido en el artículo 61 de la Ley de Patrimonio Cultural de Cantabria para los Monumentos declarados Bien de Interés Cultural.
- 3.- La protección afecta a los patios, jardines y espacio libre de los inmuebles catalogados en este grado, salvo que se encuentren sometidos a protección específica.

Artículo 3.5.12. GRADO DE PROTECCIÓN INTEGRAL

- 1.- Las actuaciones sobre los inmuebles incluidos en este grado de catalogación estarán encaminadas al mantenimiento de los valores existentes que aseguren el respeto a sus características de autenticidad artística o histórica.
- 2.- Cuando por los motivos expuestos en el artículo 3.5.10.2.4, se autorizaren obras de acondicionamiento, éstas respetarán los valores históricos y culturales merecedores de protección. Las fichas del Catálogo podrán establecer condiciones para este tipo de obra.
- 3.- La protección afecta a los patios, jardines y espacio libre de los inmuebles catalogados en este grado, salvo que se encuentren sometidos a protección específica.

- 4.- Los Elementos Singulares catalogados se encuentran sometidos a este régimen de protección.

Artículo 3.5.13. GRADO DE PROTECCIÓN ESTRUCTURAL

- 1.- Las actuaciones sobre los inmuebles incluidos en este grado de catalogación estarán encaminadas al mantenimiento de los valores existentes que aseguren el respeto a sus características de autenticidad artística o histórica.
- 2.- Además de las señaladas con carácter general para todos los grados de protección, en los inmuebles catalogados con este grado se admiten las siguientes clases de obras:
 - 2.1. Acondicionamiento, siempre que se conserven los valores arquitectónicos e históricos de la edificación y mantengan o recuperen las fachadas, la cubierta, la organización general de la planta y los espacios singulares, entre los que se considerará la escalera.
 - 2.2. Levante, en los casos singulares establecidos en las fichas del catálogo se permite esta clase de obras.
- 3.- La protección afecta a los patios, jardines y espacio libre de los inmuebles catalogados en este grado, salvo que se encuentren sometidos a protección específica.

Artículo 3.5.14. GRADO DE PROTECCIÓN AMBIENTAL

- 1.- Protege los edificios que conforman el tejido urbano de la Villa y por tanto condicionan el aspecto del espacio urbano. Interesa la conservación de sus invariantes tipológicas y de algunos elementos, por lo general externos. La organización y utilización del espacio interno reedificable estará condicionada al respeto de las fachadas sujetas a la conservación, así como otros elementos en relación con los espacios públicos de posible importancia.
- 2.- Además de las señaladas con carácter general para todos los grados de protección, en los inmuebles catalogados con este grado se admiten las siguientes clases de obras:
 - 2.1. Acondicionamiento, siempre que se conserven los valores tipológicos, arquitectónicos e históricos de la edificación.
 - 2.2. Reestructuración, podrán llevarse a cabo las intervenciones necesarias para el desenvolvimiento de los usos existentes y autorizados siempre que ello se lleve a cabo con soluciones de diseño y composición que salvaguarden la conservación de los elementos externos referidos y su adecuada integración.
 - 2.3. Levante, en los casos singulares establecidos en los alzados del catálogo se permite esta clase de obra.
- 3.- En casos excepcionales, cuando se justifique sobradamente la inconveniencia o inviabilidad de otra clase de intervención, podrán permitirse obras de Demolición y Reconstrucción o Sustitución, previa presentación de Anteproyecto que contenga el levantamiento del edificio existente y defina la propuesta del nuevo, así como los alzados de los edificios contiguos, e informe del Arquitecto municipal que establezca pormenorizadamente los elementos a conservar y/o reconstruir.

- 4.- En ambos casos se permitirán actuaciones constructivas con sistemas actuales que supongan una mejora de las condiciones de habitabilidad del inmueble, respetando siempre los valores patrimoniales objeto de la protección.

Artículo 3.5.15. ENTORNO DE PROTECCIÓN

- 1.- En el entorno protegido serán de aplicación los mismos grados de protección aplicables en el Conjunto Histórico declarado.
- 2.- Los Catálogos incluyen así mismo todas las fichas correspondientes al Entorno de protección.

CAPÍTULO 3.6. RÉGIMEN DE PROTECCION DE PARQUES, JARDINES Y OTROS ESPACIOS LIBRES

SECCIÓN 1ª GENERALIDADES

Artículo 3.6.1. CATÁLOGO

Por formar parte del Patrimonio de Comillas y de Cantabria, quedan protegidos todos parques, jardines y otros espacios libres que el Plan reconoce presentan valores formales, paisajísticos, botánicos, históricos, culturales o que contribuyen a mantener la presencia de la vegetación en la Villa.

Artículo 3.6.2. ARTICULACIÓN

1.- El régimen de los elementos catalogados se articula en dos grados con distinto nivel de protección, que de mayor a menor alcance conservacionista son:

- Jardín Histórico

Esta categoría incluye los parques y jardines asociados a edificios declarados Bien de Interés Cultural y aquellos que este Plan considera que deben gozar del régimen de protección establecido para los Lugares Culturales por la Ley de Patrimonio Cultural de Cantabria.

Los jardines incluidos en este nivel son:

- 1) El Parque del Palacio de Sobrellano, que también comprende los jardines de las fincas de su entorno, Casa Ocejo, Casa Moxó, Cavaduchas, El Capricho, El Llano y La Portilla.
- 2) Los Jardines de la Universidad Pontificia.

- Protección Ambiental

Están integrados en esta categoría los jardines de las fincas incluidas en la ordenanza de la Zona Residencial F y aquellos pequeños jardines, patios y huertas, catalogados en el Casco Histórico, que se considera deben permanecer como espacios libres sometidos a un régimen de usos y condiciones de conservación y plantación de especies.

Artículo 3.6.3. RÉGIMEN DE USOS

1. Los espacios libres protegidos sólo pueden destinarse a usos de esparcimiento.
2. Los usos de equipamiento y deportivos sólo son admisibles al aire libre o en instalaciones provisionales, y siempre que se instalen en áreas pavimentadas, terrizos, o espacios construidos existentes en el momento de su catalogación.
3. El aparcamiento sobre o bajo rasante se considera incompatible con el objetivo de protección, salvo los existentes o aquellos específicamente previstos en el Plan.

SECCIÓN 2ª INTERVENCIONES PERMITIDAS SEGÚN EL GRADO DE PROTECCIÓN

Artículo 3.6.4. JARDÍN HISTÓRICO

1. En los Jardines Históricos sólo están permitidas las intervenciones de mantenimiento y restauración que no alteren el trazado del jardín y no supongan sustitución de las especies existentes. El arbolado existente no podrá ser objeto de tala. Cuando sea materialmente imposible mantenerlo en pie con seguridad para las personas, o cuando por enfermedad o muerte sea necesario, será sustituido por otro individuo de la misma especie y suficiente porte.
2. Los elementos construidos originales, caminos, cierres, portadas, estanques, grutas, etc., vinculados a los jardines no podrán ser modificados en su diseño y características. Así mismo, en los casos en que el Plan contempla una nueva alineación se reconstruirá con fidelidad el cierre de la parcela.
3. No se autorizarán actuaciones que supongan incremento de la superficie pavimentada o que modifiquen las características de la misma de forma que afecte a las especies vegetales.
4. Las instalaciones provisionales en estos espacios deberán ser autorizadas por el Ayuntamiento y estarán condicionadas al respeto a las especies vegetales, su integración y la reposición del espacio afectado a su estado anterior. La solicitud irá acompañada de la documentación que defina las dimensiones y características de la instalación y su ubicación, el objeto de la misma y el plazo en que será desmontada.
5. Se admitirán obras de restitución de especies vegetales desaparecidas y de reconstrucción de elementos construidos u ornamentales, siempre que en base a la documentación histórica disponible se recuperen el emplazamiento, y la especie o diseño y material originales, previa realización de un inventario y catalogación de los árboles y plantas existentes y un proyecto de rehabilitación.

Artículo 3.6.5. PROTECCIÓN AMBIENTAL

1. Los jardines y espacios de Protección Ambiental deberán preservarse en su estado actual, admitiéndose en ellos intervenciones de mejora del arbolado y la jardinería. El arbolado existente no podrá ser objeto de tala. Quedan prohibidas las intervenciones destructivas, como talas de arbolado o especies arbustivas. Se procurarán evitar los movimientos de tierras o el incremento de la superficie pavimentada, que en todo caso estarán sujetos a licencia.
2. Las afecciones sobre ellos, se autorizarán exclusivamente en los casos previstos en el presente Plan, y en ellas se deberá minimizar su incidencia, procediendo al traslado de los especímenes afectados en todos los casos en que resulte viable. Así mismo, en los casos en que el Plan contemple una nueva alineación se reconstruirá con fidelidad el cierre de la parcela.
3. Las intervenciones sobre este tipo de espacios que excedan de las labores habituales de mantenimiento e incidan sobre su configuración, sobre el arbolado o las especies arbustivas existentes, deberán ser autorizadas por el Ayuntamiento.
4. Los propietarios privados de los espacios así catalogados deberán mantener los mismos en adecuado estado de conservación.

CAPÍTULO 3.7. PROTECCION DEL PATRIMONIO ARQUEOLOGICO Y PALEONTOLOGICO

Artículo 3.7.1. INFORMACIÓN

Por formar parte del Patrimonio de Comillas y de Cantabria, quedan protegidos todos los bienes de valor arqueológico y paleontológico, estén o no identificados. Al día de hoy se tiene conocimiento de los relacionados en el Inventario Arqueológico de Cantabria y en la relación y catálogo de yacimientos, hallazgos aislados y áreas de protección arqueológica, que se aporta en la documentación del presente Plan General, punto 16.2 de la Memoria y planos a escala 1: 5.000 del documento de Información y Avance, de acuerdo con lo establecido en el artículo 76.2.b de la Ley de Patrimonio Cultural de Cantabria. En este documento se indica la tipología, cronología y localización geográfica de los bienes relacionados.

Artículo 3.7.2. DESCUBRIMIENTOS

La titularidad y protección de los restos arqueológicos descubiertos será acorde con lo establecido en la legislación aplicable, y en particular con lo indicado en el Capítulo I del título IV, de la Ley 11/1998, de Patrimonio Cultural de Cantabria, artículos 76 al 95, y el Decreto 36/2001 que desarrolla la citada Ley 11/1998, en sus artículos 50 al 68.

Artículo 3.7.3. CONTROL

El control arqueológico regulado en la Ley de Cantabria 11/1998 será de aplicación en todo el término municipal de Comillas, ya que por todo su territorio existen indicios o evidencias de la existencia de yacimientos o restos arqueológicos.

Cuando se realicen obras que puedan afectar a valores arqueológicos, se verificará la existencia de restos de dicha naturaleza en cualquier movimiento del terreno que se lleve a cabo, según establece el artículo 63.1.e de la Ley de Cantabria 11/1998. Si estas hubieran comenzado y se descubre algún hallazgo se ha de paralizar la obra y comunicarlo de acuerdo a lo señalado en los artículos 82, 83 y 84 de la citada Ley. La Consejería de Cultura, Turismo y Deporte determinará, en contacto con los Servicios Técnicos Municipales, su sometimiento al control arqueológico que previene la Ley de Patrimonio Cultural de Cantabria, determinando el interés y el valor arqueológico de los hallazgos. Esta decisión deberá adoptarse en el plazo de los quince días siguientes a contar desde la comunicación indicada, según lo señalado en el artículo 84.2 de la Ley.

El estudio arqueológico que deba realizar el interesado, conforme a lo previsto en el apartado anterior, visado por el órgano autonómico competente, se incluirá entre la documentación que debe presentarse acompañando a la solicitud de licencia.

TÍTULO 4
REGULACIÓN DE USOS DEL SUELO Y DE LA EDIFICACIÓN

TÍTULO 4. REGULACIÓN DE USOS DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN

CAPÍTULO 4.1. REGULACIÓN GENERAL

Artículo 4.1.1. RÉGIMEN

Estas Ordenanzas regulan los diferentes usos y actividades que pueden llevarse a cabo sobre el territorio y en los inmuebles incluidos en el Plan General y Especial de Comillas.

Artículo 4.1.2. CLASES DE USOS

A efectos de estas normas y de las que, en desarrollo de este Plan General se incluyan en los Planes Parciales y Especiales, se diferencian los usos siguientes:

- 1.- Usos Básicos
- 2.- Usos Globales
- 3.- Usos Permitidos
- 4.- Usos Tolerados
- 5.- Usos Prohibidos
- 6.- Usos Públicos
- 7.- Usos Privados
- 8.- Usos Colectivos

Artículo 4.1.3. USOS BÁSICOS

- 1.- Constituyen la ordenación y regulación básicas de usos y actividades de este Plan General. Estos Usos Básicos podrán agregarse dentro de un mismo predio o edificio, de acuerdo con las características y compatibilidades definidas en estas Ordenanzas.
- 2.- Con la asignación de Usos Básicos se establece de forma detallada la específica utilización de los terrenos incluidos en cada una de las zonas que el Plan define dentro de su ámbito territorial.
- 3.- La asignación de un Uso Básico determina simultáneamente, tanto las actividades a que puede dedicarse la nueva edificación, como el régimen de tolerancia y sustitución de usos ya existentes.

Artículo 4.1.4. USOS GLOBALES

En las diferentes zonas del Suelo Urbanizable, el Plan General puede definir Usos Básicos o bien Usos Globales. Estos Usos Globales comprenderán una determinada agregación de Usos Básicos autorizados, que el correspondiente Plan Parcial deberá atribuir de forma específica a cada predio.

Artículo 4.1.5. USOS PERMITIDOS

- 1.- Son usos permitidos por el Plan los siguientes:
 - a) Los Usos Básicos o Globales asignados en cada caso.
 - b) Los usos existentes con anterioridad que queden incluidos en los Usos Básicos o Globales asignados por el Plan en cada caso.

- 2.- Se podrán permitir como Usos Temporales los establecidos por plazo limitado o por tiempo indeterminado revocables a voluntad de la Administración, en función de los objetivos de la ordenación urbanística y siempre que no supongan incompatibilidades de uso.
- 3.- Se podrán permitir como usos provisionales los que, por no necesitar de obras o instalaciones permanentes y no dificultar la ejecución de los planes puedan autorizarse con carácter provisional, por causas de interés público o ejecución de obras necesarias.

Artículo 4.1.6. USOS TOLERADOS

- 1.- Son Usos Tolerados los usos existentes con anterioridad que aún no coincidiendo con los usos propuestos para cada caso no se encuentren incluidos en alguna de las circunstancias de fuera de ordenación urbanística definidas en estas Normas.
- 2.- La condición de Uso Tolerado permitirá la realización de obras de ampliación o reforma, dentro de los límites establecidos para el Uso Básico correspondiente. En este supuesto, las obras deberán incluir las necesarias para adecuarse, en lo posible, a las nuevas especificaciones exigidas al uso correspondiente.
- 3.- La supresión de la actividad de un Uso Tolerado será causa de extinción del mismo, no pudiendo implantarse de nuevo ni ser sustituido por otro uso que no sea de los permitidos por este Plan.

Artículo 4.1.7. USOS PROHIBIDOS

- 1.- Son Usos Prohibidos los no autorizados ni tolerados de forma general o específica por la normativa de este Plan, las Ordenanzas de Planes Parciales o de los Planes Especiales, los Catálogos, Ordenanzas Municipales en general, o las disposiciones legales de aplicación en materia de actividades, medio ambiente, seguridad, salubridad o moralidad en su caso.
- 2.- Se entenderán que son Usos Prohibidos aquellos que, aún no estando expresamente vedados, son incompatibles con los Usos Permitidos, incluso aunque se les someta a restricciones en la intensidad de uso.

Artículo 4.1.8. USOS PÚBLICOS Y PRIVADOS

- 1.- Son Usos Públicos, a los efectos de estas Normas y de las contenidas en los Planes que desarrollen lo dispuesto en este Plan General, los referentes a los usos y servicios públicos realizados o prestados por la Administración o por gestión de los particulares sobre bienes de dominio público.
- 2.- Son Usos Privados los que, no estando comprendidos en el apartado siguiente, se realizan por particulares en bienes de propiedad privada.
- 3.- En los Usos Públicos se comprenden asimismo los realizados por la Administración en bienes de propiedad particular mediante arrendamiento o cualquier otro título de ocupación.
- 4.- Ningún Uso Público podrá ser sustituido por un uso privado, salvo expresa autorización del Plan.

Artículo 4.1.9. USOS COLECTIVOS

- 1.- Son usos Colectivos los que utilizando bienes y titularidad privadas se dirigen a una utilización pública o semipública y a los que se accede por la pertenencia a una asociación, agrupación, sociedad, club u organización similar, o por el abono de una cuota, entrada, precio o contraprestación análoga.
- 2.- El mantenimiento de cualquier uso colectivo existente se considera de interés público y utilidad social, aun cuando no haya sido recogido como uso propuesto. En consecuencia, para la supresión de un uso colectivo o su sustitución por otro, cualquiera que sea éste, se exigirá la autorización del Ayuntamiento, quien podrá denegarla en razón del interés general del mantenimiento de la actividad.

Artículo 4.1.10. USOS FUERA DE ORDENACIÓN

- 1.- Se consideran fuera de ordenación con carácter transitorio o definitivo los usos existentes que se encuentren en alguna de las siguientes circunstancias:
 - a) Tener declaración expresa de “fuera de ordenación” por el Plan General y Especial o por los Planes Parciales o Especiales que, en desarrollo del mismo, puedan redactarse.
 - b) Estar afectado, bien por una propuesta de uso dotacional o por nuevo trazado de viales, según las determinaciones del Plan General.
 - c) Estar en situación de incompatibilidad dentro del mismo edificio, de acuerdo con lo regulado en estas Normas.
 - d) Cuando los efectos de repercusión ambiental de cualquier actividad vulneren los niveles máximos regulados en estas Normas, en Ordenanzas Municipales apropiadas o en cualquier disposición legal en materia de actividades, medio ambiente, seguridad, salubridad o moralidad.
- 2.- Tendrá carácter transitorio la situación de fuera de ordenación cuando un uso existente, incluido en alguna circunstancia de las previstas en los puntos c) y d) del apartado anterior, pueda regularizar dicha circunstancia mediante el establecimiento de restricciones o medidas correctoras sobre la intensidad o forma de uso, adquiriendo, en consecuencia, la consideración de uso permitido o tolerado.

El plazo máximo de adaptación para estos usos se fija en cinco años desde la aprobación de este Plan, con independencia de los plazos particulares que puedan exigir las disposiciones específicas en su caso.
- 3.- Tendrá carácter definitivo la situación de fuera de ordenación cuando un uso existente esté afectado por alguna de las circunstancias previstas en el apartado primero de este artículo y no pueda reunir las condiciones prescritas en el apartado 2.
- 4.- La consideración de fuera de ordenación transitoria o definitiva de un uso impide la autorización de obras de consolidación, aumento de volumen, ampliación, modificación o incremento del valor de expropiación de la instalación, pero si permite pequeñas reparaciones que exigiese la higiene, ornato y conservación.
- 5.- Los usos fuera de ordenación por tener asignado un uso propuesto de carácter dotacional, podrán ser extinguidos por el Ayuntamiento mediante expropiación del inmueble correspondiente dentro de los quince años siguientes a la aprobación de este Plan, en defecto de la aplicación de cualquier otro sistema de actuación previsto en la Ley 2/2001 de Cantabria.

- 6.- Se considera que un uso fuera de ordenación se extingue cuando la persona natural o jurídica que ostenta la titularidad del uso cesa en el ejercicio del mismo, no pudiendo alquilar, traspasar o vender el derecho al mantenimiento de dicho uso.
- 7.- Aquellos usos existentes, de carácter industrial, que se hallen en funcionamiento sin autorización municipal y se consideren fuera de ordenación por no haber mantenido en su emplazamiento una distancia superior a 2.000 metros del núcleo más próximo de población agrupada, según establece el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (Decreto 2.414/1961), vendrán obligados a regularizar su situación por los procedimientos que se establezcan en la Ordenanza que al efecto, y en desarrollo de estas Normas, redacte el Ayuntamiento en un plazo máximo de cinco años.
- 8.- No quedarán fuera de ordenación los usos existentes en edificios catalogados, salvo los que no lo estuvieran por los supuestos regulados en el punto d) del apartado 1 de este artículo.

CAPÍTULO 4.2. USOS BÁSICOS

Artículo 4.2.1. CLASIFICACIÓN

A efectos de aplicación de estas Normas, se considerarán los siguientes Usos Básicos:

- 1.- Vivienda familiar
- 2.- Residencia colectiva
- 3.- Comercio
- 4.- Almacenes - exposición - venta
- 5.- Bajos de oficina
- 6.- Hostelería
- 7.- Locales de espectáculo
- 8.- Edificios de espectáculo
- 9.- Locales de reunión
10. Campamentos de turismo
- 11.- Talleres
12. Industrias
13. Almacenaje
14. Garajes y servicios del automóvil
15. Estacionamiento
16. Gasolineras
17. Colectivos:
 - Escolar
 - Cultural
 - Asociativo
 - Religioso
 - Institucional
 - Asistencial
 - Otros
18. Parques y Jardines: Zonas verdes
19. Recreo y expansión
20. Deportivo
21. Cementerios
- 22.- Usos especiales
23. Usos agropecuarios

Artículo 4.2.2. DISPOSICIONES GENERALES

- 1.- La obligatoriedad de cumplimiento de las especificaciones correspondientes a cada uno de los Usos Básicos, se entiende sin perjuicio de cuantas otras dimanen de organismos de la Administración competentes y les fuesen de aplicación.
- 2.- Dada su condición de usos propuestos, las disposiciones de este capítulo se regulan para los usos de nueva implantación o sustitución de otros existentes y para la adaptación de usos existentes tolerados.
- 3.- Todo proyecto de edificio de nueva planta o de rehabilitación o reforma de los existentes o parte de los mismos contendrá justificación del cumplimiento de las prescripciones contenidas en la Ley 3/1996, de Accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, urbanísticas y de la comunicación en Cantabria, que corresponda a los usos contemplados.

Artículo 4.2.3. CONDICIONES DE SEGURIDAD

- 1.- Seguridad estructural.
Serán de obligado cumplimiento las “Exigencias básicas de seguridad estructural” establecidas en el artículo 10 del Código Técnico de la Edificación, aprobado por Real Decreto 314/2006 de 17 de marzo.
- 2.- Seguridad en caso de incendio.
Serán de obligado cumplimiento las “Exigencias básicas de seguridad en caso de incendio” establecidas en el artículo 11 del Código Técnico de la Edificación, aprobado por Real Decreto 314/2006 de 17 de marzo.

En establecimientos industriales serán de aplicación el “Reglamento de Seguridad contra incendios en los establecimientos industriales” y la Ley 21/1992, de 16 de julio, de Industria y el Real Decreto 2267/2004, de 3 de diciembre.
- 3.- Seguridad de utilización.
Serán de obligado cumplimiento las “Exigencias básicas de seguridad de utilización” establecidas en el artículo 12 del Código Técnico de la Edificación, aprobado por Real Decreto 314/2006 de 17 de marzo.

Artículo 4.2.4. CONDICIONES DE SALUBRIDAD

Serán de obligado cumplimiento las “Exigencias básicas de salubridad” establecidas en el artículo 13 del Código Técnico de la Edificación, aprobado por Real Decreto 314/2006 de 17 de marzo.

Artículo 4.2.5. CONDICIONES ACÚSTICAS

Serán de obligado cumplimiento las “Exigencias básicas de protección frente al ruido” establecidas en el artículo 14 del Código Técnico de la Edificación, aprobado por Real Decreto 314/2006 de 17 de marzo.

Artículo 4.2.6. CONDICIONES TÉRMICAS

Serán de obligado cumplimiento las “Exigencias básicas de ahorro de energía” establecidas en el artículo 15 del Código Técnico de la Edificación, aprobado por Real Decreto 314/2006 de 17 de marzo.

SECCIÓN 1ª VIVIENDA FAMILIAR

Artículo 4.2.7. DEFINICIÓN

- 1.- La vivienda comprende los espacios, locales o dependencias destinados a alojamiento o residencia familiar. Se establecen las siguientes categorías:
 - a) Vivienda unifamiliar, es la construida sobre parcela independiente y exclusiva, de acuerdo con lo dispuesto en estas Normas.
 - b) Vivienda plurifamiliar, es el edificio con acceso y elementos comunes a varias viviendas familiares.
- 2.- Se entenderá que constituyen parte de este uso los talleres domésticos y los despachos profesionales afectados al usuario de la vivienda en superficie no mayor del 25% de esta y siempre que no causen molestias equiparables a un uso distinto al de vivienda en sentido estricto.
- 3.- No se autorizarán las viviendas familiares que incumplan el Programa mínimo de vivienda en edificios de nueva construcción o por segregación o división de los existentes.
- 4.- Con el fin de fomentar la diversidad de usos, la variedad en el programa de las viviendas y la cohesión del tejido social se establece que el número máximo de viviendas que puede albergar un edificio resulta de dividir la superficie computable a efectos de edificabilidad entre 100. Si el resultado es un número decimal, se redondeará al número entero más próximo.

Subsección 1ª CONDICIONES DE LA VIVIENDA FAMILIAR

Artículo 4.2.8. CONDICIONES ESPACIALES

- 1.- Programa mínimo: Toda vivienda deberá constar, como mínimo, de estancia - comedor, cocina y un dormitorio conyugal, o dos dormitorios, uno doble y otro sencillo, un cuarto de aseo dotado de lavabo, retrete y ducha. y armario ropero empotrado.
- 2.- Dimensiones mínimas de los locales: Las diversas dependencias de la vivienda habrán de cumplir las siguientes condiciones mínimas de superficie útil, en razón al programa familiar.
 - Estancia - comedor: Siempre deberá poder inscribirse un círculo de tres metros de diámetro y tener la siguiente superficie:

	Nº de personas					
	3	4	5	6	7	8
Superficie útil m2	16	18	18	20	20	22

- Cocina:

	Nº de personas					
	3	4	5	6	7	8
Superficie útil m2	6	8	8	8	10	10

- Dormitorio conyugal: 10 m2 sin incluir superficie para armario ropero y círculo inscribible de diámetro mínimo 2,80 metros.
- Dormitorio doble: 8 m2 sin incluir superficie para armario ropero y círculo inscribible de diámetro mínimo 2,40 metros.
- Dormitorio sencillo: 6 m2 sin incluir superficie para armario ropero y círculo inscribible de diámetro mínimo 2,00 metros.
- Cuarto de aseo: 3 m2 y círculo inscribible de diámetro mínimo 1,5 metros.
- Armario ropero empotrado: El frente mínimo será de 1 metro.

	Nº de personas					
	3	4	5	6	7	8
Superficie útil m2	1,5	1,9	2,3	2,7	3,1	3,5

- Pasillos: La anchura mínima de los pasillos será de 0,90 m. Podrán existir estrangulamientos máximos de 0,80 m. en longitudes máximas de 0,30 m., nunca situados frente a la puerta. Los pasillos permitirán el paso a cualquier habitación de un rectángulo en planta de 0,40 m X 1,60 m. La anchura mínima en el vestíbulo o zona de entrada será de 1,20 metros.
- Tendederos: Toda vivienda de más de un dormitorio estará dotada de una superficie cubierta y abierta de, al menos, cuatro metros cuadrados destinados a tender la ropa. Esta dependencia, si estuviera situada sobre la fachada que da a la vía pública o si fuera visible desde la misma, se la dotará de un sistema adecuado de persianas o celosías que impidan ver de forma ostensible la ropa tendida.

- 3.- Superficie mínima de la vivienda: No podrá haber una vivienda de superficie útil total menor de 40 m2.

A estos efectos y a los de habitabilidad, se considerará superficie útil la comprendida dentro del perímetro definido por la cara interior de los cerramientos y con altura libre mayor de 2,50 metros excluida la superficie ocupada en planta por los cerramientos y particiones interiores así como elementos estructurales y canalizaciones.

No se computarán a estos efectos los sótanos, garajes o locales de servicio común, en cuanto a las terrazas, balcones, tendederos y similares, se computarán con criterios similares a los aplicables por la legislación general de viviendas de protección oficial (VPO).

- 4.- Alturas. La altura libre mínima de una vivienda será de 2,50 metros, admitiéndose hasta un 10% de la superficie útil con alturas inferiores pero siempre superiores a 2,20 metros.

- 5.- Accesibilidad.

a) Toda vivienda dispondrá, en contacto con el exterior, de un hueco practicable para entrada de muebles de dimensiones mínimas de 2 m. x 1 m.

b) La anchura mínima de hojas de puerta será la siguiente:

Acceso a vivienda	0,825 metros
Cuarto de aseo	0,625 metros

Resto de dependencias 0,725 metros

6.- Condiciones de distribución.

- a) El acceso al cuarto de aseo no podrá hacerse a través ni de los dormitorios ni de la cocina. Si el acceso se dispone a través de la estancia - comedor, ambas dependencias deberán quedar separadas por una dependencia con doble puerta.
- b) En las viviendas con más de un cuarto de aseo, podrá accederse a éstos desde los dormitorios, debiendo, sin embargo, al menos uno de los cuartos de aseo cumplir la condición de acceso independiente regulada en el párrafo anterior.
- c) Las cocinas tampoco servirán de paso directo a dormitorio.

Artículo 4.2.9. CONDICIONES HIGIÉNICAS

1.- Vivienda exterior:

- a) Toda vivienda deberá ser exterior. Se considerará vivienda exterior aquella cuyas habitaciones vivideras, estancia - comedor y dormitorios, tengan sus huecos de iluminación y ventilación recayendo a espacio calificado como viario o a espacio abierto inmediato a éste, siempre que sea espacio libre exterior, o propio de la vivienda en tipologías unifamiliares, o que den simultáneamente a viario y a patio de manzana.
- b) Excepcionalmente, podrá autorizarse la ventilación de dormitorios a patio interior de parcela en número no superior al reflejado en el siguiente cuadro:

	Nº de dormitorios de la vivienda				
	2	3	4	5	6
Nº de dormitorios a patio de parcela	0	0	1	2	2

- c) El dormitorio conyugal en ningún caso podrá dar al patio de parcela.
- d) Salvo los baños, aseos, distribuidores y vestíbulos, ningún local sin luz y ventilación natural, por razón de dimensión o condiciones de diseño, permitirá la inscripción de un rectángulo de 0,70 m X 1,80 m. en planta.

2.- Viviendas en sótano: Quedan expresamente prohibidas las viviendas en sótano o semisótano

3.- Locales abuhardillados: En toda dependencia dispuesta en planta bajo cubierta no computará, a los efectos de cumplimiento de la superficie útil mínima establecida en el artículo 4.2.4.2 para cada tipo de local, la superficie cuya altura libre sea inferior a 2,50 metros. A efectos de cómputo de edificabilidad se estará a lo dispuesto en el artículo 3.2.3.

4.- Iluminación:

- a) Con el fin de asegurar una adecuada iluminación en las viviendas, todas las habitaciones dispondrán de ventanas con superficie acristalada mayor o igual a 1/6 de la superficie útil de la habitación. Podrán exceptuarse de esta condición los cuartos de aseo.

- b) Se conseguirá el oscurecimiento y tamizado de la luz en los dormitorios y estancias disponiendo para ello de los sistemas adecuados a este fin o dejando resuelta la posibilidad de colocación, por el usuario, de elementos que tengan carácter de mobiliario y que sirvan a este fin.

5.- Ventilación:

- a) Para garantizar al usuario la posibilidad de ventilaciones instantáneas, los diferentes locales de la vivienda, tendrán superficies practicables de las ventanas de al menos 1/12 de la superficie útil de la habitación. En los cuartos de aseo que no ventilen por fachada o patio, según las anteriores condiciones, se instalará conducto independiente o colectivo homologado de ventilación forzada estática o dinámica.
- b) Las cocinas tendrán conductos de eliminación de humos de combustión directamente al exterior sobre la cubierta del edificio.
- c) Se considerarán obligatorias soluciones de diseño arquitectónico que posibiliten la ventilación cruzada de la vivienda, en concordancia con las exigencias establecidas para la vivienda exterior.

- 6.- Ventilación permanente: Toda vivienda dispondrá de un sistema de ventilación que incluya, con las ventanas cerradas, toma de aire exterior, que asegure una renovación de aire superior a un volumen/hora y el barrido de la ventilación afectará a toda la superficie de forma cruzada sin que queden fondos de saco, en que la profundidad sea mayor a la anchura, sin ventilar.

Artículo 4.2.10. CONDICIONES DE LOS SERVICIOS

- 1.- Se considerará parte integrante de la vivienda el equipamiento y dotación de instalaciones y servicios.
- 2.- El usuario debe poder disponer de una dotación mínima de agua potable capaz para un consumo de 100/1día/usuario, si bien debe asegurarse un suministro de 250 litros/usuario/día, distribuida en la vivienda por una instalación que conduzca el agua como mínimo hasta los puntos de consumo donde se prevean actividades de higiene personal y preparación de alimentos, con un caudal mínimo de 0,15 l/s por grifo de agua fría de 0,10 l/s de agua caliente.

Todas las instalaciones de fontanería y saneamiento dispondrán del correspondiente equipo terminal dispuesto para el uso y en los emplazamientos previstos se situarán en condiciones de cómodo uso al menos, un fregadero, una ducha, un lavabo y un inodoro.
- 3.- El usuario debe poder disponer de energía eléctrica, distribuida en la vivienda, por una instalación que permita la iluminación y tomas de corriente con una potencia global igual o mayor a la definida en la legislación vigente.
- 4.- La vivienda deberá tener instalado o previsto un sistema de calefacción que permita su calentamiento a una temperatura mínima de 18° C medidos a 1,5 m. de altura en el centro de cada habitación.
- 5.- Las instalaciones de calefacción, acondicionamiento de aire, agua caliente, gas, telecomunicaciones y demás, así como sus accesorios, deberán cumplir con las condiciones vigentes y, en ningún caso, podrán constituir peligro o molestias para los vecinos. En todo caso, entre las 22 horas y las 8 horas, el nivel sonoro admisible en el

dormitorio del vecino más afectado, con las ventanas abiertas, no podrá sobrepasar en más de 3 dBA al ruido de fondo, entendiéndose por tal al ambiental sin valores punta accidentales.

- 6.- Toda clase de instalaciones, subidas de humos, chimeneas, conducciones, desagües, maquinaria, etc., se realizarán en forma que garantice, tanto al vecindario como a los viandantes, la supresión de molestias, olores, humos, vibraciones o ruidos con los límites ya expresados.

Subsección 2ª Condiciones de los edificios con vivienda

Artículo 4.2.11. CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD A LA VIVIENDA

- 1.- El usuario deberá poder acceder al edificio o parcela de la vivienda libremente desde el espacio público exterior.
- 2.- El portal tendrá unas dimensiones mínimas en planta de 2,50 m. de anchura por 2,00m., y una altura no menor de 2,40 m.
- 3.-
 - a) En todo el recorrido de acceso a la vivienda dentro del edificio, las bandas de circulación horizontales limitadas por paramentos u otros elementos, tendrán un ancho mínimo de 1,20 m., permitirán el paso de un rectángulo horizontal de 2,00 m. por 0,70 m. y estarán dimensionadas en función de la posibilidad de evacuación en caso de fuego, de la población a que sirvan.
 - b) Todo el recorrido dispondrá de un nivel de iluminación mínima de 40 lux, conseguido con medios naturales o artificiales, al menos durante el tiempo necesario para efectuar el trayecto.
- 4.-
 - a) Las escaleras podrán tener un ancho mínimo de 1,00 m. en edificios de hasta 10 viviendas, de 1,10 m. en casas de hasta 30 viviendas, y en casas de más de 30 viviendas se exigirán dos escaleras con una anchura mínima de 1,00 m. o una sola de ancho mínimo de 1,30 m.
 - b) Las escaleras no tendrán tramos mayores de 16 peldaños y a 40 cm. de cualquier barandilla se cumplirá que la anchura mínima de las huellas de los escalones será de 28 cm. y la altura máxima de las tabicas de 18 cm., excepto en viviendas unifamiliares donde se permite una variación del 20% respecto a las expresadas medidas. Se recomienda evitar el bocel en los peldaños.
 - c) La anchura mínima de las mesetas habrá de ser 1,20 m., excepto en viviendas unifamiliares, que podrá ser de 1 m.
 - d) No podrán comunicar directamente con locales comerciales o industriales, debiendo de existir un vestíbulo intermedio con puertas resistentes a 90 minutos de fuego.
 - e) Para alturas del edificio iguales o inferiores a planta baja + 3 plantas, las escaleras se podrán iluminar y ventilar cenitalmente, siempre que el hueco de iluminación en cubierta tenga una superficie no inferior a 1 m².

Para alturas superiores a planta baja + 3 plantas, la iluminación y ventilación deberá ser directa, con huecos a patio o fachada en cada planta, de superficie no inferior a 1 m².
- 5.-
 - a) El desnivel máximo a salvar en un edificio sin ascensor u otros medios mecánicos, entre el nivel medio en el umbral del acceso al edificio y el nivel de acceso a la vivienda será de 10,75 m.

- b) En los edificios de viviendas en las que no sea obligatoria la instalación de ascensor, se dejará previsto en la estructura la posibilidad de instalarlo.
- 6.- El desnivel máximo a salvar en el edificio entre el nivel medio en el umbral del acceso al edificio y el nivel de desembarco del ascensor será de 0,36 m. y deberá poder salvarse mediante rampa accesible para carritos o sillas de ruedas.
- 7.- a) Los itinerarios públicos o privados de uso comunitario destinados al tránsito de peatones o mixto de vehículos y peatones, deberán diseñarse de manera que los desniveles no lleguen a grados de inclinación que dificulten su utilización a personas con movilidad reducida y que dispongan de una anchura tal que permita, al menos, el tránsito simultáneo de dos personas una de ellas en silla de ruedas.
- b) Los desniveles de itinerarios y espacios públicos peatonales se salvarán mediante rampas que no alcanzarán grados de inclinación superiores al 6 por 100.
- 8.- Si el número de viviendas excediera de 15, se exigirá la provisión de dos ascensores, si éstos son exigibles en función de lo expuesto en el punto 5.

Artículo 4.2.12. DOTACIONES COMPLEMENTARIAS

- 1.- Todo edificio destinado a viviendas dispondrá con fácil acceso de un local para los cubos de basura de los ocupantes, cumpliendo además cuantas condiciones señalen las disposiciones vigentes. Su ventilación no podrá realizarse a través de la chimenea de ventilación de los cuartos de baño.
- 2.- Asimismo, dispondrán de cuarto para estacionamiento de coches de niños y bicicletas, de fácil acceso desde el portal y de dimensiones adecuadas al número de viviendas.
- 3.- Queda prohibido el uso de conductos verticales para recolección de basuras.
- 4.- Todo edificio que reúna cinco o más viviendas deberá adecuar los espacios libres de patio de manzana o de parcela exterior para juego de niños. En el caso de que el edificio reúna diez o más viviendas dispondrá, además, de una habitación para reunión de vecindad.

Subsección 3ª Condiciones de emplazamiento

Artículo 4.2.13. CONDICIONES GEOGRÁFICAS

No se reconocerá como habitable la vivienda que, por su emplazamiento, esté expuesta a riesgos previsibles de catástrofes, tales como riadas, inundaciones, corrimiento de tierras, etc.

Artículo 4.2.14. CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD

- 1.- No se reconocerá como habitable la vivienda que no tenga asegurada la conexión de su acceso con la red viaria pública.
- 2.- La red viaria, pública o privada, salvo en áreas céntricas con zonas peatonales amplias y otros casos excepcionales, que deberán quedar justificados en la licencia de construcción, permitirá el acceso y estacionamiento de vehículos hasta las inmediaciones del edificio, de forma que el máximo recorrido a pie entre el acceso al edificio y la zona más próxima de la red de vehículos quede dentro de un radio de 100 m. Este recorrido dispondrá de una instalación de iluminación nocturna fija o accionable

a voluntad y se configurará de forma que no presente riesgos que afecten a la seguridad de las personas.

- 3.- Deberán asegurarse, además, condiciones de acceso de vehículos con carácter singular, para que, por razones de urgencia, bomberos, ambulancia, etc., o de carga y descarga esporádica, mudanzas, puedan quedar a distancias del acceso del edificio no superiores a 10 m.

SECCIÓN 2ª RESIDENCIA COLECTIVA

Artículo 4.2.15. DEFINICIÓN

Por residencia colectiva se entiende el conjunto de espacios, locales o dependencias destinados a alojamiento o residencia en régimen de comunidad, bien sean ancianos, infantiles, religiosas, empleados, estudiantes, militares y otros análogos.

Artículo 4.2.16. CONDICIONES DE LOS LOCALES

- 1.- Dado el carácter de vivienda del presente uso, serán de aplicación las condiciones espaciales, higiénicas, y de servicios correspondientes al uso de vivienda familiar, excepción hecha de las condiciones de programa mínimo o de superficies de cocina o estancia comedor.
- 2.- Serán asimismo de aplicación las condiciones relativas a accesibilidad a las viviendas y edificios, así como a las de seguridad, acústicas, térmicas, etc., correspondientes al uso de vivienda familiar.
- 3.- Cuando la residencia colectiva presentara más de 10 dormitorios, será de obligado cumplimiento la legislación hotelera en materias de higiene o seguridad que fueran de aplicación por afinidad de uso.

SECCIÓN 3ª COMERCIO

Artículo 4.2.17. CONDICIONES DE LOS LOCALES

- 1.- Todos los locales de uso comercial deberán observar las siguientes condiciones de carácter general y, en cada caso, las de carácter específico que les corresponda, que, a continuación de las generales, se establecen.
- 2.- Son condiciones de carácter general:
 - 1ª La zona destinada al público en el local tendrá una superficie útil mínima de 6 m² y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda.
 - 2ª En el caso de que en el edificio exista uso de viviendas, deberán disponer éstas de accesos, escaleras y ascensores independientes.
 - 3ª Los locales comerciales y sus almacenes no podrán comunicarse con las viviendas, caja de escalera ni portal si no es a través de una habitación o paso intermedio, con puerta de salida resistente a 90 minutos de fuego.
 - 4ª La altura de los bajos comerciales será la que corresponda por condiciones de edificación. La altura libre mínima para sótano y semisótano será de 2,70 m. y 3 m. respectivamente.
 - 5ª Los locales comerciales dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta 100 m², un retrete y un lavabo; por cada 200 metros cuadrados más o fracción se aumentará un retrete y un lavabo. A partir de los 100 m² se instalarán con absoluta independencia para señoras y caballeros. En cualquier caso, estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto de los locales y, por consiguiente, deberán instalarse con un vestíbulo o zona de aislamiento.
 - 6ª La luz y ventilación de los locales comerciales podrá ser natural o artificial.

En el primer caso, los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a un octavo de la que tenga la planta del local. Se exceptúan los locales exclusivamente destinados a almacenes, trasteros y pasillos.

En el segundo caso, se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento.

En el supuesto de que no fuesen satisfactorias o no funcionaran correctamente, en tanto no se adopten las medidas correctoras oportunas, el Ayuntamiento podrá cerrar total o parcialmente el local.
 - 7ª Dispondrán de salida de urgencia, accesos especiales para extinción, aparatos, instalaciones y útiles que, en cada, y de acuerdo con la naturaleza y características de la actividad, estime necesarios el Ayuntamiento.
 - 8ª Las estructuras de la edificación serán resistentes al fuego y los materiales deberán ser incombustibles, o disponer de la protección necesaria, y de características tales que no permitan llegar al exterior ruidos o vibraciones, cuyos niveles se determinan en el Código Técnico de la Edificación, así como en otras normas que sean de aplicación en materia de reglamentación ambiental, que se recogen en los usos industriales.

- 9ª Con iguales condiciones se exigirán las instalaciones necesarias para garantizar, al vecindario y viandantes, la supresión de molestias, olores, humos, vibraciones, etc.
- 10ª Los bajos comerciales que se establezcan en primer sótano no podrán ser independientes del local inmediatamente superior al que se unirán mediante escaleras y otros huecos. A los efectos de esta condición, se denominará zona de contacto la superficie de la planta superior cuya protección vertical coincida con la superficie de la planta inferior.
- 3.- Dada su peculiar naturaleza, los locales comerciales del ramo de la alimentación podrán ser objeto de una reglamentación municipal específica, que, en cualquier caso, observará, como mínimo, las prescripciones contenidas en las presentes Normas.
- 4.- Por razones de composición del espacio urbano y concordancia con el resto del edificio, no se admitirán fachadas ciegas, debiendo, en todo caso, mantenerse la iluminación natural a través de la fachada.

Artículo 4.2.18. BAJOS COMERCIALES

- 1.- Incluirá las actividades localizadas en las plantas bajas de edificios y dedicadas a:
- Locales abiertos al público destinados al comercio al por mayor o menor.
 - Locales destinados a la prestación de servicios privados al público como peluquerías, salones de belleza, lavado, planchado y similares.
- 2.- Los usos comerciales que, por sus características, materias manipuladas o almacenadas o medio utilizados, originen molestias o generen riesgos a la salubridad o a la seguridad de las personas o de las cosas, se registrarán por lo establecido para el uso industrial.
- 3.- Este uso se localizará en planta baja, con posibilidad de extensión a semisótano y sótano de almacén; asimismo, podrá contar con una entreplanta en planta primera si el nivel de ésta no es superior a 4 m. sobre el nivel de la rasante de la planta baja del edificio y contará con un retranqueo mínimo de 4 m. sobre la línea de fachada exterior del mismo edificio.

A efectos del aprovechamiento del techo máximo edificable autorizado en una finca podrá admitirse o imponerse la utilización del mismo en planta de sótano exclusivamente como bajo comercial.

Artículo 4.2.19 EDIFICIOS COMERCIALES

- 1.- Es el uso comercial extendido a la totalidad de un edificio o a parte de él si los usos restantes son de carácter terciario y en ningún caso de vivienda.
- 2.- Serán de aplicación en todo caso las correspondientes al uso de bajos comerciales, además de las que corresponden a la actividad que desarrollen.
- 3.- Serán asimismo de aplicación las siguientes condiciones específicas:
- 1ª En los edificios comerciales en lo que se disponga de luz y ventilación artificial, en las condiciones establecidas para los bajos comerciales, no serán obligatorias las zonas de contacto.

- 2ª Las escaleras de servicio al público en los edificios comerciales tendrán un ancho que no podrá ser inferior a 1,30 m.

SECCIÓN 4ª ALMACENES - EXPOSICIÓN - VENTA

Artículo 4.2.20. DEFINICIÓN

- 1.- A los efectos de estas Normas, se define como uso de Almacenes – Exposición - Venta el correspondiente a establecimientos destinados a la guarda, conservación y distribución de productos naturales, materias primas o artículos manufacturados con posibilidad de venta al por mayor o menor acompañados de zona de exposición con acceso al público.
- 2.- En estos locales no se podrán efectuar operaciones secundarias de transformación, admitiéndose exclusivamente el empaquetado o embalaje.
- 3.- Este uso estará instalado en todo caso en edificio independiente.

Artículo 4.2.21. CONDICIONES DE LOS LOCALES

- 1.- Al ser un uso que participa, o puede participar, del uso de carácter comercial o de oficinas, los locales en que se lleve a cabo la actividad deberán ajustar sus condiciones a las del comercio, oficinas e industrias en los aspectos preferentes de acceso al público, condiciones de puestos de trabajo y protecciones ambientales y de seguridad, fuego, etc., respectivamente.
- 2.- Las condiciones y previsiones de servicios y aseos se calcularán proporcionalmente a las superficies o personal de la instalación.

SECCIÓN 5ª OFICINAS

Artículo 4.2.22. DEFINICIÓN

Se incluyen en este uso los locales en los que se realicen actividades administrativas o burocráticas de carácter público o privado; los de Banca, Bolsa, Seguros; los que, con carácter análogo pertenecen a empresas privadas o públicas y los que se dedican a despachos profesionales de cualquier clase.

Artículo 4.2.23. CONDICIONES DE LOS LOCALES

1.- Todos los locales de oficinas deberán observar las siguientes condiciones de carácter general y, en cada caso, las específicas que les correspondan que, a continuación de las generales se establecen.

2.- Son condiciones de carácter general:

1ª En el caso de que en el edificio exista uso de viviendas, deberán disponer éstas de accesos, escaleras y ascensores independientes.

2ª La altura de los bajos de oficina será la que corresponda por condiciones de edificación.

3ª Los bajos de oficinas tendrán los siguientes servicios:

a) Hasta 100 m², un retrete y un lavabo. Por cada 100 m² más o fracción, se aumentará un retrete y un lavabo.

b) En todo caso, se instalarán con entera independencia para señores y caballeros .

Estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto de los locales, disponiéndose con un vestíbulo de aislamiento.

4ª La luz y ventilación de los locales y oficinas podrá ser natural o artificial.

En el primer caso, los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a un octavo de la que tenga la planta del local.

En el segundo caso, se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento.

En el supuesto de que no fuesen satisfactorias o no funcionaran correctamente, en tanto no se adopten las medidas correctoras oportunas, el Ayuntamiento podrá cerrar total o parcialmente el local.

En todo caso, será utilizada la luz y ventilación correspondiente a fachadas.

5ª Dispondrán de los accesos, aparatos, instalaciones y útiles que, en cada caso, y de acuerdo con las características de la actividad, sean de aplicación.

6ª Los materiales que constituyan la edificación deberán ser incombustibles, o disponer de la protección necesaria, y la estructura resistente al fuego y con características tales que no permitan llegar al exterior ruidos ni vibraciones cuyos niveles se determinan en el Código Técnico de la Edificación, así como

otras normas que sean de aplicación en materia de la reglamentación ambiental, que se recogen en los usos industriales.

- 7ª Con iguales condiciones se exigirán las instalaciones necesarias para garantizar, al vecindario y viandantes, la supresión de molestias, olores, humos, vibraciones, etc.
- 8ª Los bajos de oficina que utilicen el sótano o semisótano o la planta primera, serán indivisibles de la planta baja.
- 9ª La altura libre mínima para semisótano o sótano será de 2,70 metros o de 3 metros, respectivamente.
- 10ª Las escaleras de comunicación entre estas plantas, si tienen acceso de público, tendrán un ancho mínimo de 1,00 m.

Artículo 4.2.24. LOCALES DE OFICINAS

Este uso de oficinas tendrá limitada su situación a la planta primera o superiores de edificios con otros usos. En ningún caso podrán estar situados por encima de plantas con uso de vivienda.

Artículo 4.2.25. CONDICIONES DE LOS LOCALES

Serán de aplicación todas las condiciones propias del uso “Bajos de Oficinas”, con excepción de aquellos referentes a los sótanos.

Artículo 4.2.26. USOS MIXTOS

Es el uso de oficinas extendido a la totalidad de un edificio o a parte de él si los usos restantes son de carácter terciario y en ningún caso de vivienda.

Serán de aplicación todas las condiciones propias del uso “Bajos de Oficinas” que le correspondan por razón de la situación de las plantas.

SECCIÓN 6ª HOSTELERÍA

Artículo 4.2.27. DEFINICIÓN

Es el uso que corresponde a aquellos edificios de servicio al público que se destinan al alojamiento eventual o temporal, para transeúntes, como hoteles, apartoteles, pensiones y, en general, los regulados por la legislación específica de turismo.

Artículo 4.2.28. NIVELES

1.- Locales de hostelería:

En este caso el uso hostelero no debe ocupar más de dos plantas completas del edificio donde se encuentre, sin que, en ningún caso, pueda estar situado por encima de plantas con uso de vivienda.

2.- Edificios de hostelería:

Se extiende el uso a la totalidad del edificio, incluyendo además las necesarias actividades complementarias como restaurantes, bares, tiendas, etc.

Artículo 4.2.29. CONDICIONES DE LOS LOCALES

1.- Los locales cumplirán las dimensiones y condiciones que les fueran de aplicación, de las fijadas para el uso de vivienda familiar.

2.- Asimismo, deberán ajustarse a las disposiciones oficiales de aplicación en hostelería, en particular a lo establecido en el Decreto 50/1989, de 5 de julio, sobre ordenación y clasificación de establecimientos hoteleros en Cantabria y el Decreto 31/1997, de 23 de abril, por el que se regulan los alojamientos y actividades turísticas en el medio rural de Cantabria.

SECCIÓN 7ª LOCALES DE ESPECTÁCULO

Artículo 4.2.30. DEFINICIÓN

Corresponde este uso a los locales destinados al público con fines de cultura y recreo y se encuentran situados en planta baja o plantas inferiores de edificios.

Los cines y teatros tienen la consideración de Usos Colectivos.

Artículo 4.2.31. CONDICIONES DE LOS LOCALES

Cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes en la materia o, en su defecto, aquellas Normas que les sean de aplicación del Uso de Bajos Comerciales y sus instalaciones a las de Usos Industriales.

SECCIÓN 8ª EDIFICIOS DE ESPECTÁCULOS

Artículo 4.2.32. DEFINICIÓN

Es el uso que se corresponde con el definido en Locales de Espectáculos pero extendido a la totalidad del edificio o a parte de él si los usos restantes son de carácter terciario y en ningún caso de vivienda.

Artículo 4.2.33. CONDICIONES

Cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes en la materia o, en su defecto, aquellas Normas que le sean de aplicación al Uso Comercial.

SECCIÓN 9ª LOCALES DE REUNIÓN

Artículo 4.2.34. DEFINICIÓN

Comprende este uso los locales destinados al público para el desarrollo de la vida de relación, tales como bares, restaurantes, salas de baile, discotecas, casinos, salas de juego y similares.

Artículo 4.2.35. CONDICIONES DE LOS LOCALES

- 1.- Cumplirán las establecidas para los usos de carácter comercial según concordancia de las ubicaciones y las instalaciones las aplicables de los Usos Industriales, con las limitaciones de carácter ambiental que les correspondan.
- 2.- Asimismo, las condiciones de accesos y seguridad en general, deberán ajustarse a la reglamentación correspondiente y a la de espectáculos que les sean de aplicación.
- 3.- Si estos usos se situasen en planta baja, su régimen de utilización y características serán las señaladas para los bajos comerciales.
- 4.- Ningún establecimiento nuevo o existente de este uso, cualquiera que sea su nivel, podrá producir, en edificios que puedan alojar el uso de vivienda, ruidos, vibraciones o cualquier otra afección entre las 22 h. y las 8 h. con niveles superiores a los límites más bajos admisibles para el uso de Talleres.
- 5.- En edificios utilizados adecuados para uso de vivienda queda impedida la nueva implantación de actividades de salones de baile, discotecas, discobares o similares.
- 6.- Podrán establecerse en áreas públicas como uso temporal sujeto a autorizaciones específicas del Ayuntamiento las actividades de esta clase situadas al aire libre en terrazas o áreas de recreo, pudiendo admitirse puestos de bebidas de superficie máxima de 9 m² en una sola planta.

SECCIÓN 10ª CAMPAMENTOS DE TURISMO

Artículo 4.2.36. DEFINICIÓN

Comprende los establecimientos destinados al alojamiento eventual o temporal de personas en régimen de acampada en elementos desmontables o móviles, como son autocaravanas y remolques.

Artículo 2.2.37. CONDICIONES GENERALES

- 1.- Sólo se permitirá su instalación en las zonas designadas a este fin y en las condiciones establecidas en la ordenanza correspondiente. Se prohíbe su instalación en Suelo Rústico.
- 2.- Dispondrán de las dotaciones y servicios requeridos por las disposiciones oficiales de aplicación, conforme a la categoría que ostenten.
- 3.- Quedan prohibidas las construcciones e instalaciones fijas o permanentes, tales como bungalows, módulos tipo mobil-home o cualquier otro elemento que no esté montado sobre ruedas y el estacionamiento o guardería de caravanas fuera de temporada. Será obligado el establecimiento de un periodo mínimo de seis meses al año durante el cual todas las caravanas tendrán que ausentarse de las zonas destinadas a este uso.
- 4.- Dispondrán de un local que albergue los contenedores para depósito de residuos y basuras.

SECCIÓN 11ª TALLERES

Artículo 4.2.38. DEFINICIÓN

Es el uso que corresponde a locales destinados a la realización de actividades de artes u oficios, que pueden situarse en plantas bajas de edificios destinados a uso de vivienda o inmediatos a ellos, por no entrañar molestias y ser necesario para el servicio de las zonas donde se emplacen, sean o no de carácter familiar.

Artículo 4.2.39. CONDICIONES DE LOS LOCALES Y ACTIVIDADES

Los locales destinados a estos usos, además de las establecidas en la Ordenanza General de Seguridad e Higiene del Trabajo, en cuanto le fueren de aplicación cumplirán las siguientes condiciones:

- 1.- Dispondrán de las medidas correctoras que garanticen la comodidad, salubridad y seguridad de los vecinos.
- 2.- Cumplirán con las dimensiones y condiciones de los locales para el Uso de Vivienda que les sean de aplicación, y estarán dotados, al menos, de un retrete con ducha y lavabo.
- 3.- Deberán tener ventilación natural o forzada.
- 4.- El acceso se proyectará de forma que no cause molestias a los vecinos.
- 5.- La densidad de potencia no sobrepasará 0,075 KW/m² ni la potencia total los 10 KW.
- 6.- Los niveles de contaminación ambiental, no sobrepasarán las máximas fijadas en la normativa que para este fin, se acompaña para los usos industriales en general.
- 7.- La cuantificación de los niveles señalados en este artículo podrá modificarse por una Ordenanza especial adecuada.
- 8.- Dispondrán de un local para el depósito de residuos y basuras.
- 9.- Las actividades admisibles, además de estudios de pintor, escultor o análogos, serán las siguientes:
 - I. ALIMENTACIÓN Y TABACO
 - 1.- Elaboración de helados y sorbetes de todas clases y similares.
 - 2.- Elaboración de productos de panadería, galletas y pastelería.
 - 3.- Elaboración de masas fritas (churros, buñuelos, etc.) y freiduría de productos animales y vegetales.
 - 4.- Elaboración de productos derivados del tabaco, cacao, chocolates y confituras.
 - II. TEXTIL Y CALZADO
 - 5.- Talleres de género de punto.
 - 6.- Talleres de cordaje, sogas y cordel.
 - 7.- Talleres de calzado, excluido el calzado de goma.

- 8.- Reparación del calzado.
- 9.- Talleres de prendas de vestir (excepto calzado), sastrería y modistería, camisería, guantería y sombreros.
- 10.- Confección de artículos de materias textiles, excepto prendas de vestir.
- 11.- Servicios de lavado, planchado, limpieza y teñido.
- III. MADERA Y CORCHO
- 12.- Talleres de muebles de madera.
- 13.- Talleres de tapizado y decorado.
- 14.- Talleres de muebles de mimbre y junco.
- 15.- Talleres de accesorios de muebles.
- 16.- Otros talleres auxiliares del mueble (talla, dorado, marquetería, barnizado, pirograbado, etc.).
- 17.- Juguetería y artículos de deportes e instrumentos de música.
- 18.- Fabricación de escobas, cepillos, brochas y pinceles.
- IV PAPEL Y ARTES GRÁFICAS
- 19.- Talleres de artículos de pasta de madera, papel y cartón (incluso cortado, doblado y engomado).
- 20.- Tipografías.
- 21.- Talleres de composición mecánica.
- 22.- Talleres de planigrafía y litografía (estampación de carteles, cuadros, estampas, cromos, ilustraciones, etc.).
- 23.- Talleres de reproducción impresa: fotograbado, galvanoplastia, estenotipia, grabados, serigrafía (sin medios propios de estampación).
- 24.- Talleres de encuadernación.
- 25.- Estudios y laboratorios fotográficos.
- V. PLÁSTICOS, CUEROS Y CAUCHO
- 26.- Confección de artículos de cuero, exceptuando calzado y otras prendas de vestir, incluso guarnicionería.
- 27.- Talleres de calzado y artículos para el mismo.
- 28.- Talleres de juguetería y artículos de deporte y reparación de artículos de los mismos.
- VI CONSTRUCCIÓN, VIDRIO Y CERÁMICA

- 29.- Talleres de vidrio y productos de vidrio (plano, hueco, prensado, fibra, óptica y talleres de corte, biselado y grabado).
- 30.- Talleres de cerámica, loza y alfarería.
- VII. METAL
- 31.- Talleres de ferretería, cerrajería, fontanería y hojalatería.
- 32.- Talleres de armería.
- 33.- Talleres de construcción de aparatos eléctricos de medida, regulación y verificación.
- 34.- Talleres de construcción de material eléctrico, de telecomunicación, y transmisión y cinematografía.
- 35.- Reparación de vehículos automóviles y bicicletas.
- 36.- Talleres de instrumentos y aparatos profesionales, científicos, de medida y control. Aparatos de fotografía e instrumentos de óptica.
- 37.- Talleres de relojería.
- 38.- Talleres de joyería y platería.
- 39.- Talleres de instrumentos de música.
- 40.- Talleres de juguetes y artículos de deporte: artículos de "bisutería" o adorno; de lápices y objetos de escritorio o clasificación en otras agrupaciones.

SECCIÓN 12ª INDUSTRIAS

Artículo 4.2.40. DEFINICIÓN

- 1.- Es el uso que corresponde a los establecimientos dedicados al conjunto de operaciones que se ejecutan para la obtención y transformación de primeras materias, así como su preparación para posteriores transformaciones, incluso envasado, transporte y distribución.
- 2.- Se entenderá por edificio industrial, en zonas donde se admite la construcción de viviendas, el que sus paredes de separación con los predios colindantes a partir de cimientos, dejen un espacio libre medio de 15 cm., sin que en ningún punto pueda ser inferior a 5 cm., no teniendo contacto con los edificios vecinos, excepto en fachadas, donde se dispondrá el aislamiento por juntas de dilatación y en la parte superior en la que dispondrá de un cierre o protección con material elástico para evitar la introducción de escombros y agua de lluvia en el espacio intermedio. La construcción y conservación de las juntas de dilatación de fachadas y la protección superior correrán a cargo del propietario del edificio industrial.
- 3.- La adecuación de usos existentes tolerados no requerirá en el caso de las industrias, el cumplimiento de lo indicado en el párrafo anterior, salvo que, por la naturaleza de la actividad industrial desarrollada, hubiera exigencia expresa por parte del Ayuntamiento en este sentido.

Artículo 4.2.41. CLASIFICACIÓN

- 1.- Se establecen las siguientes categorías:
 - 1ª Pequeña Industria. Exenta o en edificio industrial entre medianerías en parcelas independientes no mayores 500 m2. También podrá admitirse entre medianerías, sobre parcelas mayores si se trata de edificio único para varios establecimientos o naves nido.
 - 2ª Industria Media. En parcelas de dimensión no superior a 2.000 m2.
 - 3ª Industria General. Exenta sobre parcelas de superficie no mayor de 10.000 m2.
 - 4ª Industria Autónoma. Exenta, propia de actividades con gran necesidad de superficie o que por sus características de molestia o peligrosidad o cualquier otra derivada del Decreto 2414/1961, de 30 de Noviembre, deben estar separadas de las áreas urbanas y ser capaces de resolver a su coste las obras y efectos de su implantación. Parcela mínima 10.000 m2.
- 2.- A efectos de su administración y guarda, previa justificación, podrá admitirse la existencia de un máximo de una vivienda por instalación industrial dentro de su misma parcela, excepto en industrias calificadas de nocivas o peligrosas.
- 3.- Podrán incluir las actividades complementarias necesarias para el desarrollo de la actividad industrial limitando éstas cuando se tratara de usos asimilables a oficinas, a un máximo de 10% de la superficie construida.

Subsección 1ª Condiciones de los locales comunes a todas las industrias.

Artículo 4.2.42. CONDICIÓN GENERAL

Cumplirán las que fijen las disposiciones vigentes sobre la materia y actividad y las que se establecen en los artículos siguientes.

Artículo 4.2.43. ACTIVIDADES PERMITIDAS

Deberán estar autorizadas por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, Decreto número 2414/1961 de 30 de Noviembre, y cumplirán las normas de la Ordenanza General de la Seguridad e Higiene en el Trabajo, así como las condiciones ambientales reguladas por las presentes Normas.

Artículo 4.2.44. DIMENSIONES Y CONDICIONES DE LOS LOCALES

- 1.- La superficie que ocupa una industria viene fijada por la suma de superficies de todos los locales y espacios destinados a esta actividad. No se computará la superficie de las oficinas, zona de exposición y venta, si éstas tienen acceso independiente de los locales destinados a trabajo industrial, bien directo desde el exterior o a través de un vestíbulo de distribución.
- 2.- Los locales industriales en los que se prevean puestos de trabajo, deberán tener, como mínimo, una superficie por cada uno de ellos, de dos metros cuadrados y un volumen de 10 metros cúbicos. Se exige la iluminación y ventilación natural o artificial. En el primer caso, los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a un octavo de la que tenga la planta del local. En el segundo caso, se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento. En el supuesto de que éstas no fueran satisfactorias, se fijará por los Servicios Técnicos Municipales un plazo para su corrección, pudiendo clausurarse total o parcialmente el local si, a su terminación, no funcionaran correctamente.

Artículo 4.2.45. ASEOS

Dispondrán de una dotación mínima de aseos independientes para los dos sexos, a razón de un retrete, un urinario, un lavabo y una ducha por cada grupo de 20 obreros o fracción.

Artículo 4.2.46. ESCALERAS

Las de circulación general cumplirán las condiciones de las de vivienda, con un ancho mínimo de un metro.

Artículo 4.2.47. CONSTRUCCIÓN

Todos los paramentos interiores, así como los pavimentos, serán impermeables y lisos. Los materiales, estructuras y sistemas constructivos, serán tales que cumplan el Código Técnico de la Edificación y el "Reglamento de Seguridad contra incendios en los establecimientos industriales", y no permitirán que al exterior puedan llegar ruidos ni vibraciones sobrepasando los niveles marcados por la normativa ambiental.

Artículo 4.2.48. ENERGÍA

- 1.- Se podrá utilizar la energía de fuente más adecuada a la actividad que se desarrolla estableciendo, en su caso, las medidas correctoras y reservas de combustible especiales, según marcan las disposiciones vigentes.
- 2.- La potencia electromecánica está determinada por la suma de las potencias de los motores que accionan las máquinas expresadas en kilowatios (KW). No se evaluará como potencia de las máquinas portátiles con motores de potencia no superior a 250 W cuando el número de éstas no exceda de cuatro; ni la de las instalaciones de aire acondicionado, aparatos elevadores de cualquier tipo, ventilación forzada, transportes interiores, bombas para elevación de agua, aire comprimido. Cuando en un mismo edificio, por su carácter de naves nido, coexistan diversos talleres, ni individualmente ni en conjunto se sobrepasarán los límites correspondientes al uso de industria que corresponda según la clasificación de estas Normas.
- 3.- Las instalaciones de fuerza y alumbrado de los establecimientos industriales cumplirán con las reglamentaciones vigentes.
- 4.- Los motores y las máquinas, así como toda la instalación, deberán montarse bajo la dirección de un técnico legalmente competente. Cumplirán los requisitos necesarios para la seguridad del personal y, además, los que sean precisos acústica y térmicamente, a fin de no originar molestias.
- 5.- La instalación de calderas y recipientes a presión, estará sujeta a las disposiciones vigentes.
- 6.- No se permitirán debajo de vivienda los aparatos de producción de acetileno empleados en las instalaciones de soldadura de oxiacetilénica.

Artículo 4.2.49. BASURAS

Dispondrán de locales específicos para el depósito de residuos y basuras.

Si los residuos que produzca cualquier industria, por sus características, no pueden ser recogidos por el Servicio de Limpieza domiciliaria, deberán ser trasladados directamente al vertedero por cuenta del titular de la actividad.

Subsección 2ª Condiciones ambientales de los usos de industria.

Artículo 4.2.50. CONDICIONES GENERALES

- 1.- Las normas de carácter ambiental que se contienen en el presente epígrafe, tienen por objeto preservar el medio ambiente urbano y rural, controlando los efectos no deseables en función de la ubicación e intensidad de los usos industriales en relación con los otros usos.
- 2.- Las condiciones que a continuación se recogen afectan de manera directa a las cuatro categorías industriales, Pequeña Industria, Industria Media, Industria General e Industria Autónoma, ya definidas, y al Uso Básico de Talleres que recoge actividades artesanales necesitadas de regulación.
- 3.- Además de las ya expresadas, ninguna otra actividad podrá producir sobre alguna vivienda niveles de molestias o contaminación ambiental superiores a los mínimos fijados para el uso de Talleres, bien sean oficinas, comercios, espectáculos, discotecas,

bares u otros análogos, bien corresponda a actividades del ramo del automóvil, garajes, talleres de reparación o instalaciones y servicios propios de una comunidad de viviendas, tales como instalaciones de climatización, de mantenimiento, de los aparatos elevadores, etc.

Artículo 4.2.51. CLASIFICACIÓN DE ACTIVIDADES

- 1.- Para la clasificación de las actividades según los conceptos de “molestas”, “insalubres”, “nocivas” o “peligrosas”, se estará a lo dispuesto en el Decreto 2414/1961 de 30 de Noviembre, que será de aplicación simultánea con las Normas contenidas en este Capítulo, sin perjuicio de que vayan produciéndose las adaptaciones e interpretaciones derivadas de las nuevas legislaciones en la materia propias del cambio tecnológico.
- 2.- El Ayuntamiento, en desarrollo de las presentes Normas ejerciendo la capacidad que la Ley confiere, podrá redactar y aprobar unas Ordenanzas reguladoras de los usos industriales que, sin contradecir las determinaciones de este Plan General, ni ampliar los límites aquí fijados, concreten y pormenoricen los distintos parámetros ambientales, aguas residuales, contaminación atmosférica, olores, incendios y peligro de explosión y ruidos, siguiendo las directrices del “Estudio sobre la regulación de Usos Industriales en los Planes de Ordenación y Ordenanzas Municipales”, redactado en 1978 por la Comisión de Urbanismo de la Asociación de Ingenieros Industriales de Cataluña.
- 3.- Las presentes Normas, así como las Ordenanzas y demás regulaciones que se promulguen en lo sucesivo sobre usos industriales y régimen de los elementos industriales, sobre protección del medio ambiente y contra la emisión de agentes contaminantes, etc., se consideran parte integrante del conjunto normativo de los usos industriales y son de obligatorio y directo cumplimiento sin necesidad de acto previo o requerimiento de sujeción individual, tanto para las instalaciones de nueva planta o reforma, como para las ya instaladas, cuyos ruidos, vibraciones, emisiones de humos, etc., sobrepasen los límites que aquí se fijan.

Artículo 4.2.52. VARIACIÓN DE CATEGORÍAS

- 1.- Cuando por los medios técnicos correctores utilizables y de reconocida eficacia se eliminen o reduzcan las causas justificativas de la inclusión de una actividad industrial en una categoría determinada, el Ayuntamiento, a los efectos urbanísticos regulados en este Plan General, podrá considerar a esta actividad como de categoría inmediata inferior.
- 2.- Si las medidas técnicas correctoras no lograsen el efecto justificativo de la inclusión en la categoría inferior y en el plazo que se otorgue al industrial para la corrección de deficiencias o la adopción de otras medidas (que no podrá ser superior, en ningún caso, a dos meses) no se garantizase el eficaz funcionamiento, el Ayuntamiento acordará el cese o clausura de la actividad no permitida según las Normas Generales.
- 3.- Serán como mínimo condiciones indispensables para que una actividad correspondiente a Industria General pueda ser considerada como de la Industria Media, las siguientes:
 - a) Que no se realicen operaciones o procedimientos en los que se precise la fusión de metales, o bien procesos electrolíticos o que puedan desprender olores, vapores, humos o nieblas.
 - b) Que tampoco utilicen disolventes inflamables para la limpieza de las máquinas o para cualquier otra operación.

- c) Que las materias primas estén exentas de materias volátiles inflamables y/o tóxicas o molestas, y que los vahos que puedan desprenderse sean recogidos y expulsados al exterior por chimeneas de características reglamentarias.
- d) Que la instalación de la maquinaria sea tal, que ni en los locales de trabajo ni en ningún otro se originen vibraciones, ni éstas se transmitan al exterior.
- d) Que la insonorización de los locales de trabajo sea tal que fuera de ellos y en el lugar más afectado por el ruido originado por la actividad, el nivel de ruido no se incremente en más de 3 dBA.
- f) Que cuando la superficie industrial sea superior a doscientos metros cuadrados (200 m²), se disponga de una zona exclusiva para carga y descarga con la capacidad mínima de un camión por cada 500 m² de superficie industrial, y de dos camiones para superficies superiores.
- g) Que desde las 21 h. a las 8 h. sólo se permita la carga y descarga de furgonetas (carga máxima inferior a 3.500 Kg.) y siempre dentro del local cerrado destinado a este fin.
- h) Que además de las precauciones contra incendios preceptivas, en todo local en que existan materias combustibles (como recortes de papel o de cartón o de plástico o virutas de madera, cartón o plástico combustibles) se instalen sistemas de alarma para humos o rociadores automáticos.

Artículo 4.2.53. CONTROL AMBIENTAL

- 1.- A efectos del adecuado control de los efectos ambientales de las actividades reguladas tanto en las disposiciones legales generales como por este Plan General y demás Ordenanzas Municipales, se incluyen a continuación los criterios básicos a tener en cuenta.
- 2.- Las condiciones de funcionamiento de cada actividad se determinarán desde los siguientes lugares de observación:
 - a) En el punto o puntos en los que dichos efectos sean más aparentes en los casos de humos, polvo, residuos o cualquiera otra forma de contaminación y de perturbaciones eléctricas o radioactivas. En el punto o puntos en donde se puede originar, en el caso de peligro especial de incendio y de peligro de explosión.
 - b) En los límites de la línea de solar o parcela o del muro edificable medianero perteneciente a los vecinos inmediatos, en los casos en que se originen molestias por ruidos, vibraciones, deslumbramientos, olores o similares.
- 3.- Límites de funcionamiento en cada tipo de efectos:
 - a) Posibilidades de fuego y explosión. Todas las actividades que, en su proceso de producción o almacenaje, incluyen inflamables y materias explosivas, se instalarán con los sistemas de seguridad adecuados, que eviten la posibilidad de fuego y explosión, así como los sistemas adecuados, tanto en equipo como en utillaje, necesarios para combatirlos en casos fortuitos. Bajo ningún concepto podrán quemarse materiales o desperdicios al aire libre.

La instalación de los diferentes elementos deberá cumplir además las disposiciones pertinentes que se dicten por los diferentes organismos estatales, regionales o locales, en la esfera de sus respectivas competencias.

En ningún caso se autoriza el almacenaje al por mayor de productos inflamables o explosivos, en locales que formen parte o sean contiguos a destinados a vivienda. Estas actividades, por consiguiente, se clasificarán siempre de Industria General.

- b) Radioactividad y perturbaciones eléctricas. 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.

Deberán cumplir también las disposiciones especiales de los organismos competentes en la materia.

- c) El ruido se medirá en decibelios A y su determinación se efectuará en los lugares de observación del párrafo 2 o en el domicilio del vecino más afectado por molestias de la industria en condiciones de industria parada y totalmente funcionando, de día y de noche para comprobar el cumplimiento de los límites recogidos en el Cuadro. En todo caso, entre las 22 h. y las 8 h. el nivel sonoro admisible en el domicilio del vecino más afectado no podrá sobrepasar en más de 3 dBA al ruido de fondo, entendiéndose por tal el ambiental sin los valores punta accidentales.

- d) No podrá permitirse ninguna vibración que sea perceptible sin instrumentos en el lugar de medida especificado en estas Normas, para su corrección se dispondrán bancadas independientes de la estructura del edificio y del suelo del local para todos aquellos elementos originadores de la vibración, así como dispositivos antivibratorios.

La vibración V se medirá en Pals según la fórmula $DIN\ 10\ log.\ 10\ 3200\ A2\ N2$, en la que A es la amplitud en cm. y N la frecuencia en hertzios.

La vibración no podrá superar los 25 Pals en las Industrias General y Autónoma, 15 Pals en la Industria Media y 5 Pals en el resto.

- e) Deslumbramientos.
Desde los puntos de medida especificados en el párrafo 2 de esta Norma, no podrá ser visible ningún deslumbramiento directo o reflejado, debido a fuentes luminosas de gran intensidad o a procesos de incandescencia a altas temperaturas, tales como combustión, soldadura u otros.

- f) La emisión de gases de la chimenea u otro conducto de evacuación no podrá sobrepasar los límites recogidos en el cuadro, expresados en los siguientes tres índices: Índice de ennegrecimiento de Ringlemann, en funcionamiento y de arranque y de emisión máxima de polvo en kgs/hora.

Por consiguiente, las actividades calificadas como "insalubres", en atención a la producción de humos, polvo, nieblas, vapores o gases de esta naturaleza, deberán estar dotadas de las adecuadas y eficaces instalaciones de precipitación de polvo o por procedimiento eléctrico.

Asimismo, en el interior de las explotaciones no podrán sobrepasarse los niveles máximos tolerables de concentración de gases, vapores, humos, polvo, nieblas y neblinas en el aire.

En ningún caso se superarán las concentraciones máximas admisibles para los demás contaminantes, que determinó la Ley de Protección del Ambiente Atmosférico, de 22 de Diciembre de 1972 y las O.M. subsiguientes dictadas en desarrollo de la Ley (Decreto 833/1975 y O.M. 10 de Agosto de 1976 y 18 de

Octubre de 1976) y la Ley de Prevención y Control Integrados de la Contaminación, de 1 de julio de 2002.

- g) Olores.
No se permitirá ninguna emisión de gases ni la manipulación de materias que produzcan olores en cantidades tales que puedan ser fácilmente perceptibles, sin instrumentos, en la línea de la propiedad de la parcela, desde la que se emiten dichos olores.
- h) Otras formas de contaminación del aire.
No se permitirá ningún tipo de emisión de cenizas, polvos, humos, vapores, gases, ni de otras formas de contaminación del aire, del agua o del suelo, que puedan causar peligro a la salud, a la riqueza animal y vegetal, a otras clases de propiedad o que causen suciedad.

4.- El cuadro adjunto recoge, por categorías y situaciones, los límites máximos tolerables de contaminación.

	BAJOS EDIFICIO CON VIVIENDA	EDIFICIO SIN VIVIENDA O (1) INDUSTRIAL (2)	EXENTO Sup < 1.000	EXENTO < 10.000	EXENTO > 10.000	
TALLERES (1)	0,075	0,075	DENSIDAD POTENCIA KW /M2			
	10	10	POTENCIA EN KW			
	0/ 1/ 1,5	0/ 1/ 1,5	EMISIÓN DE HUMO Y POLVO			
	5	5	VIBRACIÓN EN PALS		DIA NOCHE	
	40	0	40	30	NIVEL SONORO MAX. dBA	EXT
	55	0	55	45		INT
PEQUEÑA INDUSTRIA (2)	NO	0,1				
		50				
		1/ 2/ 1,5				
		5				
		40				30
		60				50
INDUSTRIAL MEDIA	NO	NO	0,1			
			350			
			1 / 2 / 5			
			15			
			45			35
			65			55
INDUSTRIA GENERAL	NO	NO	NO	Ilimitada		
				Ilimitada		
				1,5 / 2,5 / 20		
				25		
				50		50
				75		70
INDUSTRIA AUTÓNOMA	NO	NO	NO	Ilimitada		
				Ilimitada		
				2/ 3 / ilim.		
				25		
				50		50
				80		80

Artículo 4.2.54. VERTIDOS INDUSTRIALES

Las aguas residuales procedentes de procesos de elaboración industrial se tratarán en primera instancia por la propia industria, antes de verterlas a las redes generales de saneamiento mediante procesos de depuración. Dada la gran variabilidad de los componentes de dichos residuos, no se establece un tratamiento general obligado previo al vertido a la red de saneamiento municipal, pudiéndose emplear todos o algunos de los siguientes:

- Rejillas finas de eliminación de la materia en suspensión gruesa.
- Desespumación para eliminar la grasa o el aceite.
- Tanques igualadores para controlar el vertido constante a la red de saneamiento y depuración municipal.

En la instalación de elementos de depuración previos a cualquier vertido se tendrá en cuenta que la calidad de las aguas superficiales y subterráneas de la zona es A₂, en la propuesta de la Confederación Hidrográfica del Norte II.

En cualquier caso, el Ayuntamiento podrá proceder, de acuerdo con los informes pertinentes a la obligatoriedad de la instalación de plantas depuradoras más complejas, dentro de la fábrica o taller hasta que el líquido resultante no presente mayor carga para la depuradora municipal que un volumen igual de aguas residuales domésticas.

Por su parte, la evacuación de las aguas pluviales de los recintos industriales sólo podrá efectuarse al alcantarillado municipal, bien de colectores unitarios o separativos, con un tratamiento previo de desarenado y desengrasado.

SECCIÓN 13ª ALMACENAJE

Artículo 4.2.55. DEFINICIÓN

Es el uso que corresponde a los locales destinados a la guarda, conservación y distribución de productos naturales, materias primas o artículos manufacturados, con exclusivo suministro a mayoristas, instaladores, fabricantes y distribuidores y, en general, los almacenes sin servicio de venta directa al público. En estos locales se podrán efectuar operaciones secundarias que transformen, en parte, los productos almacenados.

Artículo 4.2.56. CLASIFICACIÓN

Se establecen los siguientes:

NIVEL 1: En naves de uso exclusivo de almacenaje con superficie no mayor de 1.000 m².

NIVEL 2: En naves de uso exclusivo de almacenaje sin limitación de superficie.

En cualquiera de los dos niveles, las naves podrán albergar más de un establecimiento y tener las instalaciones auxiliares de oficinas, etc., que fueran precisas para el desarrollo de la propia actividad de almacenaje.

Artículo 4.2.57. CONDICIONES DE LOS LOCALES

- 1.- Los locales que se destinen a este uso, cumplirán las condiciones que les sean de aplicación de los usos industriales, comerciales o de oficinas, así como las disposiciones vigentes en la materia.
- 2.- No podrán almacenarse materias explosivas o peligrosas más que en situaciones análogas a la Industria Autónoma.

SECCIÓN 14ª GARAJES Y SERVICIOS DEL AUTOMÓVIL

Artículo 4.2.58. DEFINICIÓN

- 1.- Es el uso que corresponde a los locales destinados a la estancia permanente de vehículos automóviles de cualquier clase. Se consideran incluidos dentro de esta definición, los lugares anexos de paso, espera o estancia de vehículos, así como los depósitos para venta de coches.
- 2.- También se incluyen dentro del uso Garajes los locales destinados a la conservación y reparación del automóvil, incluso los servicios de lavado y engrases, así como las instalaciones auxiliares de oficina, etc. que fueran necesarias para el desarrollo de la actividad.

Artículo 4.2.59. CONDICIONES GENERALES

- 1.- La instalación del uso de garajes deberá ajustarse, además de lo estipulado por las presentes Normas, a las disposiciones vigentes en la materia.
- 2.- El Ayuntamiento podrá denegar la instalación de garajes en aquellas fincas que estén situadas en edificios catalogados. El hecho de denegar o establecer un régimen restringido, no relevará a los propietarios de suplir el número de plazas objetorias en lugar y forma adecuados. Cuando un garaje aporte plazas para un uso o edificio situado en otra parcela, la aportación, que será por compraventa, deberá recogerse en el Registro de la Propiedad.
- 3.- Los garajes, sus establecimientos anexos y los locales de servicio del automóvil, dispondrán de un espacio de acceso de tres metros de ancho y cinco metros de fondo, como mínimo, con piso horizontal, en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad.
- 4.- Queda prohibido realizar garajes individualizados en todo el frente, de la planta baja con acceso directo de cada uno a la calzada, a través de la acera, inutilizando ésta con vados continuos. La entrada y salida será única, a lo sumo doble, en función de la superficie total según se especifica más adelante. La solución que aquí se prohíbe podrá ser tolerada en las calles privadas de urbanizaciones, zonas de Estudios de Detalle o en los edificios de viviendas unifamiliares adosadas. Los accesos se situarán, a ser posible, de tal forma que no se destruya el arbolado existente.
- 5.- Los garajes deberán cumplir el Código Técnico de la Edificación.
- 6.- Cumplirán, asimismo, los límites de contaminación ambiental recogidos en Usos Industriales que les sean de aplicación según su dimensión y situación.
- 7.- La evacuación de los sumideros de garaje contará con un sistema de separación de grasas y lodos, en el caso de uso parcial como taller o estación de servicio.
- 8.- Los garajes de menos de 500 m² tendrán un acceso de 3 m. como mínimo de ancho. En los de mayor superficie, el ancho del acceso será de 3, 4 o 5 m., según que den a calles de más de 15 m., comprendidas entre 10 y 15 m. o menores de 10 m. respectivamente.
- 9.- Los garajes de menos de 500 m² de superficie pueden utilizarse como acceso al portal del inmueble, cuando sea para uso exclusivo de los ocupantes del edificio. Los accesos de estos garajes, podrán servir también para dar entrada a locales con usos autorizables, siempre que las puertas que den al mismo sean blindadas y el ancho del acceso sea superior a cuatro metros.

- 10.- Los garajes con superficie comprendida entre 500 m² y 2.500 m² podrán tener un sólo acceso de vehículos, con independencia de las condiciones de evacuación y señalización prescritas por el Código Técnico de la Edificación.
- 11.- En los garajes de más de 2.500 a 6.000 m², la entrada y salida deberán ser independientes o diferenciadas, con un ancho mínimo para cada dirección de 3 m. En los superiores a 6.000 m² deberán existir accesos a dos calles, con entrada y salida independientes o diferenciadas en cada una de ellas. Estos últimos dispondrán de dos accesos para peatones.
- 12.- Las rampas rectas no sobrepasarán la pendiente del 16% y las rampas en curva del 12%, medidas por la línea media. Su anchura mínima será de 3 m., con el sobreecho necesario en las curvas y su radio de curvatura, medida también en el eje, será superior a 6 m.
- 13.- Las rampas de acceso a los garajes comunitarios y las de locales de servicio del automóvil se desarrollarán íntegramente en el interior del edificio. Se dispensará de esta obligación a los edificios que por sus dimensiones no tengan capacidad para acoger la rampa en su interior, en estos casos las rampas de acceso a los garajes o sótanos deberán desarrollar íntegramente su pendiente en suelo de uso privado. La dispensa se solicitará justificadamente con antelación a la solicitud de la licencia.
- 14.- Las rampas de acceso a los garajes o sótanos de las viviendas unifamiliares aisladas podrán ser exteriores y deberán desarrollar íntegramente su pendiente en suelo de uso privado, respetado los parámetros de la ordenanza correspondiente.

Artículo 4.2.60. PLAZAS DE APARCAMIENTO

Se entiende por plaza de aparcamiento un espacio mínimo de 2,50 por 5,00 metros. Las dimensiones de las plazas reservadas para personas con movilidad reducida serán de 3,60 por 5,00 metros. Sin embargo, el número de coches en el interior de los garajes no podrá exceder del correspondiente a 20 metros cuadrados por coche. Se señalarán en el pavimento los emplazamientos y pasillos de acceso de los vehículos, señalización que figurará en los planos de los proyectos que se presenten al solicitar la concesión de las licencias de construcción, instalación, funcionamiento y apertura.

Artículo 4.2.61. ALTURAS

En los garajes se podrá admitir una altura libre mínima de 2,20 m.

Artículo 4.2.62. ASEOS

- 1.- En los garajes en los cuales se prevea permanencia de personal laboral, se instalarán aseos en la proporción establecida para usos industriales.
- 2.- En todo caso, en los garajes de nivel 3 que no superen los 1.500 m², se instalarán dos retretes y dos lavabos separados para hombres y mujeres, y por encima de ese límite, los aseos se incrementarán en un retrete y lavabo por cada 2.000 m² de exceso o fracción.

Artículo 4.2.63. CONSTRUCCIÓN

- 1.- Los elementos constructivos de los locales destinados al uso de garajes reunirán las condiciones de aislamiento y resistencia al fuego exigidos por el Código Técnico de la

Edificación, debiéndose especificar en los proyectos correspondientes a la naturaleza, espesores y características de los materiales protectores.

- 2.- El recinto del garaje deberá estar aislado del resto de la edificación o fincas colindantes por muros y forjados resistentes al fuego, y con aislamiento acústico adecuado, sin huecos de comunicación con patios o locales destinados a otros usos.
- 3.- Podrá comunicarse el garaje con la escalera, ascensor, cuartos de calderas, salas de máquinas, cuartos trasteros u otros usos autorizados del inmueble, cuando éstos tengan acceso propio independiente del garaje y dispongan de un vestíbulo adecuado de aislamiento, con puertas blindadas de cierre automático. Se exceptúan los situados debajo de salas de espectáculos, los cuales estarán totalmente aislados, no permitiendo ninguna comunicación interior con el resto del inmueble. Cualquier hueco deberá estar a una distancia al menos de cuatro metros del otro edificio o de los linderos con las fincas colindantes.

Artículo 4.2.64. VENTILACIÓN

- 1.- La ventilación, natural o forzada, estará proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de vapores o gases nocivos, en proporción superior a las cifras que señala el Reglamento de Actividades Molestas, siendo obligatorio disponer de aparatos detectores de CO, que accionen automáticamente las instalaciones mecánicas de ventilación exclusiva, construidos con elementos resistentes al fuego, que sobrepasarán un metro la altura máxima permitida por las Normas de Edificación. Los garajes contarán con patinillos o chimeneas de ventilación de uso exclusivo. Estos patios o chimeneas quedarán libres en toda su altura sin resaltos ni remetidos.
- 2.- La ventilación forzada deberá realizarse de manera que el número de renovaciones/hora de aire y gases del ambiente del garaje sea el necesario para cumplir las normas que señala el Reglamento de Industrias y Actividades, en todo caso, deberá asegurarse una renovación mínima de aire de 18 m³/hora por metro cuadrado de superficie y su utilización no producirá ruidos de nivel superior a los admitidos para las industrias según dimensión y situación. Los extractores serán instalados en los puntos altos del local, acoplados a todas o a las precisas chimeneas de ventilación, y también distantes de las tomas de aire situadas en los lugares más próximos al suelo del local, a fin de conseguir el debido tiro. Tendrán protección contra la llama, y las conducciones de los mismos estarán debidamente protegidas contra la acción del fuego, cumpliendo además lo legislado sobre instalaciones eléctricas. El mando de los extractores se situará en el exterior del recinto del garaje o en una cabina resistente al fuego y de fácil acceso.
- 3.- En edificios exclusivos para este uso, se permitirá huecos en la fachada a la calle, separados, como mínimo, 4 m. de las fincas colindantes, no autorizándose en las fachadas a patios de manzana. La superficie mínima de los huecos para ventilación será del 8% de la superficie de cada planta.

Artículo 4.2.65. CALEFACCIÓN

La calefacción de los locales y demás medios en los que se realice la combustión de sustancias, se dispondrá de forma que, en ningún momento, haya peligro de que las mezclas carburantes se inflamen, debiendo estar totalmente aislados y ventilados eficazmente.

Artículo 4.2.66. ILUMINACIÓN

La iluminación artificial se realizará sólo mediante lámparas eléctricas, y las instalaciones de energía y alumbrado responderán a las disposiciones vigentes sobre la materia.

Artículo 4.2.67. INSTALACIONES CONTRA INCENDIOS

Las instalaciones se ajustarán a lo preceptuado por la normativa sectorial vigente.

Artículo 4.2.68. PRESCRIPCIONES DE EXPLOTACIÓN

- 1.- Queda prohibido fumar y hacer fuego en todo local de garaje, en los locales de servicio o sus establecimientos anexos, dentro de la zona definida legalmente como peligrosa. Visiblemente se fijarán, con carácter permanente, letreros en los diferentes locales con la leyenda "No Fumar", "Peligro de Incendio".
- 2.- Se prohíbe el almacenamiento de carburantes y combustibles líquidos fuera de los depósitos de los coches y los correspondientes a los surtidores siempre que el punto de inflamación de aquellos sea inferior a 55 grados, y también en este caso, cuando su capacidad sea superior a 200 litros.
- 3.- Las aceras, los pasos generales y los aparcamientos deberán siempre conservarse libres, señalizándose debidamente para su fácil comprobación.
- 4.- Se prohíben las reparaciones ruidosas, molestas, nocivas y peligrosas, tales como el trabajo de chapistas, pintura y prueba de motores, salvo en las zonas industriales.
- 5.- Queda prohibido también todo almacenamiento, incluso dentro de los vehículos, de material de cualquier clase, combustibles o no, y realizar dentro de estos locales operaciones que no respondan estrictamente a las necesarias de acceso y estancia de los vehículos.

Artículo 4.2.69. PREVISIONES DE PLAZAS DE APARCAMIENTO

- 1.- Cada uso básico, según sus características, deberá establecer un número de plazas de aparcamiento o garaje en razón de la actividad o intensidad del uso. El número de plazas variará según sea régimen normal o régimen restringido, tal como se recoge en las Condiciones Generales del uso de Garaje.
- 2.- El número de plazas por uso será el siguiente:

USO

- Vivienda familiar	1 plaza por vivienda ó 50 m2 útiles
- Residencia colectiva	1 plaza por cada 6 dormitorios
- Bajo comercial	1 plaza por cada 100 m2
- Edificio comercial	1 plaza por cada 100 m2 ó s/ art. 3.3.14
- Bajo oficina	1 plaza por cada 50 m2
- Local oficina	1 plaza por cada 50 m2
- Edificio oficina	1 plaza por cada 50 m2
- Almacén exposición y venta	1 plaza por cada 100 m2

- | | |
|---|--|
| - Locales de hostelería | 1 plaza por cada 2 Habitaciones |
| - Edificios hostelería | 1 plaza por cada 2 Habitaciones |
| - Locales de espectáculos | 1 plaza por cada 25 localidades |
| - Edificio de espectáculos | 1 plaza por cada 25 localidades |
| - Locales de reunión | 1 plaza por cada 100 m2 |
| - Edificios de reunión | 1 plaza por cada 100 m2 |
| - Talleres | 1 plaza por cada 100 m2 |
| - Industria | 1 plaza por cada 150 m2 ó s/ art. 3.3.14 |
| - Almacenaje | 1 plaza por cada 250 m2 |
| - Colectivos escolar, cultural, asociativo,
religioso, institucional, otros. | 1 plaza por cada 100 m2 |
| - Deportivo | 1 plaza por cada 25 espectadores |
- 3.- Cuando un edificio albergue varios usos, la dotación mínima de plazas de aparcamiento será la suma de las que correspondan a cada uno de los usos.
- 4.- La dotación de aparcamientos deberá cumplirse además de por todo edificio de nueva planta, por los edificios objeto de ampliación, rehabilitación integral o en cualquier caso que suponga cambio de uso. Así mismo, se cumplirá cuando se incremente el número de viviendas.
- 5.- En los aparcamientos de edificios públicos o de uso público contemplados en el artículo 14.1 de la Ley 3/1996 de Cantabria, por cada 50 plazas o fracción, se reservará una plaza para personas con movilidad reducida.

SECCIÓN 15ª ESTACIONAMIENTO

Artículo 4.2.70. DEFINICIÓN

Es el uso que incluye las áreas o lugares abiertos fuera de la calzada de las vías, especialmente destinados a parada o terminal de vehículos automóviles o aquellos otros situados en el subsuelo, en el suelo o en edificios destinados al aparcamiento público de vehículos.

Artículo 4.2.71. CLASIFICACIÓN

- NIVEL 1: En subsuelo de vías públicas o espacios con uso de Recreo o Expansión, podrá admitirse en el subsuelo de áreas con uso de Parques y Jardines Públicos solamente en aquellos casos en que así venga recogido de forma expresa en el Plan General.
- NIVEL 2: En superficie, situados perimetralmente a las vías o en áreas especiales al margen de las mismas.
- NIVEL 3: En edificio exento de uso exclusivo.

Artículo 4.2.72. CONDICIONES

- 1.- Cumplirán las disposiciones vigentes en la materia, además de todas aquellas que les sean de aplicación de las recogidas en el Uso de Garajes.
- 2.- Por cada 50 plazas o fracción, se reservará una plaza para personas con movilidad reducida, debiendo cumplir las condiciones establecidas en el art. 11 la Ley de Cantabria 3/1996. Estas plazas se dispondrán tan cerca como sea posible de los accesos peatonales. Los accesos peatonales a dichas plazas serán accesibles y junto a la plaza de aparcamiento deberá ubicarse una rampa de acceso a la acera, cuando ésta exista, o se rebajará el bordillo. Los aparcamientos subterráneos, en la medida de lo posible, contarán con ascensor accesible o elementos sustituiros del mismo.
- 3.- En el supuesto previsto en el Nivel 1, según el cual pueda establecerse el uso de estacionamiento en el subsuelo de Recreo o Expansión o de Parques y Jardines, la cubierta deberá incluir una capa de tierra vegetal de un espesor mínimo de un metro, así como los sistemas de drenaje e impermeabilización que sean precisos.

SECCIÓN 16ª GASOLINERAS.

Artículo 4.2.73. DEFINICIÓN

A los efectos de las presentes Normas y sin perjuicio de lo establecido en el Reglamento para Suministro y Venta de Carburantes y Combustibles Líquidos objeto del Monopolio de Petróleos, se entiende por gasolinera toda la instalación construida al amparo de la oportuna concesión, que contenga aparatos para el suministro de carburantes, gasoil y lubricantes y en la que puedan existir otros relacionados con los vehículos de motor.

Artículo 4.2.74. CONDICIONES

- 1.- Se considerarán incompatibles con cualquier otro uso dentro de un mismo edificio o parcela.
- 2.- Se ajustarán en cuanto a emisión de ruidos, olores, etc. a los máximos admisibles en zonas de vivienda, además de las disposiciones oficiales existentes por razón de la materia.

SECCIÓN 17ª USOS COLECTIVOS

Artículo 4.2.75. DEFINICIÓN

Se agrupa bajo el nombre genérico de Usos Colectivos el conjunto de usos básicos, públicos o privados que teniendo dicho carácter recojan las actividades siguientes:

- 1.- **COLECTIVO ESCOLAR:** Incluye el conjunto de espacios o locales destinados a actividades de formación, enseñanza o investigación en sus diferentes grados y especialidades, tales como centros de preescolar, primaria, secundaria, bachillerato, FP, así como guarderías, academias y similares.
- 2.- **COLECTIVO CULTURAL:** Es el uso que corresponde a los espacios o locales destinados a la conservación, transmisión y génesis de los conocimientos, tales como bibliotecas, archivos, museos, teatros, centros de investigación, etc.
- 3.- **COLECTIVO DEPORTIVO:** Incluye los espacios, locales o edificios destinados a la práctica, enseñanza o exhibición de deportes o ejercicios de cultura física.
- 4.- **COLECTIVO ASOCIATIVO:** Es el uso que corresponde a los locales destinados a actividades socioculturales o de relación, como pueden ser los centros de asociaciones, agrupaciones nacionales o internacionales, etc.
- 5.- **COLECTIVO RELIGIOSO:** Es el uso que corresponde a los espacios o locales destinados al culto y los directamente ligados al mismo, templos, centros parroquiales, conventos, etc.
- 6.- **COLECTIVO INSTITUCIONAL:** Es el uso que corresponde a los espacios o locales destinados a actividades propias de la Administración Central, Autónoma o Local, bien sea de carácter burocrático o de prestación de servicios de cualquier índole.
- 7.- **COLECTIVO ASISTENCIAL:** Es el uso que corresponde a los espacios o locales destinados a la asistencia y prestación de servicios médicos o quirúrgicos a los enfermos con o sin alojamiento en los mismos, tales como hospitales, clínicas, dispensarios, ambulatorios, etc.

Se incluye, asimismo, dentro de este uso asistencia no sanitaria de la población más desprotegida, niños, ancianos, disminuidos psíquicos, etc.
- 8.- **COLECTIVO OTROS:** Corresponde al conjunto de usos de carácter colectivo no incluíbles en los apartados anteriores.

Artículo 4.2.76. CLASIFICACIÓN

- 1.- Para todos los usos recogidos en el artículo anterior se establecen iguales niveles.
- 2.- Estos niveles son los siguientes:

NIVEL 1: Superficie máxima de 200 m² en bajos o plantas de edificios, situándose siempre por debajo de los usos de vivienda familiar o residencia colectiva.

NIVEL 2: Igual situación que el Nivel 1, pero sin limitación de superficie.

NIVEL 3: En edificio o parcela de uso exclusivo. Podrá incluir una vivienda para guarda o propietario.

Artículo 4.2.77. CONDICIONES DE LOS LOCALES

1.- Cumplirán las condiciones que fijan las disposiciones vigentes en la materia correspondiente y en su caso las que sean de aplicación por afinidad con otros usos de las que se recogen en estas Normas. Se citan como ejemplo las siguientes:

1º USO ESCOLAR: Las de oficina y talleres.

2º USO CULTURAL: Las de oficina, comercio y espectáculos y las instalaciones de industrias.

Como mínimo, existirán, con absoluta independencia, aseos para ambos sexos, que no podrán comunicarse directamente con el resto de los locales, debiendo, por tanto, disponer de un vestíbulo o zona de aislamiento.

3º USO ASOCIATIVO: Las mismas que el uso cultural

4º USO RELIGIOSO: Las de espectáculos por razones de seguridad.

5º USO INSTITUCIONAL: Las de oficina y, en su caso, las de industrias.

6º USO ASISTENCIAL: Las de residencia colectiva y hotelera.

7º OTROS USOS: Los que le sean de aplicación por razón de la actividad.

2.- Los locales y edificios cumplirán, en todo caso, el Código Técnico de la Edificación, incluyendo las recogidas en otras normas que les sean de aplicación.

SECCIÓN 18ª PARQUES Y JARDINES: ZONAS VERDES

Artículo 4.2.78. DEFINICIÓN

- 1.- Es el uso que comprende los espacios libres de cualquier otro uso destinados fundamentalmente a plantaciones de arbolado y jardinería, cuyo objeto es garantizar la salubridad y reposo 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 están situados.
- 2.- Podrán ser públicos o privados y según sean sus dimensiones y características servirán como las reservas mínimas exigidas por la Ley 2/2001 de Cantabria.
- 3.- Únicamente podrán admitirse como otros usos los del local de REUNIÓN en Nivel 1, el Colectivo Cultural como uso público y al aire libre, el de recreo y expansión y el deportivo público y al aire libre.

Artículo 4.2.79. CONDICIONES

Los espacios que se destinen con carácter público a este uso, deberán ajardinarse con criterios de diseño y elección de especies arbóreas tendentes a la creación de áreas adecuadas a cualquier estación climática. En este sentido serán predominantes los árboles de especies caducifolias que creen sombras densas en verano y permitan el asoleo en invierno. Asimismo, se evitarán en lo posible grandes extensiones de jardinería que requieran elevados costos de mantenimiento y conservación.

SECCIÓN 19ª RECREO Y EXPANSIÓN

Artículo 4.2.80. DEFINICIÓN

- 1.- Es el uso que corresponde a espacios libres de cualquier otro usos que se destinen al ocio y esparcimiento colectivo, fiestas populares, verbenas, manifestaciones folklóricas, etc., o bien de carácter individualizado.
- 2.- Recoge este uso los pequeños espacios urbanos ajardinados o libres que, por sus características, no reúnan condiciones para tener el carácter jurídico de zona verde.

SECCIÓN 20ª DEPORTIVO

Artículo 4.2.81. DEFINICIÓN

- 1.- Es el uso que incluye los espacios, locales o edificios destinados a la práctica, enseñanza o exhibición de deportes o ejercicios de cultura física.
- 2.- Podrá ser pública o privada y tener capacidad para espectadores o restringirse a los usuarios.

Artículo 4.2.82. CLASIFICACIÓN

Se establecen los siguientes niveles:

- NIVEL 1: En locales de edificios pero no situados nunca por encima del uso de vivienda o de cualquier otro uso en el que sea previsible la permanencia de personas.
- NIVEL 2: En espacios o edificaciones de uso exclusivo.

Artículo 4.2.83. CONDICIONES DE LAS INSTALACIONES

- 1.- Deberán ajustarse en las condiciones específicas de su carácter deportivo a las disposiciones vigentes sobre la materia.
- 2.- Las instalaciones en las que se prevea la presencia de espectadores deberán, asimismo, cumplir las disposiciones de espectáculos que sean de aplicación.
- 3.- Las condiciones de luz, ventilación, servicios, etc. estarán, en su caso, a lo dispuesto para otros usos básicos dentro de estas Normas, según las condiciones de localización.

SECCIÓN 21ª CEMENTERIOS

Artículo 4.2.84. DEFINICIÓN

Es el uso que comprende el ámbito destinado a enterrar a los muertos y los edificios que albergan las instalaciones requeridas para la prestación de este servicio.

Artículo 4.2.85. CONDICIONES

- 1.- Además de contemplar los dos cementerios existentes el Plan establece una reserva de suelo a este fin.
- 2.- La construcción, ampliación o rehabilitación de cementerios garantizará el cumplimiento de los requisitos exigidos por la legislación aplicable en materia de policía mortuoria, y en particular el Decreto de Cantabria 1/1994, la Ley 5/2002, de 24 de julio, 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 de Cantabria, modificada por la Ley 10/2002, de 23 de diciembre, de medidas administrativas y fiscales.

SECCIÓN 22ª USOS ESPECIALES

Artículo 4.2.86. DEFINICIÓN

- 1.- Bajo este epígrafe se recogen aquellas actividades no recogidas o asimilables a ninguno de los usos básicos anteriormente recogidos en estas Normas.
- 2.- Sólo podrán existir en Áreas Especiales o zonas no dedicadas a algún uso dotacional específico.

Artículo 4.2.87. CONDICIONES

Serán las que correspondan a la actividad y estén reguladas por las disposiciones legales en la materia, además de las que le pudieran ser de aplicación con arreglo a su afinidad parcial con otros usos regulados.

SECCIÓN 23ª USOS AGROPECUARIOS

Artículo 4.2.88. DEFINICIÓN

- 1.- Se consideran usos agropecuarios las actividades productivas basadas en cultivo de plantas, bien por la siembra o por plantación, el aprovechamiento de especies silvestres, y la reproducción, engorde y explotación de animales domésticos o silvestres al aire libre en instalaciones apropiadas destinadas a dicho efecto.
- 2.- Se incluyen en este uso las construcciones y edificios utilizados a tal fin, como establos, invernaderos, silos, pajares, heniles, cercados, tejavanos, u otras equivalentes, así como los espacios libres ocupados por especies vegetales naturales o introducidas por el hombre, sea cual sea su naturaleza y aprovechamiento, que no estén incluidos en otros usos (parques y jardines).

Artículo 4.2.89. CONDICIONES GENERALES

- 1.- Deberán ajustarse a las que establecen las disposiciones legales vigentes que les afectan.
- 2.- Las condiciones de luz, ventilación, servicios, etc. estarán, en su caso, a lo dispuesto en estas normas con carácter general, y para aquellos usos que sean afines.
- 3.- Las viviendas familiares en edificios de uso agropecuario, se ajustarán a las condiciones establecidas en el uso de vivienda familiar (Sección 1ª).

Artículo 4.2.90. CONDICIONES AMBIENTALES

- 1.- Las instalaciones agropecuarias no podrán verter las aguas residuales de las mismas a los cursos y corrientes de agua, sin previa depuración que garantice que el líquido resultante no presente mayor carga para la depuradora municipal que un volumen igual de aguas residuales domésticas.
- 2.- Las actividades agropecuarias dispondrán, en su caso, de instalaciones para la recogida, conservación y manipulación de los residuos producto de la explotación (estiércol, etc.) que aseguren la no contaminación del suelo y eviten su acceso a los cursos de agua, caminos y vías públicas por filtración, escorrentía, deslizamiento, etc.
- 3.- No se permitirá la acumulación de sustancias que produzcan olores en valores perceptibles al exterior fuera de la finca cuando afecten a otras propiedades. El Ayuntamiento podrá regular, en su caso, mediante las correspondientes Ordenanzas los parámetros ambientales que serán de aplicación en estos casos.

TÍTULO 5
NORMAS ESPECÍFICAS PARA CADA TIPO DE SUELO

TÍTULO 5. NORMAS ESPECÍFICAS PARA CADA TIPO DE SUELO.

CAPÍTULO 5.1. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 5.1.1. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

El régimen urbanístico del suelo, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 44 de la Ley 2/2001 de Cantabria y el artículo 19 del Reglamento de Planeamiento, se define mediante:

- a) La clasificación del suelo en suelo urbano, urbanizable y rústico.
- b) La calificación urbanística del suelo según diferentes zonas y sistemas establecidos por estas Normas.

Artículo 5.1.2. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

- 1.- A efectos de este Plan, se entenderá por clasificación de suelo, la división del territorio municipal en los siguientes tipos de suelo (artículo 92 Ley de Cantabria 2/2001):
 - Suelo urbano, que puede ser consolidado o no consolidado.
 - Suelo urbanizable, que puede ser delimitado o residual.
 - Suelo rústico que puede ser de especial protección o de protección ordinaria.
- 2.- A cada uno de estos tipos de suelo, será de aplicación el régimen jurídico urbanístico básico que define la vigente Ley 2/2001 y los Reglamentos que la desarrollan.

Artículo 5.1.3. CALIFICACIÓN DEL SUELO

- 1.- Se entenderá por calificación del suelo, la asignación de usos al territorio a través del planeamiento.
- 2.- Se distinguen dos niveles de calificación del suelo:
 - a) El “global” o general, a través del cual se define la estructura general y orgánica del territorio, dividiendo éste en “sistemas generales” y “zonas”.
 - b) El “pormenorizado”, en el que se desarrolla la ordenación detallada de la implantación de usos e intensidades de edificación en las zonas incluidas en el suelo urbano y urbanizable.

Artículo 5.1.4. ZONAS

A los efectos del presente documento, se entenderá por “zonas”, las áreas del territorio destinadas en forma genérica a alguno de los usos globales que se tipifican en las presentes Normas.

Artículo 5.1.5. ALCANCE DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN

- 1.- En el Suelo Urbano consolidado, el Plan General precisa la ordenación, siendo en consecuencia de inmediato y directo cumplimiento, sin precisar ulterior regulación, salvo en los casos expresamente señalados. Siguiendo lo establecido en el artículo 46 de la Ley 2/2001 de Cantabria, contendrá las siguientes determinaciones:
 - a) Identificación de su delimitación y superficie.

- b) Calificación del suelo, entendida como la asignación de usos, intensidades y tipologías edificatorias de las diferentes parcelas o zonas homogéneas, incluyendo, en su caso, las demás características de la ordenación, la urbanización y la edificación que se consideren necesarias. En especial, la previsión detallada de las condiciones sanitarias y estéticas de las construcciones y de los terrenos de su entorno. Entre las condiciones sanitarias se incluye expresamente la defensa frente al ruido.
 - c) Delimitación o emplazamiento de espacios libres, deportivos y de ocio, centros docentes, sanitarios, culturales, religiosos y demás servicios de interés social vinculados al ámbito objeto de la ordenación detallada, con indicación, en su caso, de su carácter público o privado. El Plan puede indicar también criterios de diseño, ejecución y obtención de los terrenos necesarios.
 - d) Trazado y características de las redes de comunicaciones y servicios y de su conexión con la gran vialidad y los correspondientes sistemas generales.
 - e) Señalamiento de alineaciones, rasantes y previsión de aparcamientos públicos.
- 2.- En el Suelo Urbano No Consolidado, se incluyen al menos las siguientes determinaciones:
- a) Delimitación de los Sectores o ámbitos de ordenación propios de un Plan Parcial o un Plan Especial, así como, si procede, la de las unidades de actuación en que se articule cada uno de ellos.
 - b) Asignación de usos predominantes, intensidades, tipologías edificatorias y densidad máxima en las diferentes zonas que se establecen.
 - c) Aprovechamiento medio del Sector o Sectores que constituyen el ámbito de la equidistribución y, en su caso, el de las unidades de actuación.
 - d) Esquema de los sistemas generales y de las redes de comunicaciones y servicios.
 - e) Dotaciones locales mínimas, incluidas las obras de conexión con los sistemas generales.
 - f) Condiciones, prioridades y, en su caso, plazos para la urbanización de los diferentes Sectores o zonas.
- El Plan General de Ordenación podrá señalar el sistema o sistemas de actuación previstos, incluso con carácter alternativo, en las unidades de actuación que delimite.
- 3.- En el Suelo Urbanizable Delimitado, la ordenación detallada la efectuarán los correspondientes Planes Parciales o, en su caso, Planes Especiales, si bien en el Plan General se fijan con carácter de mínimos y de forma vinculante, las determinaciones sobre la red viaria, los espacios libres, las dotaciones comunitarias y el tipo de ordenación, mediante las fichas específicas de sectores y las normas correspondientes. Se incluyen las determinaciones que establece el artículo 48 de la Ley de Cantabria 2/2001.
- 4.- En el Suelo Urbanizable Residual, se establecen los usos incompatibles, las características técnicas que han de reunir las actuaciones de esta categoría y en general todo lo previsto en el artículo 49 de la Ley de Cantabria 2/2001.

- 5.- En el Suelo Rústico, la regulación es de aplicación directa con las particularidades que se señalan en estas Normas y lo establecido en los artículos 44, 45 y 50 de la Ley de Cantabria 2/2001.

Artículo 5.1.6. DESLINDE MARÍTIMO-TERRESTRE

- 1.- Los planos de “Ordenación, usos, normativa y gestión en Suelo Urbano y Urbanizable” a escala 1/2000 incluyen las delimitaciones del deslinde del dominio público marítimo-terrestre y de la zona de servidumbre de protección del deslinde del dominio público marítimo-terrestre correspondiente al término municipal de Comillas, aprobado por O.M. de 19 de octubre de 2005. Las líneas citadas no sustituyen en modo alguno a la documentación gráfica del deslinde marítimo-terrestre propiamente dichos que prevalecerá sobre lo contenido en el presente Plan, y serán de consulta obligada en todas aquellas actuaciones municipales, u otras, que puedan verse afectadas por lo dispuesto por la Ley de Costas y su reglamento.
- 2.- El régimen de usos aplicable al dominio público marítimo-terrestre y a su zona de servidumbre de protección, cumplirá lo indicado en los Títulos III y II, respectivamente, de la Ley de Costas, con independencia de la clasificación del suelo.
- 3.- Los usos y construcciones existentes en dominio público marítimo-terrestre y servidumbre de protección quedan sometidos al régimen establecido en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley de Costas y Decimotercera de su Reglamento de desarrollo.

CAPÍTULO 5.2. SISTEMAS GENERALES Y LOCALES

Artículo 5.2.1. ÁMBITO Y DEFINICIÓN

- 1.- Las determinaciones contenidas en este capítulo serán de aplicación para todos los sistemas considerados como tales por el Plan, independientemente del tipo de suelo en que se ubican y sin perjuicio de las determinaciones específicas que pudieran afectarles por las normativas de cada tipo de suelo.
- 2.- Se entiende por sistemas generales, todos los elementos, terrenos y edificaciones que, formando parte integrante de los distintos sistemas definidos en el Artículo 25.1. del Reglamento de Planeamiento, estén expresamente señalados en el Plano de Estructura y Sistemas Generales a escala 1/10.000, en otros planos, en la Memoria y en estas Normas.

Estos sistemas generales van funcionalmente dirigidos a cubrir las necesidades globales del territorio ordenado.

- 3.- Se entiende por sistemas locales aquellos que estructuran orgánicamente y de manera específica un sector.

Constituyen, por tanto, los sistemas locales el resto de los elementos, terrenos y edificaciones que cumplen funciones de comunicaciones, viabilidad, espacios libres, equipamiento comunitario e infraestructuras urbanas, de cualquier tipo de suelo.

Artículo 5.2.2. USO DE LOS SISTEMAS

- 1.- Los sistemas generales y locales que en el momento de la aprobación del Plan General estuviesen afectados a un servicio público determinado, continuarán destinados a dicho uso, salvo que el Plan General disponga expresamente otra cosa.
- 2.- Los sistemas generales de nueva creación se vincularán a un uso a través de las determinaciones del presente Plan General o, en su defecto, por medio de Planes Especiales.
- 3.- Los sistemas locales nuevos quedarán afectados a un uso por medio del presente Plan General y por los Planes Parciales o Especiales que lo desarrollen.

Artículo 5.2.3. OBTENCIÓN DE SUELO PARA SISTEMAS

- 1.- Los sistemas generales nuevos previstos en el Plan, se obtendrán de acuerdo con lo establecido en el Artículo 6.3.9. y siguientes de esta Normativa.
- 2.- Los sistemas locales podrán obtenerse:
 - a) En Suelo Urbano:
 - Por cesión directa de los propietarios, de acuerdo con los Artículos 98 y 100 de la vigente Ley 2/2001 de Cantabria.
 - Por cesión unitaria de un conjunto de propietarios incluidos en un Sector de Suelo Urbano No Consolidado.
 - Por expropiación forzosa.
 - b) En Suelo Urbanizable, mediante cesión del organismo urbanístico actuante, según el sistema de actuación previsto en el presente Plan General.

SECCIÓN 1ª EL SISTEMA DE COMUNICACIONES

Subsección 1ª El sistema viario

Artículo 5.2.4. DEFINICIÓN

Se incluyen en este sistema las siguientes vías:

1. Como Sistemas Generales:

Las carreteras y calles definidas en el Plan a E: 1/10.000 de “Estructura y Sistemas Generales”.
- 2.- Como Sistemas Locales:
 - a) El conjunto de las calles y plazas de distribución del tráfico en suelo urbano y urbanizable.
 - b) Las calles y sendas peatonales, pistas de bicicletas y, en general, todos los espacios de propiedad pública dedicados al tránsito de personas, señalados como tales en el presente Plan. (Existentes y propuestos).
 - c) Los caminos rurales grafiados en los planos.

Artículo 5.2.5. ORDENACIÓN Y REGULACIÓN

- 1.- En el Plan General se establecen nuevos elementos del sistema viario con secciones específicas señaladas en planta en los planos a escala 1/2.000.
- 2.- En el plano de estructura general y orgánica se señalan las franjas de protección de las vías consideradas como sistemas generales.
- 3.- El resto del sistema viario se regula:
 - a) Aquellas vías que tienen consideración de carreteras se entiende que quedan reguladas por la Ley de Carreteras de Cantabria, que en el caso específico de las carreteras autonómicas estarán a los criterios y determinaciones de la Dirección General de Carreteras, Vías y Obras del Gobierno de Cantabria.
 - b) Los caminos rurales se regulan en las Normas Específicas del Suelo Rústico (Capítulo 5 de este Título).
 - c) La zona de dominio público comprende una franja de tres metros de anchura medidos horizontal y perpendicularmente al eje de la carretera, desde la arista exterior de la explanación.
- 4.- En los terrenos clasificados como Suelo Urbano de nueva creación y Suelo Urbanizable, deberán preverse caminos alternativos de acceso independientes de la carretera autonómica, definiendo los mismos a partir de los ya existentes en el Suelo Urbano Consolidado, y que deberán evitar al máximo, nuevas conexiones con las carreteras autonómicas.
- 5.- En el plazo de 2 años después de la aprobación definitiva del Plan, el Ayuntamiento redactará un Plan Especial de actuación con el objeto de adaptar progresivamente las vías públicas, los parques, los jardines, y el resto de espacios públicos, y dependencias destinadas a la atención al público, conforme a lo dispuesto en la Disposición Final Tercera de la Ley de Cantabria 3/1996.

Artículo 5.2.6. SEPARACION A CARRETERAS Y VIALES MUNICIPALES

- 1.- Las construcciones deberán respetar siempre la línea de edificación, establecida, según los casos, a las siguientes distancias a las carreteras autonómicas y locales:
 - a) Carreteras primarias:
 - 1.- En suelo urbano consolidado: 8 m (*).
 - 2.- Fuera de suelo urbano consolidado: 18 m.
 - b) Carreteras secundarias:
 - 1.- En suelo urbano consolidado: 8 m (*).
 - 2.- Fuera de suelo urbano consolidado: 14 m.
 - c) Carreteras locales:
 - 1.- En suelo urbano consolidado: 6 m (*).
 - 2.- Fuera de suelo urbano consolidado: 10 m.
 - d) Las distancias a carreteras se medirán en horizontal, perpendicularmente al eje de la carretera y desde la arista exterior de explanación.
- (*). Salvo reducción de distancias indicadas en los planos por existencia de alineación consolidada.
- 2.- Viales municipales: Los cierres se situarán a la distancia señalada en la ordenanza de aplicación que resulte aplicable a cada parcela o en su caso en la alineación señalada en los planos de ordenación, que prevalecerá sobre la ordenanza.
- 3.- Las servidumbres de los tres tipos de carreteras a que se refiere el punto 1 consistirán en una zona de protección delimitada interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por una línea paralela a la arista exterior de explanación a una distancia de 18 m. en carreteras primarias, 14 m. en las secundarias y 10 en las locales, medidos en forma horizontal, perpendicularmente al eje de la carretera.
- 4.- Los tramos urbanos de carreteras que deban considerarse como travesías con arreglo a lo establecido en el artículo 24 de la Ley 5/1996, de Carreteras de Cantabria quedarán sujetos al régimen específico previsto en dicha Ley.

Tendrán la consideración de travesía:

- a) El tramo de la CA-135 comprendido entre la intersección con el vial conocido como Regato Callejo, junto al Colegio Público, y la glorieta sita en la confluencia con la CA-131.
- b) El tramo de la CA-131 comprendido entre la intersección con la calle Costanilla de la Cruz y la glorieta sita en la confluencia con la CA-135.
- c) La carretera CA-361.

SECCIÓN 2ª EL SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES

Artículo 5.2.7. DEFINICIÓN

- 1.- El sistema de espacios libres lo constituirán todos los espacios libres destinados por el Plan a la formación de parques y jardines públicos.
- 2.- Constituirán parques públicos, todas las reservas de suelo previstas por el Plan para esta finalidad y que tengan la consideración de sistemas generales.
- 3.- Por el contrario, tendrán la consideración de jardines públicos y áreas de recreo y expansión los espacios libres previstos por el Plan y que no tengan la consideración de sistemas generales, así como los que lleguen a serlo por desarrollo de los Planes Parciales, de acuerdo con el Artículo 55 de la Ley 2/2001 de Cantabria.
- 4.- Los espacios incluidos en el Sistema General de Espacios Libres se grafían en el Plano de Estructura y Sistemas Generales a escala 1/10.000. Los Sistemas Locales se grafían en los planos a escala 1/2.000.

Artículo 5.2.8. RÉGIMEN DE USO Y EDIFICACIÓN

- 1.- En estos espacios destinados por el Plan a uso de esparcimiento y descanso, se admitirán aquellas instalaciones y usos que no comportando perjuicios a la utilización pública, sean compatibles con ellos.
- 2.- Se autorizan expresamente instalaciones para la práctica de deportes al aire libre, siempre que sean de libre acceso y no tengan carácter de espectáculo o competición.
- 3.- Estas áreas carecen de edificabilidad propiamente dicha, que se limitará a la necesaria para materializar los usos básicos de estas zonas. Las condiciones de edificación serán las necesarias para llevar a cabo dichos usos.

Artículo 5.2.9. ÁREAS DEPORTIVAS

- 1.- Las áreas deportivas públicas expresamente señaladas forman parte del sistema de espacios libres y pueden, a su vez, de acuerdo con las determinaciones del Plan, tener la consideración de sistemas generales o locales.
- 2.- En estas áreas, se fija una edificabilidad genérica de 0,1 m²/m², para la construcción de instalaciones deportivas cubiertas (vestuarios, graderíos) y una limitación de 2 plantas (B + 1) y 9 m. de altura. (Sin perjuicio de lo dispuesto en el Artículo 5.2.8). Excepto el equipamiento deportivo 1.12, localizado en Rubárcena, que no puede ser ampliado.
- 3.- Si la naturaleza de las instalaciones justificara la necesidad de mayor edificabilidad o altura, el Ayuntamiento podrá aumentarla, previa tramitación de un Estudio de Detalle, en que se justifique, y exposición al público durante un plazo no inferior a quince días.
- 4.- Las áreas deportivas obtenidas por cesión en áreas de intervención en suelo urbano, gozarán de la edificabilidad señalada en el punto anterior, que no computará a efectos del cálculo del techo edificable.
- 5.- A efectos exclusivamente de representación gráfica, las áreas deportivas van señaladas en los planos con la trama de Espacio Libre, Equipamiento o Dotación, según corresponda, y, en su caso, el código De.

Artículo 5.2.10. URBANIZACIÓN DE LOS ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

- 1.- El Ayuntamiento redactará en el plazo de seis meses después de la aprobación definitiva del Plan, una ordenanza específica que regule las condiciones e instalaciones mínimas de los espacios libres públicos.
- 2.- Dicha ordenanza será de aplicación tanto para los espacios libres públicos cuya realización corra por cuenta del Ayuntamiento, como para aquellos que deban ser realizados por los particulares según las condiciones de urbanización señaladas en las Áreas de Intervención o las que pudieran señalar los Planes Parciales y Programas de Actuación Urbanística.

SECCIÓN 3ª SISTEMA DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

Artículo 5.2.11. DEFINICIÓN

- 1.- Constituyen el sistema de equipamiento comunitario los terrenos, edificios e instalaciones que el Plan destina a usos públicos, o colectivos al servicio de la población.
- 2.- Constituyen el Sistema General de Equipamiento Comunitario aquellos elementos del sistema de equipamiento comunitario considerados como Sistemas Generales, que figuran grafiados en el Plano de Estructura General y Orgánica.
- 3.- Constituirán el Sistema Local de Equipamientos el resto de los terrenos, edificios e instalaciones destinados a tal fin.
- 4.- A efectos de esta normativa, se entenderán como equivalentes los términos Equipamiento y Dotación y sus derivados.

Artículo 5.2.12. TITULARIDAD DE LOS EQUIPAMIENTOS

- 1.- Los equipamientos existentes hasta el momento de la aprobación del presente Plan, podrán ser de propiedad pública o privada.
- 2.- Los equipamientos de nueva creación previstos en el Plan, serán de titularidad pública o privada según lo previsto en la documentación del Plan General.
- 3.- Además de los equipamientos previstos en el Plan, la iniciativa pública o privada podrá instalar en las distintas zonas nuevos equipamientos, siempre que cumplan las normas específicas de la misma y se computen en el techo edificable correspondiente.

Artículo 5.2.13. USO DE LOS EQUIPAMIENTOS

Los equipamientos se clasifican, en cuanto a su uso, en:

- Escolar o docentes (Do)
- Asistenciales (As)
- Institucionales (I)
- Culturales (C)
- Religiosos (R)
- Otros (O)

Artículo 5.2.14. EQUIPAMIENTOS SIN USO ESPECÍFICADO

- 1.- El Plan podrá señalar espacios destinados a equipamientos que, siendo claramente necesarios para la zona donde se ubican, no parece conveniente caracterizar por un uso específico, quedando dicha determinación sujeta a actuación posterior.
- 2.- La concreción del definitivo carácter dotacional de espacio libre o deportivo de una parcela, podrá realizarse por la Corporación en cualquier momento tras la aprobación del Plan General, sometiendo dicha definición a un plazo de quince días de información pública, previa a la adscripción definitiva del uso dotacional correspondiente.
- 3.- Tras dicha definición, tendrá la edificabilidad que corresponda al carácter dotacional al que se adscriba.

- 4.- En tanto se mantenga la condición de Uso Dotacional sin especificar, sólo podrán realizarse obras de carácter provisional.

Artículo 5.2.15. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y EDIFICABILIDAD

- 1.- La edificabilidad máxima se regula por la aplicación de los siguientes índices:

Educacional	0,50 m ² /m ² .
Asistencial	0,75 m ² /m ² .
Institucional	1,00 m ² /m ² .
Cultural	0,75 m ² /m ² .
Religioso	0,75 m ² /m ² .
Otros	1,00 m ² /m ² .

- 2.- Las dotaciones públicas obtenidas por cesión en Áreas de Intervención en Suelo Urbano, gozarán de la edificabilidad correspondiente, según el punto anterior, que no computará a efectos del cálculo del techo edificable.
- 3.- Con carácter general, se establece la limitación de tres plantas (B+2) y 10 metros de altura.
- 4.- Estas alturas podrán ampliarse cuando las condiciones del servicio así lo requiriesen. En ese caso, será necesario tramitar un Estudio de Detalle en el que, junto a la solución de la ordenación propuesta, se justifique plenamente la necesidad de modificación del régimen general.
- 5.- Se mantendrán separaciones de, al menos, cinco (5) metros respecto a propiedades adyacentes, salvo que, por acuerdo expreso con el colindante, pudiera autorizarse la edificación adosada, entre medianeras o agrupada.

SECCIÓN 4ª SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS

Artículo 5.2.16. DEFINICIÓN

El sistema general de infraestructuras, a los efectos del presente Plan, comprende los servicios de abastecimiento y saneamiento, con sus instalaciones específicas como depósitos, depuradoras, vertederos, etc., las centrales receptoras y distribuidoras de energía eléctrica y redes de suministro, centrales de comunicaciones y teléfono y otros posibles servicios de carácter afín, señalados en el plano de Estructura y Sistemas Generales a escala 1/10.000.

Artículo 5.2.17. REGULACIÓN

- 1.- En estos terrenos no se autorizan otras construcciones e instalaciones que aquellas estrictamente necesarias para su funcionamiento.
- 2.- El Ayuntamiento podrá imponer condiciones especiales, estéticas, de composición y de otros tipos, que garanticen la minimización de los impactos de estas instalaciones.
- 3.- Para la ejecución de sistemas generales de infraestructuras será recomendable la redacción de un Plan Especial o mediante el desarrollo del Plan Parcial cuando estos sistemas generales estén incluidos en sectores de suelo urbanizable.
- 4.- Serán de aplicación a las instalaciones eléctricas de generación, transporte y distribución de energía eléctrica, los artículos 52 y siguientes de la Ley 54/1997.
- 5.- Serán de aplicación a la red pública de telecomunicaciones, los artículos 26 y siguientes de la Ley 32/2003 y los artículos 57 y siguientes del R.D. 424/2005.
- 6.- Serán de aplicación a las instalaciones radioeléctricas, los artículos 43 y siguientes de la Ley 11/1998 y los artículos 3 y siguientes del R.D. 1066/2001.

SECCIÓN 5ª SISTEMA GENERAL PORTUARIO

Artículo 5.2.18. DEFINICIÓN

El Sistema General Portuario integra los terrenos e infraestructuras así delimitados por el presente Plan General afectos al uso portuario.

Artículo 5.2.19. REGULACIÓN

Los puertos autonómicos son sistemas generales territoriales que se regirán por su legislación específica.

La regulación de este ámbito se efectuará de acuerdo con la Ley 5/2004, de 16 de noviembre, de Puertos de Cantabria.

Para la ejecución de obras en la zona de servicio del puerto se actuará conforme a lo dispuesto en el Art. 23 de la Ley 5/2004 de Cantabria:

1. Las obras de infraestructura portuaria y aquellas obras públicas de gran envergadura que afecten a la localización del puerto o a su conexión con la red viaria y los sistemas generales de comunicaciones no estarán sujetas a control preventivo municipal por constituir obras públicas de interés general.

No obstante, la Dirección General competente en materia de puertos podrá recabar del municipio en el que se localice la zona de servicio un informe sobre la adecuación de las obras proyectadas al planeamiento urbanístico, de conformidad con lo establecido en el artículo 194 de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria.

Se deberá recabar dicho informe siempre que se trate de obras que sean susceptibles de necesitar licencia urbanística y que no se encuentren incluidas en el Plan de Puertos e Instalaciones Portuarias.

2. En ningún caso procederá la suspensión, por los órganos urbanísticos competentes, de la ejecución de las obras realizadas directamente por la Administración autonómica en los puertos de Cantabria, siempre que éstas se ajusten al Plan de Puertos e Instalaciones Portuarias o, en su caso, se hayan tramitado de acuerdo con el apartado 2 del artículo 8 de esta Ley.

3. Las obras que se realicen sobre el lecho del mar territorial o en aguas interiores no estarán sometidas a los actos de control preventivo municipal.

4. Las obras que los particulares debidamente autorizados realicen sobre los espacios portuarios se ajustarán a lo establecido en la legislación urbanística y en la legislación de régimen local que resulte aplicable

CAPÍTULO 5.3. NORMAS ESPECÍFICAS PARA EL SUELO URBANO

SECCIÓN 1ª DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 5.3.1. ÁMBITO

- 1.- Las Normas y Ordenanzas que se contienen en este capítulo sobre condiciones de edificabilidad, edificación y uso se aplicarán en las distintas zonas homogéneas que califican el suelo urbano de acuerdo con los límites que, para cada una de ellas, se señalen en los planos de “Ordenación, Usos, Normativa y Gestión en Suelo Urbano y Urbanizable” a escala 1/ 2.000.
- 2.- En aquellas áreas del Suelo Urbano No Consolidado sobre las que se delimitan sectores o Unidades de Actuación, las condiciones de edificabilidad, edificación y uso se sujetarán a las determinaciones específicas fijadas en las mismas.
- 3.- En los Sistemas Generales y Locales, incluidos en la delimitación del suelo urbano, serán de aplicación las disposiciones del capítulo anterior y las específicas de éste.

Artículo 5.3.2. APLICACIÓN

Las condiciones de edificabilidad, de edificación y de uso de cada zona homogénea o sector, se aplicarán de acuerdo con las condiciones generales de edificabilidad y de edificación, así como las relativas a cada uso, según lo dispuesto en estas Normas, salvo referencia expresa en otro sentido.

Varios edificios existentes, o en el caso del Hotel Comillas, parte del mismo, que deben mantener el uso hotelero al que están destinados actualmente han sido señalados con la letra H en los planos de “Ordenación, Usos, Normativa y Gestión en Suelo Urbano y Urbanizable” a escala 1/2.000. De igual forma se han identificado aquellas parcelas destinadas al uso Hotelero por el planeamiento de desarrollo aprobado, tanto en aquellos ya ejecutados como en los que se encuentran en desarrollo.

Artículo 5.3.3. ZONAS HOMOGÉNEAS

Se establecen las siguientes zonas homogéneas para el Suelo Urbano:

- Zona de Casco Histórico.
- Zona Residencial A
- Zona Residencial B
- Zona Residencial C
- Zona Residencial D
- Zona Residencial E
- Zona Residencial F
- Zona Residencial G
- Campamentos de Turismo
- Zona de Núcleos Rurales
- Área de Protección Litoral en Suelo Urbano “Cuenca Visual”

SECCIÓN 2ª ZONA DE CASCO HISTÓRICO: CONJUNTO HISTÓRICO Y ENTORNO DE PROTECCIÓN

Artículo 5.3.4. DEFINICIÓN

Comprende el Conjunto Histórico declarado de la Villa de Comillas y aquellas áreas del Casco Histórico que han conservado sin grandes modificaciones su antigua estructura, que constituyen el Entorno de protección del primero. La delimitación de este ámbito queda establecida en los planos de ordenación a escala 1/2.000 y 1.1000.

Subsección 1ª CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

Artículo 5.3.5. ORDENACIÓN

De conformidad con los artículos 53.2 y 63 de la Ley de Patrimonio Cultural de Cantabria y 37.2 de la Ley del Suelo el Plan recoge esta zona con las propias características con que ha sido ejecutada a lo largo del tiempo y la consolida. Con carácter general y con las excepciones señaladas en los planos de ordenación y las fichas del Catálogo, cada uno de los edificios conservarán las condiciones específicas de edificabilidad y edificación con que fueron diseñados y que presentan actualmente en su ejecución material.

Esta zona se ordena mediante las alineaciones oficiales señaladas en los planos 1/1.000, no admitiéndose retranqueos salvo en los casos expresamente señalados y con los parámetros reguladores que se establecen en el artículo 5.3.8, procurando mantener las alineaciones existentes. Estas alineaciones afectan a las fachadas apoyadas en calles y espacios libres y a las fachadas de las partes interiores de los edificios.

La profundidad edificable será en cada caso la resultante de las alineaciones indicadas en los planos.

No se modifican las rasantes, que quedan señaladas en los planos de alineaciones y cotas. Los proyectos de urbanización promovidos por la administración o los particulares procurarán, en la medida de lo posible, ajustar las rasantes a sus niveles históricos.

Toda propuesta de actuación arquitectónica planteada dentro de ámbito del Casco Histórico, deberá ajustarse a los criterios establecidos en la presente Ordenanza y en los planos adjuntos. A tal efecto, será obligatorio en todos los casos la presentación al Ayuntamiento, del correspondiente anteproyecto de edificación en el que deberá quedar claramente expresada y justificada la adaptación de la propuesta de nueva edificación en su entorno. El Ayuntamiento fijará, una vez estudiado cada anteproyecto las directrices a seguir para la redacción del proyecto definitivo.

Artículo 5.3.6. ESTUDIOS DE DETALLE

En las parcelas ocupadas por edificios con niveles de protección neutro o mejorable, cuando se proceda a la sustitución de la edificación existente podrán formularse Estudios de Detalle que planteen una reordenación volumétrica alternativa que, sin ampliación de la superficie construida preexistente, adapte la altura del edificio a la predominante en el entorno y amplíe la superficie destinada a espacio libre. La aprobación definitiva de estos Estudios de Detalle requerirá informe favorable de la Consejería de Cultura, Turismo y Deporte para el que se seguirá el procedimiento establecidos en el artículo 62.2 de la Ley 11/1998 de Cantabria.

La superficie construida existente será acreditada mediante la presentación del levantamiento de la edificación a sustituir. La superficie se especificará por plantas, conforme a las definiciones establecidas en el artículo 3.1.7. y el cómputo de superficies a efectos de determinar el techo edificable resultante se realizará conforme a los artículos 3.1.10. y 3.2.3.

No se incluirán en su caso los volúmenes resultado de cierre de terrazas, espacios porticados, elementos inadecuados, fuera de ordenación o cualquier tipo de añadidos.

La propuesta del Estudio de Detalle contemplará las siguientes determinaciones: Integración en el entorno conforme al contenido del artículo 5.3.23.; La superficie existente bajo rasante solo podrá disponerse en planta sótano o semisótano; Se agotará el aprovechamiento del espacio bajo cubierta; La intervención respetará el arbolado y la vegetación existentes.

En el supuesto de que la edificabilidad no pueda agotarse con el aprovechamiento bajo rasante o bajo cubierta por las características del emplazamiento o de la ordenación planteada en su caso, el Ayuntamiento y la Propiedad podrán acordar mediante convenio urbanístico que la edificabilidad no utilizable "in situ" sea objeto de reparcelación discontinua y voluntaria.

Artículo 5.3.7. CONDICIONES DE PARCELA

La estructura parcelaria existente en el ámbito del Caso Histórico será conservada. Por tanto las licencias de parcelación, reparcelación y segregación se limitarán a:

- 1.- Las cesiones establecidas en el presente Plan.
- 2.- La agregación de parcelas cuyo resultado sea la restitución de una antigua parcela, siempre que no perjudique a la edificación existente.
- 3.- En los supuestos de renovación de edificios sin valor patrimonial, la subparcelación en lotes con al menos 5 metros de frente.
- 4.- Las que en barrios o hileras de edificios afecten a espacios libres privados y tengan por objetivo la agrupación con la parcela colindante, de forma que la nueva parcela resulte delimitada lateralmente por la prolongación de las medianeras del lote o parcela a la que se efectúa la agregación.

Artículo 5.3.8. PARÁMETROS REGULADORES

Los edificios con valor patrimonial se rigen por el régimen específico de los edificios catalogados.

Los edificios de nueva planta y las sustituciones o intervenciones sobre edificios sin valor patrimonial específico, neutros y mejorables, deberán respetar las condiciones generales establecidas en las presentes Ordenanzas, y, en todo caso, se adaptarán a la estructura urbana y arquitectónica del casco y a las características generales de su ambiente.

Las condiciones de ocupación quedan delimitadas por las alineaciones que se encuentran señaladas en los planos de ordenación a escala 1/1.000.

El número de plantas para las actuaciones de nueva planta y ampliación propuestas por el presente Plan se encuentran señaladas en el plano "Ampliaciones y nueva edificación", a escala 1/1.000. En los casos de sustitución de edificios con niveles de protección neutro o mejorable, el número de plantas será el existente.

La altura máxima de la línea de cornisa se encuentra limitada por los máximos establecidos en el artículo 3.3.5 y queda condicionada al cumplimiento de la necesaria armonización de las alturas como señalan las condiciones de composición contenidas en el artículo 5.3.10 cuando el edificio o solar sea colindante con otro edificio. Para los edificios contemplados en las Fichas de Alzados la definición de la línea de cornisa queda señalada gráficamente en las mismas, obteniéndose por medición a la escala en ellas señalada.

La tipología de los edificios de nueva planta será de vivienda familiar entre medianeras o aislada, según corresponda a la ordenación existente, a excepción de los equipamientos propuestos, cuya tipología estará en correspondencia con su uso y emplazamiento.

Artículo 5.3.9. USOS PERMITIDOS

- a) Vivienda familiar, residencia colectiva según lo establecido en el artículo 4.2.15 y hostelería en todos los casos.
- b) En plantas bajas de los edificios:
 - Comercio
 - Locales de espectáculo
 - Locales de reunión
 - Garajes
- c) Todos los colectivos y dotacionales.
- d) En planta primera o edificio exclusivo:
 - Comercio.
 - Oficinas.

La subdivisión de edificios o viviendas existentes estará condicionada al cumplimiento, sin perjuicio de lo dispuesto con carácter general, de los siguientes requisitos:

- 1.- El número máximo de viviendas será el resultado de dividir la superficie residencial entre 100m².
- 2.- La dotación de plazas de aparcamiento según lo dispuesto en el artículo 4.2.69.

Subsección 2ª CONDICIONES ESTÉTICAS

Artículo 5.3.10. CONDICIONES DE COMPOSICIÓN

Toda edificación de nueva planta a construir en el casco histórico, bien sea en sustitución de otra existente o sobre solares vacíos deberá proyectarse en base a criterios compositivos que garanticen su integración en el entorno próximo y del conjunto.

En el diseño exterior de las edificaciones deberán mantenerse las características arquitectónicas de la zona en que se ubiquen, no admitiéndose en fachadas y cubiertas el uso de materiales o colores que rompan con tales cualidades.

En general se procurará que las impostas que marcan los forjados de las plantas y la cornisa o alero de coronación del edificio en proyecto corran a la misma altura que los correspondientes elementos de las casas colindantes, así como que las pendientes de cubierta coincidan con las de los edificios colindantes o que formen parte de una agrupación, cuando no sobrepasen la inclinación máxima.

El alero se dispondrá a nivel en las distintas fachadas o faldones del edificio, aún en edificios con rasantes a cotas distintas. El perfil se cerrará con una línea de 40 % de pendiente máxima trazada desde el extremo del alero. La altura de cubierta vendrá determinada por el perfil en el punto medio de la sección del edificio.

La composición arquitectónica de los cerramientos de plantas bajas deberá ser acorde con la composición general de la fachada de cada edificio, debiendo constituir un proyecto unitario.

La composición en fachada de los levantes que puedan construirse deberá realizarse adaptándose a la composición de la fachada del edificio al que se le adosa la nueva planta.

El Ayuntamiento exigirá en todos los proyectos, la presentación de alzados del conjunto de la manzana en donde quede encajado el edificio a construir.

La inadecuación estética del edificio al entorno podrá ser motivo de denegación de la licencia de construcción, según informe razonado del técnico municipal o de la Consejería de Cultura, Turismo y Deporte cuando proceda.

Artículo 5.3.11. HUECOS DE FACHADA

Dadas las características del casco histórico, la disposición de los huecos al exterior puede regularizarse o no y su tamaño debería tender a minimizarse. No obstante, dado que el mantenimiento de las características de los huecos tradicionales puede suponer un cierto contrasentido con los requerimientos de la vivienda actual, se seguirá en todo caso el criterio de respetar las proporciones verticales y no apaisadas, tanto en aberturas antepechadas o ventanas, de forma que predomine el macizo sobre el hueco.

Artículo 5.3.12. VUELOS: BALCONES Y MIRADORES

Dada la variedad tipológica y las irregularidades de los espacios urbanos del núcleo, no se regula su dimensión de forma detallada. Se permite que los vuelos a utilizar sean del tipo, tamaño y materiales de los existentes en la calle o entorno inmediato en que se emplaza el edificio y cumplirán lo establecido en los artículos 3.3.29 y 3.3.30.

Los balcones no podrán estar cerrados con antepechos de fábrica o material opaco.

Los vuelos cerrados adoptarán la solución de mirador acristalado en toda su extensión. Deberán ser cuerpos ligeros, prohibiéndose los cerramientos de fábrica. La protección de las superficies horizontales o inclinadas en su parte superior se realizará con el mismo material de la carpintería o con chapa de zinc, cobre o plomo, prohibiéndose expresamente el uso de láminas asfálticas o sintéticas vistas.

Artículo 5.3.13. CUBIERTAS

La inclinación y características materiales y compositivas tendrán carácter similar a las dominantes en el entorno, manteniendo obligatoriamente la pendiente paralela a los planos existentes, salvo que supere la pendiente máxima, establecida en un cuarenta (40) por ciento. Se permitirá adosar al plano de cubierta, lucernarios y claraboyas para iluminación y ventilación de los espacios bajo cubierta, siempre que no sobresalgan del plano exterior de la cubierta. Su número y tamaño tenderán a minimizarse.

Las antenas de radio y televisión serán siempre colectivas y se colocarán en la cubierta, procurando que no sean visibles desde la calle o espacios públicos.

Se prohíbe la construcción de elementos arquitectónicos de iluminación que sobresalgan del perfil definido por las presentes Ordenanzas, en particular las buhardillas, salvo las existentes que el presente Plan no haya declarado fuera de ordenación.

Por encima del perfil solo se permiten la construcción de chimeneas y volúmenes de servicio correspondientes a instalaciones. En el caso de las chimeneas, conductos de ventilación y otras instalaciones se procurará su agrupación, para que su forma y composición minimicen su

presencia sobre el plano de cubierta. Se prohíbe el uso de petos ocultando los faldones de cubierta.

La recogida de aguas se realizará en canalones de zinc o cobre vistos. Cuando las bajantes sean exteriores se ejecutarán con los mismos materiales, que podrán ser protegidas con fundición o acero en los 2,5 metros inferiores. En edificios catalogados se mantendrán los sistemas existentes o se recuperarán los originales.

Las antenas de radio y televisión serán siempre colectivas. Se prohíben las antenas individuales y parabólicas en fachadas o balcones, así como las de telefonía móvil visibles desde el espacio público. Se procurará que las antenas colectivas no sean visibles desde la vía pública o espacios libres públicos.

Artículo 5.3.14. ALEROS

En obras de rehabilitación y sustitución se procurará la reconstrucción del alero existente, y en particular su forma y dimensiones.

En obras de nueva planta el vuelo del alero no será superior a la media de los edificios históricos los de la hilera, agrupación, frente de manzana o calle.

El grosor del alero no superará los 20 centímetros y se procurará que tenga una sección similar a la de los existentes (15cm).

El vuelo máximo del alero será de 60 cm. a partir de la línea fina de fachada.

Artículo 5.3.15. MATERIALES

Las fachadas de edificios de nueva planta y de levantes o reformas, deberán construirse con materiales que encajen dentro del tratamiento exterior general del conjunto urbano. Se emplearán los cerramientos de muros de piedra, arenisca preferentemente o caliza, de mampostería y sillería vista, en ningún caso pulida. Tanto en obras de rehabilitación como de nueva planta se procurará recuperar los revestimientos originales en base a morteros acabados en colores neutros, prohibiéndose expresamente los morteros monocapa.

Se utilizarán preferentemente las carpinterías de madera en huecos, miradores y barandillas.

El material de acabado de cubiertas obligado es la teja cerámica árabe.

Se prohíben los materiales disonantes con el entorno tales como: carpintería y persianas de aluminio color natural y plástico, vidrios reflectantes, fibrocemento, ladrillo cara vista, bloques de hormigón visto, canalones de plástico visto, etc.

El Plan protege los revestimientos de mortero que se mantendrán y recuperarán, por tanto queda prohibido que sean picados para dejar vistos los materiales que constituyen los muros. En casos de desprendimiento o que su estado de conservación impida su conservación deberán ser repuestos.

El Ayuntamiento podrá denegar la licencia cuando se pretenda utilizar materiales de baja calidad estética o notoriamente disonantes con los existentes en el entorno, previo informe razonado del técnico municipal.

Artículo 5.3.16. COLORES

Los colores permitidos, para aquellos materiales en que el color no es parte consustancial, serán aquellos que se han utilizado tradicionalmente en el casco histórico, asegurando con ello su integración ambiental con el entorno urbano o con el paisaje.

Las gamas de las fachadas serán el blanco, los grises claros y azulados entre los colores fríos , y en general los tonos claros entre los calientes, tendrán texturas mates. Se prohíben, por lo tanto, los colores primarios, los oscuros y el negro, así como los tonos vivos y brillantes.

La carpintería podrá ser en los colores que se han utilizado tradicionalmente en el conjunto, prioritariamente los marrones oscuros, el blanco y el verde. También se admitirá la madera en color natural.

En general en un edificio, y particularmente en los que pertenecen a varios propietarios, se uniformarán los colores de la carpintería y de los revocos, pudiendo emplear, en su caso, para los elementos ornamentales otro tono o color.

Las cubiertas tendrán el color natural de las tejas cerámicas, prohibiéndose los bitonos, los vidriados o efectos similares, excepto en aquellos casos en que formaran parte del diseño original del edificio.

Artículo 5.3.17. MEDIANERÍAS

Las diferencias de nivel del suelo de implantación, así como las particularidades volumétricas de las construcciones, han dado lugar a una gran profusión de medianerías que se acaban convirtiendo por su presencia en fachadas. Por tanto será obligatorio el tratamiento como tales de todas las medianerías que se produzcan, por exceso o defecto de la propia actuación, con arreglo a los siguientes criterios:

- a) Cuando la medianería vista sea la propia, se dará a ésta el mismo tratamiento de la fachada exterior.
- b) Cuando la medianería vista sea la vecina, se le dará por el promotor de la finca en obras el mismo tratamiento de la medianería preexistente, en la parte que hubiere quedado al descubierto por la nueva edificación en el caso de que esta fuere de menor altura que la anteriormente existente. En el resto de los casos, si la medianería vecina se encuentra manifiestamente deteriorada, el promotor estará obligado a adecentarla, en condiciones de calidad análogas a las de la obra propia.

Artículo 5.3.18. ANUNCIOS, RÓTULOS Y BANDERINES

Se prohíbe la colocación de toda clase de letreros y anuncios, excepto los rótulos asociados a locales comerciales en los huecos de planta baja. Estos rótulos se dispondrán y dimensionarán adecuadamente de forma que respeten los valores arquitectónicos del edificio y el entorno en que se ubiquen. La autorización para la colocación de éstos rótulos estará sujeta al cumplimiento de las siguientes condiciones:

- a) Serán adecuados en tamaño, disposición, materiales y colores, a la composición general y características físicas de la fachada.
- b) Estarán integrados en la carpintería del hueco, excepto si se tratare de rótulos formados por letras sueltas de bronce, hierro forjado o material similar, que respetando los elementos ornamentales podrán colocarse en los machones o en los paramentos superiores del plano de fachada, por encima de los huecos de la

planta, sin ocultar la molduración del dintel y sin sobrepasar la altura libre de la planta baja.

- c) Su altura máxima será de 50 cm, no pudiendo sobrepasar el metro cuadrado de superficie.
- d) Se permitirá la colocación de un único rótulo por establecimiento. Los establecimientos con fachadas a varias calles podrán disponer un rótulo adicional por cada una de las calles diferentes a que presenten frente o tengan orientaciones distintas, excluida la primera.
- e) Se prohíbe la instalación de anuncios luminosos.
- f) Queda prohibida la instalación de banderines o rótulos perpendiculares al plano de la fachada en el ámbito de esta Zona.

Artículo 5.3.19. VELADORES, TOLDOS Y MARQUESINAS

Se prohíbe la instalación de veladores y marquesinas en el ámbito del Casco Histórico. Así mismo, para no dificultar el acceso de los vehículos de emergencias, no se admitirá la instalación de toldos en calles cuyo ancho sea inferior a ocho metros.

La instalación de toldos de lona con armazón móvil en voladizo en la planta baja, además de lo establecido con carácter general por el artículo 3.3.33, se adecuará a la composición de la fachada del edificio en que se inserta sin ocultar elementos significativos de la misma y se ajustará a la gama de colores establecida para las fachadas en el artículo 5.3.16 y uniformará su presencia en el espacio público. Así mismo, no entorpecerán la visión y perspectiva del espacio público, ni ocultarán edificios, fachadas o conjuntos de valor ambiental.

Artículo 5.3.20. INSTALACIONES EN FACHADA

- 1.- Se prohíbe la colocación de cualquier tipo de cableado, canalización, caja de contadores, de protección, etc., instalaciones de gas, televisión y telefonía en fachada, debiéndose hacer por el interior de los edificios o bien empotradas, sin que se acusen al exterior.
- 2.- Cualquier obra nueva o de reconstrucción, reestructuración, acondicionamiento o rehabilitación, preverá la disposición de sus instalaciones de contadores, cajas, etc., así como las necesarias para establecer las diversas acometidas a través del subsuelo en el momento oportuno.

Artículo 5.3.21. REPRODUCCIONES

Se prohíben las reproducciones o copias de elementos o detalles de la arquitectura tradicional con “falsos” sistemas constructivos, tales como los aleros de viguetas de hormigón con canecillos y pintados color madera, los esquinales de aplacados o pintados imitando piedra de sillares, etc. Como señala el artículo 53 de la propia Ley de Patrimonio Cultural, se prohíbe en las nuevas construcciones las actuaciones miméticas que falsifiquen los lenguajes arquitectónicos tradicionales.

Artículo 5.3.22. ELEMENTOS DE CIERRE: MUROS, TAPIAS Y VERJAS.

Las paredes de cerramiento de las parcelas y muros de contención seguirán los mismos criterios de integración en el entorno señalados en los puntos anteriores. Se prohíbe

expresamente el derribo de tapias y muros de piedra y su reconstrucción o construcción nueva con bloques de hormigón o con escollera.

Artículo 5.3.23. NORMAS DE APLICACIÓN DIRECTA

Se tendrán en cuenta las Normas de Aplicación Directa, artículos 33 y 34 de la Ley 2/2001 de Cantabria, que señalan:

“Artículo 33. Protección del entorno cultural.

1. Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo anterior y en la legislación que resulte aplicable, las construcciones en lugares inmediatos o que formen parte de un grupo de edificios de carácter histórico o cultural formalmente declarados como tales conforme a la normativa sectorial específica o que estén incluidas en Catálogos propios del planeamiento municipal, habrán de armonizar con el entorno, especialmente en cuanto a alturas, volumen y materiales exteriores.

Artículo 34. Protección del paisaje.

1. En los lugares de paisaje abierto y natural o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos de características históricas, típicos o tradicionales, y en las inmediaciones de las carreteras y caminos de trayecto pintoresco se acentuarán las exigencias de adaptación al ambiente de las construcciones que se autoricen y no se permitirá que la situación, masa, altura de los edificios, colores, muros, cierres o la instalación de otros elementos limiten el campo visual para contemplar las bellezas naturales, rompan la armonía del paisaje natural, rural o urbano, o desfiguren la perspectiva propia del mismo.

En particular, queda prohibida la publicidad estática que por sus dimensiones, localización o colorido no cumple las anteriores prescripciones, incluyendo a estos efectos en el concepto de publicidad los carteles anunciadores de locales y establecimientos mercantiles.

2. En los conjuntos urbanos a los que se refiere el apartado anterior, la tipología de las construcciones habrá de ser, además, congruente con las características del entorno. Los materiales empleados para la renovación y acabado de fachadas, cubiertas y cierres de parcelas habrán de armonizar con el lugar en que vayan a emplazarse. Los mismos requisitos serán de aplicación a las obras de rehabilitación, modernización o conservación de los inmuebles ya existentes.

3. Los instrumentos de planeamiento concretarán, pormenorizarán y definirán los criterios a los que se refiere este artículo.”

SECCIÓN 3ª ZONA RESIDENCIAL “A” (CÓDIGO: A).

Artículo 5.3.24. DEFINICIÓN

Comprende las áreas históricamente caracterizadas por edificaciones unifamiliares aisladas.

Artículo 5.3.25. ORDENACIÓN

Esta zona se ordena mediante las alineaciones señaladas en los planos 1/2.000 y los parámetros reguladores establecidos en el próximo artículo.

Subsidiariamente las parcelas y construcciones incluidas en la delimitación del Área de Protección Litoral en Suelo Urbano “Cuenca Visual” cumplirán las condiciones establecidas en el artículo 5.3.61.

Artículo 5.3.26. PARÁMETROS REGULADORES

Parcela mínima:	600 m2 por vivienda.
Frente mínimo:	10 m
Círculo mínimo:	18 m
Altura de Cornisa:	6,50 m. máximo.
Número de plantas:	B + 1 máximo.
Edificabilidad máxima:	0,35 m2/m2.
Ocupación máxima:	25%.
Retranqueo a una vía:	5 m mínimo desde el eje del vial al límite de la parcela, salvo que el retranqueo señalado en los planos sea mayor. 5m desde la línea de edificación al límite de la parcela.
Retranqueo a colindantes:	5 m. mínimo.
Retranqueo entre edificaciones:	10 m. mínimo.

Tipología: Edificación unifamiliar aislada.

Artículo 5.3.27. USOS

Usos Permitidos

- a) Vivienda unifamiliar y residencia colectiva según lo establecido en el artículo 4.2.15.
- b) En plantas bajas de los edificios, vinculado al titular de la vivienda:
 - Comercio.
 - Oficinas.
 - Garajes.
 - Talleres.
- c) Todos los colectivos y dotacionales.
- d) En edificio exclusivo:
 - Comercio.
 - Oficina.
 - Hostelería en todos los casos.
 - Almacenes de exposición y venta, con un máximo del 50% de la edificabilidad de la parcela.
 - Talleres.

Usos Tolerados

- a) Vivienda unifamiliar adosada
- b) Vivienda plurifamiliar

SECCIÓN 4ª ZONA RESIDENCIAL “B” (CÓDIGO: B).

Artículo 5.3.28. DEFINICIÓN

Comprende las áreas caracterizadas por edificaciones unifamiliares adosadas.

Artículo 5.3.29. ORDENACIÓN

Esta zona se ordena mediante las alineaciones señaladas en los planos 1/2.000 y los parámetros reguladores establecidos en el próximo artículo.

Subsidiariamente las parcelas y construcciones incluidas en la delimitación del Área de Protección Litoral en Suelo Urbano “Cuenca Visual” cumplirán las condiciones establecidas en el artículo 5.3.61.

Artículo 5.3.30. PARÁMETROS REGULADORES

Frente mínimo:	5,00m por vivienda.
Fondo máximo edificable:	16 m. máximo.
Altura de Cornisa:	6,50 m. máximo.
Número de plantas:	B + 1 máximo.
Edificabilidad máxima:	0,35 m ² /m ² .
Ocupación máxima:	20%, sobre parcela bruta.
Retranqueo a una vía:	5 m mínimo desde el eje del vial al límite de la parcela, salvo que el retranqueo señalado en los planos sea mayor. 5m desde la línea de edificación al límite de la parcela.
Retranqueo a colindantes:	5 m. mínimo.
Retranqueo entre edificaciones:	10 m. mínimo.
Longitud máxima:	36m.

Tipología: Edificación unifamiliar adosada siempre que exista una medianería o, de no haberla, se realice un proyecto conjunto de toda la edificación incluida en un bloque continuo. En este caso, la parcela mínima se entenderá referida al conjunto del proyecto y podrá ser dividida hasta un frente mínimo a vía pública de 5 metros.

Artículo 5.3.31. USOS

Usos Permitidos

- a) Vivienda unifamiliar aislada y adosada, residencia colectiva según lo establecido en el artículo 4.2.15 y hostelería en todos los casos.
- b) En plantas bajas de los edificios:
 - Comercio
 - Oficinas
 - Garajes.
 - Talleres.
- c) Todos los colectivos y dotacionales.
- d) En edificio exclusivo:
 - Comercio.

- Oficina.
- Almacenes de exposición y venta.
- Talleres.

Usos Tolerados

- a) Vivienda plurifamiliar.

SECCIÓN 5ª ZONA RESIDENCIAL “C” (CÓDIGO: C).

Artículo 5.3.32. DEFINICIÓN

Comprende las áreas del casco urbano de Comillas caracterizadas por tipologías de ordenación abierta, urbanizadas y edificadas en gran parte durante las últimas décadas.

Artículo 5.3.33. ORDENACIÓN

Esta zona se ordena mediante las alineaciones señaladas en los planos 1/2.000 y los parámetros reguladores establecidos en el próximo artículo.

Subsidiariamente las parcelas y construcciones incluidas en la delimitación del Área de Protección Litoral en Suelo Urbano “Cuenca Visual” cumplirán las condiciones establecidas en el artículo 5.3.61.

Artículo 5.3.34. PARÁMETROS REGULADORES

Frente mínimo:	5,00m por vivienda.
Fondo máximo edificable:	16 m. máximo.
Altura de Cornisa:	9,50 m. máximo.
Número de plantas:	B + 2 máximo.
Edificabilidad máxima:	0,53 m2/m2.
Ocupación máxima:	20%, sobre parcela bruta.
Retranqueo a una vía:	5 m mínimo desde el eje del vial al límite de la parcela, salvo que el retranqueo señalado en los planos sea mayor. 5m desde la línea de edificación al límite de la parcela.
Retranqueo a colindantes:	5 m. mínimo.
Retranqueo entre edificaciones:	10 m. mínimo.
Longitud máxima:	36m.

Tipología: Edificación plurifamiliar aislada o entre medianeras siempre que exista una medianería o, de no haberla, se realice un proyecto conjunto de toda la edificación incluida en un bloque continuo.

Artículo 5.3.35. USOS

Usos Permitidos

- a) Vivienda familiar, residencia colectiva según lo establecido en el artículo 4.2.15 y hostelería en todos los casos.
- b) En plantas bajas de los edificios:
 - Comercio
 - Locales de espectáculo
 - Locales de reunión
 - Garajes
- c) Todos los colectivos y dotacionales.

d) En planta primera o edificio exclusivo:

- Comercio.
- Oficinas.

SECCIÓN 6ª ZONA RESIDENCIAL “D” (CÓDIGO: D).

Artículo 5.3.36. DEFINICIÓN

Comprende las áreas del casco urbano de Comillas caracterizadas por tipologías de ordenación abierta, urbanizadas y edificadas en gran parte durante las últimas décadas.

Artículo 5.3.37. ORDENACIÓN

Esta zona se ordena mediante las alineaciones señaladas en los planos 1/2.000 y los parámetros reguladores establecidos en el próximo artículo.

Subsidiariamente las parcelas y construcciones incluidas en la delimitación del Área de Protección Litoral en Suelo Urbano “Cuenca Visual” cumplirán las condiciones establecidas en el artículo 5.3.61.

Artículo 5.3.38. PARÁMETROS REGULADORES

Frente mínimo:	5,00m por vivienda.
Fondo máximo edificable:	16 m. máximo.
Altura de Cornisa:	12,50 m. máximo.
Número de plantas:	B + 3 máximo.
Edificabilidad máxima:	0,70 m ² /m ² .
Ocupación máxima:	20%, sobre parcela bruta.
Retranqueo a una vía:	5 m mínimo desde el eje del vial al límite de la parcela, salvo que el retranqueo señalado en los planos sea mayor. 5m desde la línea de edificación al límite de la parcela.
Retranqueo a colindantes:	El mayor de los siguientes límites: 5 m ó la mitad de la altura.
Retranqueo entre edificaciones:	El mayor de los siguientes límites: 10 m ó la semisuma de las alturas.

Tipología: Edificación plurifamiliar aislada o entre medianeras siempre que exista una medianería o, de no haberla, se realice un proyecto conjunto de toda la edificación incluida en un bloque continuo.

Artículo 5.3.39. USOS

Usos Permitidos

- a) Vivienda familiar, residencia colectiva según lo establecido en el artículo 4.2.15 y hostelería en todos los casos.
- b) En plantas bajas de los edificios:
 - Comercio
 - Locales de espectáculo
 - Locales de reunión
 - Garajes
- c) Todos los colectivos y dotacionales.

d) En planta primera o edificio exclusivo:

- Comercio.
- Oficinas.

SECCIÓN 7ª ZONA RESIDENCIAL “E” (CÓDIGO: E).

Artículo 5.3.40. DEFINICIÓN

Comprende tres conjuntos residenciales del casco urbano de Comillas, denominados La Ortegona, El Tesoro y las viviendas sociales del cruce de La Cadena, caracterizados por tipologías de ordenación abierta, singulares por su altura y ubicación y edificadas en el tercer cuarto del siglo pasado.

Artículo 5.3.41. ORDENACIÓN

- 1.- El Plan considera estas actuaciones consolidadas y como tales se asume su presencia durante la vida útil de los edificios que las componen y se recogen en los planos 1/2.000.
- 2.- En caso de sustitución de estos edificios se redactará una propuesta de reordenación del aprovechamiento existente mediante un Estudio de Detalle, que contemplará las siguientes determinaciones: Reducirá en dos el número de plantas existentes, agotará la máxima ocupación de la planta baja, sin más limitaciones que los retranqueos, y dispondrá aprovechamiento en el espacio bajo cubierta.

En caso de sustitución, el Ayuntamiento y la Propiedad podrán acordar mediante convenio urbanístico la transferencia parcial de la edificabilidad existente.

Subsidiariamente las parcelas y construcciones incluidas en la delimitación del Área de Protección Litoral en Suelo Urbano “Cuenca Visual” cumplirán las condiciones establecidas en el artículo 5.3.61.

Artículo 5.3.42. PARÁMETROS REGULADORES

Altura de Cornisa:	12,50 m. máximo.
Número de plantas:	B + 3 máximo.
Edificabilidad máxima:	La materializada en los edificios existentes, con licencia. En el cálculo de la edificabilidad existente no se incluirán en su caso los volúmenes resultado de cierre de terrazas, espacios porticados o cualquier tipo de añadidos.
Ocupación máxima:	La resultante de los retranqueos establecidos.
Retranqueo a una vía:	5 m mínimo desde el eje del vial al límite de la parcela, salvo que el retranqueo señalado en los planos sea mayor. 5m desde la línea de edificación al límite de la parcela.
Retranqueo a colindantes:	El mayor de los siguientes límites: 5 m ó la mitad de la altura.
Retranqueo entre edificaciones:	El mayor de los siguientes límites: 10 m ó la semisuma de las alturas.

Tipología: Edificación plurifamiliar aislada o entre medianeras siempre que exista una medianería o, de no haberla, se realice un proyecto conjunto de toda la edificación incluida en un bloque continuo.

Artículo 5.3.43. USOS

Usos Permitidos

- a) Vivienda familiar, residencia colectiva según lo establecido en el artículo 4.2.15 y hostelería en todos los casos.

- b) En plantas bajas de los edificios:
 - Comercio
 - Locales de espectáculo
 - Locales de reunión
 - Garajes

- c) Todos los colectivos y dotacionales.

- d) En planta primera o edificio exclusivo:
 - Comercio.
 - Oficinas.

SECCIÓN 8ª ZONA RESIDENCIAL “F” (CÓDIGO: F). FINCAS Y JARDINES A CONSERVAR

Artículo 5.3.44. DEFINICIÓN

Integran esta calificación todas aquellas fincas de carácter privado con amplios espacios ajardinados que contribuyen a mantener la presencia de la vegetación y son parte inseparable del paisaje cultural de Comillas.

El Plan General y Especial mantiene el régimen de las fincas protegidas anteriormente, denominadas Fincas y jardines a conservar y amplía su número.

Artículo 5.3.45. ORDENACIÓN

Cualquier obra que se proyecte en estas fincas respetará el entorno protegido, para lo cual se realizará un estudio pormenorizado del arbolado y la vegetación existentes y se evaluará la forma en que puede resultar afectado por la intervención.

Las condiciones de ordenación y gestión para cada una de estas fincas se establecen a través del Catálogo de “Fincas y jardines a conservar”.

En algunas de ellas se ha establecido un área de movimiento o la necesidad de redactar un Estudio de Detalle que establezca con precisión la ordenación del volumen edificable. La propuesta contemplará soluciones para restaurar la calidad del conjunto afectado por la obra.

En fincas situadas en el Casco Histórico, para los edificios de nueva planta se aplicará de forma subsidiaria la ordenanza de la Zona de Casco Histórico, en particular las Condiciones estéticas.

Subsidiariamente las parcelas y construcciones incluidas en la delimitación del Área de Protección Litoral en Suelo Urbano “Cuenca Visual” cumplirán las condiciones establecidas en el artículo 5.3.61.

Las fincas situadas en suelo rústico se regulan por la normativa específica de la calificación que les corresponde.

Artículo 5.3.46. PARÁMETROS REGULADORES

Los parámetros para la intervención en cada una de estas fincas se establecen en el Catálogo de “Fincas y jardines a conservar”, cuyas fichas contemplan las posibilidades de edificación para cada una de las fincas.

Altura de Cornisa:	6,50 metros. Excepcionalmente, en los casos de ampliación de edificios catalogados, esta altura podrá ser rebasada cuando las alturas libres del edificio que se amplíe así lo requieran.
Retranqueo a una vía:	5 m mínimo desde el eje del vial al límite de la parcela, salvo que el retranqueo señalado en los planos sea mayor. 5m desde la línea de edificación al límite de la parcela.
Retranqueo a colindantes:	5 m. mínimo.
Retranqueo entre edificaciones:	10 m. mínimo.

Tipología: Edificación unifamiliar aislada.

Artículo 5.3.47. USOS

Usos Permitidos

- a) Vivienda familiar, residencia colectiva según lo establecido en el artículo 4.2.15 y hostelería en todos los casos.
- b) Todos los colectivos y dotacionales.

La subdivisión de edificios o viviendas existentes estará condicionada al cumplimiento, sin perjuicio de lo dispuesto con carácter general, de los siguientes requisitos:

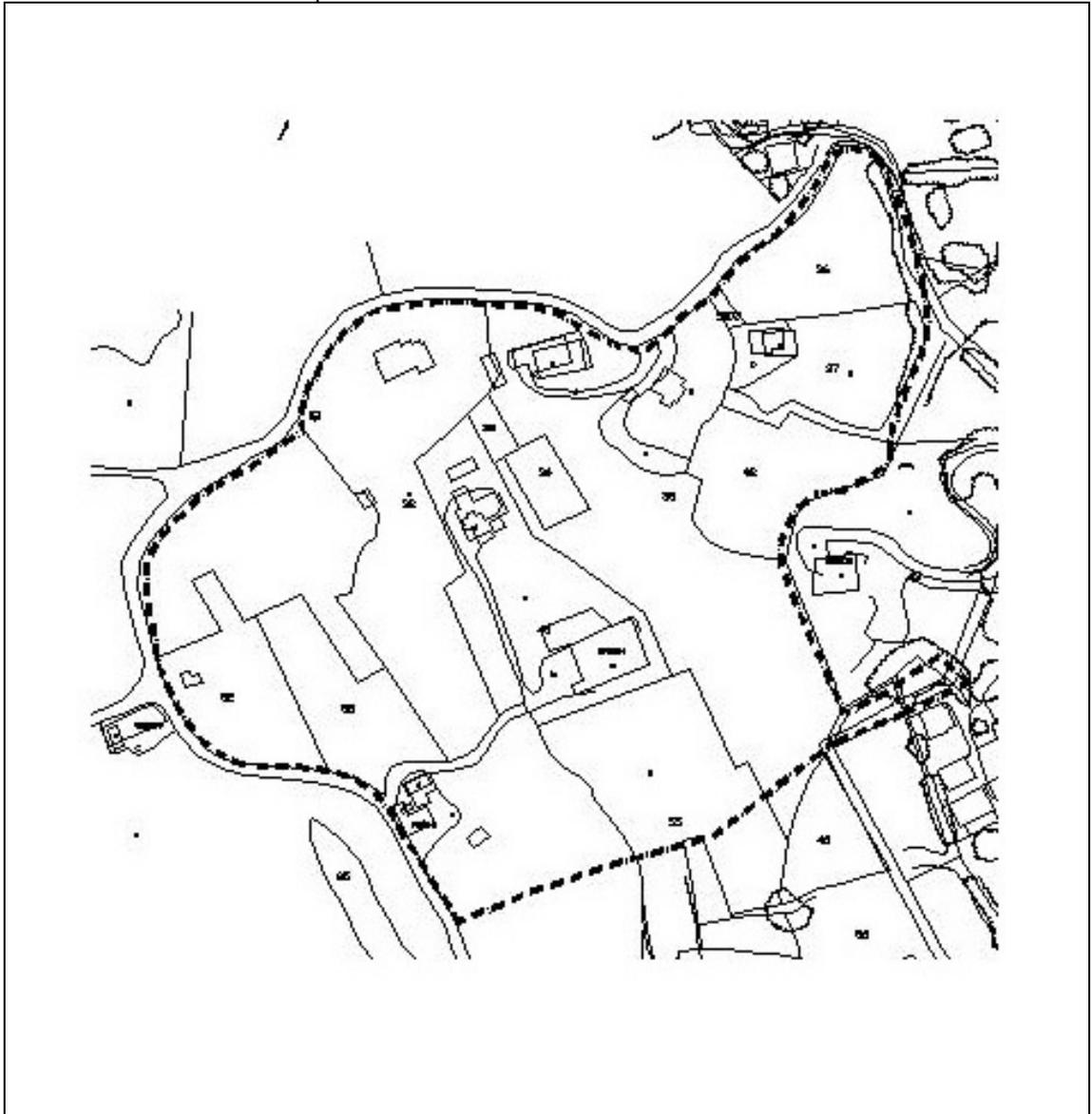
- 1.- El número máximo de viviendas será el resultado de dividir la superficie residencial entre 100m².
- 2.- La dotación de plazas de aparcamiento según lo dispuesto en el artículo 4.2.69.

SECCIÓN 9ª ZONA RESIDENCIAL “G” (CÓDIGO: G).

Artículo 5.3.48. DEFINICIÓN

Comprende el área situada al sur del camino del Grañón en la que existe una serie de edificaciones unifamiliares aisladas.

Zona Residencial G. Plano parcelario actual.



Artículo 5.3.49. ORDENACIÓN

Esta zona se ordena mediante las alineaciones señaladas en los planos 1/2.000 y los siguientes parámetros reguladores.

Artículo 5.3.50. PARÁMETROS REGULADORES

Parcela mínima edificable:	2.000 m ² . Se mantendrá el parcelario existente. Se acompaña plano parcelario. Si existen parcelas menores que 2.000 m ² se permitirá su agrupación para alcanzar la parcela mínima.
Frente mínimo:	30 m.
Círculo mínimo:	30 m.
Altura de Cornisa:	6,50 m. máximo.
Número de plantas:	B + 1 máximo.
Edificabilidad máxima:	0,125 m ² /m ² .
Ocupación máxima:	12,5%.
Retranqueo a una vía:	5 m mínimo desde el eje del vial al límite de la parcela, salvo que el retranqueo señalado en los planos sea mayor. 5m desde la línea de edificación al límite de la parcela.
Retranqueo a colindantes:	5 m. mínimo.
Retranqueo entre edificaciones:	10 m. mínimo.

Tipología: Edificación unifamiliar aislada. Se permite la construcción de una segunda vivienda en parcelas cuya superficie supere los 3.000 m².

Artículo 5.3.51. USOS

Usos Permitidos

- a) Vivienda unifamiliar y residencia colectiva según lo establecido en el artículo 4.2.15.
- b) En plantas bajas de los edificios, vinculado al titular de la vivienda:
 - Comercio.
 - Oficinas.
 - Garajes.
 - Talleres.
- c) Todos los colectivos y dotacionales.
- d) En edificio exclusivo:
 - Oficina.
 - Hostelería en todos los casos.

SECCIÓN 10ª CAMPAMENTOS DE TURISMO, CAMPING

5.3.52. DEFINICIÓN

Se aplicará en los ámbitos que aparecen designados como Camping en los planos de ordenación a escala 1/2.000.

5.3.53. CONDICIONES

- 1.- La instalación está ubicada en dos parcelas, una situada en suelo urbano y la otra en suelo rústico, con unas superficies aproximadas de 19.100 m² y 9.750 m² respectivamente.
- 2.- La instalación tendrá una capacidad proporcional a su superficie. La capacidad mínima será de 100 campistas y la máxima de 800.
- 3.- Las zonas no podrán ser objeto de parcelación de cualquier género y han de permanecer como una sola titularidad dominical.
- 4.- Estas zonas no podrán tener edificaciones o instalaciones de carácter fijo, a no ser las destinadas a servicios colectivos.
- 5.- En suelo urbano las edificaciones del campamento se separarán, al menos, 5 metros de los linderos de la parcela. El cierre se dispondrá a 5 metros del eje del viario y a partir del cierre las edificaciones se retranquearán otros 5 metros. En cualquier caso, se cumplirán los requisitos exigidos por la legislación aplicable en materia de protección de carreteras.
- 6.- El suelo rústico de especial protección queda regulado por la normativa correspondiente a tal calificación.
- 7.- Deberá destinarse a espacio libre o deportivo un mínimo del 25% de la parcela.
- 8.- Cumplirán lo dispuesto en su normativa específica, garantizando la total depuración de los vertidos y la recogida y transporte a vertederos de las basuras.
- 9.- La zona de acampada no podrá superar el 75% de la superficie total del Campamento de Turismo. El 25% restante se dedicará a zonas verdes, equipamientos, instalaciones y otros servicios de uso común. En ningún caso los espacios libres y deportivos podrán ser inferiores al 25%.
- 10.- La instalación dispondrá de plazas de aparcamiento a razón de una plaza por cada dos personas en tienda de campaña y una plaza por cada caravana.

Subsidiariamente afectan a ambas parcelas, por encontrarse incluidas en la delimitación del Área de Protección Litoral en Suelo Urbano "Cuenca Visual", las condiciones establecidas en el artículo 5.3.61.

SECCIÓN 11ª ZONA DE NÚCLEOS RURALES (CÓDIGO: U.N.R.)

Artículo 5.3.54. DEFINICIÓN

Se denomina Zona de Núcleos Rurales el suelo que se incluye en el Régimen del Suelo Urbano, pero posee unas características propias, diferenciadas de los espacios urbanos tradicionales ligados a las actividades residenciales, industriales, comerciales y de servicios. En esencia, son asentamientos tradicionales conformados en su mayoría por espacios ligados a las actividades agrícola - ganaderas, aún cuando una parte de su población sean empleados de otras actividades del sector secundario o terciario. En los últimos años prevalece la demanda de vivienda para segunda residencia, por lo que se hace necesario preservarlos, permitiendo un crecimiento controlado de forma que mantengan su carácter rural, evitando actuaciones propias de zonas urbanas.

En esta zona se incluyen los núcleos rurales de Rubárcena, Travía, Rioturbio, y el Valle de Ruiseñada (El Valle, Araos, La Citrera, La Molina).

Artículo 5.3.55. CRITERIOS BASE PARA LA REDACCIÓN DE SU NORMATIVA

La construcción en estos núcleos se regula por medio de una normativa, fijando la densidad, edificabilidad, y las condiciones de la edificación. Esto es debido a la complejidad estructural de cada núcleo en donde no existe un modelo claro que permita el establecimiento de alineaciones previas. Por otra parte, ello supone mantener la lógica de construcción histórica de estas zonas, que se han formado por la construcción sobre parcela privada sin un plan preconcebido de alineaciones, de forma que la imagen urbana sea el resultado de la parcelación del suelo como base de actuación, y de unas leyes de construcción determinadas por las necesidades familiares y de producción agrícola o por la existencia de viales o caminos.

La modificación de estas leyes en el sentido de modificar el tipo edificatorio, unido al concepto de rentabilidad típico de la construcción en zonas urbanas, hace necesario el establecimiento de una normativa que regule las condiciones de construcción, garantizando una igualdad de aprovechamiento de cada parcela por un lado, y unas condiciones de la edificación que permitan un cierto respeto a lo existente y la integración de los nuevos edificios al entorno.

Actualmente, en estos núcleos no hay un programa de edificación a desarrollar, ya que éstas aparecen de manera esporádica. Tampoco existe un tipo edificatorio único a desarrollar, siendo una situación ecléctica. Ante esto, pretender establecer unas alineaciones "a priori" y de una manera genérica se ha comprobado que puede resultar excesivamente rígido e inaplicable. Parece imprudente, por tanto, fijar la alineación de un edificio si no se sabe ni el tipo de edificio ni el de promoción. Podría ser una vivienda unifamiliar, aislada o en hilera, vivienda en grupo, no se sabe el uso en planta baja (vivienda, taller, hostelería, etc.) y ni siquiera se sabe si será vivienda u otro uso. Por ello, se considera que lo que en el Plan puede fijarse no son las alineaciones del edificio, sino "indirectamente" los retranqueos a viales y otras recomendaciones, pero que las alineaciones exactas se definan una vez que se conozca la edificación a construir.

Las condiciones de integración en el entorno contenidas en los capítulos II, Patrimonio Cultural, y III ,Paisaje, del título II y el capítulo II, Condiciones particulares de la edificación en suelo urbano, del título III de las N.U.R. tendrán carácter complementario.

Artículo 5.3.56. ORDENACIÓN

En base a la peculiar morfología urbana de los núcleos rurales y al tipo de demanda de licencias, la cual responde a un proceso discontinuo e irregular en cuanto a localización y tipo edificatorio, no se propone la ordenación física detallada y dibujada en los planos, por

considerarlo inadecuado como instrumento ordenador. En su lugar se proponen las siguientes medidas:

- Proyectos de Urbanización conjuntos que permitan coordinar e iniciar las obras más necesarias en los pueblos: pavimentación, abastecimiento, recogida de pluviales, etc.
- Delimitación, que garantice un orden en la expansión urbana, ocupación del suelo e inversiones públicas a nivel territorial (Planos).
- Definición de la Red Viaria general, accesos y caminos rurales (Planos).
- La red viaria existente en los núcleos se mantiene en su totalidad, ya que sus características internas y la dinámica actual no aconseja proponer nuevas alineaciones. No obstante, se definen los retranqueos de la edificación al viario en el suelo urbano. Ello se concreta en 8 m. de retranqueo contados desde la arista exterior, para las Carreteras Autonómicas Primarias, y 6 m. de retranqueo para las Carreteras Autonómicas Locales y Municipales. El retranqueo para los caminos principales de los núcleos será de 6 m. al eje.

Para las solicitudes de obra de 4 viviendas o más se exige la redacción de un Estudio de Detalle que garantice no sólo las alineaciones de las nuevas edificaciones, sino también la cesión de viales y suelo según los criterios expuestos.

En las áreas con dificultades de urbanización, accesos, reparcelación, etc., de cierta entidad, se puede exigir el Estudio de Detalle como paso previo a la concesión de licencia a los proyectos de edificación, para solucionar de forma coordinada los problemas del área que se delimitan.

Los Estudios de Detalle definirán el emplazamiento de las cesiones.

Artículo 5.3.57. PARÁMETROS REGULADORES

- 1.- Parcela mínima edificable: 600 m²/vivienda cuando se edifiquen 1 ó 2 viviendas en una misma parcela o agrupación de parcelas; 900 m²/vivienda cuando se edifiquen 3 ó 4 viviendas en una misma parcela o agrupación de parcelas y 1.200 m²/vivienda cuando el número de viviendas sea 5 o más, en una misma parcela o agrupación de parcelas. Podrán ser aceptables fincas con superficie menor de 600 m², para la construcción de una vivienda, siempre que se encuentren entre medianeras, dentro de una hilera de edificaciones tradicionales, de forma que con su edificación, conservando las alineaciones de las colindantes, se complete la manzana.
- 2.- Ocupación máxima permitida: 35%, excepto en el caso ya mencionado de parcela entre medianeras, en que quedará establecida por las alineaciones frontal y posterior de la hilera.
- 3.- Edificabilidad máxima: 0,35 m²/m², excepto en el caso ya mencionado de parcela entre medianeras en que la envolvente será el resultado de la superficie ocupada según el punto anterior y la altura característica de la hilera.
- 4.- Altura: 6,5 m. al alero correspondiente a dos plantas, admitiéndose alturas superiores en instalaciones tales como silos u otras similares ligadas a la explotación.

En las actuaciones sobre parcelas entre medianeras el proyecto contendrá los alzados de la hilera completa.

RETRANQUEOS DE LA EDIFICACIÓN

- 1.- Viales de distribución interna: 6 m. del eje, mínimo para las nuevas edificaciones. Estos retranqueos se cumplirán, exceptuando lo indicado en el apartado de alineaciones, en los viales existentes en la actualidad.
- 2.- Retranqueos a colindantes:
 - 2.1. 3,00 m. Será posible llegar al límite de la colindancia de parcela con la edificación siempre que exista una edificación anterior en esa situación, o bien, mediante acuerdo entre propietarios. Asimismo se podrá llegar al límite frontal cuando el edificio se encuentre entre medianeras y conforme calle con ellos, debiendo por tanto guardar la misma alineación que los colindantes.
 - 2.2. Parcelas adosadas a edificaciones existentes (medianeras): no existirán retranqueos en caso de que los edificios construidos presenten medianeras a las que se pueda adosar la nueva construcción.

ALINEACIONES

- 1.- Parcelas libres no colindantes con zonas construidas.

Las alineaciones serán establecidas en cada caso dentro de la parcela edificable resultante de la aplicación de la normativa de retranqueos enunciada.

En promociones menores de cuatro viviendas las alineaciones serán solicitadas al Ayuntamiento, previamente a la presentación del proyecto de construcción. Para la solicitud, se acompañará plano topográfico de la finca y plano de situación a 1/2.000. En promociones superiores a las cuatro viviendas, las alineaciones serán determinadas por medio de un Estudio de Detalle, que deberá contener además del plano de alineaciones, una justificación de la edificabilidad ordenada en relación con las determinaciones contenidas en el Plan (densidad, edificabilidad, etc.), fijará el régimen de propiedad del suelo una vez construida la edificación y definirá los compromisos de urbanización del suelo público. (Artículo 98 de la Ley 2/2001).
- 2.- Parcelas adosadas a edificaciones existentes.

Las alineaciones serán fijadas por el Ayuntamiento en cada caso, procurando la continuidad de las alineaciones existentes, tanto en las alineaciones a los caminos de acceso, como en los fondos de edificación. En ambos casos, y en general, se tendrá en cuenta como alineación preferente las alineaciones existentes que resulten más respetuosas con el entorno.
- 3.- Se tomará como alineación, en caso de sustitución de un edificio existente, la alineación en planta baja de la edificación que se sustituye, exceptuando la de los cobertizos o superficies cerradas anexas al edificio principal.
- 4.- En conjuntos tradicionales de edificaciones se mantendrá la alineación definida por estas, tanto en las nuevas edificaciones como en la actuación sobre las existentes, quedando de esta manera definida en algunos casos una alineación interior de edificaciones que delimita el espacio libre privado de la parcela, en el cual no se puede edificar, ni siquiera edificaciones auxiliares, separándolo de la zona edificable.
- 5.- Sin perjuicio de lo anterior, la alineación oficial y la del cerramiento exterior o frente de parcela se dispondrán a 3 m. del eje del vial correspondiente.

Artículo 5.3.58. USOS PERMITIDOS

Se autorizan los siguientes usos:

- a) Vivienda unifamiliar aislada o pareada hasta un máximo de dos, y hostelería.
- b) Edificaciones destinadas a usos agropecuarios en todos los casos.
- c) En planta baja:
 - Comercio
 - Oficinas
 - Talleres
- d) Dotacional en todos los casos.

Artículo 5.3.59. CONDICIONES ESTETICAS

La tipología será la de vivienda unifamiliar, aislada o adosada.

Las condiciones estéticas aplicables serán las mismas que las definidas para el casco histórico de Comillas.

SECCIÓN 12ª AREA DE PROTECCIÓN LITORAL EN SUELO URBANO “CUENCA VISUAL”

Artículo 5.3.60. DEFINICIÓN

Comprende aquellas zonas de Suelo Urbano próximas a la costa y de elevada visibilidad, delimitadas en el plano “Zonificación del territorio y tipos de suelo rústico” a escala 1/10.000. Las principales zonas establecidas son: La cuenca en forma de anfiteatro natural sobre la playa, la zona situada sobre el puerto y el entorno del cementerio.

Artículo 5.3.61. ORDENACIÓN

Además de la normativa específica del suelo urbano que resulte de aplicación, esta zona, por constituir la fachada marítima de Comillas, y en su caso el entorno de su playa, por sus características de paisaje abierto y por las perspectivas que ofrece, estará afectado por el artículo 34 de la Ley de Cantabria 2/2001 y por el 38 del POL.

Que en particular se concreta en los siguientes aspectos:

- 1.- Las construcciones se adaptarán al ambiente.
- 2.- La situación, masa, altura de los edificios, colores, muros, cierres o la instalación de otros elementos no limitarán el campo visual, no romperán la armonía del paisaje, ni desfigurarán la perspectiva propia del mismo.
- 3.- En particular, queda prohibida la publicidad estática que por sus dimensiones, localización o colorido no cumple las anteriores prescripciones, incluyendo a estos efectos en el concepto de publicidad los carteles anunciadores de locales y establecimientos mercantiles.

Documentación:

La licencia de construcción queda vinculada a la realización de un estudio de impacto paisajístico en el que se justifique su adecuada inserción espacial y en especial al entorno ambiental y paisajístico de la zona. Para ello se presentará entre otros documentos una simulación fotocompositiva según lo fijado en el art 190 de la Ley de Cantabria 2/2001

En el entorno próximo a la playa el Ayuntamiento establecerá los siguientes servicios:

- 1.- Un acceso para personas con movilidad reducida, con su correspondiente señalización, de acuerdo con lo establecido en la normativa de supresión de barreras arquitectónicas y urbanísticas.
- 2.- Establecerá una dotación de servicios de higiene y limpieza adecuados al uso de la playa.
- 3.- Dispondrá instalaciones de recogida de residuos ubicados fuera de la playa, en lugares apropiados y acondicionados al efecto.

SECCIÓN 2ª NORMAS ESPECIFICAS PARA EL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Subsección 1ª Disposiciones generales

Artículo 5.3.62. ÁMBITO

- 1.- Se clasifican como Suelo Urbano No Consolidado los terrenos que el Plan General define porque resultan sometidos a procesos de urbanización, renovación o reforma interior, así como aquellos sobre los que el Plan prevé una ordenación sustancialmente distinta a la existente.
- 2.- La delimitación de estas zonas se realiza en el plano de Clasificación del Suelo, a escala 1/10.000 y en los de Ordenación, a escala 1/ 2.000.
- 3.- El Suelo Urbano No Consolidado se divide en sectores para su desarrollo en planes parciales, los cuales, a su vez, pueden contener una o varias zonas. Esta división se grafía también en los planos señalados en el punto anterior.

Artículo 5.3.63. RÉGIMEN TRANSITORIO

En Suelo Urbano No Consolidado en tanto no esté definitivamente aprobado el Plan Parcial que deba desarrollar el sector, no podrán otorgarse licencias para los actos de edificación y usos del suelo relativos a las parcelaciones urbanas, movimientos de tierra, obras de nueva edificación, modificación de estructura o aspecto exterior de las edificaciones existentes, modificaciones del uso de las mismas o demolición de construcciones.

No obstante lo anterior, podrá llevarse a cabo la ejecución de las obras necesarias que el Ayuntamiento ordene, de oficio o a instancia de parte, para dar cumplimiento a las obligaciones impuestas por la ley para el efectivo mantenimiento de los terrenos, urbanizaciones de iniciativa particular, edificaciones y carteles, en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, o los de demolición de edificación en situación de ruina.

Artículo 5.3.64. ORDENACIÓN

- 1.- El Plan establece la ordenación de los sectores de Suelo Urbano No Consolidado en los planos de Ordenación y en la Ficha de características propia de cada sector especifica las determinaciones señaladas por el artículo 47 de la Ley 2/2001 de Cantabria.
- 2.- El desarrollo de los sectores se realizará por los Planes Parciales que detallarán y ajustarán las determinaciones establecidas en las Fichas de Características.
- 3.- En los casos en que no se define el uso preciso de las dotaciones señaladas en los planos, se entenderá que corresponden a dotaciones o equipamientos sin especificar, cuyo uso podrá ser concretado posteriormente con arreglo a los procedimientos previstos en estas Normas.
- 4.- Toda transformación urbanística debe tener un balance ecológico positivo, o sea, que los lugares en los que se intervenga deberán quedar en mejores condiciones ecológicas que en las que estaban. Como mínimo se cumplirán las siguientes condiciones:
 - a) La permeabilidad del suelo será como mínimo de un 50%, es decir, que al menos la mitad de la superficie de cada sector será permeable, transpirará, serán zonas verdes, sean públicas o privadas.

- b) En cada sector se plantará un número de árboles proporcional a la superficie del mismo. Por cada 100 m² se plantará un árbol que se ubicará en suelo público (parques, jardines, calles, etc.). Igual número de árboles se plantará distribuido entre los espacios libres de las parcelas privadas que resulten de la ordenación.

Artículo 5.3.65. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN, EDIFICABILIDAD Y USO

- 1.- En cada sector se estará a lo dispuesto en las Fichas de características.
- 2.- Serán, asimismo, de aplicación las condiciones generales de edificabilidad y edificación y de uso de éstas Normas para aquellos extremos no regulados expresamente para el Suelo Urbano No Consolidado.
- 3.- Los equipamientos a construir en las parcelas de cesiones obligatorias de los Planes Parciales, tendrán la edificabilidad correspondiente según la normativa de Sistemas de Equipamiento que no computará a efectos de medición del aprovechamiento.

Artículo 5.3.66. CONDICIONES DE GESTIÓN

- 1.- Se estará a lo dispuesto en el Art. 6.3.1 y siguientes de estas Normas, y a las determinaciones específicas para cada sector señaladas en la ficha correspondiente.
- 2.- El cálculo de aprovechamientos, imputación de Sistemas Generales, cesiones, etc., se detalla en la ficha correspondientes a cada sector.
- 3.- El Ayuntamiento podrá, en cualquier momento, ocupar los suelos destinados a Sistemas Generales, adelantándose a los Planes Parciales y aplicando el mecanismo de la expropiación forzosa, que se referirá tanto al suelo como a los derechos de edificabilidad del mismo. Esta edificabilidad pasará al Ayuntamiento que se incorporará como titular a la Gestión del Sector correspondiente.

Artículo 5.3.67. AJUSTES

- 1.- Las cifras de aprovechamientos asignados a cada sector no podrán ser modificadas con posterioridad a la aprobación definitiva de este Plan.

Los ajustes a que den lugar los replanteos de zonas, sectores, unidades o sistemas, no tendrán, por tanto, relevancia a efectos del cálculo del aprovechamiento y techo edificable fijados por el Plan.
- 2.- En consecuencia, se considera explícitamente sin efecto a este respecto las normas sobre Alcance Normativo (art. 1.3.2) e Interpretación del Plan (art. 1.4.11) del título I de estas Normas.

Artículo 5.3.68. CONDICIONES MÍNIMAS DE LOS SERVICIOS URBANOS

Serán de aplicación obligatoria para los Planes Parciales y Proyectos de Urbanización que se redacten en desarrollo de los distintos sectores del Suelo Urbano No Consolidado las Normas de servicios urbanos que se definen en el capítulo siguiente (Art. 5.4.7 a 5.4. 14).

CAPÍTULO 5.4. NORMAS ESPECIFICAS PARA EL SUELO URBANIZABLE

SECCIÓN 1ª NORMAS ESPECIFICAS PARA EL SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

Subsección 1ª Disposiciones generales

Artículo 5.4.1. ÁMBITO

- 1.- Se clasifican como Suelo Urbanizable Delimitado los terrenos que el Plan General defina por considerar que deben ser urbanizados para garantizar un desarrollo urbano racional.
- 2.- La delimitación de estas áreas se realiza en el plano de Clasificación del Suelo, a escala 1/10.000 y en los de Ordenación, a escala 1/ 2.000.
- 3.- El Suelo Urbanizable Delimitado se divide en sectores para su desarrollo en planes parciales, los cuales, a su vez, pueden contener una o varias zonas. Esta división se grafa también en los planos señalados en el punto anterior.

Artículo 5.4.2. RÉGIMEN TRANSITORIO

El Suelo Urbanizable Delimitado estará sujeto a la limitación de no poder ser urbanizado hasta que se apruebe el correspondiente Plan Parcial, ni podrán realizarse en él otras obras sino las previstas en el Artículo 84.1 del Reglamento de Planeamiento.

Artículo 5.4.3. ORDENACIÓN

- 1.- La ordenación detallada de los terrenos incluidos en el Suelo Urbanizable Delimitado corresponde a los Planes Parciales que lo desarrollen.
- 2.- No obstante, el Plan General, además de señalar los Sistemas Generales correspondientes a este tipo de Suelo, podrá concretar la localización y dimensiones de aquellos Sistemas Locales que considere pertinentes para articular entre sí o con el Suelo Urbano Próximo a los distintos sectores.
- 3.- Así mismo, de acuerdo con lo establecido en el artículo 48.3 de la Ley 2/2001 de Cantabria, el Plan General puede delimitar directamente las Unidades de Actuación en que se articula cada uno de los Sectores y adelantar las determinaciones y condiciones propias del Plan Parcial, de manera que se pueda ejecutar aquel directamente sin necesidad de planeamiento de desarrollo.
- 4.- Las determinaciones a que se refiere el punto anterior están reflejadas en los planos de ordenación, a escala 1/ 2.000, y en las fichas de los sectores correspondientes.
- 5.- En los casos en que no se define el uso preciso de las dotaciones señaladas en los planos, se entenderá que corresponden a dotaciones o equipamientos sin especificar, cuyo uso podrá ser concretado posteriormente con arreglo a los procedimientos previstos en estas Normas.
- 6.- Toda transformación urbanística debe tener un balance ecológico positivo, o sea, que los lugares en los que se intervenga deberán quedar en mejores condiciones ecológicas que en las que estaban. Como mínimo se cumplirán las siguientes condiciones:
 - a) La permeabilidad del suelo será como mínimo de un 50%, es decir, que al menos la mitad de la superficie de cada sector será permeable, traspilará,

serán zonas verdes, sean públicas o privadas.

- b) En cada sector se plantará un número de árboles proporcional a la superficie del mismo. Por cada 100 m² se plantará un árbol que se ubicará en suelo público (parques, jardines, calles, etc.). Igual número de árboles se plantará distribuido entre los espacios libres de las parcelas privadas que resulten de la ordenación.

Artículo 5.4.4. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN, EDIFICABILIDAD Y USO

- 1.- Se estará a lo dispuesto en las Normas específicas de cada zona y a lo señalado en las fichas.
- 2.- Serán, asimismo, de aplicación las condiciones generales de edificabilidad y edificación y de uso de éstas Normas para aquellos extremos no regulados expresamente para el Suelo Urbanizable Delimitado.
- 3.- Los equipamientos a construir en las parcelas de cesiones obligatorias de los Planes Parciales, tendrán la edificabilidad correspondiente según la normativa de Sistemas de Equipamiento que no computará a efectos de medición del aprovechamiento.

Artículo 5.4.5. CONDICIONES DE GESTIÓN

- 1.- Se estará a lo dispuesto en el Art. 6.4.1. y siguientes de estas Normas, y a las determinaciones específicas para cada sector señaladas en la ficha correspondiente.
- 2.- El cálculo de aprovechamientos, imputación de Sistemas Generales, cesiones, etc., se detalla en las fichas correspondientes a cada sector.
- 3.- El Ayuntamiento podrá, en cualquier momento, ocupar los suelos destinados a Sistemas Generales, adelantándose a los Planes Parciales y aplicando el mecanismo de la expropiación forzosa, que se referirá tanto al suelo como a los derechos de edificabilidad del mismo. Esta edificabilidad pasará al Ayuntamiento que se incorporará como titular a la Gestión del Sector correspondiente.

Artículo 5.4.6. AJUSTES

- 1.- Las cifras de aprovechamientos asignados a cada zona, sector o sistema, no podrán ser modificadas con posterioridad a la aprobación definitiva de este Plan.

Los ajustes a que den lugar los replanteos de zonas, sectores o sistemas, no tendrán, por tanto, relevancia a efectos del cálculo del aprovechamiento y techo edificable fijados por el Plan.
- 2.- En consecuencia, se considera explícitamente sin efecto a este respecto las normas sobre Alcance Normativo (art. 1.3.2) e Interpretación del Plan (art. 1.4.11) del título I de estas Normas.

Subsección 2ª Condiciones mínimas de los servicios urbanos

Artículo 5.4.7. ÁMBITO Y ALCANCE

- 1.- Las presentes Normas de servicios urbanos serán de aplicación obligatoria para los Planes Parciales y Proyectos de Urbanización que se redacten en desarrollo de los distintos sectores del Suelo Urbanizable o del Suelo Urbano No Consolidado.
- 2.- El Plan General define, con carácter vinculante, a menos de indicación en contrario en la ficha del sector correspondiente, la vialidad básica y las redes de infraestructuras básicas que se reflejan en los planos a escala 1/2.000.

Artículo 5.4.8. ABASTECIMIENTO DE AGUAS

La dotación mínima de agua potable no será nunca inferior a 250 litros por habitante y día, debiendo justificarse el número de habitantes a razón de 3 habitantes por vivienda. Así mismo, se tendrán en consideración las Normas del Plan Hidrológico Norte II (art. 3.3.40).

Se entiende por agua potable aquella que cumpla las condiciones de potabilidad previstas por la legislación vigente u organismo competente, y que cumple con lo establecido en el Código Alimentario (Capítulo 27).

Para riego y otros usos, se justificará la dotación de agua según las características de la ordenación.

Para los Planes Parciales Industriales, la dotación mínima será de 100 m³/día/Ha. y un caudal punta de 3 litros/seg./Ha.

Será preciso demostrar documentalmente la disponibilidad del caudal suficiente, bien sea de la red municipal o particular existente o manantial, pozo, etc. En cualquier caso, si el Ayuntamiento considera necesaria la instalación de depósitos reguladores para una determinada zona, éstos deberán tener una capacidad igual al consumo total de un día punta de dicha zona.

Las redes deberán ser de tipo mallado, es decir, que aseguren dos caminos de abastecimiento a cada punto del área. Todas las conducciones deberán ser subterráneas, seguirán el trazado de la red viaria y de los espacios libres de uso público y no se situarán bajo las calzadas sino bajo aceras y jardines.

La presión mínima del funcionamiento en el punto más desfavorable de la red será de 1 atmósfera.

En cualquier caso, la red de distribución deberá ir por encima de la red de alcantarillado, con la debida protección de heladas y de cargas de tráfico de los puntos de cruce de calzada.

El diámetro mínimo de la red general de distribución será de 125 mm.

Como protección contra incendios, será obligatorio instalar hidrantes en lugares fácilmente accesibles y debidamente señalizados. En zonas residenciales se preverá un hidrante cada 25 m.; en áreas industriales un hidrante cada 100 m. lineales de fachada o por cada Ha. urbanizada.

Se tendrá en cuenta en el cálculo de la red la correspondiente Norma Tecnológica de la Edificación.

Artículo 5.4.9. SANEAMIENTO Y ALCANTARILLADO

Se establecerá en todo caso un saneamiento de tipo separativo en el que las aguas residuales y las aguas pluviales discurren por conductos independientes, al menos en las de nueva creación y en las que sea factible.

Si las características del enlace del saneamiento con la red municipal existente no permitieran otra posibilidad las dos redes podrán tener un punto común de entronque con la red existente, provisto de dispositivos adecuados que aseguren la imposibilidad de entrada de olores de la red de aguas negras a la red de aguas pluviales.

El caudal de cálculo de la red de aguas negras será como mínimo el calculado para la dotación de agua más el previsto para el riego.

Todas las conducciones serán subterráneas, seguirán el trazado de la red viaria y de los espacios libres de uso público y no se situarán bajo las calzadas, sino bajo aceras y jardines. Se abrirán pozos de registro cada cincuenta metros como máximo en el suelo urbano, así como en todos los cambios de alineación, rasantes y en las cabeceras.

Quedan prohibidos los vertidos directos de aguas negras al subsuelo, así como a vaguadas, arroyos o cauces públicos. En el caso de ser necesarios estos vertidos, las aguas negras deberán depurarse previamente y será preceptivo acompañar la oportuna concesión de la Confederación Hidrográfica del Norte con el expediente aprobado y el proyecto ajustado a las condiciones de vertido que contempla la legislación vigente a la que se dicte con posterioridad. En cualquier otro se respetarán las calidades previstas en las Normas del Plan Hidrológico Norte II, para los cauces y acuíferos de la zona.

En cualquier caso, no se permitirá el vertido de aguas a cauces normalmente secos, aún con previa depuración, debiendo arbitrarse en cada caso las soluciones técnicas más idóneas a fin de evitar el estancamiento de las aguas y su putrefacción.

Las aguas de lluvia podrán verterse directamente a arroyos o cauces públicos, siempre que aguas abajo no discurren por el suelo urbano, justificando, en cada caso, la capacidad de los cauces para su evacuación y tomando las medidas necesarias para evitar riesgos aguas abajo del punto de vertido. Si las características del suelo impidiesen cumplir el requisito anterior, excepcionalmente se podrá verter a dichos arroyos o cauces públicos, debiendo en este caso contar con la autorización del organismo competente.

En el caso de prever una estación depuradora, jamás el afluente de ésta podrá ser empleado para el riego por sus posibles repercusiones en la salud pública.

Artículo 5.4.10. ENERGÍA ELÉCTRICA

La dotación mínima de energía eléctrica para uso doméstico será de 5,75 Kw sin perjuicio de lo que disponga la legislación vigente.

Las líneas de distribución de energía eléctrica serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria y los espacios libres de uso público, no situándose bajo las calzadas. A petición del titular de la instalación por causa justificada y con carácter excepcional, el Ayuntamiento podrá autorizar tendidos eléctricos aéreos y tendidos subterráneos bajo las calzadas para líneas de distribución. Estos tendidos aéreos deberán respetar la estética de las edificaciones y de los espacios públicos en lo referente a tendidos, postes, apoyos, etc.

Los centros de transformación se dispondrán aislados o en el interior de las edificaciones, debiendo en este último caso contar con acceso independiente y demás condiciones establecidas en la legislación vigente.

Los centros de transformación aislados sólo podrán disponerse enterrados en espacios libres de uso público guardando las medidas pertinentes de protección.

Artículo 5.4.11. ALUMBRADO PÚBLICO

Las líneas de distribución del alumbrado público serán siempre subterráneas, y se dispondrán siguiendo los trazados de las vías de comunicación y los espacios libres de uso público, no situándose bajo las calzadas.

Cumplirán lo especificado en la legislación vigente en cuanto a materiales y características de su instalación.

El nivel de iluminación de las vías de tráfico rodado, así como los espacios libres de uso público, se determinará de acuerdo con la normativa existente, sin que, en ningún caso, puedan rebajarse los siguientes valores:

Viales principales E = de 20 a 30 lx; Emin/E = 0,25

Viales secundarios E = de 10 a 20 lx; Emin/E = 0,25

Áreas peatonales E = de 5 a 10 lx; Emin/E = 0,25

Siendo E = Iluminación media de la calzada (ex = lux)

Emin/E = Factor de uniformidad media de iluminación.

Artículo 5.4.12. TELECOMUNICACIONES

Se diseñará de acuerdo con la normativa específica de la Ley 11/1998 General de Telecomunicaciones y Decretos que la desarrollan, según las características del área ordenada.

Todas las conducciones serán subterráneas y discurrirán por espacios públicos, conforme a las características generales definidos en las UNE 133100-1 y 133100-2 o normativa que las sustituya.

Si por las características del área o necesidades del servicio fuera necesaria la ejecución de un Centro de Conexiones, sus características externas se ajustarán de acuerdo con los criterios estéticos y de composición previstos en otros apartados de estas Ordenanzas.

Artículo 5.4.13. BASURAS

El Plan Parcial o el Proyecto de Urbanización deberá prever puntos de almacenamiento de basuras para su recogida por autocamión de forma tal que la distancia a recorrer desde las edificaciones no sea superior a 50 metros.

Los puntos de almacenamiento de basuras estarán señalizados y contarán con desagüe y toma de agua para limpieza en sus proximidades.

Para su dimensionamiento, se tomará como promedio la cantidad de 0,5 Kg. por habitante y día, equivalente a medio litro por habitante y día.

Artículo 5.4.14. RED VIARIA

Los Planes Parciales completarán la red viaria básica con la disposición de sus características técnicas y geométricas y definirán la red viaria secundaria y los aparcamientos.

Esta red viaria secundaria no podrá ser de anchura inferior a 10 metros contados entre las alineaciones exteriores de la edificación o del cierre de parcela.

Los Planes Parciales y los Proyectos de Urbanización que los desarrollen cumplirán las condiciones establecidas en la Ley de Cantabria 3/1996, de 24 de septiembre, sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y de la Comunicación, y demás disposiciones complementarias vigentes.

Todos los edificios tendrán que tener acceso rodado.

En el caso de que por las características del terreno u otras causas, fuera imprescindible establecer fondos de saco en el viario secundario, sea cual sea el diseño de éstos, serán de tal forma que pueda inscribirse dentro de su perímetro un círculo de 28 metros de diámetro.

SECCIÓN 2ª NORMAS ESPECIFICAS PARA EL SUELO URBANIZABLE RESIDUAL

Artículo 5.4.15. DEFINICIÓN

- 1.- Se clasifican como Suelo Urbanizable Residual aquellas zonas que deben ser reservadas, de acuerdo con el modelo de utilización del territorio que adopta el Plan General, para su posible urbanización.
- 2.- La delimitación de estas zonas se hace en los planos de Clasificación del Suelo, a escala 1/10.000, y en los de "Ordenación, Usos, Normativa y Gestión en Suelo Urbano y Urbanizable" a escala 1/2.000.

Artículo 5.4.16. GESTIÓN DEL SUELO URBANIZABLE RESIDUAL

La gestión de esta clase de suelo se hará por medio de Planes Parciales, que establecerán la ordenación detallada para cada sector, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 2/2001 de Cantabria y tal y como se regula en el Título 6 de estas Normas.

Artículo 5.4.17. CARACTERÍSTICAS DE LAS ACTUACIONES EN SUELO URBANIZABLE RESIDUAL

- 1.- Los Planes Parciales se redactarán teniendo como ámbito mínimo uno de los sectores completos en que ha sido dividido el Suelo Urbanizable Residual.
- 2.- A estos efectos, el presente Plan General divide el Suelo Urbanizable Residual en dos sectores. Dichos sectores, se delimitan en el plano de Clasificación del Suelo, a escala 1/10.000, y en los planos de "Ordenación, Usos, Normativa y Gestión en Suelo Urbano y Urbanizable" a escala 1/2.000.

Artículo 5.4.18. RÉGIMEN TRANSITORIO

- 1.- Hasta tanto no se aprueben los Planes Parciales, el suelo clasificado como Urbanizable Residual tendrá el régimen propio del Suelo Rústico de protección ordinaria.
- 2.- Para no condicionar el desarrollo urbano de esta categoría de suelo, mientras no se apruebe el Plan Parcial correspondiente queda expresamente prohibida la construcción de viviendas unifamiliares.

Artículo 5.4.19. ORDENACIÓN

- 1.- La ordenación detallada de los terrenos incluidos en este tipo de suelo corresponde a los Planes Parciales que los desarrollen.
- 2.- No obstante, el Plan General señala la localización y características de algunos de los sistemas generales y locales de este tipo de suelo, que serán recogidos por los Planes Parciales que los desarrollen.
- 3.- Dichos sistemas generales y locales figuran en las fichas correspondientes.

Artículo 5.4.20. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN, DENSIDAD, EDIFICABILIDAD Y USO

- 1.- Se estará a lo dispuesto en las normas específicas para cada uno de los sectores recogidas en la ficha correspondiente.

- 2.- Serán, asimismo, de aplicación las condiciones generales de edificabilidad, edificación y uso de estas normas para aquellos extremos no regulados expresamente para el Suelo Urbanizable Residual.

Artículo 5.4.21. CONDICIONES MÍNIMAS DE LOS SERVICIOS URBANOS

Se estará a lo dispuesto para el Suelo Urbanizable Delimitado.

Artículo 5.4.22. DESARROLLO EN PLANES PARCIALES

Cada uno de los Sectores delimitados de Suelo Urbanizable Residual se desarrollará mediante un Plan Parcial, de acuerdo con lo dispuesto en la ficha correspondiente.

Artículo 5.4.23. CONDICIONES DE GESTIÓN

- 1.- Se estará a lo dispuesto en las Normas Generales de Gestión y en las fichas correspondientes.
- 2.- El Ayuntamiento podrá, en cualquier momento, adelantarse a la redacción de los Planes Parciales para la ocupación del suelo destinado a Sistemas Generales, utilizando el mecanismo de la expropiación forzosa.

Artículo 5.4.24. CONDICIONES DE PROGRAMACIÓN

Además de las condiciones para la Revisión del Programa de Actuación, contenidas en el Art. 1.8 y siguientes de estas Normas, se procederá a la programación de este tipo de suelo cuando:

- Interese su programación para la construcción de viviendas o servicios de interés social.
- Cuando se den las circunstancias previstas en las fichas para cada Sector.

CAPÍTULO 5.5. NORMAS ESPECÍFICAS PARA EL SUELO RUSTICO

SECCIÓN 1ª DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 5.5.1. SUELO RUSTICO DE ESPECIAL PROTECCION

En el presente Plan General y Normas se clasifica y delimita como Suelo Rústico de Especial Protección, de acuerdo con lo establecido en la Ley 2/2001 de Cantabria (Art. 108) y Reglamento (Art. 24.b) los terrenos en los que concurren alguna de las circunstancias siguientes:

- a) Que estén sometidos a un régimen especial de protección incompatible con su transformación urbana conforme a los planes y normas de ordenación territorial o a la legislación sectorial pertinente en razón de sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales, culturales, agrícolas, de riesgos naturales acreditados, o en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público.
- b) Que sean clasificados como tales por los Planes Generales de Ordenación Urbana o, en su defecto, por las Normas Urbanísticas Regionales o Comarcales por estimar necesario preservarlos de su transformación urbana en atención a los valores genéricos a que se ha hecho referencia en el párrafo a) anterior, a sus riquezas naturales o a su importancia agrícola, forestal o ganadera.

El suelo rústico de especial protección quedará sujeto al régimen previsto para este tipo de suelo en los artículos siguientes.

Artículo 5.5.2. SUELO RUSTICO DE PROTECCION ORDINARIA

- 1.- Tienen la consideración de suelo rústico de protección ordinaria los terrenos que, no reuniendo los requisitos y características del artículo anterior, el Plan General les reconoce motivadamente tal carácter con objeto de preservarlos de las construcciones propias de las zonas urbanas y de su desarrollo urbano integral, por considerarlo inadecuado en atención a alguna de las siguientes circunstancias:
 - a) Las características físicas de la zona de que se trate.
 - b) La incompatibilidad con el modelo urbanístico y territorial adoptado.
 - c) La inconveniencia de soluciones bruscas entre el suelo urbanizable y el suelo rústico de especial protección.
 - d) La preservación y encauzamiento de formas de ocupación del territorio y asentamientos no urbanos considerados desde la perspectiva y exigencias del desarrollo sostenible.
- 2.- El suelo rústico de protección ordinaria quedará sujeto al régimen previsto para este tipo de suelo en los artículos siguientes.

Artículo 5.5.3. REGIMEN DEL SUELO RUSTICO DE ESPECIAL PROTECCION

- 1.- En el suelo rústico de especial protección estarán prohibidas las construcciones, actividades y usos que impliquen la transformación de su naturaleza y destino o infrinjan el concreto régimen limitativo establecido por el planeamiento territorial y la legislación sectorial.

- 2.- En el suelo rústico de especial protección se estará a lo dispuesto en este artículo o al régimen más restrictivo que pudiera derivarse del planeamiento territorial, de la legislación sectorial o del planeamiento urbanístico aplicable.
- 3.- En ausencia de previsión específica más limitativa en los instrumentos normativos a que hace referencia el apartado anterior, en el suelo rústico de especial protección podrán ser autorizadas con carácter excepcional las siguientes construcciones y usos:
 - a) Las instalaciones que sean necesarias para las explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales y otras análogas, que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca, incluidas las viviendas de las personas que hayan de vivir y vivan real y permanentemente vinculadas a la correspondiente explotación. En este último caso se observarán, además, las exigencias del artículo 114 de la Ley 2/2001.
 - b) Las construcciones e instalaciones, permanentes o no, vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de obras públicas e infraestructuras.
 - c) Las actuaciones y usos específicos que quepa justificadamente considerar de interés público por estar vinculados a cualquier forma de servicio público o porque sea imprescindible su ubicación en suelo rústico.
 - d) Se procurará mantener la parcelación existente, cercas y cierres tradicionales.
- 4.- Para autorizar la instalación de los supuestos del apartado 3 de este artículo se tendrá en cuenta el carácter tasado de la excepción, los criterios genéricos del apartado 1 y el principio de que las construcciones autorizables no lesionen de manera importante o sustancial el valor que fundamentó la clasificación del suelo como especialmente protegido.

Artículo 5.5.4. REGIMEN DEL SUELO RUSTICO DE PROTECCION ORDINARIA

- 1.- En ausencia de previsión específica más limitativa que se incluya en los instrumentos de planeamiento territorial o urbanístico que resulten aplicables, en el suelo rústico de protección ordinaria podrán ser autorizadas con carácter excepcional las siguientes construcciones y usos:
 - a) Las mencionadas en el apartado 3 del artículo anterior.
 - b) Los usos y construcciones industriales, comerciales y de almacenamiento que sea imprescindible ubicar en dicho suelo.
 - c) Las actividades extractivas y las construcciones vinculadas a ellas.
 - d) Las obras de renovación y reforma de las construcciones preexistentes que no estén declaradas fuera de ordenación.
- 2.- En el suelo rústico de protección ordinaria sólo podrán autorizarse instalaciones vinculadas a actividades de ocio y turismo rural, así como viviendas aisladas de carácter unifamiliar cuando así se contemple expresamente en el planeamiento territorial, que deberá prever las determinaciones procedentes en materia de alturas, ocupación, superficie y otras análogas. En tales supuestos, se estará a las determinaciones de dichos Planes y, en su caso, a las previsiones más limitativas que puedan contenerse en el planeamiento municipal.

- 3.- Las construcciones y usos autorizables a que se refieren los apartados anteriores no podrán transformar la naturaleza o destino del suelo rústico en que se ubican, lesionar de manera importante o comprometer sustancialmente los criterios que, de conformidad con el artículo 109 de esta Ley, fundamentaron su clasificación como suelo rústico.

Artículo 5.5.5. CONSTRUCCIONES EN SUELO RUSTICO

- 1.- En los supuestos a que se refieren los artículos anteriores será, en todo caso, de aplicación lo dispuesto en los artículos 32 y siguientes de la Ley 2/2001 como normas de aplicación directa.
- 2.- El planeamiento determinará las condiciones de diseño permitidas para tal tipo de edificaciones y fijará los demás requisitos que resulten pertinentes.
- 3.- Quedan particularmente prohibidas las construcciones residenciales colectivas o propias del entorno urbano, entendiéndose por tales aquéllas con acceso o servicios comunes para más de una vivienda.
- 4.- La altura máxima de las viviendas que puedan autorizarse no será superior a 8 metros, medidos desde cualquier punto del terreno en contacto con la edificación hasta su cumbre, y la ocupación de parcela no superará el 10 por 100 de su superficie.
- 5.- La parcela mínima para la edificación será al menos de 2.500 metros cuadrados. La separación de la vivienda de las fincas colindantes no será inferior a 10 metros.
- 6.- 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 3 metros, debiendo los propietarios ceder gratuitamente al Ayuntamiento, y acondicionar, con ese límite, los terrenos necesarios para la ampliación del viario preexistente.
- 7.- Se procurará mantener la parcelación existente, cercas y cierres tradicionales.

Artículo 5.5.6. PLANES ESPECIALES EN SUELO RUSTICO

En Suelo Rústico, además de en los casos previstos por la Ley 2/2001 (Art. 59), se redactarán Planes Especiales en los siguientes casos y supuestos:

- a) Para delimitación y ordenación de áreas de explotación minera existentes y, en general, para la ubicación de actividades extractivas y para la delimitación, en todo caso, de las denominadas Zonas de Protección Especial previstas en estas Normas.
- b) Para la delimitación y ordenación de áreas de especial interés paisajístico previstas en la Zona de Protección Ambiental - Paisajística.
- c) Para la implantación de infraestructuras y ejecución de obras de utilidad pública o interés social en general y específicamente en los casos de obras de encauzamiento de cursos de agua, construcción de colectores, depuradoras, depósitos de agua y líneas de transporte de energía eléctrica. En estos supuestos, la delimitación resultante del desarrollo del Plan Especial, en su calidad de Zona de Protección de Sistemas Generales, se incorporará al plano, escala 1/10.000, en los que afecte al Suelo Rústico y de acuerdo con lo previsto en el Art. 5.5. 5. de estas Normas.

Artículo 5.5.7. DETERMINACIONES DE LOS PLANES ESPECIALES

1.- Determinaciones.

Los Planes Especiales en Suelo Rústico deberán contener, en todo caso y como mínimo, un estudio y valoración de las características ambientales (morfológicas y topográficas, geológicas, hidrográficas y vegetales, así como paisajísticas), del área considerada y afectada, así como las especificaciones precisas para la evaluación del impacto, por las obras e instalaciones o actividades previstas en el entorno, tanto próximo como mediato, y las recomendaciones precisas a desarrollar en el proyecto correspondiente, para la preservación de los caracteres ambientales de mayor valor, y para la restauración, recuperación o rehabilitación del espacio afectado una vez concluida la actividad, obras, o desaparecida la instalación que motivó el impacto.

2.- Zonas de Protección.

Los Planes Especiales determinarán, en su caso, la ejecución a cargo del proyecto responsable de las obras, instalaciones actividades, de las zonas de protección (pantallas de arbolado, setos, muros, etc.) que sean necesarias para la preservación del entorno de los efectos nocivos, visuales o de otro tipo, derivados de la actividad, obra o instalación prevista.

Artículo 5.5.8. NECESIDAD DE LICENCIAS

1.- Actos sometidos a licencia.

Se requerirá licencia municipal en los casos siguientes:

- a) Para las construcciones previstas en el Art. 5.5.3.3. de estas Normas, en los términos señalados en el mismo.
- b) Para la edificaciones señaladas en el Art. 5.5.4., tanto de utilidad pública como viviendas familiares, y en los términos que en dicho artículo se prevén.
- c) Para la plantación o tala de arbolado y vegetación arborescente, tanto en predios particulares como en espacio de dominio público.
- d) Para la remoción de tierras, construcción de pistas, caminos, terraplenes.
- e) Para las parcelaciones y deslindes de fincas.
- f) Para las obras de construcción de cerramientos de pared, muro secal u otros, salvo setos vivos, y para los derribos de cerramientos existentes, sea cual sea su naturaleza.
- g) Para la colocación de vallas y carteles de propaganda que sean visibles desde la vía pública o de predios colindantes o inmediatos.
- h) Para la instalación de construcciones prefabricadas, sean provisionales o permanentes.
- i) Para la instalación de lugares de acampada y caravanas.

2.- Denegación de licencia.

Se denegará la licencia municipal, además de en los casos de incumplimiento de lo previsto en la presente normativa en las Zonas de Protección correspondiente en los siguientes supuestos:

- a) En los casos de preverse usos no permitidos para el Suelo Rústico.
- b) Cuando no se presente prueba fehaciente de la naturaleza agrícola-ganadera de la finca y, sobre todo, del destino de la construcción pretendida.
- c) Cuando la edificación, obras o actividad prevista afecte, por su proximidad o localización, a edificios, conjuntos, paisajes, caminos de carácter paisajístico, o

impida su contemplación en las perspectivas habituales o preexistentes o desfigure su perspectiva natural. (Art. 32 y siguientes de la Ley 2/2001).

- d) En los supuestos en que no se aporte la documentación prevista y especificada en el Art. 5.5.8.3. siguiente.

3.- Documentación exigida.

- a) Para la concesión de licencia municipal en construcciones en Suelo Rústico se exigirá, además del preceptivo proyecto firmado por el facultativo correspondiente, la licencia de apertura, en su caso, de las explotaciones agrarias incluidas en la clasificación del Reglamento de 1961, los documentos gráficos (fotografías, croquis, etc.) que acrediten la condición aislada de la edificación prevista, o el cumplimiento, en su caso, de lo determinado en las presentes Normas y que le sea de aplicación, y las distancias a sus colindantes y adaptación a su entorno. A tal fin, presentarán como documentos necesarios los siguientes: 1. Proyecto; 2. Licencia de Apertura de la Explotación; 3. Plano de situación a escala 1/5.000; 4. Plano de parcela a escala 1/1.000.
- b) En el caso de viviendas familiares ligadas a explotación agraria se exigirá, además de los previstos en el apartado a), los documentos acreditativos de la identificación de la finca, extensión, datos catastrales y registrales, acreditativos de la propiedad de la misma; declaración de las fincas vinculadas a dicha explotación agraria y de los demás edificios, sea cual sea su destino, los croquis, fotografías y planos que muestren el cumplimiento de las distancias y retranqueos exigidos.
- c) En las construcciones y edificaciones de utilidad pública o interés social, se exigirá, acompañando al proyecto y documentos previstos en el apartado a) documentación acreditativa de tal condición y de la necesidad de su emplazamiento en Suelo Rústico, y cuantos documentos gráficos sean necesarios para asegurar su condición aislada, adaptación al entorno y cumplimientos de las determinaciones exigidas en estas Normas o en los Planes Especiales redactados en su caso.
- d) Documentos que acrediten y hagan constar el carácter y condición de Suelo Rústico de las fincas, así como su destino exclusivamente agrario, y utilización prevista para las mismas en el Plan.
- e) Documentos que acrediten la vinculación de la construcción, sea ésta destinada a usos agrícola-ganaderos o forestales, o a vivienda familiar, según lo previsto en el Art. 5.5.5. de estas Normas, a fincas independientes que reúnan las condiciones de extensión superficial que se establecen en estas Normas o sean de superior superficie.

En general, se tendrán en cuenta los criterios para la regulación de las autorizaciones de construcciones y viviendas vinculadas a explotaciones en suelo rústico aprobados por la Comisión Regional de Urbanismo en sesión de 7 de Mayo de 2002, y lo establecido en el Art. 116 de la Ley 2/2001 sobre "Procedimiento para autorizar construcciones en Suelo Rústico".

4.- Condiciones particulares para licencias de parcelación y segregación de fincas colindantes a carreteras autonómicas.

El otorgamiento de licencias de parcelación y segregación de fincas colindantes a carreteras autonómicas deberá contar con el informe favorable previo y vinculante de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, teniendo en cuenta que con carácter general:

- a) La parcelación no debe dar lugar 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.

Artículo 5.5.9. NORMAS DE PROTECCIÓN

Sin mengua de las normas de protección específicas determinadas en las respectivas zonas clasificadas del Suelo Rústico regirán, sin contradicción con aquellas, y con carácter general para el conjunto del Suelo Rústico las siguientes:

- 1.- De protección de cauces públicos: (ver definiciones en art. 5.5.9 bis. y legislación de aguas)

Se tendrá en cuenta lo que establece la nueva Ley de Aguas de 20 de Julio de 2001, el Reglamento, los planes y resto de la legislación sectorial de Aguas vigente:

- a) Protección de los linderos y demarcación de zonas de protección.
- b) Prohibición de toda modificación de la composición de la vegetación arbórea y arbustiva y herbácea de las orillas y márgenes de los cauces públicos de ríos y arroyos.
- c) Deslinde de dominio público previo a la concesión de cualquier licencia de obras que afecte a cualquier cauce público.
- d) Reserva como espacio libre de uso público de una zona de 5 metros desde la línea de avenida normal a lo largo del año, o desde la línea de cornisa natural del terreno, en las urbanizaciones que limiten con cauce público y en todas las construcciones y edificaciones equivalentes.
- e) Previsión de acceso público al cauce público y a su zona de reserva de dominio público de 5 m., al menos cada 100 metros lineales.
- f) Respeto a la legislación vigente en materia de vertidos a cauces públicos y abastecimiento de aguas a las poblaciones.

- 2.- De protección ambiental.

Se estará a lo previsto en el vigente Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, de 1961, y demás disposiciones vigentes en este campo. Ley 20/1986 de Residuos Tóxicos y Peligrosos.

- 3.- De protección del paisaje.

No se concederá la aprobación ni la correspondiente licencia a toda obra, Plan o Proyecto que suponga la destrucción, alteración, deterioro o desfiguración del paisaje preexistente o de sus rasgos más sobresalientes. Será preceptivo en los casos de actuaciones que puedan suponer riesgo de alteración del entorno, bien en su equilibrio ecológico - ambiental o paisajístico, bien en su configuración morfológica- topográfica, la presentación de un estudio de impacto previo a la concesión de la licencia.

Queda prohibido plantar masas arbóreas de eucaliptos o pinos para la explotación forestal a menos de 50 metros de todo edificio habitado y del suelo urbano o urbanizable.

- 4.- De protección del arbolado.

1. Se prohíben las talas de masas forestales autóctonas reseñadas en los planos, con excepción de las limpiezas y entresacas destinadas a la mejora de las mismas, y, de las que pudieran resultar inevitablemente necesarias para la realización de construcciones o instalaciones correspondientes a la Estructura General del Territorio,

o cuya ejecución haya sido autorizada por el procedimiento establecido en las presentes Normas por considerarse de utilidad pública o interés social.

Asimismo se prohíben, con carácter general las talas de “robles” y “alisos” de ribera existentes, con independencia de que estén o no identificados en los planos.

Además, siempre que su valor ecológico, ambiental o paisajístico lo justifique, se podrá condicionar la ejecución de un proyecto u obra a la preservación y conservación de otras masas forestales de especies distintas a las mencionadas.

2. Con carácter general, se condicionará la ejecución de un proyecto o construcción que afecte masas forestales o arbustivas de interés que, por motivos de rango prioritario, no puedan ser conservadas, a la restitución de las mismas con similares características de superficie y entidad.

3. Con excepción de las que se reseñan en el epígrafe 1 del presente artículo, no podrán autorizarse construcciones sobre los espacios ocupados por las “áreas de arbolado protegido” definidas en el presente Plan que hayan sido destruidas –aun cuando dicha destrucción haya sido fortuita- pudiendo condicionarse cualquier intervención edificatoria sobre las fincas correspondientes a la adopción de medidas tendentes a su regeneración.

5.- Integración paisajística de los tendidos aéreos.

El Ayuntamiento podrá imponer condiciones en el trazado y configuración de los elementos de los tendidos de líneas eléctricas y telefónicas aéreas, para conseguir que la repercusión negativa sobre el paisaje y sobre los aprovechamientos agrícolas y forestales sea, dentro de los factores de concurrencia, la menor posible.

6.- De camping y caravaning.

- a) Las áreas de acampada y aparcamiento de caravanas que se instalen en Suelo Rústico tendrán el carácter de actividad turística no hotelera, y serán considerados como usos tolerados, siempre que se establezcan como instalaciones de interés social. En cualquier caso, se ordenarán mediante un Plan Especial de ocupación de suelo rústico, en las condiciones y con las determinaciones previstas, en su caso, en el Art. 5.5.6.).
- b) Las instalaciones de acampada y aparcamiento de caravanas únicamente podrán establecerse en terrenos calificados como Área de Protección Agraria, caserío-forestal.
- c) Las zonas destinadas a “camping” no podrán tener instalaciones de carácter fijo, a no ser las destinadas a servicios colectivos. La ocupación de las cuales no excederá del 5% de la zona, y su altura no sobrepasará los cuatro (4) metros.
- d) Las zonas destinadas a “caravaning” no podrán ser objeto de parcelación de ningún género, siéndoles de aplicación lo previsto en estas Normas con carácter general respecto de las parcelaciones. Deberán permanecer como una sola titulación dominical.
- e) El correspondiente Plan Especial determinará los sectores reservados a uso particular, la separación entre ellos, la integración de la zona en el entorno, el respeto del paisaje, según lo previsto en las Normas presentes, y los servicios de uso colectivo general.

- f) Quedan prohibidas las construcciones de elementos fijos en los sectores reservados a uso particular, así como el aparcamiento de módulos que no estén montados sobre ruedas, siendo obligatorio que todas las caravanas hayan de ausentarse un mínimo de seis (6) meses al año.
- g) En las zonas de camping y en las zonas de caravaning será preceptivo prevenir y disponer de un área de aparcamiento de automóviles cuya superficie mínima será la de una plaza de aparcamiento por cada dos personas en el camping y por cada plaza de caravana, respectivamente.
- h) La implantación estable de construcciones prefabricadas, fijas o móviles, caravanas, o cualquier otro elemento susceptible de ser utilizado como habitación, alojamiento o lugar de esparcimiento, ya sea de forma continua o intermitente será considerada a todos los efectos como una “nuevas edificación” destinada al “uso de vivienda” y le serán de aplicación la totalidad de las condiciones exigidas para este tipo de construcciones.

Artículo 5.5.9 bis. DEFINICIONES BASICAS Y LEGISLACION DE AGUAS

BIENES QUE 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 embalses superficiales de cauces públicos.
- d) Los acuíferos subterráneos.

Cauce natural: De una corriente continua o discontinua es el terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias. Se considerarán como caudal de máxima crecida ordinaria la media de los máximos caudales, en régimen natural producidos durante diez años consecutivos, que sean representativos del comportamiento hidráulico de la corriente.

Riberas: Se entiende por riberas las franjas laterales de los cauces públicos situados por encima del nivel de aguas bajas.

Márgenes: Los terrenos que lindan con los cauces.

Zona servidumbre: Las márgenes están sujetas en toda su extensión a una zona de servidumbre de cinco metros de anchura para uso público.

Zona de policía: Las márgenes están sujetas, en toda su extensión longitudinal a una zona de policía de 100 m. de anchura en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollan.

Zonas inundables: Son aquellas que resultan inundables cuando circula un caudal uniforme igual al de período de retorno de 500 años.

MARGENES DE RIOS

Previo a lo especificado debería introducirse con carácter genérico las siguientes normas:

Cauces naturales: En estos queda prohibido, salvo redacción del 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, este deberá contener un estudio de la situación existente y de impactos previsible.

Se permite el uso agrícola y ganadero siempre que no se alteren las condiciones naturales.

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.

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

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

Los propietarios de estas zonas de servidumbre podrán libremente sembrar y plantar especies no arbóreas, siempre que no impidan el paso señalado en el apartado anterior, pero no podrán edificar sobre ellas sin obtener la autorización pertinente de la Confederación Hidrográfica del Norte, que se otorgará en casos muy justificados. Las autorizaciones para plantación de especies arbóreas requerirán autorización del Organismo de Cuenca.

Zona de policía: En la zona de policía de cien metros de anchura medidos horizontalmente a partir del cauce y con el fin de proteger el dominio público hidráulico y el régimen de corrientes, quedan sometidos a autorización del Organismo de Cuenca las siguientes actividades y usos del suelo:

- a) Las alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno.
- b) Las extracciones de áridos.
- c) Las construcciones de todo tipo, tengan carácter definitivo o provisional.
- d) Cualquier otro uso o actividad que suponga un obstáculo para la corriente en régimen de avenidas o que pueda ser causa de degradación o deterioro del dominio público hidráulico.

La ejecución de cualquier obra o trabajo en la zona de policía de cauces precisará autorización administrativa previa del Organismo de Cuenca. Dicha autorización será independiente de cualquier otra que haya de ser otorgada por los distintos órganos de las administraciones públicas.

Zonas inundables: Las actuaciones en zonas inundables deben ser sometidas a la autorización del Organismo de Cuenca.

Con carácter general las Normas Subsidiarias deben incluir o al menos aludir a las Normas 2.1.5.1.5, 2.1.5.1.6 y 2.1.5.1.11 del Plan Hidrológico Norte II cuyo contenido es:

Norma 2.1.5.1.5.- Zonas Inundables.- Zonas inundables son aquellas que resultan inundables cuando circula un caudal uniforme igual al del período de retorno de 500 años.

Norma 2.1.5.1.6.- Períodos de retorno de dimensionamiento de las infraestructuras de defensa.- Las infraestructuras de defensa de las zonas urbanas o urbanizables deben diseñarse para que no haya inundaciones con la avenida de T = 500 años. Las defensas de zonas rurales se dimensionarán como máximo para la avenida de T = 100 años. Las defensas de viviendas en el medio rural podrán dimensionarse con el mismo período de retorno que el de las zonas urbanas.

Norma 2.1.5.1.11.- Edificación en zonas inundables.- Como criterio general, no podrá edificarse en las zonas de policía inundables en zona urbana o urbanizable, en tanto no exista un Plan de Encauzamiento del río aprobado por el Ayuntamiento y el Organismo de Cuenca. Un Plan de Encauzamiento de un

río en zona urbana consiste en la definición de: el eje del encauzamiento, la anchura y el calado, para el caudal de T = 500 años.

En zona rural podrá autorizarse la edificación en las zonas de policía inundables, cuando con pendientes del río de 1,2 ó 3 ó más por mil, los calados de agua sean inferiores a 1,00, 0,75 y 0,25 m. respectivamente, y la edificación en el sentido transversal a la corriente ocluya un área mojada no mayor que la que resulta del producto de la anchura de la superficie libre por una altura de 15 cm.

Todas las obras o instalaciones de nueva implantación ubicadas en zona de policía de cauces, necesitarán autorización de la Confederación Hidrográfica del Norte. En todo caso deberá respetarse la zona de servidumbre.

La calidad de las aguas superficiales de la zona es, en la propuesta del Plan Hidrológico Norte II, A₂ en su aptitud para el consumo humano y apta para salmónidos en cuanto a la vida piscícola.

La calidad de las aguas subterráneas es A₂ lo que deberá considerarse en la instalación de los elementos de depuración previos al vertido que en caso de realizarse de forma directa o indirecta a cauce público necesitará autorización del Organismo de cuenca.

El abastecimiento de agua a las instalaciones, ya sea superficial o subterránea, necesitará la correspondiente concesión administrativa.

En todo caso se respetará el contenido de:

- Ley 1072001, de 5 de julio, de Plan Hidrológico Nacional, modificada por Ley 11/2005, de 22 de junio.
- Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, de la Ley de Aguas.
- Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, de aprobación del Reglamento de Dominio Público Hidráulico, modificado por el Real Decreto 606/2003, de 23 de mayo.
- Real Decreto 1664/1998, de 24 de julio, aprobación del Plan Hidrológico Norte II.
- Orden de 13 de agosto de 1999, de publicación del contenido normativo del Plan Hidrológico Norte II.

Artículo 5.5.10. CAMINOS Y SENDAS

1.- Definición e identificación.

A los efectos del presente Plan General de Ordenación Urbana, se entiende por caminos y sendas las vías de acceso y comunicación situadas en el Suelo Rústico que no se incluyen en las categorías respectivas de la red nacional, comarcal y local, y que aparecen grafiados en el plano Catálogo e inventario de Caminos.

Se considerará camino o senda la sección correspondiente al firme de rodadura o tránsito así como los bordes o márgenes de la misma correspondientes al curso natural de las aguas, así como la vegetación de borde arbórea, arbustiva o herbácea de los márgenes públicos de la vía.

2.- Clases de caminos rurales.

Se consideran los siguientes tipos o clases de caminos:

- a) Caminos históricos
- b) Caminos rurales de la red general
- c) Caminos rurales agrarios
- d) Caminos rurales de interés ambiental

3.- Caminos históricos.

Se entiende por caminos históricos los tramos o sectores de viales reconocidos o identificados como parte de las vías de comunicación romanas, medievales o modernas, anteriores a las actuales infraestructuras de comunicación mecánica a motor. En el caso del término municipal de Comillas corresponden a los caminos medievales (Camino de Santiago, caminos del interior) señalados en el plano citado. Comprenden o pueden comprender tramos de suelo Rústico y tramos de suelo Urbano.

Son caminos históricos las vías así identificadas en el plano general, que forman parte de las vías históricas de tránsito o acceso al término de Comillas a lo largo de la costa o procedentes del interior. Se garantiza la integridad de su trazado y perfil, su recuperación física y ambiental así como su identificación pública.

En los tramos que discurren por Suelo Rústico se atenderá a su recuperación, conservación y mejora, así como a su señalización. Son de aplicación respecto de retranqueos de la edificación lo previsto respecto de los caminos rurales de la red general. En sus tramos urbanos se procurará su señalización adecuada así como, en su caso, la preservación de su perfil y pavimento en los sectores en que se conserven.

No se permitirá la alteración o modificación de su trazado, perfil longitudinal o transversal ni de su pavimento cuando éste se conserve en sus condiciones originarias.

4.- Caminos rurales de la red general.

Son caminos rurales de la red viaria general las vías que permiten la circulación rodada mecánica y que sirven para el enlace entre los distintos núcleos rurales y entre éstos y Comillas, siendo posible su uso como distribuidores alternativos del tráfico urbano en determinados sectores. Tendrán sección de 6 m., firme especial, y será preceptivo en ellos el retiro de la edificación al menos 12,5 m. respecto al eje de la calzada.

En las áreas de Protección de Paisaje deberá preverse la sección suficiente para el establecimiento de una senda de uso peatonal y/o carril-bici, paralela a la vía de uso por vehículos de tracción mecánica a motor, ubicada en uno de los márgenes de la sección pavimentada. (Plano citado, escala 1/10.000)

5.- Caminos rurales agrarios.

Son caminos rurales agrarios las vías de acceso rodado que sirven preferentemente para el servicio de los predios rústicos y de las actividades originadas por el uso agrícola, ganadero y forestal, cuya utilización principal proviene de los vehículos agrícolas (maquinaria agrícola y vehículos de transporte), dependientes de la explotación agraria. En ellos se incluyen los caminos de mies así como los caminos forestales.

Podrán tener pavimento natural o de todo-uno. La sección mínima será de tres (3) metros, siendo obligatorio el retiro de las edificaciones respecto de su eje, al menos 12,5 metros. Cada 200 metros lineales, será obligada una ampliación de calzada a 6 metros, en una longitud de 10 metros, para permitir el cruce de vehículos y la maniobra de los mismos.

La adecuación de los mismos con motivo de proyectos de Concentración Parcelaria deberá realizarse procurando la preservación de elementos físicos relevantes, como ribazos y bancales, muros y setos u orlas vegetales, evitando su destrucción.

Se consideran dentro de esta categoría de caminos agrarios los siguientes:

a) Caminos de mies

Son vías de acceso rodado al servicio de las mieses o áreas de cultivo labrado y de pradería a partir de los respectivos barrios.

b) Caminos forestales

Son vías de acceso y tránsito en los montes de utilidad pública, de carácter permanente, utilizados para las labores de explotación de los mismos, al servicio de la explotación forestal o que atraviesan dichos montes como vías de tránsito. Se comprenden en ellos las pistas forestales. Se regularán por las normas correspondientes de la Dirección General de Montes o, en su caso, de los organismos directores correspondientes cuando correspondan con espacios naturales protegidos.

6.- Caminos de interés ambiental.

Se consideran caminos rurales de carácter ambiental los viales públicos cuyo uso preferente, por su localización o características intrínsecas o de entorno, es el de itinerarios de valor ambiental paisajístico.

Se considerarán, en esta categoría, las sendas o caminos de sección inferior a 2 metros, no accesibles a la circulación rodada o de uso exclusivo peatonal. Se entenderá como senda aquellos viales consolidados por el uso, accesibles exclusivamente a pie o en vehículo de dos ruedas, de firma natural, de sección igual o inferior a 2 metros.

En esta modalidad de viales se mantendrá el carácter natural del firme y una sección de 2 metros. El acceso a los mismos quedará restringido exclusivamente al uso peatonal y a vehículos de dos ruedas sin motor. No se permitirá la alteración de sus caracteres físicos (firme, bordes, orla vegetal). Quedan autorizadas las operaciones de mejora local o restablecimiento de los mismos previo proyecto de restauración o rehabilitación y licencia municipal.

El retiro, en este caso, de las edificaciones respecto del camino será de 18 metros al eje de la calzada.

En el caso de los caminos ambientales de acceso rodado se contemplará su adecuación al uso peatonal y con vehículos de dos ruedas sin motor mediante el correspondiente proyecto de rehabilitación o mejora y previa licencia municipal.

7.- Ampliaciones y recuperaciones.

En los caminos históricos y caminos rurales de interés ambiental podrán autorizarse, previo proyecto y licencia municipal, ampliaciones o adecuaciones de sectores inmediatos a los mismos destinados a la mejor contemplación o disfrute de los valores paisajísticos del entorno. Se impulsará la recuperación y acondicionamiento de aquellos segmentos de carreteras autonómicas o locales que por modificaciones del trazado de la vía hayan quedado segregados y carezcan de uso como viales, así como su adecuación para el uso público como espacios de ocio o descanso.

8.- Prohibición de apertura.

No se autorizará la apertura de caminos rurales nuevos, ni de viales o pistas para el tráfico rodado, salvo los propuestos en los respectivos Planes Especiales previstos en esta Norma y en las condiciones que en ellos se determinen.

En el caso de operaciones de Concentración Parcelaria, los nuevos viales se atenderán a lo previsto en el artículo de estas Normas.

9.- Modificaciones de los perfiles.

No se permite ni autoriza la modificación de los perfiles transversales ni longitudinales de los caminos rurales sin la correspondiente licencia municipal. Para la concesión de ésta, se considera la magnitud y el impacto de la obra prevista. Sólo se permitirán obras que supongan modificación del perfil transversal o longitudinal del camino en sectores locales, cuando dichas modificaciones estén justificadas por el exceso de pendiente o la presencia de efectos erosivos que afecten gravemente a la integridad del camino en su firme o sus bordes, que dificulte o impida su uso o que implique el deterioro físico del camino.

10.- Ocupación y tramos privatizados.

Se prohíbe cualquier tipo de ocupación de los caminos y se impedirá la consolidación de usos privados sobre los mismos.

Los tramos privatizados de los antiguos caminos públicos que figuran como tales en el plano catastral deben ser repuestos en el uso público, corriendo los gastos de reposición a costa del ocupante temporal del camino.

Los fragmentos de caminos públicos cartografiados en el plano 1:25.000 de base municipal redactado por el IGNE en 1929 y que han sido posteriormente privatizados que no sean asimilables en el punto anterior y sobre los que se carezca de constancia documental de su uso público serán objeto de expropiación con un ancho de mínimo de 3,60m para reestablecer su continuidad.

11.- Conservación.

Es de obligación municipal el mantenimiento, limpieza y desbroce de los caminos, para lo que se arbitrarán los medios necesarios. Quienes atenten contra la continuidad de los caminos, arrojen escombros o basuras sobre los mismos, derriben los antiguos muros de los márgenes o corten el arbolado del camino, estarán obligados a costear la reposición de las condiciones originales.

Los propietarios de predios colindantes con caminos de los clasificados en el presente artículo, deberán mantenerlos, en el tránsito de su propiedad, libres de obstáculos, en perfectas condiciones de seguridad, salubridad y ornato público (Art. 200 de la Ley 2/2001 de Cantabria). El Ayuntamiento podrá ordenar, de oficio, la ejecución de las obras necesarias para la conservación del buen estado de dichos caminos, con cargo a la propiedad, de acuerdo con lo establecido en el Art. 106 de la Ley de Procedimiento Administrativo.

12. Retranqueos a caminos.

En las nuevas construcciones dentro de los predios rústicos, así como en las ampliaciones de las existentes, correspondientes al Suelo Rústico, se respetarán los retranqueos establecidos respecto del camino.

13. Derribo de arbolado.

En cumplimiento de la normativa general, se exigirá licencia municipal para las obras o instalaciones que supongan daño o derribo de arbolado o vegetación arbustiva en las propiedades colindantes con los caminos, siempre que aquella proyecte su sombra sobre las vías públicas, considerándose, en su caso, la reposición del arbolado dañado o destruido. Las autorizaciones deberán regirse por el principio de conservación de la vegetación existente cuando ésta se corresponda con especies arbóreas autóctonas.

No se autorizará el derribo de arbolado de especies autóctonas salvo por circunstancias de carácter excepcional y debidamente justificadas.

14. Conservación ambiental.

En los caminos rurales de carácter agrario e histórico-ambiental, queda prohibida toda construcción que altere las cualidades paisajísticas o naturales de estos caminos. No podrán instalarse elementos inertes, de nueva construcción, o vivos (muros, setos, árboles), que impidan la vista o contemplación del paisaje. La instalación de muros, cercas, setos y arbolado, se hará con solicitud de licencia municipal.

Se preservarán los elementos inertes y vegetales existentes, como muros, setos y orlas vegetales, incluyendo la vegetación arbustiva. Sólo se autorizará, debidamente justificado, y bajo supervisión de técnicos en la materia, las labores de limpieza y adecuación cuando la situación o desarrollo del arbolado, vegetación arbustiva o elementos inertes, afecten al propio camino, dificulten el tránsito por la vía o la integridad de la misma.

En los tramos de los caminos rurales comprendidos dentro del ámbito del Parque Natural de Oyambre se estará, en su caso, a lo que establezcan las normas correspondientes.

15. Hitos y amueblamiento caminero

Son de obligada conservación los hitos y construcciones públicas asociadas con los caminos tales como: las ermitas y capillas de ánimas, y las fuentes, lavaderos y abrevaderos

16. Cierres y portillos.

Los dueños de predios contiguos a los caminos estarán obligados a tener perfectamente arreglados y limpios los cierres, entradas o portillos, de forma que no entorpezca el paso por el camino, ni se ocupe el suelo del mismo.

Se conservarán las cercas y cierres tradicionales, que en caso de ser modificadas, en cumplimiento del artículo 36 de la Ley 2/2001 de Cantabria, tendrán que retraerse un mínimo de tres metros del límite exterior de la calzada o vía pública a que den frente. Se excluye de esta previsión la colocación de mojones o postes destinados a delimitar la propiedad rústica, sin impedir el acceso a la misma.

17. Entorno de protección del Camino de Santiago.

El expediente de incoación del Camino de Santiago establece un entorno de protección a partir del eje del mismo de 15 metros en su discurrir por Suelo Urbano y de 30 metros en Suelo Rústico.

Artículo 5.5.11. ÁREAS EN SUELO RUSTICO DE ESPECIAL PROTECCIÓN

- 1.- A los efectos de las presentes Normas y de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 108 de la Ley de Cantabria 2/2001, del artículo 36 del Reglamento de Planeamiento y del

Plan de Ordenación del Litoral, se establecen las siguientes áreas o zonas en Suelo Rústico de Especial Protección:

1. Área de Protección Costera (PC)
 2. Área de Protección de Riberas (PR)
 3. Área de Protección Ecológica (PE)
 4. Área de Interés Paisajístico (AIP)
 5. Área de Protección Marítimo-Litoral (ML)
 6. Área de Protección Paisajística Agraria y Mieses
 7. Área de Protección Agraria, caserío-forestal
 8. Área de Protección de Sistemas Generales
 9. Área de Protección Arqueológico-Histórica
- 2.- En la presente definición de áreas o zonas se recogen las establecidas en el Plan de Ordenación del Litoral –POL- referente a las disposiciones establecidas en el artículo 8 y en el TITULO II, NORMAS DE PROTECCION, artículos 23 a 34, ya que es obligado su incorporación al planeamiento municipal.
- 3.- Cuando en un terreno o ámbito exista superposición de zonificaciones, serán vinculantes todas las ordenanzas y en su caso las determinaciones más restrictivas.
- 4.- Para la parte del término municipal incluida dentro del Parque Natural de Oyambre, la delimitación y tipo de zonificación propuesta en este Plan General, quedará en su día sometida a lo que disponga el documento del PORN, así como la normativa correspondiente que lo desarrolle y los usos autorizables. Todo ello de acuerdo con los criterios de la Dirección General de Montes y Conservación de la Naturaleza del Gobierno de Cantabria.
- 5.- Los límites de los montes denominados Dehesa de Rubarbón y Canal de Villeras, números 324 y 325, respectivamente, del Catálogo de Montes de Utilidad Pública, situados ambos en el término municipal de Comillas, se incorporan en los planos a escala 1/10.000, nº 3 y 4. Sus terrenos pertenecen al Dominio Público Forestal, quedando así delimitado el uso forestal, conforme a lo dispuesto en la Ley 43/2003, de Montes, modificada parcialmente mediante Ley 10/2006. A su vez, estos montes están sujetos al Plan de Ordenación del Grupo Corona. Todo ello de acuerdo con los criterios de la Dirección General de Biodiversidad del Gobierno de Cantabria.

SECCIÓN 2ª SUELO RUSTICO DE ESPECIAL PROTECCIÓN

Artículo 5.5.12. AREA DE PROTECCION COSTERA

Se delimita como Área de Protección Costera la que aparece como tal en la documentación gráfica del POL y recogida en este Plan General en el plano Zonificación. Esta área engloba la totalidad de las unidades territoriales de Playas, Sistemas Dunares, Acantilados y Orlas litorales. Se corresponde con espacios asociados a la acción de la dinámica marina cuyas características los convierten en unidades territoriales de protección necesaria por sus valores ambientales excepcionales y elevada sensibilidad ambiental.

Su regulación normativa en lo referente a usos autorizables se atiene a lo establecido en los artículo 28 y 29 del POL, que se transcriben a continuación:

- 1.- Usos autorizables con carácter general:
 - a) Actuaciones, construcciones e instalaciones, permanentes o no, vinculadas a un servicio público o a la ejecución, entretenimiento y servicio de obras públicas e infraestructuras que sea necesario ubicar en estas áreas.
 - b) Obras de rehabilitación, renovación y reforma que no impliquen aumento de volumen de edificaciones que sean elementos del patrimonio cultural y etnográfico, reconocidos administrativamente, a los que alude el artículo 44.1.d) de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, en los que se admitirá el cambio de uso para fines dotacionales públicos o de restauración conforme al artículo 15.2 de la Ley de Cantabria 5/1999, de 24 de marzo, de Ordenación del Turismo de Cantabria.
 - c) Instalaciones asociadas a actividades científicas, de investigación, información e interpretación directamente vinculadas con el carácter de la categoría de protección en que se ubiquen.
- 2.- Usos autorizables de carácter específico:
 - a) Instalaciones asociadas a actividades deportivas directamente vinculadas con el carácter de esta categoría.
 - b) Explotaciones acuícolas y marisqueras sin construcciones asociadas.
 - c) Instalaciones asociadas a la explotación marisquera de recogida tradicional de algas.

Artículo 5.5.13. ÁREA DE PROTECCIÓN DE RIBERAS

La Protección de Riberas engloba la totalidad de las unidades territoriales de terrazgo de ribera y los espacios de ribera correspondientes al área de inundación fluvial. Se corresponde con el espacio asociado a la dinámica intermareal y fluvial esté o no ocupado mediante relleno u otras operaciones para el desarrollo de actividades humanas. Esta área es la comprendida dentro de los límites señalados en el plano Zonificación del Plan General.

Se autorizan en esta categoría los siguientes usos:

- 1.- Usos autorizables con carácter general:
 - a) Actuaciones, construcciones e instalaciones, permanentes o no, vinculadas a un servicio público o a la ejecución, entretenimiento y servicio de obras públicas e infraestructuras que sea necesario ubicar en estas áreas.

b) Obras de rehabilitación, renovación y reforma que no impliquen aumento de volumen de edificaciones que sean elementos del patrimonio cultural y etnográfico, reconocidos administrativamente, a los que alude el artículo 44.1.d) de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, en los que se admitirá el cambio de uso para fines dotacionales públicos o de restauración conforme al artículo 15.2 de la Ley de Cantabria 5/1999, de 24 de marzo, de Ordenación del Turismo de Cantabria.

c) Instalaciones asociadas a actividades científicas, de investigación, información e interpretación directamente vinculadas con el carácter de la categoría de protección en que se ubiquen.

2.- Usos autorizables de carácter específico:

a) Obras de rehabilitación de edificaciones preexistentes que no estén declaradas fuera de ordenación, siempre que no supongan incremento de volumen ni alteren sus caracteres tipológicos.

b) Construcciones e instalaciones necesarias para las explotaciones de acuicultura y marisqueo.

c) Instalaciones deportivas al aire libre, así como aquellas directamente vinculadas al medio. Si la instalación deportiva se extendiera hasta la zona de servidumbre de protección del dominio público marítimo-terrestre, deberá dejarse tanto una franja libre paralela como corredores transversales a la costa con anchura suficiente para permitir el tránsito peatonal, de acuerdo con lo establecido en la normativa de supresión de barreras arquitectónicas y urbanísticas y de las determinaciones establecidas en el Plan Especial de la Red de Sendas y Caminos del Litoral.

3.- Otras condiciones

a) No se podrá alterar el trazado y características del lecho y cauces de los ríos y arroyos, ni los materiales naturales de los mismos, ni la morfología natural de sus bordes. En el caso de las obras públicas de utilidad pública previstas en el apartado d) del presente artículo, el proyecto de las mismas habrá de incluir la restauración y/o acondicionamiento según se establece en el siguiente apartado.

b) Los proyectos y obras de utilidad pública que afecten por su objetivo durante su ejecución los cauces públicos en su trazado o características, deberán incluir en los mismos las obras de restauración de los caracteres preexistentes y, en su caso, la plantación de arbolado, setos, vegetación arbustiva, césped, etc., así como la recuperación de la morfología y topografía anteriores a las obras, o proyecto de modificación y acondicionamiento para su mejora.

c) Se prohíbe la destrucción y alteración o degradación de la vegetación de todo tipo existente en las riberas de los ríos y arroyos de dominio público dentro del ámbito municipal. A estos efectos, se tendrán en cuenta las normas generales de protección establecidas en las presentes normas.

d) Queda prohibida la extracción de gravas, arenas y tierra de lecho y cauces y riberas de los ríos y arroyos señalados en el plano de Zonificación. Se exceptúa el dragado de los cauces por motivos de utilidad pública.

e) Las nuevas edificaciones respetarán el retranqueo de 10 metros al borde del área de dominio público, situado a cinco (5) metros de la línea de cornisa

en los cauces escarpados o de avenida máxima en año y medio. Así mismo, se atenderán a lo previsto en el artículo 5.5.9.1.

f) Los cerramientos, muros, setos, etc., en las fincas colindantes con cursos de agua públicos, respetarán el retiro de 5 metros de zona de dominio público, según lo establecido en el apartado anterior y en el citado artículo 5.5.9.1.

Artículo 5.5.14. ÁREA DE PROTECCIÓN ECOLÓGICA

El Área de Protección Ecológica engloba la totalidad de unidades territoriales donde el carácter físico dominante es la vegetación autóctona tales como montes de encinar y rodales de frondosas atlánticas, bosques en galería y vegetación de ribera.

En esta categoría de protección, con carácter general deberá mantenerse la vegetación de interés que determina su clasificación, prohibiéndose cualquier nueva plantación que no sea de especies autóctonas. Será prioritario el desarrollo de proyectos de recuperación paisajística y la sustitución de las posibles manchas de repoblación, así como la recuperación de la red de caminos históricos y del patrimonio cultural.

Se autorizan en esta categoría los siguientes usos:

- 1.- Usos autorizables con carácter general:
 - a) Actuaciones, construcciones e instalaciones, permanentes o no, vinculadas a un servicio público o a la ejecución, entretenimiento y servicio de obras públicas e infraestructuras que sea imprescindible ubicar en estas áreas.
 - b) Obras de rehabilitación, renovación y reforma que no impliquen aumento de volumen de edificaciones que sean elementos del patrimonio cultural y etnográfico, reconocidos administrativamente, a los que alude el artículo 44.1.d) de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, en los que se admitirá el cambio de uso para fines dotacionales públicos o de restauración conforme al artículo 15.2 de la Ley de Cantabria 5/1999, de 24 de marzo, de Ordenación del Turismo de Cantabria.
 - c) Instalaciones asociadas a actividades científicas, de investigación, información e interpretación directamente vinculadas con el carácter de la categoría de protección en que se ubiquen.
- 2.- Usos autorizables de carácter específico:
 - a) Cambio de uso para fines de ocio y turismo rural de edificaciones que sean elementos del patrimonio cultural y etnográfico, reconocidos administrativamente, a los que alude el artículo 44.1.d) de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio.
 - b) Obras de rehabilitación de edificaciones preexistentes que no estén declaradas fuera de ordenación, siempre que no supongan incremento de volumen ni alteren sus caracteres tipológicos.
- 3.- Cuando se superponen Áreas de protección ecológica con zonas A.I.P. del P.O.L. serán vinculantes las normas más restrictivas, por ello, en estos casos los usos del apartado 2 estarán prohibidos dentro de la zona A.I.P. del P.O.L. en Peñacastillo.

Artículo 5.5.15. ÁREA DE INTERES PAISAJISTICO

Comprende esta área los que el POL delimita como tal en Rubárcena, Peña Castillo y Monte Corona por su excepcionalidad o singularidad física, por sus caracteres geomorfológicos o por su incidencia como escenario del paisaje litoral. También se incluyen en este Plan General áreas de Trasvía y Pelazo, que pertenecen al Parque Natural de Oyambre.

En Peña Castillo, el Plan general delimita, a su vez, el macizo cárstico existente por sus valores geológicos y la vegetación de bosquetes y rodales de encina. Además sobre Peña Castillo se superpone un Área de Protección Arqueológica Histórica.

La amplia área de Monte Corona destaca por la masa forestal, siendo prioritaria la recuperación de la red de caminos históricos y del patrimonio cultural.

Se autorizan en esta categoría los siguientes usos:

- 1.- Usos autorizables con carácter general
 - a) Actuaciones, construcciones e instalaciones, permanentes o no, vinculadas a un servicio público o a la ejecución, entretenimiento y servicio de obras públicas e infraestructuras que sea imprescindible ubicar en estas áreas.
 - b) Obras de rehabilitación, renovación y reforma que no impliquen aumento de volumen de edificaciones que sean elementos del patrimonio cultural y etnográfico, reconocidos administrativamente, a los que alude el artículo 44.1.d) de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, en los que se admitirá el cambio de uso para fines dotacionales públicos o de restauración conforme al artículo 15.2 de la Ley de Cantabria 5/1999, de 24 de marzo, de Ordenación del Turismo de Cantabria.
 - c) Instalaciones asociadas a actividades científicas, de investigación, información e interpretación directamente vinculadas con el carácter de la categoría de protección en que se ubiquen.
- 2.- Usos autorizables de carácter específico:
 - a) Obras de rehabilitación de edificaciones preexistentes que no estén declaradas fuera de ordenación, siempre que no supongan incremento de volumen ni alteren sus caracteres tipológicos.
 - b) Instalaciones que sean imprescindibles para las explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales y otras análogas, que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca sin que alteren los caracteres tipológicos preexistentes debiendo ubicarse de la manera más respetuosa con el entorno.

Artículo 5.5.16. AREA DE PROTECCION MARITIMA-LITORAL

Corresponde esta zona a las áreas que se delimitan como tales en el POL y en este Plan General, incluyendo las categorías de Protección Marítima y Protección Litoral. La primera corresponde a la franja más próxima a la costa y la segunda a la parte más interior, como queda reflejado en el plano de Zonificación de este Plan General.

Se identifica esta zona con las rasas marinas y el territorio rural más directamente asociado con la presencia del mar.

Se autorizan en esta categoría los siguientes usos:

1.- Usos autorizables con carácter general

a) Actuaciones, construcciones e instalaciones, permanentes o no, vinculadas a un servicio público o a la ejecución, entretenimiento y servicio de obras públicas e infraestructuras que sea necesario ubicar en estas áreas.

b) Obras de rehabilitación, renovación y reforma que no impliquen aumento de volumen de edificaciones que sean elementos del patrimonio cultural y etnográfico, reconocidos administrativamente, a los que alude el artículo 44.1.d) de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, en los que se admitirá el cambio de uso para fines dotacionales públicos o de restauración conforme al artículo 15.2 de la Ley de Cantabria 5/1999, de 24 de marzo, de Ordenación del Turismo de Cantabria.

c) Instalaciones asociadas a actividades científicas, de investigación, información e interpretación directamente vinculadas con el carácter de la categoría de protección en que se ubiquen.

2.- Usos autorizables de carácter específico:

a) Obras de rehabilitación y cambio de uso para fines de ocio y turismo rural de edificaciones que sean elementos del patrimonio cultural y etnográfico, reconocidos administrativamente, a los que alude el artículo 44.1.d) de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio.

b) Obras de rehabilitación de edificaciones preexistentes que no estén declaradas fuera de ordenación, siempre que no supongan incremento de volumen ni alteren sus caracteres tipológicos.

c) Instalaciones que sean necesarias para las explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales y otras análogas, que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca, incluidas las viviendas de las personas que hayan de vivir y vivan real y permanentemente vinculadas a la correspondiente explotación. Se cuidará especialmente la localización y tipología de las instalaciones con el objeto de producir el menor impacto posible.

d) Construcciones necesarias para las explotaciones de acuicultura y marisqueo.

e) Instalaciones deportivas descubiertas y sus construcciones asociadas, que deberán ubicarse apoyándose en edificaciones preexistentes, sin perjuicio de su posible adecuación a estos nuevos usos. Si la instalación deportiva se extendiera hasta la zona de servidumbre de protección del dominio público marítimo-terrestre, deberá dejarse tanto una franja libre paralela como corredores transversales a la costa con anchura suficiente para permitir el tránsito peatonal, de acuerdo con lo establecido en la normativa de supresión de barreras arquitectónicas y urbanísticas y de las determinaciones establecidas en el Plan Especial de la Red de Sendas y Caminos del Litoral.

Artículo 5.5.17. AREA DE PROTECCION PAISAJISTICA, AGRARIA MIESES

Corresponde esta zona del suelo rústico a los espacios de mieses que se conservan en el valle de Ruiseñada y al norte de Trasvía, entre el suelo urbano y el mar. Se trata de terrenos que poseen una especial calidad y aptitudes para la producción agrícola por su fertilidad y caracteres naturales.

Usos autorizables:

- a) En esta zona se admitirán como uso las actividades de cultivo extensivo, a excepción de las explotaciones forestales, y las de carácter intensivo que se pudieran llevar a cabo en explotaciones con instalaciones existentes. No podrán establecerse en ella edificios u otras construcciones fijas o temporales que reduzcan o deterioren la superficie destinada al cultivo.
- b) Solo se admitirán aquellas construcciones, fijas o temporales, destinadas a infraestructuras directamente orientadas a intensificar la fertilidad del suelo para el cultivo (pozos para regadío, grupos de aspersión, riego por goteo).
- c) Será necesario la licencia municipal para el establecimiento de las construcciones referidas al punto b, y para modificar el trazado de caminos, cercas, arroyos y elementos naturales existentes en esta zona (vegetación, suelo).
- d) Obras de rehabilitación y mejora de edificaciones preexistentes incluidas en el catálogo y de los elementos de organización territorial (caminos, setos, cierres o cercas...), vinculadas a la coexistencia de las actividades agrícolas tradicionales con actividades de ocio, educativas o culturales.
- e) Se controlarán las operaciones de concentración parcelaria para evitar la desaparición de los elementos de organización territorial (caminos, setos, cercas, cierres, ribazos y bancales... etc.). Se tendrá en cuenta a su vez, que:

1.- Los suelos que a partir de la entrada en vigor del Plan sean objeto de concentración parcelaria deberán mantener su clasificación como suelo rústico de especial protección durante al menos 20 años a contar desde la conclusión de las operaciones de concentración parcelaria y sin perjuicio de que sean merecedores de otras protecciones de acuerdo con la legislación sectorial que sea de aplicación.

2.- Las vías y servicios obtenidos mediante el desarrollo de las actuaciones de concentración parcelaria no servirán para la clasificación como urbanos de los terrenos incluidos en ellas.

3.- Se deberá prestar la necesaria atención a los elementos que definen la estructura parcelaria como son la vegetación, los caminos y los cierres al objeto de que la actuación produzca las mínimas afecciones territoriales y paisajísticas, procurando mantener su red de caminos existentes y reutilizar los materiales de sus cierres originales.

Artículo 5.5.18. AREA DE PROTECCION PAISAJÍSTICA, CASERÍOS Y FORESTAL

Comprende esta zona los espacios de pradería de los caseríos y las repoblaciones forestales, situados al sur del núcleo urbano de Comillas.

De acuerdo con el art. 15.3. de la Ley de Cantabria 2/2004, no se podrán implantar explotaciones forestales intensivas a una distancia inferior de 50 metros de los núcleos de población, y las explotaciones existentes deben retirarse 50 metros. Del mismo modo, en los nuevos crecimientos urbanísticos en Suelos Urbanos o Urbanizables no podrán implantarse edificaciones a menos de 50 metros de dichas explotaciones.

1.- Usos compatibles

- a) Las instalaciones que sean necesarias para las explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales y otras análogas, que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca, incluidas las viviendas de las personas que

hayan de vivir y vivan real y permanentemente vinculadas a la correspondiente explotación.

- b) La rehabilitación de edificaciones existentes así como posibles ampliaciones de hasta un 10 por ciento en viviendas o de hasta un 20 por ciento en edificaciones culturales, de ocio y turismo rural. Excepto en el Área de Interés Paisajístico (AIP) Monte Corona, donde no se admiten las ampliaciones con fines de ocio y turismo rural.
- c) Cambios de uso de edificaciones tradicionales existentes para vivienda e instalaciones culturales, de ocio y turismo rural. A estos efectos, se considerará edificaciones tradicionales existentes aquellas que posean características arquitectónicas, tipológicas y constructivas inequívocamente propias de una edificación rural del entorno y una superficie construida no inferior a 50 metros cuadrados, incluidas en el inventario del Plan General. Excepto en el Área de Interés Paisajístico (AIP) Monte Corona, donde no se permiten los cambios de uso con fines de ocio y turismo rural.

2.- Edificaciones

- a) Las edificaciones deberán situarse en parcelas de superficie mínima de 5.000 m², vinculadas a la edificación, pertenecientes a caseríos con 5 has de superficie total al menos, integrada en la explotación.
- b) Las nuevas construcciones se ajustarán a los siguientes parámetros reguladores:
 - Parcela mínima: 5.000 m²
 - Número máximo de plantas: B + 1
 - Altura máxima: 6,5 m, admitiéndose alturas superiores en instalaciones tales como silos u otras similares ligadas a la explotación.
 - Edificabilidad:
 - 0,05 m²/m² para vivienda para parcela de 5.000 m²
 - 0,10 m²/m² para edificios no destinados a vivienda, sobre la superficie vinculada total de la explotación.
- c) En el área de protección agraria y en los denominados caseríos, se permite la construcción de una vivienda unifamiliar sin parcelación ni segregación de dominio, como segunda vivienda del caserío. La nueva edificación quedará vinculada a la explotación, haciéndose constar así en la correspondiente inscripción registral, respetando las condiciones de edificabilidad previstas.
- d) La segunda vivienda a que se refiere el apartado anterior, formará bloque con las edificaciones preexistentes o, en todo caso, se localizará exenta a una distancia no superior a 5 metros de aquellas, y deberá cumplir las condiciones establecidas en el apartado 1.a) de este artículo.
- e) Las nuevas construcciones, sean destinadas a usos ganaderos o sean vivienda familiar, habrán de respetar las tipologías existentes.
 - 1.- En el caso de edificaciones con destino y uso ganadero (con o sin vivienda), la construcción será rectangular, con doble largo sobre ancho, de una o dos plantas, y con cubierta a dos aguas, vertientes a las fachadas de mayor longitud.
 - 2.- En las nuevas viviendas, se respetarán los elementos y tipologías de los caseríos actuales y de las edificaciones existentes.
 - 3.- Asimismo se dará preferencia a las orientaciones dominantes en las construcciones E/SE y S).

- 4.- El acabado de muros y parámetros exteriores será en piedra o en revoco de mortero pintado y las cubiertas serán de teja árabe o de materiales equivalentes industriales.
- 5.- Las nuevas construcciones se retirarán del camino de acceso rodado al menos 12,5 metros y no más de 20. Tanto la finca como las nuevas edificaciones, se cerrarán en el borde del camino mediante pared de piedra, o mortero, muro secal o seto vivo.
- 6.- Se respetarán los cerramientos de fincas existentes, tanto de piedra como setos vivos.
- 7.- En las construcciones ganaderas destinadas a establos, se exigirá proyecto de depuración de aguas residuales antes de su vertido, siempre que la cabida prevista sobrepase las veinte cabezas adultas. Asimismo, será obligatorio la instalación de recogida de estiércol que impida la contaminación de cauces por aguas corrientes o pluviales.

Artículo 5.5.19. AREA DE PROTECCION DE SISTEMAS GENERALES

1. Definición

La zona de Protección de Sistemas Generales, de acuerdo con el artículo 5.2.1.2 comprende los equipamientos y las infraestructuras existentes o previstas en el desarrollo de este Plan, situados en el Suelo Rústico, así como sus franjas o terrenos de protección legalmente establecidos, en su caso.

2. Delimitación

a) Para la red carreteras

De acuerdo a la Ley de Cantabria 5/1996, de 17 de diciembre, de Carreteras de Cantabria, capítulo III "Uso y defensa de las carreteras", la zona de influencia se subdivide en dos: zona de dominio público y zona de protección, estableciéndose diferencias entre ellas basadas en los usos y actividades en ellas permitidas.

Zona de dominio público:

Comprende ésta una franja de tres metros de anchura medidos horizontal y perpendicularmente al eje de la carretera, desde la arista exterior de la explanación.

Zona de protección:

La zona de protección consistirá en una franja de terreno delimitada interiormente por la zona de dominio público, y exteriormente por una paralela a la arista exterior de la explanación a una distancia de dieciocho metros para carreteras primarias, catorce metros para las secundarias y diez para las locales, medidos en horizontal, perpendicularmente al eje de la carretera. La zona de protección se define con el fin de garantizar la seguridad vial, asegurar la disponibilidad de los terrenos necesarios para la realización de obras de ampliación y de mantenimiento de las carreteras e instalaciones de sus servicios complementarios, así como proteger los usos de los terrenos colindantes del impacto de las vías. El límite exterior de esta zona constituye la línea de la edificación.

En el caso de que la importancia de las obras de desmonte o terraplén haga que las zonas definidas anteriormente queden comprendidas dentro de estos elementos, la zona de protección se ampliará hasta la línea paralela a la línea que define el dominio público y a 8 (ocho) metros de la misma (zona de servidumbre del R-G de Carreteras).

b) Para la red de infraestructuras básicas (abastecimiento de agua, alcantarillado y tendidos eléctricos aéreos o subterráneos) señaladas en los planos comprenderá una franja de terreno de diez metros a cada lado del eje de la infraestructura en el caso de ser aéreas y de cinco metros en el caso de ser subterráneas y no discurrir por terreno público.

A las instalaciones eléctricas de generación, transporte y distribución de energía eléctrica, les serán de aplicación los artículos 52 y siguientes de la Ley 54/1997.

A la red pública de telecomunicaciones, le serán de aplicación los artículos 26 y siguientes de la Ley 32/2003 y los artículos 57 y siguientes del R.D. 424/2005.

A las instalaciones radioeléctricas, les serán de aplicación los artículos 43 y siguientes de la Ley 11/1998 y los artículos 3 y siguientes del R.D. 1066/2001.

3. Condiciones de construcción

En la zona de Protección de Sistemas Generales, se estará a lo dispuesto en las Normas de Protección y las disposiciones legales vigentes.

A todos los efectos, queda prohibida la construcción en esta Zona cualquiera que sea su uso, con las siguientes excepciones:

- a) Las construcciones de servicio de carreteras, tales como estaciones de servicio, parques de autoescuelas, ambulatorio de auxilio en carretera, etc. y en general las instalaciones complementarias y de servicio vinculadas a la carretera, en las que atraviesan el término municipal de Comillas en el Suelo Rústico en una franja de 50 metros de profundidad máxima, con las limitaciones impuestas por la Ley de Carreteras y su Reglamento, con las siguientes condiciones:

- Volumen: 0,5 m³/m²

- Altura: 6 m al alero

- b) Obras propias, acondicionamiento y mejora de las instalaciones propias de los equipamientos existentes identificados en el Plano correspondiente.

Artículo 5.5.20. AREA DE PROTECCION ARQUEOLOGICO - HISTORICO

En Peña Castillo, al sureste del municipio, se delimita en el plano de Zonificación una zona de protección arqueológica-histórica. También se grafian en el plano una serie de puntos de protección arqueológica que corresponden a los principales yacimientos identificados.

En la memoria, documento de información urbanística, punto 16.2 Informe Histórico-Arqueológico, se define la legislación de la Ley 11/1998 del Patrimonio Cultural de Cantabria que vincula a estas zonas y yacimientos. En el citado informe se hace una descripción detallada de los yacimientos y elementos valiosos, se establecen sus coordenadas de referencia, y en el plano a escala 1:5000 de Yacimientos Arqueológicos se sitúan con precisión.

Se incluye en el plano citado la delimitación del Entorno de protección de la Cueva de la Meaza

SECCIÓN 3ª SUELO RUSTICO DE PROTECCIÓN ORDINARIA

Artículo 5.5.21. CONDICIONES GENERALES

De acuerdo con la resolución de la Dirección General de Montes y Conservación de la Naturaleza de fecha 23 de junio de 2006, para la parte del término municipal incluida dentro del Parque Natural de Oyambre, la delimitación y tipo de zonificación propuesta en este Plan General, quedará en su día sometida a lo que disponga el documento del PORN, así como la normativa correspondiente que lo desarrolle y los usos autorizables. Todo ello de acuerdo con los criterios de la Dirección General de Montes y Conservación de la Naturaleza del Gobierno de Cantabria.

1. Justificación

El artículo 109 de la Ley 2/2001 de Cantabria establece que tendrán la consideración de suelo rústico de protección ordinaria aquellos que el Plan General quiera preservarlos de un desarrollo urbano integral por considerarlo inadecuado en atención a alguna de las siguientes circunstancias:

- a) Las características físicas de la zona de que se trate
- b) La incompatibilidad con el modelo urbanístico y territorial
- c) La inconveniencia de soluciones bruscas entre el suelo urbanizable residual y el suelo rústico de especial protección
- d) La preservación y encauzamiento de formas de ocupación del territorio y asentamientos no urbanos considerados desde la perspectiva y exigencias del desarrollo sostenible.

En base a lo anterior se ha clasificado como suelo rústico de protección ordinaria la zona existente en Travía que antes tenía la consideración de "Corola".

2. Usos

Los usos marcados por el art. 113 de la Ley 2/2001 de Cantabria son:

- Instalaciones para explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales y otras análogas incluso viviendas vinculadas.
- Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de obras públicas e infraestructuras.
- Actuaciones de interés público.
- Renovación y reforma de edificaciones preexistentes.
- Actividades de ocio y turismo rural.

3. Competencia y tramitación

En el suelo rústico de protección ordinaria, sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación sectorial aplicable, la autorización para las construcciones y usos permitidos en el artículo 113 de la Ley corresponderá al Ayuntamiento, por tratarse de un municipio con Plan General, previo informe de la Comisión Regional de Urbanismo, que será vinculante cuando proponga la denegación fundada en infracción concreta de los requisitos y condiciones previstas en la Ley 2/2001 o en el planeamiento territorial.

4. Documentación

1. Plano de emplazamiento a escala 1/5.000 a 1/2.000 que permita identificar:

- La parcela sobre la que se va a edificar
- Las vías públicas de acceso

- Características del medio circundante y de las edificaciones existentes en el entorno acotando las distancias entre ellas y la edificación que se pretende
- Ubicación respecto del núcleo de población más próximo (acotando la distancia)

2. Fotos de la parcela y del entorno

- La documentación fotográfica que se aporte deberá permitir identificar las características naturales del entorno así como las condiciones ambientales y tipológicas del núcleo/s de población próximos
- En caso que se considere necesario se podrá solicitar además de un estudio de adaptación al entorno mediante una simulación fotocompositiva según lo fijado en el art 190 de la Ley de Cantabria 2/2001

3. Plano de situación de la parcela a escalas entre 1/1.000 a 1/200 que permita indicar:

- Forma, dimensiones y superficie de la parcela
- Ubicación de la construcción y superficies, indicando límite a linderos y a las vías de acceso
- Posición de la red de energía eléctrica y características y cota de enganche
- Situación de las instalaciones de abastecimiento de agua o foco de captación de agua potable. Con informe de técnico u organismo competente que asegure la potabilidad de la captación
- Descripción del sistema de evacuación y tratamiento de aguas residuales, acotando la distancia existente entre esta y el foco de abastecimiento de agua potable
- Acreditación fidedigna de la superficie de la parcela mediante certificado de catastro, también podrá admitirse si no existiera dicho certificado, certificación expedida por un técnico competente

4. Sección transversal a escala 1/200

- Este requisito será necesario solo en caso de que las condiciones del terreno y la construcción que se va a implantar requieran realizar movimientos de terreno para su adaptación al mismo
- Se deberá acotar la altura o desnivel de los terraplenes o desmontes según corresponda
- Se ubicará la construcción acotando su altura en el punto más desfavorable de contacto con el terreno así como la distancia al borde del terraplén o desmonte

5. Memoria justificativa

- La forma en la que van a ser conseguidas las dotaciones y servicios necesarios, tratamiento y descripción de los mismos
- Descripción de los materiales de fachada y cubierta
- Descripción de los materiales y tipo de cerramientos de la parcela
- Justificación de la inexistencia de repercusiones negativas de carácter ambiental mediante:
 - Descripción sucinta del proyecto, así como de las infraestructuras y obras auxiliares. Necesidades de suelo y otros recursos naturales.
 - Listado de afecciones derivadas del proyecto, y de las infraestructuras y obras ahocicadas (con inclusión de vertidos, residuos sólidos, residuos ganaderos y emisiones producidas) que puedan generar impactos sobre el medio ambiente y en particular en la calidad y fragilidad del paisaje, la vegetación y la calidad de las aguas superficiales y subterráneas.

- Descripción de las características ecológicas básicas del entorno, hasta donde se aprecien los impactos derivados del proyecto, con especial referencia a los suelos, la vegetación, la fauna y el paisaje.
- Medidas previstas para reducir, eliminar o compensar los impactos ambientales significativos derivados del proyecto.

6. Documentación presentada para demostrar la vinculación de la vivienda con la explotación:

- Alta en el Régimen Especial Agrario de la Seguridad Social y fotocopia del último recibo
- Fotocopia del alta en Hacienda de la actividad agraria
- Plan de explotación o datos necesarios para su elaboración
- Cartilla Ganadera
- Certificado de empadronamiento
- Certificado del catastro de las parcelas en propiedad
- Certificado del catastro de las parcelas en arrendamiento
- La vivienda vinculada debe ser la residencia habitual de la unidad familiar. Una unidad familiar no podrá promover la construcción de más de una vivienda vinculada, incluyendo los hijos hasta que salgan de la unidad familiar
- Cuando se trate de una explotación regentada por una persona/s distinta al propietario, la vivienda será la residencia habitual de las personas que regenten la explotación

Artículo 5.5.22. PARÁMETROS REGULADORES

Parcela mínima:	2.500 m2 por vivienda.
Frente mínimo:	30 m.
Círculo mínimo:	30 m.
Altura de Cornisa:	6,50 m. máximo.
Número de plantas:	B + 1 máximo.
Edificabilidad máxima:	0,125 m2/m2.
Ocupación máxima:	12,5%.
Retranqueo a una vía:	3 m mínimo desde el límite exterior de la calzada al límite de la parcela, salvo que el retranqueo señalado en los planos sea mayor. 10m desde la línea de edificación al límite de la parcela.
Retranqueo a colindantes:	10 m. mínimo.
Retranqueo entre edificaciones:	10 m. mínimo.

Tipología: Edificación unifamiliar aislada.

TÍTULO 6
GESTIÓN URBANÍSTICA

TÍTULO 6.- GESTIÓN URBANÍSTICA.

CAPÍTULO 6.1.- PUBLICIDAD DEL PLANEAMIENTO.

Artículo 6.1.1 CARÁCTER PÚBLICO

El Plan General, los Planes Parciales y Especiales, Estudios de Detalle y Proyectos, con sus Normas, Ordenanzas y Catálogos serán públicos, y cualquier persona podrá en todo momento consultarlos e informarse de los mismos en el Ayuntamiento. (Art. 86-1. Ley 2/2001 de Cantabria).

Artículo 6.1.2. CONSULTA DEL PLANEAMIENTO

- 1.- La publicidad de los Planes, Estudios de Detalle y Proyectos de Urbanización con sus Normas, Ordenanzas y Catálogos, se referirá a la totalidad de los documentos que los constituyan.
- 2.- No podrá impedirse la consulta de los documentos constitutivos de los instrumentos de planeamiento ni aún a pretexto de trabajos que sobre ellos se estén realizando. A tal efecto, el Ayuntamiento deberá disponer de un ejemplar completo de cada uno de los instrumentos de planeamiento destinado exclusivamente a la consulta por los administrados. A dicho ejemplar se deberá incorporar testimonio de los acuerdos de aprobación inicial, provisional y definitiva, debiéndose extender, en los documentos integrantes del correspondiente instrumento de planeamiento, diligencia acreditativa de su aprobación definitiva.
- 3.- La consulta se realizará en los locales que señale el Ayuntamiento al efecto. Las dependencias que de ese modo se habiliten estarán abiertas cuatro horas diarias, al menos. El horario deberá coincidir con el de despacho al público del resto de las oficinas municipales. (Art. 164 Reglamento de Planeamiento).
- 4.- Este local contará con unas condiciones adecuadas de seguridad y comodidad, así como con una amplitud mínima que permita la presencia simultánea de, al menos, cuatro personas consultantes instaladas en un área prevista al efecto.
- 5.- Incluso si se procediera a la microfilmación de los archivos de planeamiento no por ello se privará de la consulta pública de los originales o, cuando menos, de fotocopias de los mismos en formato normal, o disquete en el caso de estar en formato digital.

Artículo 6.1.3. CONSULTAS PARTICULARES

- 1.- Todo administrado tendrá derecho a que el Ayuntamiento le informe por escrito, en el plazo de un mes a contar de la solicitud, del régimen urbanístico aplicable a una finca o sector. (Art. 86.2. Ley 2/2001 de Cantabria)
- 2.- Los particulares deberán solicitar esta información por escrito utilizando los formularios que puedan elaborarse al efecto y presentándola en el Registro General del Ayuntamiento.
- 3.- La solicitud deberá identificar la finca, polígono o sector, de manera que no puedan producirse dudas acerca de su situación y de las demás circunstancias de hecho que concurran. (Art. 165.2. R.P.)
- 4.- El Ayuntamiento podrá contestar la consulta así dirigida remitiendo fotocopia de las determinaciones gráficas y escritas del Plan General que configuran el régimen urbanístico de la finca de que se trate.

Artículo 6.1.4. DIVULGACIÓN DEL PLAN GENERAL

- 1.- El Ayuntamiento reproducirá los documentos gráficos y escritos que componen las determinaciones vinculantes del Plan General, con la finalidad de que puedan ser expendidos a precio asequible a todo ciudadano interesado en ello, tanto en papel como en formato digital.
- 2.- El Ayuntamiento facilitará un ejemplar de la misma documentación a los organismos oficiales afectados por sus determinaciones, a los Colegios Oficiales de Notarios y Registradores de la Propiedad, a los colegios profesionales tutores del visado de proyectos regulados por este Plan, así como a las asociaciones ciudadanas legalmente reconocidas y participantes habitualmente en actividades de índole urbanística.

Artículo 6.1.5 LIBRO REGISTRO DE PLANEAMIENTO

En el Ayuntamiento se llevará un libro - registro, debidamente autenticado, en el que se inscribirán todos los acuerdos de aprobación definitiva del Plan General, Planes Parciales, Planes Especiales, Estudios de Detalle, Proyectos de Urbanización, Proyectos de Delimitación de Polígonos y Unidades de Actuación, Proyectos de Reparcelación y Proyectos de Compensación, así como acuerdos de revisión y modificación de los mismos.

También se inscribirán las resoluciones administrativas y sentencias que afectaren a dichos instrumentos urbanísticos. (Art. 166. Reglamento de Planeamiento Urbanístico).

Artículo 6.1.6. PUBLICIDAD COMERCIAL DEL PLANEAMIENTO

- 1.- La publicidad que se realice por cualquier medio de difusión que se refiera a ventas de parcelas, edificadas o sin edificar, solares, pisos y locales comerciales o industriales, deberá expresar, cuando se trate de urbanizaciones de iniciativa particular, la fecha de aprobación definitiva del Plan Parcial cuando se trate de Suelo Urbanizable, del Plan Especial o Estudio de Detalle cuando se trate de Suelo Urbano sujeto a ese desarrollo.
- 2.- En caso de edificios de nueva planta se deberá expresar la fecha de concesión de licencia y en ningún caso la publicidad de venta podrá ser contradictoria con las determinaciones de los Usos Básicos autorizados en el edificio.
- 3.- El incumplimiento de las prescripciones contenidas en este artículo será considerado como infracción urbanística a los efectos de aplicación de las sanciones establecidas en el artículo 222 de la Ley 2/2001 de Cantabria.

Artículo 6.1.7. EXPOSICIÓN PÚBLICA DEL PLANEAMIENTO

- 1.- Todo documento de planeamiento que deba ser sometido a información pública deberá ser expuesto en unas condiciones técnicas y ambientales que permitan la fácil comprensión de sus determinaciones por persona no técnica ni perita en la materia.
- 2.- A este fin, toda propuesta de planeamiento que se tramite incluirá una documentación gráfica complementaria de la técnica, que incluya dibujos, alzados, perspectivas, montajes fotográficos y cuantas más sean necesarias a los efectos antes señalados; esta documentación representará con especial cuidado las posibles repercusiones de sus propuestas en los vecinos inmediatos y colindantes, en el medio ambiente y en los aspectos dotacionales que desarrolle.

- 3.- En las propuestas de planeamiento de mayor trascendencia, envergadura o significación urbana podrá exigirse, a efectos de su mejor comprensión, la elaboración de una maqueta de las características que se señalen.

Artículo 6.1.8. CÉDULA URBANÍSTICA

- 1.- De conformidad con lo dispuesto en el Art. 168 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico se crea la Cédula Urbanística como documento acreditativo de las circunstancias urbanísticas que concurren en los predios del término municipal.
- 2.- La cédula urbanística que se expida contendrá referencias, cuando menos, a los extremos indicados por el punto 3 del Art. 168 citado, así como otros que se estimen de interés para la más fácil comprensión de los objetivos y criterios urbanísticos para cada caso.
- 3.- Podrá exigirse la cédula urbanística en los casos siguientes:
 - a) Para la parcelación y obras de nueva edificación y demolición en los predios situados en ámbito para los que se haya acordado iniciar una modificación del planeamiento vigente a menos que se adopte acuerdo de suspensión preventiva de licencias que amparen la misma clase de actuaciones.
 - b) Cuando se pretende hacer uso de altura o retranqueo optativos en los casos admitidos para el Plan.
 - c) En los casos de modificación de usos dotacionales o colectivos.
 - d) Para las actuaciones que persigan modificar la actual situación de las áreas especiales.
 - e) Las obras de vaciado total interior en edificios catalogados.
 - f) Demoliciones en las zonas de casco antiguo y conjuntos urbanístico - arquitectónicos.
 - g) En cuantos otros pudiera decidirse por acuerdo municipal.
- 4.- La obtención de cédula urbanística es requisito previo imprescindible para solicitar licencia de parcelación, nueva edificación, demolición, cambio de uso en los supuestos señalados, así como para la presentación de planeamiento de iniciativa particular que desarrolle el Plan General en esas mismas zonas.
- 5.- La solicitud de cédula urbanística identificará perfectamente los límites de la parcela, acreditando su propiedad y expresando con precisión los proyectos de actuación que sobre la misma se pretende en cada caso.
- 6.- En un plazo máximo de dos meses, los Servicios Técnicos de Urbanismo Municipal emitirán la cédula correspondiente, con expresión de cuantas indicaciones puedan ser necesarias y oportunas sobre la posible viabilidad de la solicitud recibida, de acuerdo con los criterios de planeamiento vigentes. Sin transcurriera dicho plazo sin emitirse la cédula podrá solicitarse la licencia o presentarse el planeamiento correspondiente durante el plazo de los cuatro meses siguientes, transcurridos los cuales volverá a regir la preceptiva solicitud previa de cédula urbanística.
- 7.- La validez de la cédula urbanística será de seis meses desde el momento de su expedición y durante este tiempo sus indicaciones se estimarán vinculantes a efectos

de las propuestas particulares por ella afectadas, salvo acuerdo municipal en sentido distinto.

Artículo 6.1.9. ACCIÓN PÚBLICA

- 1.- Será pública la acción para exigir ante las Administraciones Públicas y, en su caso, los órganos de la jurisdicción contencioso-administrativa la observancia de la legislación urbanística y de ordenación territorial, así como los Planes, Normas y Ordenanzas a que se refiere la Ley 2/2001 de Cantabria. (Art. 256.1)
- 2.- De conformidad con lo dispuesto en la legislación, si dicha acción está motivada por la ejecución de obras que se consideren ilegales, podrá ejercitarse durante la ejecución de las mismas y hasta el transcurso de los plazos establecidos en esta Ley para la adopción de las medidas de protección de la legalidad urbanística o de la prescripción de las correspondientes infracciones. (Art. 256.2 Ley 2/2001 de Cantabria).

En el caso de obras realizadas sin licencia y orden de ejecución o realizadas sin ajustarse a la licencia concedida, el plazo de prescripción de tales infracciones será de cuatro años desde la fecha a su total terminación. (Art. 9 Real Decreto Ley 16/1981 de 16 de Octubre).

- 3.- Podrá ejercer esta acción pública, tanto mediante la presentación de alegaciones y sugerencias en los períodos de información pública, como interponiendo los preceptivos recursos administrativos o contenciosos, cualquier ciudadano vecino o no de Comillas, sin necesidad de argumentar interés personal directo en la cuestión suscitada.
- 4.- A fin de fomentar y facilitar la intervención pública en la elaboración y control del planeamiento urbanístico, el Ayuntamiento procurará la mayor divulgación posible, mediante documentación "ad hoc" de los procedimientos de participación pública y de disciplina urbanística.
- 5.- Todo participante en períodos de información pública podrá solicitar ser tenido informado de los posteriores momentos de tramitación que puedan permitir nueva participación en el proceso.
- 6.- Durante los períodos de información pública deberán hacerse citaciones personales en los casos siguientes:
 - a) En la tramitación de Planes Parciales a los propietarios de terrenos comprendidos en el mismo (Art. 139.2ª R.P.), a los residentes habituales en el mismo y a cuantas otras personas puedan estar afectadas en las inmediaciones del mismo.
 - b) En la tramitación de Estudios de Detalle a los propietarios y demás interesados directamente afectados comprendidos en el ámbito territorial del mismo (Art. 140.3 R.P), entendiéndose por tales los residentes y actividades productivas existentes; asimismo, se comunicará a los afectados por la ejecución del mismo en sus inmediaciones principalmente aquellas que pudieran ver disminuidas las condiciones de soleamiento o ambientales en general de sus actuales viviendas.

CAPÍTULO 6.2. GESTIÓN DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO

Artículo 6.2.1. MODALIDADES DE GESTIÓN EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

La ejecución de las determinaciones en este Plan podrá adoptar, en el suelo clasificado como Urbano Consolidado y exceptuando los posibles Sistemas Generales, alguna o varias simultáneamente de las modalidades siguientes:

- a) Concesión de licencia municipal sin trámites previos de gestión.
- b) Elaboración de Estudio de Detalle o Plan Especial.
- c) Reparcelación o compensación en sector cerrado de nueva creación a iniciativa privada o municipal.
- d) Reparcelación discontinua a iniciativa voluntaria de la propiedad.
- e) Permutas de terreno con Suelo Urbanizable a través del Ayuntamiento.
- f) Donaciones al Ayuntamiento o entidades de fines no lucrativos.
- g) Expropiación.
- h) Elaboración de Proyecto de Urbanización.
- i) Normalización de fincas cuando, conforme al artículo 129 de la Ley 2/2001 de Cantabria, sea preciso redefinir los linderos al objeto de adaptar la configuración física de las mismas a las determinaciones del Plan.

Artículo 6.2.2 SEGREGACIÓN DE PARCELAS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

- 1.- No podrán autorizarse aquellas divisiones de parcelas en Suelo Urbano Consolidado que den lugar a porciones inferiores al tamaño de la parcela mínima según esta normativa.
- 2.- Tampoco podrá autorizarse la segregación de las parcelas existentes en la actualidad calificadas como dotacional a obtener, salvo que tal fraccionamiento tenga por objeto su cesión al Ayuntamiento y éste así lo acepte.
- 3.- Asimismo, no podrá autorizarse la división de propiedades en Suelo Urbano Consolidado sobre terrenos que son parte de edificios o conjuntos cuya edificabilidad esté agotada por la globalidad de la actuación existente, salvo que la segregación sea a efecto de materializar la cesión al Ayuntamiento, con carácter de espacio libre o dotacional de la parcela segregada.

Artículo 6.2.3. RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL DE LOS PREDIOS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

Como consecuencia de la aplicación simultánea de las condiciones de edificación y edificabilidad de acuerdo con lo dispuesto en las condiciones de edificación y edificabilidad correspondientes, pueden existir:

- a) Parcelas en que el aprovechamiento concedido por la edificabilidad es materializable "in situ" con la aplicación de las condiciones de edificación reguladas.

- b) Parcelas en que el aprovechamiento representado por la edificabilidad no puede materializarse, total o parcialmente, "in situ", bien porque se adscribe el suelo a un uso no lucrativo y deberá ser cedido al Ayuntamiento a este fin, bien porque las condiciones de edificación no posibiliten el agotamiento de la total edificabilidad atribuida.
- c) Parcelas en que la cantidad de edificabilidad adjudicada por el Plan no alcanza para cubrir las condiciones de edificación mínimas obligatorias fijadas para la misma o aquellas que, optativamente, pudieran alcanzarse.

Artículo 6.2.4. PLANES ESPECIALES

El Ayuntamiento podrá acordar la elaboración de cuantos Planes Especiales estime necesarios para cubrir cualquiera de los objetivos que la Ley 2/2001 de Cantabria atribuye a la competencia de éstos, de acuerdo con las determinaciones de este Plan General.

Artículo 6.2.5. ESTUDIOS DE DETALLE

- 1.- Con independencia de las propuestas concretas que este Plan prevé para la elaboración de Estudios de Detalle, podrán realizarse otros cuando se estime necesario con alguna de las finalidades siguientes, de acuerdo con el Art. 65 del Reglamento de Planeamiento:
 - Establecer alineaciones y rasantes completando las ya señaladas en el Plan General o reajustarlas y adaptarlas de acuerdo con el mismo.
 - Ordenar volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan.
 - Completar la red de comunicaciones definida en el Plan como aquellas vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a la edificación, cuya ordenación concreta no se fije en el Plan General ni en otra clase de planeamiento.
- 2.- Los Estudios de Detalle que se presenten al Ayuntamiento tendrán en su documentación, además de lo señalado en el Art. 66 del Reglamento de Planeamiento, toda la documentación necesaria para ilustrar y justificar su contenido y finalidad, entre la que se contará como mínimo:
 - Fotografías de la situación y estado del emplazamiento, incluyendo localización de edificación y arbolado existente.
 - Parcelarios justificantes de la propiedad.
 - Alzados de la actuación resultante.
 - Fotomontaje del resultado final de la actuación pretendida.
 - Planos, a escala mínima 1/500, que incluirán como mínimo:
 - a) Plano de situación en relación con el entorno.
 - b) Plano parcelario y de delimitación.
 - c) Plano de ordenación vigente.
 - d) Plano del estado actual de los terrenos, la edificación, la red viaria y las infraestructuras.
 - e) Planos debidamente acotados, que reflejen con detalle la ordenación proyectada, que para la red viaria incluirán como mínimo alineaciones.

- 3.- Cada Estudio de Detalle deberá garantizar la futura conservación de sus infraestructuras y espacios libres dotacionales que no sean de cesión al municipio, por los futuros propietarios y residentes en el mismo, mediante la constitución preferentemente de Entidades Urbanísticas colaboradoras de conservación. Con la aprobación de cada Estudio de Detalle deberán aprobarse, pues, los compromisos de conservación y mantenimiento correspondientes.

Artículo 6.2.6. REPARCELACIONES DISCONTÍNUAS Y VOLUNTARIAS

- 1.- La Ley 2/2001 de Cantabria prevé la aplicación de la reparcelación que, como señala su Art. 135.2., tiene por objeto distribuir justamente los beneficios y cargas de la ordenación urbanística, retitularizar la configuración de las fincas y situar su aprovechamiento en zonas aptas para la edificación, con arreglo al Plan.
- 2.- En suelo urbano, dispone el Art. 78.3. del Reglamento de Gestión que la unidad reparcelable podrá ser discontinua e incluso referirse a parcelas aisladas, siempre que la iniciativa de la reparcelación sea voluntaria y quede asegurado el cumplimiento del Plan y no se irrogue perjuicio a terceros propietarios.
- 3.- Podrá disponerse la aprobación de una reparcelación discontinua entre dos o más solares o parcelas situadas en suelo urbano, que cumplan alguna de las condiciones siguientes:
 - a) Parcelas sin posibilidad de materializar las condiciones de edificabilidad autorizadas por el planeamiento dentro de sus propios límites, siempre que no sean dotaciones públicas existentes en el momento de elaboración de este Plan General.
 - b) Que la normativa de edificación imponga o autorice condiciones de edificación que lleven a una edificabilidad superior a la del propio.
- 4.- El Ayuntamiento podrá intervenir, asimismo, como propietario en los procesos de reparcelación discontinua con aquellos terrenos de su propiedad que se encontraran en las condiciones anteriormente señaladas y sobre las cuales no planteará el Plan restricciones o limitaciones de uso; en todo caso se observarán las especificaciones legales propias del régimen patrimonial a que estuvieren adscritos.

Cuando son objeto de reparcelación discontinua bienes municipales, el Ayuntamiento podrá optar, de acuerdo con lo dispuesto en el Art. 92 del Reglamento de Gestión Urbanística, por la compensación económica correspondiente al suelo que aporte, valorado de conformidad con lo dispuesto en el Art. 88 y siguientes del mismo Reglamento.

- 5.- Procedimientos.
 - 5.1.- El acuerdo de reparcelación discontinua entre los propietarios interesados en ella decidirá voluntariamente el momento de su ejecución y los participantes en la misma.
 - 5.2.- Los propietarios presentarán al Ayuntamiento propuesta escrita de la reparcelación pretendida para la previa aceptación por el Ayuntamiento de los terrenos que se ceden, acompañada de certificado registral sobre la titularidad de ambos y de libertad de cargas de los solares afectados. Una vez aceptada la propuesta por el Pleno se formulará en escritura pública, tal como dispone el Art. 115.1. del Reglamento de Gestión, previamente a su aprobación inicial.

- 5.3.- El Pleno podrá rechazar la propuesta de reparcelación discontinua, si no se considerase adecuada la cesión de suelo o edificios aportada, en el caso de que no estuviera expresamente prevista en el Plan General, o si, con base en los criterios de éste, no se pueden autorizar las condiciones de edificabilidad resultantes en su caso, cuando se planteaban sólo como optativas.
- 5.4.- La propuesta, aprobada inicialmente, se someterá a quince días de información pública e informe de los Servicios Técnicos Municipales, publicándose el anuncio correspondiente en el Boletín Oficial de Cantabria y en el Tablón de Anuncios Municipal.
- 5.5.- Finalizado el trámite anterior, el Ayuntamiento aprobará definitivamente, si no hay impedimentos en contra, la reparcelación propuesta con los efectos, procedimiento y trámites para su protocolización e inscripción en el Registro a que se refieren los Arts. 139 de la Ley 2/2001 de Cantabria, y 109 a 114 y 124 a 130 del Reglamento de Gestión.
- 5.6.- Para la inscripción en el Registro de la Propiedad de la nueva finca bastará con la presentación en el mismo de la citada escritura y la certificación del acuerdo de su aprobación por el Ayuntamiento, según establece el Art. 115.2 del citado Reglamento de Gestión Urbanística.
- 5.7.- En la misma escritura deberá hacerse constar la cesión al Ayuntamiento de la finca cuyo aprovechamiento ha sido transferido mediante la reparcelación.

Artículo 6.2.7. PERMUTAS CON SUELO URBANIZABLE

- 1.- En todo momento podrán acordarse permutas de propiedades entre parcelas de suelo urbano y parcelas situadas en suelo urbanizable con la finalidad de liberar en el primero espacio con fines dotacionales.
- 2.- A este fin, el Ayuntamiento podrá disponer del suelo edificable obtenido como resultado de las cesiones del 10% del aprovechamiento medio o por otra vía. Las valoraciones que sea necesario efectuar se fundamentarán en los aprovechamientos concedidos por este Plan.

Artículo 6.2.8.- CESIÓN DE DOTACIONES

La transmisión de cuanto suelo sea de cesión gratuita al Ayuntamiento se llevará a efecto una vez aprobado definitivamente el Plan Especial o Estudio de Detalle correspondiente si no hubiera necesidad de reparcelación, en caso contrario, tendrá lugar una vez se apruebe el expediente de reparcelación.

En otro caso, la cesión se hará una vez concedida la necesaria licencia de construcción, la transmisión de la propiedad de este suelo al Ayuntamiento, se hará sin perjuicio de las posibles obras que, en función de los compromisos adquiridos, debieran llevarse a efecto en el mismo.

Artículo 6.2.9.- EXPROPIACIÓN

Cuando transcurran cinco años desde la entrada en vigor del Plan sin que se llevare a efecto la expropiación de los terrenos que, con arreglo a su calificación, no sean edificables por sus propietarios ni hayan de ser objeto de cesión obligatoria por no resultar posible la justa distribución de los beneficios y cargas en un polígono o sector, o por algún otro medio de gestión previsto en este Plan, el titular de los bienes o sus causa habientes podrán acogerse a lo dispuesto en el Art. 87.3 de la Ley 2/2001 de Cantabria.

Artículo 6.2.10. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

- 1.- Con independencia de las propuestas concretas que este Plan prevé para la elaboración de Proyecto de Urbanización, podrán realizarse otros cuando se estime necesario para el desarrollo de las obras de urbanización; art. 67 del Reglamento de Planeamiento.
- 2.- Los acuerdos de aprobación de los Proyectos de Urbanización previstos en este Plan deberán contener la distribución de su costo entre los distintos agentes (propietarios de suelo y vivienda, Ayuntamiento, etc.), y los plazos de ejecución.
- 3.- En las zonas en las que este Plan exige la redacción de Proyecto de Urbanización, su aprobación deberá ser previa a la concesión de licencias.

CAPÍTULO 6.3. GESTIÓN DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, DEL SUELO URBANIZABLE Y DE LOS SISTEMAS GENERALES

Artículo 6.3.1. EJECUCIÓN DE LOS SECTORES

- 1.- Los sectores del Suelo Urbano No Consolidado y del Suelo Urbanizable Delimitado se ejecutarán conforme a las previsiones de este Plan General.
- 2.- Cada Plan Parcial deberá presentar un Programa de Ejecución del mismo, desglosado en etapas bianuales cuyo cómputo comenzará desde que sea pública la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización correspondiente.
- 3.- El incumplimiento de una de estas etapas bianuales legitimará al Ayuntamiento para introducir en el Plan Parcial las necesarias modificaciones.

Artículo 6.3.2. ELABORACIÓN DE PLANES PARCIALES

- 1.- Previamente a la redacción de un Plan Parcial, los Servicios Municipales precisarán a escala no inferior a 1/1.000 las determinaciones que a escala 1/2.000 presenta el Plan General para el sector correspondiente o, en su caso, informarán la que a los mismos efectos les fuese presentada por los particulares bajo cuya iniciativa se redactase el Planeamiento Parcial.
- 2.- Las mediciones realizadas sobre estos planos servirán de base para reajustar el cálculo del aprovechamiento y para fijar la cuantía, en hectáreas equivalentes, de sistemas generales de cuya obtención y cesión hubiese de responsabilizarse el Sector.
- 3.- Para la elaboración de Planes Parciales de iniciativa particular se establece la necesidad de presentar, antes de que pueda avanzar la tramitación formal, un Avance orientativo de la ordenación que se propone.
- 4.- A la vista del Avance propuesto, el Ayuntamiento introducirá las modificaciones oportunas y señalará que zona de entre los Sistemas Generales propuestos por el Plan deberían gestionarse con cargo al Plan Parcial. No será obligada para estos avances la tramitación de participación pública previsto en el Art. 125 del Reglamento de Planeamiento.
- 5.- A la presentación del Plan Parcial para dar inicio su tramitación, el Ayuntamiento podrá reconsiderar su oportunidad y conveniencia a la vista de las características del desarrollo propuesto, de la gestión de los Sistemas Generales que le correspondan y de este Plan General.
- 6.- Según el art. 15.3. de la Ley de Cantabria 2/2004, no podrán implantarse edificaciones a una distancia inferior a 50 metros de explotaciones forestales extensivas, salvo que el desarrollo del sector contemple su eliminación en ese entorno.

Artículo 6.3.3. SISTEMAS DE ACTUACIÓN

El sistema de actuación que se utilizará en cada Plan Parcial será determinado por el Ayuntamiento una vez oído el parecer de los propietarios afectados, de acuerdo con lo dispuesto por la Ley a este respecto.

Artículo 6.3.4.- DOCUMENTACIÓN DE PLANES PARCIALES

Sin perjuicio de lo señalado por el Reglamento de Planeamiento en el momento de valoración del avance del Plan Parcial, se fijará asimismo y con exactitud la documentación específica a aportar con independencia del mínimo legal y entre la que deberán contar los estudios complementarios de impacto ambiental que, cuando menos, contendrán los requeridos en estas Normas para otros usos en el Suelo Rústico.

Deberá presentarse un mínimo de cinco ejemplares del Plan Parcial.

Artículo 6.3.5.- PRESENTACIÓN DEL PROYECTO DE URBANIZACION

En el acto de aprobación definitiva del Plan Parcial, podrá concretarse el plazo de presentación del Proyecto de Urbanización correspondiente, que en ningún caso será superior al de seis meses, contados desde la comunicación de la citada aprobación.

El proyecto de reparcelación, en caso de ser necesario, deberá presentarse con plazo suficiente para que pueda ser aprobado definitivamente, no más tarde de lo que lo sea el proyecto de urbanización.

Artículo 6.3.6.- TRANSMISIÓN DE LAS CESIONES

En el acto de aprobación provisional de todo Plan Parcial se determinará el calendario concreto de transmisión al Ayuntamiento de las cesiones que debieran llevarse a efecto.

La propiedad del suelo correspondiente a la cesión del 10% del aprovechamiento medio se transmitirá al Ayuntamiento durante el primer año de ejecución del Plan.

El suelo correspondiente a las diversas dotaciones de cesión gratuita será transmitido al Ayuntamiento durante los dos primeros años de ejecución del Plan. Podrá acordarse por el Ayuntamiento la reducción de estos plazos por motivos de necesidad justificada.

Estas transmisiones de propiedad no afectarán a los posibles compromisos de urbanización que se hubieran adquirido por los particulares.

Artículo 6.3.7. INICIATIVA MUNICIPAL

El Ayuntamiento podrá impulsar la elaboración del planeamiento parcial redactando de oficio los documentos necesarios, tanto de planeamiento como de reparcelación, con independencia de que posteriormente cargue su costo sobre los propietarios beneficiados por la nueva ordenación, que deberán abonarlo en metálico o incrementar la cesión del 10% del aprovechamiento medio en la cantidad correspondiente a dicho costo.

Artículo 6.3.8. PRIORIDAD DE SISTEMAS GENERALES

El Ayuntamiento podrá adscribir a los distintos Planes Parciales aquellos Sistemas Generales que no lo estuvieran por el propio Plan General, de acuerdo con las siguientes prioridades:

- a) Junto a los Planes Parciales que se aprueben se deberán gestionar, con preferencia a otras, las Zonas de Sistemas Generales más internas al suelo urbano y destinadas a solucionar las carencias dotacionales del suelo consolidado.
- b) Tramos de la variante de carretera y otros viales principales de la red.

- c) Otros espacios dotacionales próximos a barrios consolidados.

Artículo 6.3.9. OBTENCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES

La gestión de los Sistemas Generales propuestos en el Plan podrá hacerse de forma gratuita u onerosa para el Ayuntamiento.

La obtención gratuita del suelo correspondiente a Sistemas Generales podrá viabilizarse a través de dos medios:

- a) Con cargo al rendimiento del aprovechamiento medio.
- b) Con cargo, en su caso, a operaciones compensatorias en suelo urbano con base en las determinaciones del Plan General y de promoción voluntaria.

En cualquier caso podrá el Ayuntamiento decidir la obtención de cualquier Sistema General utilizando la vía de la expropiación.

Artículo 6.3.10.- OCUPACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES

- 1.- A fin de poder proceder a la ocupación de los Sistemas Generales propuestos deberán estar previamente incluidos en un Plan Parcial o Plan Especial, cuyo ámbito puede incluir otros suelos, definitivamente aprobados.
- 2.- El Ayuntamiento u órgano actuante podrá ocupar los terrenos destinados a Sistemas Generales de la ordenación urbanística comprendidos en un Plan Parcial o Especial sin necesidad de acudir a la expropiación forzosa, una vez que se haya iniciado el procedimiento de reparcelación o compensación en el polígono en el que, por tener un exceso de aprovechamiento con relación al de todo el suelo urbanizable programado, hayan de hacer efectivos sus derechos los propietarios afectados por los Sistemas Generales.
- 3.- En ningún caso podrán ocuparse los citados terrenos sin que simultáneamente el órgano actuante expida las actas a que se refiere el artículo siguiente.

Además, los propietarios del suelo que acrediten la existencia de un explotación rústica efectiva tendrán derecho a percibir un interés anual sobre el valor inicial de los terrenos y bienes ocupados desde la fecha de la ocupación hasta la de aprobación definitiva del proyecto de reparcelación o compensación del polígono donde hayan de hacer efectivos sus derechos. La determinación del valor inicial se realizará a estos efectos por la propia Administración actuante, con audiencia del interesado. (Art. 52 del Reglamento de Gestión Urbanística).

- 4.- Una vez ocupado el terreno correspondiente, el Ayuntamiento procederá a su ordenación para los fines necesarios, llevando a cabo las obras requeridas de acuerdo con el Plan Especial o Parcial previamente elaborados.
- 5.- No se permitirá la segregación de propiedades en los terrenos de Sistema General en tanto no lo autorice expresamente el Plan Especial o Parcial que ordene tal zona.

Artículo 6.3.11. ACTA DE OCUPACIÓN DE UN SISTEMA GENERAL

- 1.- En el momento de la ocupación se levantará acta, por duplicado, en la que se expresará:

- a) Lugar y fecha del otorgamiento.
 - b) Determinación de la Administración actuante.
 - c) Plan Parcial o Especial cuya ejecución motive la ocupación, con expresión de las fechas de su aprobación definitiva y publicación en el "Boletín Oficial".
 - d) Nombre, apellidos y cargo de funcionarios que autoricen el acta en representación de la Administración.
 - e) Datos de edificación del propietario de los terrenos ocupados, haciendo constar el nombre, apellidos y estado civil, si fuera persona física, y la denominación con que fuera conocida si se tratara de persona jurídica, y domicilio, nombre y circunstancias de las personas que en su representación intervengan en el acta.
 - f) Descripción y extensión de la superficie ocupada.
 - g) Aprovechamiento que, por aplicación a la superficie ocupada del 90% del aprovechamiento medio del suelo urbanizable programado, le corresponda.
 - h) Sector en que hayan de hacerse efectivos los derechos de los propietarios de los terrenos ocupados.
 - i) Cargas reales que pesaren sobre los terrenos ocupados, titulares de tales cargas, valor o cuantía de las mismas y referencia a los datos registrales.
 - j) La expedición de las certificaciones a que se refiere el artículo siguiente y si han sido entregadas a sus titulares o han quedado en poder del órgano actuante, con expresión de la causa.
- 2.- La entrega posterior de certificaciones a quien acredite su derecho se hará constar en sucesivas diligencias a continuación del acta.
- 3.- El duplicado del acta será enviado por el órgano actuante al Registro de la Propiedad para anotar al margen de la última inscripción de dominio vigente el hecho de la ocupación. (Art. 53 del Reglamento de Gestión Urbanística).

CAPÍTULO 6.4. GESTIÓN DE LA EDIFICACIÓN

SECCIÓN 1ª GENERALIDADES

Artículo 6.4.1. OBRAS DE MEJORA

Con independencia de la específica regulación prevista fuera para el caso de la edificación catalogada, podrán autorizarse en cualquier clase de inmueble que no esté fuera de ordenación para su rehabilitación.

Podrán autorizarse también obras de mejora en la edificación actual que incluyan la ampliación de una planta más sobre las existentes, sólo si cabe hacerlo de conformidad con las condiciones de edificación máximas autorizadas, si el edificio cumple las condiciones higiénicas mínimas señaladas para el uso de vivienda en estas Normas y si, simultáneamente, se lleva a cabo una mejora de las condiciones generales de habitabilidad del edificio.

Artículo 6.4.2. REALOJAMIENTO

- 1.- Los Planes Parciales, Especiales y Estudios de Detalle deberán analizar las incidencias que sus determinaciones tengan sobre la situación de los posibles residentes en las áreas que ordenen, proponiendo las soluciones que estimen más convenientes a fin de conseguir el realojo de los mismos.
- 2.- El Ayuntamiento podrá imponer, si se considerase necesario, como condición y a cargo del planeamiento la necesidad de que se facilite, en la medida de lo posible, este realojo en el ámbito del mismo plan, o al menos, que se reserve a los desalojados una opción preferente para habitar las nuevas viviendas.

Artículo 6.4.3. REPARACIONES NECESARIAS EN VIVIENDAS

- 1.- El Ayuntamiento podrá ordenar la ejecución de las obras necesarias en viviendas habitadas a fin de mejorar sus condiciones de higiene y habitabilidad en el sentido de los niveles mínimos que para el uso de vivienda se señalan en este Plan.
- 2.- Este acuerdo, tomado de oficio o a petición de los inquilinos de una finca, será considerado como reparación necesaria ordenada por autoridad competente, a los efectos previstos en la legislación de arrendamientos urbanos.
- 3.- Podrá ordenarse igualmente entre otras a petición de un solo inquilino, cuando consistieran en mejorar las condiciones higiénicas o de aislamiento internas de la vivienda que habita, una vez comprobada la necesidad de hacerlo y su viabilidad técnica.

SECCIÓN 2ª DEMOLICIONES

Artículo 6.4.4. EDIFICIOS CATALOGADOS

No podrán ser objeto de demolición los bienes catalogados conforme a lo dispuesto en el Art. 64 de la Ley 2/2001 de Cantabria, y los declarados Monumentos Histórico - Artísticos, y sea cual fuere su estado de conservación y el tipo de obra que presente, deberán ser reconstruidos y puestos en condiciones normales de conservación para el uso que se determine.

La obligación de reedificación de un edificio catalogado declarado en ruina deberá cumplirse junto a las demoliciones parciales necesarias en los plazos que se determinen en la propia declaración de ruina y su incumplimiento legitimará su expropiación o inclusión de oficio en el Registro de Inmuebles de Edificación Forzosa.

Artículo 6.4.5. INFORMACIÓN PREVIA

Previo a la presentación de una solicitud de demolición podrá ser solicitada por el particular información urbanística donde se le aclarará sobre las circunstancias que recaen sobre el edificio en cuestión y las condiciones de edificación sobre la parcela donde se encuentra ubicada.

Artículo 6.4.6. DEMOLICIÓN ILEGAL

- 1.- Las demoliciones ilegales tendrán carácter de infracción urbanística grave, salvo que en el expediente sancionador se demuestre la escasa entidad del daño producido a los intereses generales, o del riesgo creado en relación con los mismos.
- 2.- Cuando se hubiere producido una demolición ilegal, sobre el solar resultante no podrá solicitarse licencia de obra que no sea de reconstrucción de lo demolido, hasta que no se haya resuelto y ejecutado el expediente sancionador de que ha de ser objeto.

CAPÍTULO 6.5.- GESTIÓN URBANÍSTICA MUNICIPAL

Artículo 6.5.1 CONCEPTO DE LA GESTIÓN URBANÍSTICA

Si bien la gestión de suelo debe ocupar un lugar preeminente en la gestión urbanística municipal, no debe olvidar la importancia mayor que, en última instancia, tiene la gestión de los usos públicos y dotacionales del suelo una vez ya han sido obtenidos.

Parte importante, pues, de la necesaria gestión urbanística, debe atender a la finalidad última que en la vida social de la villa tiene que representar la existencia de un sistema de dotaciones y áreas de expansión de uso público. Su utilización debe hacerse de manera que aporte los mayores beneficios posibles a la mejora de las condiciones de vida física y culturales de los vecinos.

Artículo 6.5.2. DISEÑO DE ÁREAS DE RECREO

- 1.- Aquellas superficies y espacios dotacionales que sean de uso público sin restricciones como son espacios libres y zonas verdes, deberán dotarse preferentemente con instalaciones de bajo costo de mantenimiento.

Se recomienda la plantación de arbolado autóctono.

Las instalaciones de recreo y expansión abiertas de uso público deben ser baratas en su construcción y a ser posible con un coste de mantenimiento prácticamente nulo.

En cada pueblo deben establecerse una serie de lugares mínimamente dotados para el ejercicio físico espontáneo al aire libre.

- 2.- En las zonas que se califican de verdes o de recreo y expansión con arbolado de poco coste de mantenimiento, con preferencia a la creación de costosos jardines o césped.

Artículo 6.5.3. GESTIÓN DE LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS

- 1.- En la gestión del uso de las dotaciones, públicas o colectivas, deben estar representadas, de la forma más completa posible, sus propios usuarios y beneficiarios más próximos.

La participación en esta gestión es la mejor garantía de una utilización adecuada a los objetivos para los que fue creada cada dotación.

- 2.- A fin de fomentar la participación pública en la creación del entorno urbano, se arbitrarán medidas para facilitar la presentación de iniciativas vecinales de ordenación y gestión de espacios públicos.

- 3.- Se establecerán horarios de utilización de los espacios y edificios dotacionales que hagan compatible su uso por el mayor número de personas. Se procurará instrumentar el disfrute de las instalaciones deportivas de las dotaciones escolares fuera de los horarios de clase por personas ajenas al uso educacional.

Artículo 6.5.4. INSPECCIÓN DE PATIOS

Con independencia de la que corresponde a los organismos específicamente competentes, el Ayuntamiento ordenará en forma especial la vigilancia de las condiciones higiénicas y de salubridad de los patios, tanto de parcela como de manzana, a efecto de disponer la realización

de obras u operaciones que sean necesarias para la adecuación de esos espacios al uso residencial a que sirven.

Artículo 6.5.5.- PORCENTAJE 1% CULTURAL O ARTÍSTICO

La inversión correspondiente al 1% del presupuesto total de las obras públicas que se debe dedicar a inversiones en materias culturales, ambientales y estéticas, de acuerdo con el Real Decreto 2832/78, de 27 de Octubre, se condicionará desde el Ayuntamiento a través del posible planeamiento que contemple la realización de cada una de esas obras.

En la ejecución de las vías de la variante ese porcentaje se destinará prioritariamente a dotarlas de apantallamiento anti - ruido, sobre todo en sus zonas más próximas a núcleos habitados.

Artículo 6.5.6. CONVENIOS

Se prevé la posibilidad de que el Ayuntamiento establezca convenios de colaboración o ayuda mutua con aquellos particulares o asociación de ellos con los que ambas partes estén interesadas, de acuerdo con lo previsto en los Arts. 259 a 264 de la Ley 2/2001 de Cantabria.

Podrán ser objeto de un Convenio Urbanístico para la construcción de viviendas o de otra clase, las condiciones específicas de planeamiento, gestión y compromisos de conservación, que deberá cumplir pormenorizadamente una promoción, Plan Parcial o Sistema General. La elaboración del Convenio antes de comenzar la tramitación a seguir puede facilitar la gestión urbanística. Los Convenios tendrán, en todo caso, como base las determinaciones del Plan General, pudiendo complementarlas, pero no modificarlas.

Artículo 6.5.7. CONTROL DE LA EJECUCIÓN DE LOS PLANES PARCIALES

El Ayuntamiento abrirá una ficha de control para cada Plan Parcial que haya comenzado su tramitación. En esta ficha se irá recogiendo cada una de las incidencias que fueren recayendo sobre sus determinaciones. En este documento interno del Ayuntamiento se irán recogiendo con especial pormenorización las actuaciones de ejecución que se produzcan, estén o no sujetas a licencia, de manera que estas fichas sean el principal detector de las posibles irregularidades en su ejecución y pueda darse paso al trámite de modificación de las determinaciones del mismo.

Artículo 6.5.8. EXPROPIACIÓN

- 1.- En el caso de que los propietarios de inmuebles no realizasen las obras de adaptación que se requieran por Planes, Normas o Proyectos de carácter histórico o artístico, podrá expropiarse total o parcialmente el edificio o sólo su fachada.
- 2.- Igualmente, podrán ser expropiados los terrenos de actuaciones y planes que incumplan de forma grave las determinaciones del Plan General que les incumban.
- 3.- Podrán aplicarse de forma supletoria a cualquier clase de reparcelación las normas de la expropiación forzosa, de acuerdo con los plazos de ejecución fijados por el planeamiento y con la Ley 2/2001 de Cantabria.

Artículo 6.5.9. INFRACCIONES

- 1.- La vulneración de las prescripciones contenidas en este Plan o en los que le desarrollen tendrá la consideración de infracción urbanística, y llevará consigo las imposiciones de sanciones a los responsables, así como la obligación de resarcimiento de daños o indemnización de los perjuicios a cargo de los mismos, con independencia de otras medidas que fueran de aplicación en base a la responsabilidad que los autores hayan podido incurrir. (Art. 214 de la Ley 2/2001 de Cantabria).
- 2.- Tendrán carácter de graves las infracciones que constituyan incumplimiento de las normas relativas a parcelaciones, uso del suelo, altura, volumen de la edificación y ocupación permitida de la superficie de las parcelas, así como las que atenten a la destrucción del patrimonio catalogado o arqueológico.
- 3.- Cuando el beneficio que resultare de una infracción urbanística fuese superior a la sanción que corresponda, deberá ésta incrementarse en la cuantía equivalente al beneficio obtenido, de acuerdo con lo dispuesto en el Art. 223.3 de la Ley 2/2001 de Cantabria y 62 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

Artículo 6.5.10 ORDENANZAS ADICIONALES

Con el fin de completar las determinaciones de las presentes Normas Urbanísticas, se redactarán unas Ordenanzas que regulen la solicitud, concesión e inspección de licencias para construcciones y obras en general.

Asimismo, el Ayuntamiento podrá redactar y tramitar Ordenanzas, con el fin de regular los requisitos a cumplir por los proyectos y obras de urbanización e implantación de servicios urbanos(*), criterios de medición de la edificabilidad, tratamiento de medianerías, condiciones estéticas, las actividades de ocio y recreo en Suelo Rústico, policía urbana y rural, guardería y pastos de ganados, guardería de campos, utilización de áreas forestales, los vertidos atmosféricos o de aguas residuales, las condiciones mínimas higiénicas - sanitarias funcionales y de seguridad de la edificación y, en general, sobre todos aquellos aspectos que sin contradecir lo establecido por ellas contribuya a un desarrollo más preciso y eficaz del Plan.

(*). Detalles tipo de Urbanización, cierres de fincas y solares, aparcamientos, ordenanzas fiscales sobre tasas por licencias urbanísticas, rótulos, informes, etc., suministro de agua a edificios, portales, tendidos por cable, saneamiento, etc.

DISPOSICIONES ADICIONALES

Primera. Instrumentos de planeamiento en vigor

Los ámbitos con planeamiento de desarrollo siguientes:

- Plan Parcial Rovacías
- Modificación puntual de la Unidad de Actuación UA 2
- Plan Parcial La Estrada
- Plan Parcial Prado Verde
- Plan Parcial Ducovesa
- Modificación puntual para viviendas protegidas

Se consideran Áreas de Planeamiento Incorporado al Plan General (A.P.I.). En estos ámbitos, los planos a escala 1/2.000 incorporan la ordenación detallada y su zonificación, que se completa con la Normativa de cada uno de ellos, incorporada como Anejo a estas Normas Urbanísticas.

En todo aquello no contemplado en el presente Plan se declaran vigentes los citados instrumentos de planeamiento y gestión aprobados.

Tal y como se indica en la Memoria y en las fichas del Plan, los cuatro últimos quedan afectados por el compromiso de edificar B+2 alturas en torno a la carretera CA-135 según se indica en el plano de la ficha "Ordenación de la edificación y arbolado del paseo de Estrada". Así mismo esta reordenación de volúmenes conlleva una reordenación en planta en el conjunto del Plan Parcial, tal y como se indica en los planos de ordenación del presente Plan General.

Segunda. Instrumentos de gestión en tramitación

La aprobación definitiva de los instrumentos de gestión en tramitación conllevará su entrada en vigor y en consecuencia se regirán por sus propias determinaciones y con carácter complementario, para lo no especificado en las mismas, por lo establecido en el presente Plan General y Especial.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera. Infracciones

Los actos constitutivos de infracción urbanística, de acuerdo con el anterior régimen de planeamiento, estarán sujetos a lo que determinen los Órganos competentes, tanto en vía administrativa como judicial, con independencia de sus posibilidades de legalización y de la fecha de iniciación de las actuaciones que den lugar a su resolución.

Si el acto objeto de la infracción fuera realizado sin amparo de licencia, su legalización se ha de efectuar con arreglo a esta Normativa.

Las actuaciones ya ejecutadas de forma ilegal que no fueran legalizables con esta Normativa, serán tratadas con el régimen de sanciones que corresponda a la clase de infracción llevada a cabo.

Segunda. Vigencia de licencias

Todas las licencias concedidas hasta la aprobación del presente Plan General y Especial de Comillas, tendrán como vigencia la establecida en el acuerdo de su aprobación.

Si en el acuerdo de aprobación de la licencia no se hubiera establecido plazo de vigencia, se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas Municipales al efecto o en su defecto a lo señalado en la Ley 2/2001 de Cantabria.

Tercera. Expedientes en trámite

En el caso de acuerdos municipales anteriores a la aprobación del presente Plan, que correspondan a expedientes de autorización de usos o construcciones en Suelo Rústico que se hallasen en tramitación ante la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo y que no se ajusten a las determinaciones del presente Plan, prevalecerán dichos acuerdos.

Se establece en estos casos un plazo de 6 meses, contados a partir de la fecha de comunicación de la resolución del expediente a los interesados por la C.R.O.T.U., para el comienzo de las obras referidas. Transcurrido dicho plazo, pasarán a regir plenamente las disposiciones contenidas en el presente Plan.

Respecto de las autorizaciones concedidas por la C.R.O.T.U. en Suelo Rústico anteriormente a la entrada en vigor de este Plan General el plazo de solicitud de licencia municipal se establece en 3 meses desde la entrada en vigor del Plan. Los proyectos deberán adaptarse a las determinaciones del presente Plan para el área o zona de Suelo Rústico en que se ubique.

DISPOSICIÓN FINAL

En el momento de entrada en vigor del presente Plan General y Especial de Comillas, quedará sin efecto el planeamiento urbanístico vigente con anterioridad.

ANEXO
NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN

INDICE GENERAL

Sección 1ª Generalidades

- Artículo 1. Objeto
- Artículo 2. Ámbito de aplicación
- Artículo 3. Grado de urbanización
- Artículo 4. Proyectos de Urbanización
- Artículo 5. Tramitación de los Proyectos de Urbanización

Sección 2ª Red viaria

- Artículo 6. Trazado viario
- Artículo 7. Pavimentación
- Artículo 8. Vías ciclistas
- Artículo 9. Urbanización de los barrios históricos y áreas peatonales
- Artículo 10. Zonas verdes y otros espacios libres
- Artículo 11. Supresión de barreras arquitectónicas

Sección 3ª Alumbrado público

- Artículo 12. Criterios de diseño
- Artículo 13. Requerimientos luminotécnicos recomendados
- Artículo 14. Geometría de la instalación
- Artículo 15. Componentes de la instalación

Sección 4ª jardinería y mobiliario urbano

- Artículo 16. Criterios generales
- Artículo 17. Arbolado
- Artículo 18. Arbustos y plantas tapizantes
- Artículo 19. Mobiliario urbano

Sección 5ª Abastecimiento de agua

- Artículo 20. Disponibilidad de caudal y conexiones
- Artículo 21. Elevación
- Artículo 22. Regulación
- Artículo 23. Red de distribución
- Artículo 24. Protección contra incendios

Sección 6ª Saneamiento

- Artículo 25. Criterios generales

Sección 7ª Depuración

- Artículo 26. Criterios generales

Sección 8ª Infraestructura eléctrica

- Artículo 27. Condiciones generales

Sección 9ª Telecomunicaciones

- Artículo 28. Condiciones generales

ANEXO. NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN

SECCIÓN 1ª GENERALIDADES

Artículo 1. OBJETO

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

Artículo 2. ÁMBITO DE APLICACIÓN

Estas Normas serán de obligado cumplimiento en la totalidad del suelo clasificado como urbano y urbanizable en sus dos categorías.

Afectan a la realización de obras de urbanización de cualquier tipo en espacios públicos no edificados (calles, plazas, zonas verdes, etc.) y en espacios privados ambientalmente integrados en la trama urbana (calles particulares de acceso y aparcamiento, zonas verdes privadas en contacto con la red viaria, etc.).

Se excluyen del cumplimiento de esta normativa los predios particulares aislados del espacio público mediante cerramientos adecuados a la norma.

Artículo 3. GRADO DE URBANIZACIÓN

Los servicios mínimos exigidos son:

Pavimentación de calzadas y encintado y pavimentación de aceras.

Abastecimiento de aguas.

Evacuación de aguas residuales.

Suministro de energía eléctrica.

Alumbrado público.

Canalizaciones de telecomunicaciones.

Canalización de gas.

Red de hidrantes de incendios de columna.

Artículo 4. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

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

Además de la documentación mínima exigida por el Reglamento de Planeamiento, y de lo prescrito en estas normas urbanísticas, los proyectos que se redacten deberán incluir en su memoria una justificación ambiental, estética y funcional de la solución adoptada.

Los proyectos de obras ordinarias requerirán la obtención de licencia municipal previa a su ejecución.

Artículo 5. TRAMITACIÓN DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

La tramitación será la establecida por la Ley 2/2001 de Cantabria, siendo competencia del Ayuntamiento su aprobación definitiva.

SECCIÓN 2ª RED VIARIA

Artículo 6. TRAZADO VIARIO

1.- Alineaciones:

Se adecuarán a las definidas en los planos del Plan General y Especial y, en su caso, a las establecidas por cualquier instrumento que desarrolle el Plan General.

En los casos en que existan dudas entre la definición cartográfica y la realidad y el Ayuntamiento lo considere necesario, la definición precisa de las alineaciones se establecerá por los Servicios Municipales correspondientes.

Como norma general los cambios bruscos de alineación se resolverán aprovechando puntos singulares del viario, cruces, glorietas, incorporaciones..., evitando reiterar el modelo reta, acuerdo circular, recta, propio de un medio interurbano o de una zona residencial poco densa.

2.- Rasantes:

En general, el perfil de las calles se adaptará a la topografía del terreno circundante, evitándose desniveles y movimientos de tierra innecesarios.

Al fijar las rasantes se procurará que no queden puntos bajos sin posibilidad de drenaje natural a través del viario.

3.- Pendientes longitudinales:

Se procurará que no superen el 8%, si bien se tendrá en cuenta que el artículo 6 de la Ley 3/1996 de Cantabria establece una limitación del 6% para itinerarios y espacios públicos peatonales. Para inclinaciones superiores se recomienda disponer un pavimento antideslizante, así como intercalar rellanos de menor pendiente que eviten tramos prolongados de pendiente excesiva.

La pendiente mínima será del 0,5%. Se admitirán excepcionalmente pendientes menores siempre que el proyecto resuelva adecuadamente el drenaje de la plataforma, utilizando ríogolas, ampliando la frecuencia de sumideros, etc...

4.- Secciones transversales:

La pendiente transversal de las calles oscilará entre el 1% y el 2%.

En calles de tráfico rodado se diferenciarán nítidamente los espacios reservados al uso de vehículos y los espacios peatonales. La anchura mínima de las calzadas destinadas a circulación rodada en las calles de nuevo trazado de un solo sentido no será menor de 4,00 metros y en las de dos sentidos no será menor de 7,00 metros.

Se procurará que la anchura mínima libre de obstáculos de las aceras de nueva creación, en ámbitos desarrollados a través de instrumentos de planeamiento y con proyectos de urbanización, sea de 1,80 metros. En general, la anchura mínima libre de obstáculos de los itinerarios peatonales exteriores, como aceras u otros, será de 1,50 metros. En el supuesto de calles ya consolidadas de anchura total menor de 6,00 metros, se podrá reducir la anchura libre de obstáculos de aceras, sin que en ningún caso resulte menor de 1,20 metros en cualquier punto de su recorrido.

En secciones de carretera en campo abierto, realizada por iniciativa municipal, se respetará la Norma de Trazado 3.1.IC del Ministerio de Fomento, siempre que sea de aplicación en la nueva vía.

En los pasos de peatones y esquinas de cruce se rebajarán los bordillos o se levantará la calzada a la altura de los bordillos, enrasando la acera con la calzada.

Artículo 7. PAVIMENTACIÓN

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

En las calzadas, para reducir el nivel de ruido ocasionado por el tráfico rodado, se emplearán pavimentos silenciosos.

En las calles peatonales se recomienda el uso de pavimentos modulares, adoquinados en piedra, prefabricados de hormigón, cerámicos, etc. Los pavimentos serán duros, antideslizantes y carecerán de resaltos.

Estos materiales podrán combinarse con planos de hormigón visto, que deberá tener un tratamiento superficial adecuado (fratasado, cepillado, etc., se excluye el hormigón impreso).

En aceras el pavimento a utilizar será, en general, antideslizante, duro y sin resaltos.

Las aceras, a la altura de los pasos de peatones presentarán un pavimento con textura diferenciada. En estos pasos se rebajarán los bordillos y se realiará un vado con una pendiente máxima del un 6% o se levantará la calzada a la altura de los bordillos, enrasando la acera con la calzada.

La altura de los bordillos no superará los 14 centímetros.

Artículo 8. VÍAS CICLISTAS

Las vías ciclistas se definen como elementos de infraestructura viaria reservados en su totalidad o en parte para uso ciclista. En función de su ubicación y uso en el viario, las vías ciclistas pueden agruparse en:

Pistas – bici, o plataformas totalmente segregadas para uso ciclista

Carriles – bici, integrados en la calzada viaria, con separación física o de señalización horizontal.

Aceras – bici, integradas en la acera, con uso indistinto por peatones y ciclistas.

Vías verdes ciclistas, correspondientes a itinerarios en campo abierto, con un uso mixto peatonal-ciclista de carácter ambiental.

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

Nivel de segregación con respecto al tráfico.

Trazado en planta y perfil longitudinal, con rampas máximas

Sección transversal tipo.

Pavimento utilizado en la vía e intersecciones

Solución de los cruces con el viario

Señalización horizontal y vertical aplicada

Se definen a continuación algunos de sus elementos básicos:

1.- Sección

El cuadro adjunto indica las secciones indicadas para distintos tipos de vía ciclista:

TIPO DE CARRIL	SECCIÓN MÍNIMA	SECCIÓN ÓPTIMA
Unidireccional	1,50 m	2,00 m
Bidireccional	2,5 m	3,00 m

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

2.- Cruces en la calzada

Respecto al trazado, la vía ciclista se retranqueará en las intersecciones, evitando que el ciclista se vea afectado por los vehículos que giran. Siempre que sea posible, se establecerán cruces sobre la calzada mediante pavimentaciones contrastadas. El cruce estará debidamente señalizado, tanto en lo que concierne a la señalización vertical como a la horizontal. En las intersecciones reguladas mediante semáforos, se establecerá señalización semafórica específica para el carril – bici.

3.- Firmes y pavimentos

Dada la amplia gama de posibilidades, no se recomiendan firmes específicos. En cualquier caso, el firme aplicado deberá tener una textura que permita la circulación ciclista en condiciones suficientes de comodidad. Deberá ser durable y de escaso mantenimiento. Por último, se recomienda evitar los firmes asfálticos cuando no se proyecten carriles-bici en la calzada viaria.

La numerosa bibliografía de recomendaciones sobre el diseño de vías ciclistas, permite la realización de proyectos con un alto grado de calidad. En tanto el Gobierno de Cantabria no disponga de una norma o recomendación específica, los proyectos de vías ciclistas deberán indicar las recomendaciones que siguen, acogiendo a la normativa de la Comunidad Autónoma cuando ésta sea publicada.

Artículo 9. URBANIZACIÓN DE LOS BARRIOS HISTÓRICOS Y ÁREAS PEATONALES

Los Barrios Históricos de Comillas son objeto de un tratamiento especial en el Plan General y Especial. Al tratarse de zonas de difícil acceso y red viaria de muy escasa adaptación a los vehículos rodados, deben ser objeto de especial cuidado en cuanto a estándares de urbanización se refiere. La vocación de los espacios públicos de los barrios históricos es la de convertirse en áreas peatonales y de coexistencia, en las que la circulación y estacionamiento de vehículos sea escasa, al tiempo que sirven para un uso peatonal y estancial que puede devolver su valor como áreas de convivencia y desarrollo de la actividad turística. En ese sentido, las ordenanzas de urbanización para los Barrios Históricos son similares a las de otras áreas peatonales o de coexistencia de Comillas aunque se sugiere la conveniencia de establecer un plan de acción para los Barrios Históricos que definan de manera más específica todos los elementos urbanizadores, de señalización e imagen de estos barrios.

1.- Coherencia y unidad de urbanización

En tanto no exista un plan de actuación para los Barrios Históricos, la urbanización de los mismos deberá mantener unos elementos de coherencia y homogeneidad que permitan su identificación común y eviten el contraste entre distintas partes del viario urbano. En ese sentido, se recomienda que las determinaciones indicadas en las presentes ordenanzas sean detalladas por el Ayuntamiento de Comillas en una ordenanza especial.

2.- Tipología de calles

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

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

Conviene insistir en la necesidad de disponer a lo largo de todo el itinerario de un código propio de diseño, que le diferencie de otros espacios y facilite su reconocimiento y seguimiento.

Esto puede afectar a los distintos componentes de la urbanización:

Uso de un pavimento específico, diferente de los alrededores.

Uso de una luminaria y sustentación diferentes, así como de un distinto punto de luz.

Uso de un tipo de arbolado distinto.

Uso de una señalización clara.

Un itinerario peatonal discurrirá, en general, a través de superficies diversas: aceras, calles peatonales, zonas verdes. Su diseño, adaptándose en cada tramo a las características propias del espacio por el que discurre, tendrá una concepción global, permitiendo su fácil reconocimiento y seguimiento.

b) Calles de coexistencia, en las que se admite la circulación de vehículos a velocidades inferiores a 20 km/h. Para ello, la urbanización viaria deberá contar con un diseño adecuado que impida la circulación a mayor velocidad. En las calles de coexistencia se admite estacionamiento, debidamente señalizado.

3.- Secciones

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

a) Calles peatonales.

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

b) Calles de coexistencia.

Sección convencional que diferencia calzada viaria y acera, con separación de bordillo.

Sección de plataforma única, sin diferenciación entre la rasante de la calzada y la acera. Esta sección deberá ser justificada convenientemente, exigiéndose que las calles a las que se aplique no tengan intensidades horarias de tráfico superiores a los 30 veh/hora y se garantice que la velocidad de paso sea inferior a 20 km/h

En las calles de coexistencia se recomienda adoptar secciones de calzada mínimas para la circulación de automóviles. Salvo que se justifique lo contrario, la sección recomendable será de 2,75 m, pudiéndose llegar a 2,5 m como mínimo absoluto en vías sin tráfico pesado.

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

4.- Firmes y pavimentos

a) Calles peatonales.

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

Se desaconseja el uso de pavimentos asfálticos y de pavimentos de hormigón continuo.

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

b) Calles de coexistencia.

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

En la calzada para la circulación de vehículos, se admitirá de manera excepcional un pavimento asfáltico, sólo en calzada de circulación y no en banda de estacionamiento. Este criterio se aplicará sólo en aquellas calles que actúen como colectoras de barrio y tengan circulaciones de vehículos de paso. No será de aplicación en el viario local.

Cuando se estime conveniente pavimentar la calzada con adoquín u otro elemento modular, se estudiará la capacidad resistente de la base de mortero, adoptándose soluciones de losa de hormigón en masa y aún armado si se previeran deformaciones de la superficie. El proyecto justificará la solución adoptada.

5.- Infraestructuras de servicios

Los proyectos de reurbanización de zonas peatonales y Barrios Históricos justificarán la conveniencia de reponer las infraestructuras de servicios que discurren en su ámbito. Caso de ser necesaria la renovación, se seguirán las determinaciones generales expuestas en la Normativa General de Urbanización para las correspondientes redes de abastecimiento de agua, saneamiento, red de energía eléctrica, telefonía, telecomunicaciones y gas. Se seguirán los siguientes criterios particulares:

No se admitirán tendidos aéreos de ningún tipo.

En zonas peatonales, la red de pluviales dispondrá de los sumideros preferentemente en el eje de la calzada o en uno de sus extremos, en función de la pendiente transversal existente. Se dispondrán enrasados y el enrejado será perpendicular al sentido de la marcha. Las rejas tendrán una abertura máxima de malla y una disposición de enrejado que impida el tropiezo de las personas que utilicen bastón o silla de ruedas, se recomienda 1,5 centímetros.

Asimismo, y en base a la pendiente longitudinal, se dispondrán de limas de corte en toda la sección, que absorban la escorrentía en tramos viarios en los que la red de sumideros sea insuficiente.

Se recomienda conectar las bajantes de pluviales de los edificios a la red de pluviales y no dejar su vertido a la superficie de calzada.

Cuando sea necesaria una obra de renovación o instalación de servicios que implique la apertura de zanja y destrucción del pavimento previamente instalado, se repondrá éste con las mismas características que tenía previamente, de manera que no exista contraste entre el pavimento de la calle y la banda repuesta.

Los registros estarán enrasados con el pavimento circundante.

6.- Arbolado y plantaciones

Las áreas peatonales situadas en el casco y en los Barrios Históricos tenderán a limitar el arbolado en alcorque a una sola alineación, siempre en función de la anchura de la calle. En este sentido, se recomienda en áreas peatonales con sección suficiente la adopción de soluciones al tresbolillo, con alineaciones alternadas de árboles y luminarias. Se recomienda el mantenimiento y conservación de los rincones de vegetación existentes.

Se recomienda el uso de plantaciones arbustivas y aún arbóreas en áreas peatonales en las que sea necesario identificar elementos de urbanización ligados al mobiliario urbano. Asimismo, las jardineras pueden ser de gran utilidad como elementos de separación de bandas de aparcamiento o para romper las trayectorias de los vehículos. El mantenimiento de la jardinera deberá garantizarse por lo que se evitará utilizarlas en viarios poco accesibles, sometidos a fuerte degradación o en los que se prevean posibles actos vandálicos.

Los árboles que se sitúen en itinerarios peatonales deberán ser colocados de forma que no perjudiquen la accesibilidad. Los alcorques se cubrirán con rejas de las características señaladas en el punto anterior u otros elementos enrasados con el pavimento. Cuando el ancho libre de obstáculos en la acera sea al menos de 1,80 metros se podrán enmarcar los alcorques con un bordillo de al menos 5 centímetros de altura.

La altura libre de paso bajo los árboles que invadan un itinerario peatonal será como mínimo 2,10 metros, para lo cual se podará el ramaje cuando sea necesario.

7.- Alumbrado público

El alumbrado no se contemplará únicamente desde la óptica funcional, sino también como un elemento caracterizador del espacio urbano, de día y de noche, debiendo cuidarse tanto la

forma de iluminar como el diseño de sus elementos vistos, que deberán integrarse en tipología y escala en el entorno circundante.

Se seguirá lo establecido en la sección 3ª de la presente Normativa. De manera específica, se indican las siguientes determinaciones:

Se evitará adoptar soluciones de doble alumbrado (calzada de circulación y peatones), recomendándose el uso de alumbrado de carácter peatonal, también para alumbrar la calzada en las calles de coexistencia.

Los requerimientos luminotécnicos recomendados en el art. 13 podrán aumentarse para las calles de coexistencia y peatonales, cuando éstas canalicen tráfico apreciable o se encuentren aisladas de otras áreas de características similares. En estos casos se recomienda adoptar las luminosidad y uniformidad correspondiente a las vías locales de tráfico (10/20 lux de luminosidad y uniformidad media del 25%).

Se recomiendan disposiciones de báculos unilaterales o bilaterales al tresbolillo, alternando con arbolado o jardineras. En secciones estrechas, se recomienda la disposición de brazos murales, con las prevenciones indicadas en el art. 14

Los elementos verticales de iluminación deberán situarse de forma que no constituya obstáculo para invidentes o personas con movilidad reducida. Se dispondrán en el borde exterior de la acera siempre que la anchura libre restante sea al menos de 1,20 metros. La altura libre en la zona de paso será al menos de 2,10 metros, se recomienda que sean 2,50.

8.- Mobiliario urbano

Los elementos que lo conforman: bancos, papeleras, vallas de protección, paneles publicitarios, señales orientativas, etc., deberán formar un conjunto coherente en cuanto a diseño, escala, color y textura de los materiales, no sólo entre sí, sino también con relación a otros elementos vistos de la urbanización: farolas, pavimentos, etc.

Los elementos urbanos de amueblamiento y uso público, tales como asientos, cabinas, papeleras, quioscos, bancos u otros análogos se diseñarán y ubicarán de forma que puedan ser accesibles para todos los ciudadanos y no constituyan obstáculos para el tráfico peatonal. Para ello se guardarán las secciones mínimas establecidas en el artículo 6.

Las bocas de papeleras, contenedores o buzones estarán situadas a una altura entre 0,90 y 1,30 metros.

Se procurará que los bancos sean adecuados a todo tipo de personas y que las fuentes sean accesibles a usuarios de silla de ruedas y se dotarán de caños o grifos fácilmente accionables.

Queda prohibida la disposición de hitos o mojones en itinerarios peatonales, salvo aquellos que sean necesarios para impedir el paso de vehículos, en tal caso, para permitir el paso entre ellos tendrán una luz libre mínima de un metro. Queda prohibido el uso de cadenas entre mojones.

9.- Señalización e identificación del área

El carácter peatonal de los Barrios Históricos y del resto de las zonas peatonales del casco debe corresponder a una imagen clara y atractiva de este tipo de espacios. Por ello, se recomienda la adopción de una señalización informativa vertical exclusiva, común a todos los espacios peatonales y de coexistencia.

Los elementos verticales de señalización deberán situarse de forma que no constituyan obstáculo para invidentes o personas con movilidad reducida. Se dispondrán en el borde exterior de la acera siempre que la anchura libre restante sea al menos de 1,20 metros. Las placas, elementos volados o salientes respecto a las alineaciones tendrán su borde inferior a

una altura de 2,10 metros, se recomienda que sean 2,50. Se procurará el agrupamiento de varios de ellos en un mismo soporte.

Artículo 10. ZONAS VERDES Y OTROS ESPACIOS LIBRES

Su diseño se realizará con respeto a las alineaciones fijadas en este Plan General o en los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen.

Como criterio general se procurará mantener la topografía actual, evitando movimientos innecesarios de tierra. No obstante, podrán admitirse otras soluciones, debidamente justificadas.

Las zonas terrazas, para juegos de niños o prácticas deportivas, estarán perfectamente acotadas y delimitadas. Contarán con el drenaje adecuado y su superficie será saneada y tratada con arena de miga y otros áridos de préstamo.

Los caminos o sendas que discurran por zonas verdes cumplirán todas las condiciones estipuladas en los distintos apartados de esta normativa para las sendas peatonales, en lo relativo a trazado, pavimentación, iluminación, etc.

Artículo 11. SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS

Los proyectos de urbanización cumplirán las condiciones establecidas en la Ley de Cantabria 3/1996, de 24 de septiembre, sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y de la Comunicación, y demás disposiciones complementarias vigentes.

SECCIÓN 3ª ALUMBRADO PÚBLICO

Artículo 12. CRITERIOS DE DISEÑO

El alumbrado se contemplará desde la óptica funcional (seguridad vial y ciudadana, orientación, etc.), y también como un elemento caracterizador del espacio urbano, de día y de noche, debiendo cuidarse tanto la forma de iluminar, evitando la contaminación lumínica, como el diseño de sus elementos vistos, que deberán integrarse en tipología y escala en el entorno circundante.

Artículo 13. REQUERIMIENTOS LUMINOTÉCNICOS RECOMENDADOS

VALORES MÍNIMOS INICIALES DE ILUMINACIÓN

Kk	Iluminación media inicial (lux)	Uniformidad		Deslumbramiento Molesto Perturbador	
		Media	General	(G)	(TI)
Vías locales, caminos vecinales, etc.	5/10	25%	15%	5	14
Vías urbanas y calles comerciales con tráfico mixto lento y denso o gran circulación de peatones	20/30	25%	20%	5	14
Vías urbanas con uso elevado de peatones y ciclistas.	10/20	25%	20%	5	14
Vías urbanas con uso moderado de peatones y ciclistas	10/20	25%	15%	5	14

Vías interiores de polígonos industriales	10/20	25%	15%	5	14
Vías peatonales en urbanizaciones	5/10	25%	15%	-	-
Zonas de paso y estancias en parques y jardines	5/10	25%	15%	-	-
Zonas monumentales, históricas y artísticas, calles peatonales comerciales o de ocio	15	Estas vías carecen de estudios de calidad mínima, por cuanto los niveles precisos estarán en función del realce que se quiera dar a monumentos, elementos decorativos, fachadas, esculturas, fuentes, etc, integrando los aparatos de iluminación con el entorno, paisaje o escena urbana circundante			
Resto de situaciones: carril de bici, puentes peatonales, escaleras peatonales y rampas, pasos inferiores para peatones y ciclistas.	Condiciones reflejadas en la publicación de la C.I.E. nº 136/2000				

En las intersecciones o cruces de las vías de tráfico rodado los estándares y mínimos serán del orden de un 10 a un 20% superiores a los de la vía de mayor importancia de las que confluyan en el cruce.

En cualquier caso se deberá garantizar los mínimos recomendados por la Comisión Internacional de Iluminación (C.I.E.) para la seguridad del peatón y de las propiedades.

Artículo 14. GEOMETRÍA DE LA INSTALACIÓN

En calles anchas, con un cierto nivel de tráfico, se optará, en general, por disposiciones bilaterales, bien pareadas, en las calles más amplias y emblemáticas, bien al tresbolillo, en el resto.

En calles abiertas, propias de periferias urbanas, se recomienda la disposición unilateral, que facilita una mejor orientación visual, buscando un cierto efecto pantalla, con esta disposición, contribuyendo al cierre visual de la zona o polígono.

La sustentación de las luminarias se resolverá, en general, mediante brazo mural en las calles del casco antiguo, utilizándose los báculos o columnas en las calles amplias y en las penetraciones urbanas de las carreteras.

La colocación sobre brazo mural, recomendable en calles estrechas, deberá tener en cuenta el potencial obstáculo que suponen los cuerpos volados sobre fachada, pese a ello las luminarias han de quedar perfectamente alineadas. Su ubicación se realizará minimizando la intrusión luminosa en las viviendas.

La altura de montaje de las luminarias no superará la altura media de cornisa de la edificación adyacente, recomendándose no superar alturas de cinco o seis metros en las calles estrechas.

Artículo 15. COMPONENTES DE LA INSTALACIÓN

Las luminarias deberán ser cerradas y diseñadas de forma que disminuya al máximo la contaminación luminaria, luminarias sin pérdida superior de flujo. Su diseño y tamaño se adecuará a la altura de montaje y al carácter del espacio a iluminar.

Como norma general se evitará la utilización reiterada de diseños propios del alumbrado de carreteras, recomendándose modelos que, sin merma de su funcionalidad, se integren mejor en el medio ambiente urbano.

Será obligatorio la inclusión de reductor de potencia a circuitos de media noche, para reducir el consumo.

Se adoptarán, en general, lámparas de vapor de sodio de alta presión, y en particular en áreas peatonales o de urbanización diferenciada.

Cuando las luminarias se coloquen en brazo mural o suspendidas podrá admitirse el grapado vertical de cables por fachada en derivaciones o punto de luz, siempre tapados y que el carácter del entorno y la edificación así lo permitan. En todos los casos, los cruces de calzada se resolverán subterráneos, con zanjas y arquetas.

SECCIÓN 4ª JARDINERÍA Y MOBILIARIO URBANO

Artículo 16. CRITERIOS GENERALES

Las plantaciones vegetales y el mobiliario a utilizar deberán concebirse, conjuntamente con los demás elementos de la urbanización, desde una perspectiva unitaria al servicio de una solución global de diseño del espacio urbano.

La elección de las especies se hará en función de las características del terreno y de las condiciones climáticas, sin olvidar la influencia del tipo de plantación en la imagen final del espacio que se urbaniza.

Artículo 17. ARBOLADO

En su elección se tendrá en cuenta, además de su ritmo de crecimiento y otros factores de carácter estético, el desarrollo de sus raíces, con objeto de evitar daños a infraestructuras u otras instalaciones cercanas.

Los árboles utilizados tendrán el tronco recto, recomendándose una altura igual o superior a 2,5 m. Su perímetro mínimo, medido a un metro del suelo, será de 14 cm.

La plantación podrá realizarse bien en alcorques, cuya superficie no será inferior a 1 m², bien en zonas terrizas continuas.

El marco de plantación, es decir la distancia entre los árboles de la alineación, dependerá de la especie elegida y del desarrollo esperado. El mínimo recomendado será de 4 m. y el máximo de 10 m.

Artículo 18. ARBUSTOS Y PLANTAS TAPIZANTES

Son muy eficaces para la estabilización de taludes. Los arbustos tendrán una textura compacta y poseerán un adecuado tupido desde la base.

Las plantaciones de césped no son aptas en pendientes fuertes y desniveles bruscos. Por requerir una mayor conservación se recomienda restringir su utilización a pequeñas extensiones.

Las plantas tapizantes se adaptan mejor a una topografía irregular, requiriendo además una conservación menor, por lo que constituyen una alternativa al césped en zonas no susceptibles de acceso peatonal.

Artículo 19. MOBILIARIO URBANO

Los elementos que lo conforman: bancos, papeleras, vallas de protección, paneles publicitarios, señales orientativas, etc., deberán formar un conjunto coherente en cuanto a diseño, escala, color y textura de los materiales, no sólo entre sí, sino también con relación a otros elementos vistos de la urbanización: farolas, pavimentos, etc.

La ubicación de todos estos elementos se realizará con un criterio ordenado y global, de forma que cada uno de ellos ocupe el lugar que le corresponda en la trama urbana.

SECCIÓN 5ª ABASTECIMIENTO DE AGUA

Las instalaciones y proyectos de abastecimiento de agua potable a los núcleos de población de Comillas seguirán las determinaciones del Plan Director de Agua Potable de Comillas o de los futuros planes y proyectos que se realicen como continuidad al mismo.

Artículo 20. DISPONIBILIDAD DE CAUDAL Y CONEXIONES

El suministro en los suelos urbanos se resolverá desde la red municipal, conforme a los criterios reflejados en el plano de infraestructuras del Plan General.

Se solicita a la compañía explotadora de la red, el punto o puntos de acometida y enlace de la urbanización con la red principal del suministro.

En el siguiente cuadro se selecciona el uso de las unidades correspondientes a cada acometida obteniéndose como suma total el consumo previsto para cada acometida.

USO		Caudal Q (l/s) unitario
Vivienda	Ubicación en núcleo de : <=1.000 hab(<=238 viv)	0.03
	1001 a 6.000 hab. (hasta 1.428 viv.)	0.035
	6.001 a 12.000 hab. (hasta 2.857 viv.)	0.04
Piscinas Públicas		7.5
Hoteles cada 100 plazas	4 y 5 estrellas	4.8
	3 estrellas	3.1
	1 y 2 estrellas	2.1
Asilo-Hospital cada 100 camas		4.6
Oficinas cada 1.000 m ²		1.2
Centros comerciales cada 1.000 m ²		1.05
Colegios cada 100 plazas		0.6
Superficies ajardinadas cada 1.000 m ²		0.06

Para el dimensionamiento de la red, una vez conocidas las demandas aproximadas utilizaremos la siguiente tabla que relaciona el caudal y el diámetro.

MATERIAL: PVC, POLIETILENO		FIBROCEMENTO, FUNDICIÓN	
DN	Caudal Aprox. (l/s)	DN	Caudal Aprox. (l/s)
50	-1.5	60	-2.6
63	1.56-3.56	80	2.6-4.4
90	3.56-7.7	100	4.4-7.7
125	7.7-11.05	125	7.7-11.05
160	11.06-19	150	10-19
200	19-27	200	19-27
250	27-50	250	27-50
315	50-100	300	50-100

Cuando la procedencia del agua de suministro no sea la citada, deberá adjuntarse al proyecto la autorización del órgano competente, análisis químico y bacteriológico, descripción de su procedencia, emplazamiento y forma de captación, así como de la garantía de suministro y del procedimiento de control periódico de la potabilidad, para garantizar el cumplimiento de los requisitos de calidad expresados en el R.D. 1423/82 de 18 de julio, R.D. 928/79 de 16 de marzo y R.D. 1138/90 de 14 de septiembre.

Se justificará documentalmente en el proyecto la disponibilidad de caudal suficiente para un correcto suministro, exigiéndose una dotación mínima de 250 litros por habitante y día.

Artículo 21. ELEVACIÓN

Cualquier instalación colectiva de elevación deberá disponer, al menos, de dos bombas.

Artículo 22. REGULACIÓN

Los depósitos, caso de ser necesarios, serán capaces de regular, como mínimo, la dotación media diaria.

Artículo 23. RED DE DISTRIBUCIÓN

La red que se proyecte tenderá a ser mallada, al menos en los conductos de mayor jerarquía. Cualquier solución que no respete este criterio sólo será admisible tras una justificación detallada, en términos económicos y funcionales.

La red dispondrá de válvulas de cierre normalizadas, suficientes para permitir su aislamiento en polígonos. Se situará obligatoriamente una válvula de cierre en cada punto de toma a la red general.

No se admitirán conducciones de diámetro inferior a 100 mm., excepto en fondos de saco o en calles que dispongan de conducciones de abastecimiento por ambas aceras, donde, si los cálculos justificativos así lo avalan, podrán aceptarse diámetros no inferiores a 80 mm.

Se procurará que el recubrimiento mínimo de la tubería, medido desde su generatriz superior, será de 1,00 m.

La tubería deberá situarse a un nivel superior al de las alcantarillas circundantes.

Los tubos, válvulas y piezas especiales se dispondrán con el timbraje suficiente para garantizar la estanqueidad y durabilidad de la red. La presión normalizada de prueba en fábrica no será nunca inferior a 10 atmósferas.

Los tubos a utilizar serán, salvo justificación en contrario, de los materiales habitualmente empleados por el Ayuntamiento.

Los materiales cumplirán las condiciones requeridas en el Pliego de Condiciones Técnicas Generales para tuberías de abastecimiento de agua (MOPU 1974).

Las acometidas domiciliarias deberán contar con llave de paso registrable desde la vía pública.

Artículo 24. PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS

La protección contra incendios se resolverá mediante hidrantes del tipo y el calibre determinados por los servicios técnicos municipales. Los hidrantes se situarán a las distancias señaladas por la normativa vigente, así como junto a los edificios de equipamiento y aquellos susceptibles de mayor riesgo.

Su alimentación se realizará desde la red de consumo o mediante una red específica. En ambos casos se tendrá en cuenta que el caudal necesario condiciona la sección.

Un método simplificado para hacer una estimación consiste en asignar uno cada 200 ml. De la red.

SECCIÓN 6ª SANEAMIENTO

Artículo 25. CRITERIOS GENERALES

La red podrá ser unitaria o separativa, según la disposición de la red general. El sistema separativo será empleado con carácter general en los proyectos de urbanización de las áreas de crecimiento. En la urbanización de zonas de suelo urbano consolidado se irá introduciendo el sistema separativo en función de las disposiciones o previsiones de sustitución de la red existente.

Se dispondrán pozos de registro cada 50 m como mínimo, así como en todos los cambios de alineación y rasante y en las cabeceras.

No se admitirán alcantarillas de diámetro inferior a 30 cm, excepto en acometidas domiciliarias y desagües de sumideros, cuyos diámetros mínimos serán 20 cm. y 25 cm respectivamente.

Para el dimensionamiento de los colectores una vez conocidos los caudales aproximados, utilizaremos la siguiente tabla que nos relaciona el caudal, la pendiente y el diámetro aconsejables:

Diámetros (mm)	Pendiente óptima(mm)	Caudal aproximado (l/s)
200	0.01	1-65
300	0.01	66-125

400	0.008	125-185
500	0.007	186-350
600	0.006	360-480
700	0.006	485-590
800	0.005	595-825
1.000	0.005	830-1500

Las conducciones serán subterráneas, siguiendo el trazado de la red viaria o espacios libres públicos. Salvo imposibilidad técnica el recubrimiento mínimo de la tubería, medido desde su generatriz superior, será de 1,50 m. debiendo situarse a nivel inferior al de las conducciones de abastecimiento circundantes.

Podrán utilizarse los materiales prescritos en el Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para tuberías de saneamiento de poblaciones (MOPU/86), en las condiciones allí señaladas. Por razones de durabilidad y reciclaje se recomienda el hormigón.

Salvo justificación en contrario se utilizarán tuberías de hormigón vibrado, en masa para diámetros inferiores a 80 cm. y armados para tuberías de mayor calibre.

Las juntas deberán ser estancas. Se utilizará preferentemente la solución elástica mediante junta de goma. Se prohíbe la utilización de uniones rígidas de corchete, salvo que se justifique, mediante un tratamiento adecuado, la impermeabilidad de las mismas.

Cuando las aguas de lluvia se evacúen por la red de alcantarillado, se dispondrán sumideros cada 40 m o al menos en todos los cruces de calle. Los sumideros, salvo criterio municipal en contrario, serán sifónicos y las rejillas serán de fundición.

Las dotaciones necesarias de la infraestructura de saneamiento se establecen en 250 litros por habitante y día.

SECCIÓN 7ª DEPURACIÓN

Artículo 26. CRITERIOS GENERALES

La depuración de todos los vertidos urbanos se producirá, preferentemente, de forma conjunta en las depuradoras municipales existentes y previstas en el municipio. En este sentido, la depuración de aguas y redes de saneamiento se atenderán a las determinaciones de vertido y depuración establecidas por el Servicio de Aguas, así como a su plan de depuración en el núcleo de Comillas y su Comarca.

Cuando no esté previsto el plan de depuración por el Servicio de Aguas, se exigirá en cualquier caso un tratamiento primario del efluente (decantación) y un tratamiento secundario (biológico), que podrán realizarse simultáneamente en plantas de tipo compacto.

Se recomienda el uso de tecnologías de bajo consumo energético.

Conforme a los criterios de la Consejería de Medio Ambiente, podrá exigirse, en el trámite de autorización, la instalación de tratamientos previos en industrias o actividades cuyo nivel de contaminación emitido así lo justifique.

SECCIÓN 8ª INFRAESTRUCTURA ELÉCTRICA

Artículo 27. CONDICIONES GENERALES

Se resolverá en los términos que disponga el Ayuntamiento de acuerdo con la compañía suministradora.

Los tendidos de media y baja tensión en los suelos urbanos discurrirán subterráneos, con las protecciones reglamentarias.

Excepcionalmente, cuando el carácter de la urbanización así lo aconseje, se admite el grapado de cables a fachada, prohibiéndose tanto su colocación sobre palomillas como los vuelos sobre calzada, resolviéndose los cruces mediante arquetas.

Los centros de transformación se localizarán sobre terrenos de propiedad privada. Se procurará la integración de los centros de transformación en la edificación o se dispondrán enterrados.

El tendido de baja será subterráneo, discurriendo bajo las aceras, en áreas urbanas de nueva urbanización, así como en aquellas donde, bien por ser de edificación abierta o bien por su calidad ambiental, la disposición aérea pudiera causar notables interferencias visuales.

Todas las instalaciones satisfarán lo establecido en los reglamentos electrotécnicos y normas vigentes, así como la normativa de la compañía suministradora siempre que no se oponga a lo aquí establecido.

Se prohíbe la instalación de contadores de lectura vistos en fachada. Se procurará integrar las cajas en los cierres o los edificios, en todo caso se tratarán con los mismos acabados de fachada.

Se recomienda el uso de energías renovables, tales como la eólica o la solar, para instalaciones de servicios domésticas en zonas exteriores a los suelos urbanos y urbanizables, así como para las instalaciones de agua caliente sanitaria en implantaciones de gran consumo.

SECCIÓN 9ª TELECOMUNICACIONES

Artículo 28. CONDICIONES GENERALES

Las infraestructuras de redes públicas de telecomunicaciones electrónicas que se diseñen deberán garantizar la no discriminación entre los operadores y el mantenimiento de condiciones de competencia efectiva en el sector, para lo cual, en su diseño, tendrán que preverse las necesidades de los diferentes operadores que puedan estar interesados en establecer sus redes y ofrecer sus servicios en el ámbito territorial de que se trate.

Por lo que se refiere a las características de las infraestructuras para redes de comunicaciones electrónicas, a falta de legislación específica, pueden usarse como referencia las siguientes normas UNE aprobadas por el comité 133 (Telecomunicaciones) de AENOR:

UNE 133100-1:2002. Infraestructuras para redes de telecomunicaciones. Parte 1: Canalizaciones subterráneas.

UNE 133100-2:2002. Infraestructuras para redes de telecomunicaciones. Parte 2: Arquetas y cámaras de registro.

UNE 133100-3:2002. Infraestructuras para redes de telecomunicaciones. Parte 3: Tramos interurbanos.

UNE 133100-4:2002. Infraestructuras para redes de telecomunicaciones. Parte 4: Líneas aéreas.

UNE 133100-1:2002. Infraestructuras para redes de telecomunicaciones. Parte 5: Instalación en fachada.

Se procurará evitar el empleo de los tipos de instalaciones a que se refieren las dos últimas normas, cuyo autorización requerirá la previa justificación de la inviabilidad de instalaciones subterráneas u ocultas.

Así mismo, en las actuaciones urbanísticas y de urbanización se tendrá en cuenta que las infraestructuras comunes de telecomunicación de las que deben dotarse los edificios, tendrán que conectar con las infraestructuras para redes de telecomunicaciones que se contemplen en los proyectos de urbanización.

Las redes telefónicas y de telecomunicaciones serán subterráneas, así como los distintos tipos de arquetas. Los armarios de control, centrales telefónicas, etc., que resulten necesarios deberán integrarse preferentemente en la edificación o en los cerramientos de parcela, evitándose su interferencia ambiental.

Para la previsión de la demanda tendríamos:

USO	DEMADA UNITARIA
VIVIENDA(NIVEL DE RENTA)	1.5-2.5 LIN/VIV
LOCALES COMERCIALES	1-2 LIN/LOCAL 75 M2
HOTELLES Y HOSPITALES	1 LIN /5 HABITANTES
OFICINAS	0.5-1 LIN/6 M2
POLÍGONOS INDUSTRIALES	6 LIN/PARCELA
LOCAL SOCIAL	1-2 LIN/LOCAL
ESCOLAR	1 LIN/120 ALUMNOS

ANEXO
ZONAS CON PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

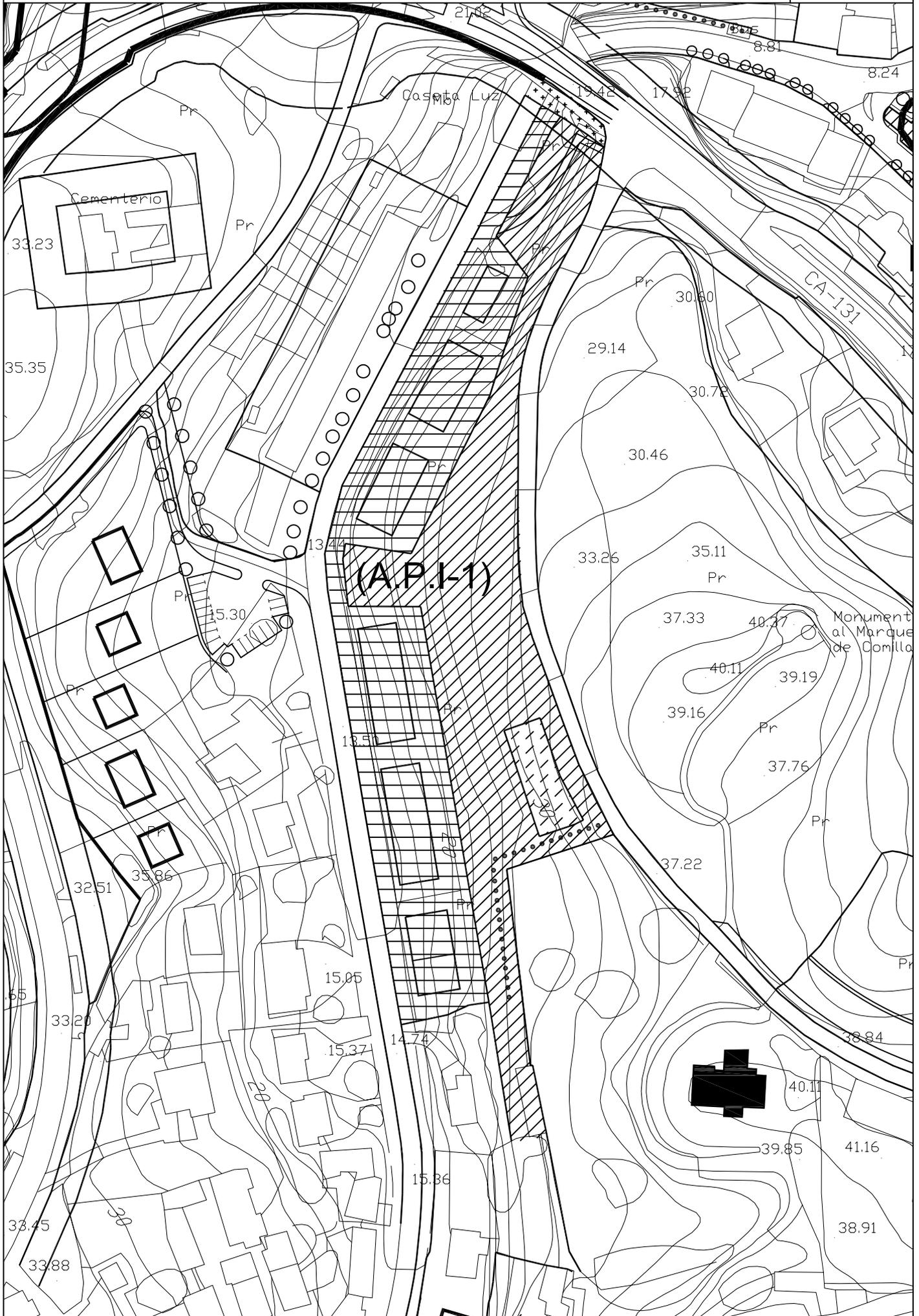
A.P.I. – 1
UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº 2
PASEO GARELLY

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE COMILLAS
PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE LA VILLA DE COMILLAS

ZONA CON PLANEAMIENTO DE DESARROLLO EN SUELO URBANO

Escala 1/1.500

API 1



ORDENANZAS DE LA UNIDAD DE ACTUACION Nº 2, DEL PASEO GARELLY.

1. AMBITO.

Es el que se determina en los Planos de Información y de Ordenación que forman parte de la "modificación puntal".

La superficie de esta área es de 14.249 m².

2. CONDICIONES DE PLANEAMIENTO.

La edificación por aplicación de esta Ordenanza está condicionada, en virtud del Artº. 96 y concordantes L.S.C., a la aprobación definitiva de los Proyectos **MODIFICADOS** de Reparcelación y Urbanización y escritura de cesión de los espacios delimitados como libres o verdes en los planos de Ordenación.

3. RESERVAS DE SUELO.

Lo son las zonas libres de uso público, según los planos.

En cumplimiento de los artículos 40.2 y 83.4 de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, se reserva también una superficie de 436,58 m² para equipamientos, cumpliendo con mucho exceso la reserva obligatoria.

4. USOS.

USO CARACTERÍSTICO:

VIVIENDA, en todas sus categorías.

USOS PERMITIDOS:

OFICINAS, en categorías 3ª.

ARTESANIA Y ALMACENAJE, en todas sus categorías.

GARAJE-APARCAMIENTO, en categorías, 2ª, 3ª, 4ª y 5ª.

SALAS DE REUNION, en categorías 2ª y 3ª.

RELIGIOSO, en todas sus categorías.

CULTURAL, en todas sus categorías.

SANITARIO, en categorías 3ª y 4ª.

DEPORTIVO, en categoría 2ª.

El presente documento fue	
aprobado {	<input type="checkbox"/> Inicialmente
	<input type="checkbox"/> Provisionalmente por { el Alcalde
	<input checked="" type="checkbox"/> Definitivamente { el Pleno
en fecha	30 MAYO 2005
El Secretario	
Salomón Calle Tormo	

5. CONDICIONES DE EDIFICACION.

EDIFICABILIDAD MÁXIMA

0,35 m²/m². Se permite una edificabilidad de 0,05 m²/m² para uso exclusivo de zonas comunes de circulación

ALTURA MÁXIMA

Tres plantas (9,50 metros).

OCUPACION MÁXIMA

30 %

DISTANCIA A UNA VÍA

8 metros mínimo desde el eje del vial al límite de la parcela. 2 metros desde la línea de edificación al límite de la parcela

DISTANCIA A EDIFICACIONES

8 metros.

DISTANCIA A COLINDANTES

5 metros.

LONGITUD MÁXIMA DE EDIFICACIÓN

40 metros.

7.- OTRAS CONDICIONES PARTICULARES.

Se permite un sótano, no computable como volumen, destinado a garaje o almacén, sobresaliente del terreno un metro como máximo, excepto en la rampa de acceso, si existe.

Por encima de la altura permitida se podrá disponer una planta bajo cubierta que tenga una edificabilidad total de 0,10 m²/m² de parcela. La distancia máxima comprendida entre la altura permitida y el encuentro del plano de fachada con el plano inferior del plano de cubierta será de 1,10m. La pendiente máxima de los faldones de cubierta, la altura máxima a la cumbre y las dimensiones de las buhardillas se ajustarán a las ordenanzas generales.

DILIGENCIA	
El presente documento fue	
aprobado {	<input type="checkbox"/> Inicialmente
	<input type="checkbox"/> Provisionalmente por { <input checked="" type="checkbox"/> El Alcalde
	<input checked="" type="checkbox"/> Definitivamente { <input type="checkbox"/> Del Pleno
en fecha	30 MAYO 2005
El Secretario Salomón Calle Tormo	

8.- OTRAS CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION.

Deberá cuidarse, con el diseño de la propuesta edificatoria que se presente, la adaptación al paisaje urbano característico de Comillas y en particular la imagen, tanto de los edificios como de los espacios libres, por su ubicación entre el Cementerio (Monumento Nacional) y el parque de la Estatua.

Para la obtención de la nueva licencia municipal de obras se exigirán únicamente el nuevo Proyecto de Compensación y el Proyecto Básico y de Ejecución Material de la obra a efectuar.

Será imprescindible, previamente a la concesión de la licencia de 1ª ocupación de las viviendas, la cesión, debidamente urbanizada, tal y como se acuerde, en su momento con el Ayuntamiento, de la zona verde de cesión situada entre la hilera de edificaciones planteadas y el vial de la antigua carretera de la Real Compañía Asturiana de Minas.

III. CALCULO DE EDIFICABILIDAD

El planeamiento aplicable fija un aprovechamiento de $0,35 \text{ m}^2/\text{m}^2$, permitiéndose una edificabilidad de $0,05 \text{ m}^2/\text{m}^2$ para uso exclusivo de zonas comunes de circulación, así como la posibilidad de disponer una planta bajo cubierta que tenga una edificabilidad total de $0,10 \text{ m}^2/\text{m}^2$ de la parcela aportada.

Es claro que el cálculo de edificabilidad de un proyecto de Compensación, es básico para el reparto de los terrenos edificables, producto de dicho proyecto, pues son la base para aplicar los criterios de proporcionalidad entre la finca aportada y la finca recibida.

Por ello partiremos de las edificabilidad señaladas para los usos indicados, no entrando en este proyecto en cuestiones de diseño o compositivos finales, que será misión del técnico que desarrolle las parcelas individuales resultado del mismo.

Por consiguiente partiendo de estas edificabilidad y usos se producen los siguientes resultados.

$$\text{Edificabilidad aplicable } E_v = 0,35 \text{ m}^2/\text{m}^2$$

$$\text{Edificabilidad aplicable para zonas comunes de circulación } E_{zc} = 0,05 \text{ m}^2/\text{m}^2$$

$$\text{Edificabilidad planta bajo cubierta } E_{bc} = 0,10 \text{ m}^2/\text{m}^2$$

Superficie total de la UA2 del Paseo Garelly según los títulos de cada uno de los propietarios. $S = 14.249 \text{ m}^2$

$$\text{SUPERFICIE EDIF. VIVIENDAS} = S_v = E_v \times S = 0,35 \text{ m}^2/\text{m}^2 \times 14.249 \text{ m}^2 = 4.987,15 \text{ m}^2$$

$$\text{SUPERFICIE ZONAS COMUNES} = S_{zc} = E_{zc} \times S = 0,05 \text{ m}^2/\text{m}^2 \times 14.249 \text{ m}^2 = 712,45 \text{ m}^2$$

DILIGENCIA

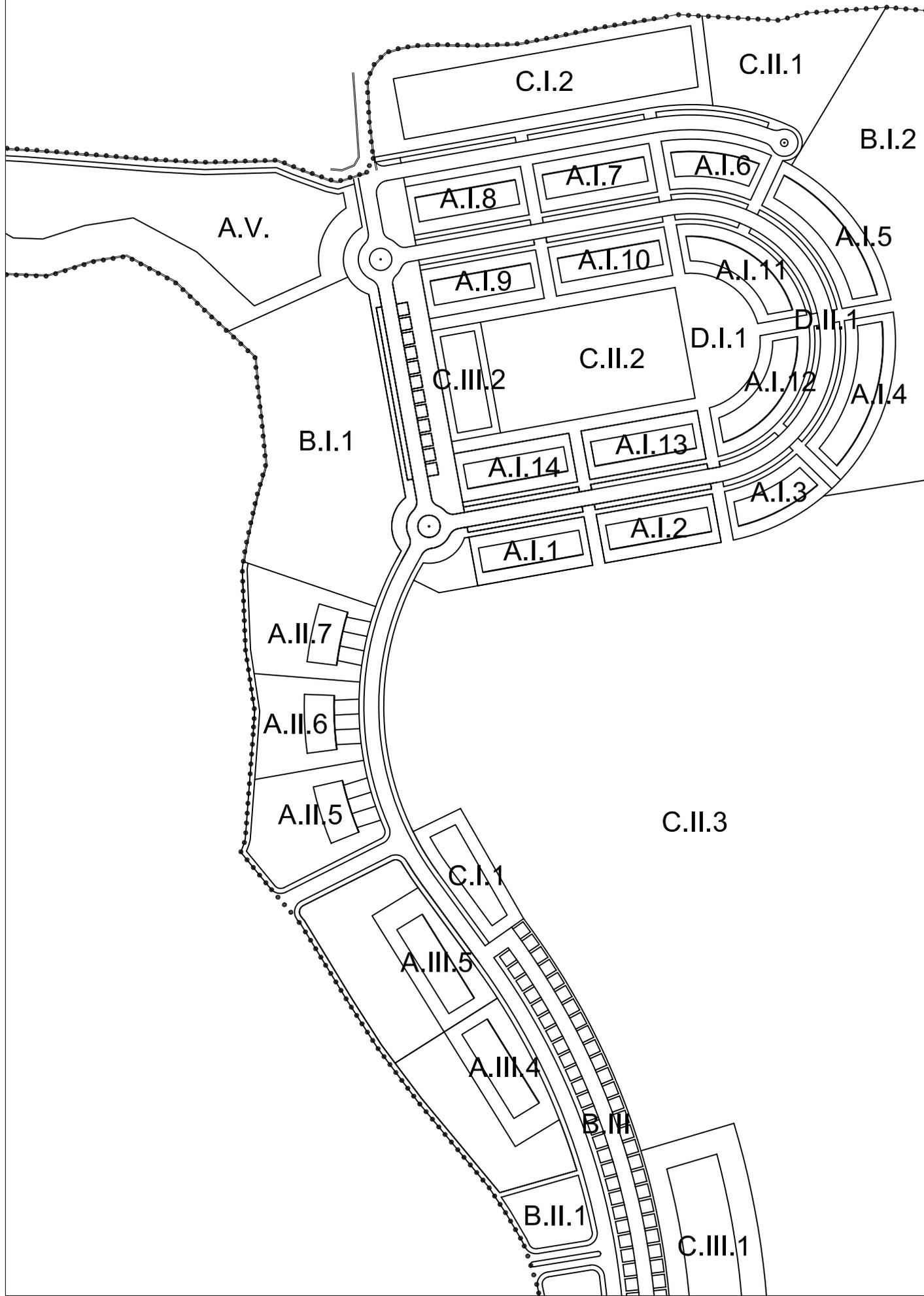
El presente documento fue

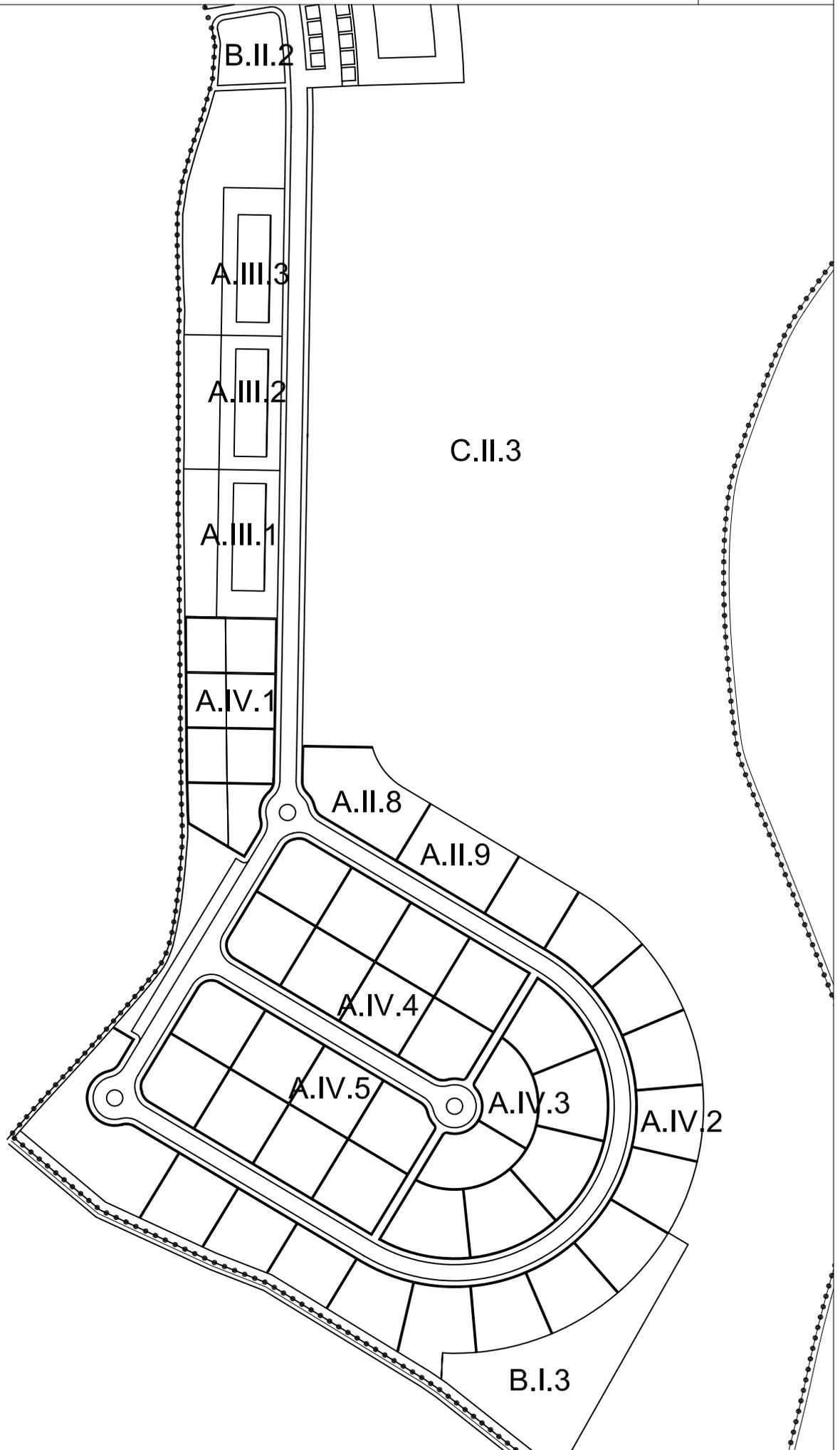
aprobado { Inicialmente
 Provisionalmente por { Del Alcalde
 Definitivamente. { Del Pleno

en fecha 30 MAYO 2005

El Secretario
Salomón Calle Trampó

A.P.I. - 2
PLAN PARCIAL S.D.R. - 2
ROVACÍAS





MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR DE DESARROLLO RESIDENCIAL S.D.R.-2- ROVACIAS. AYUNTAMIENTO DE COMILLAS.

ORDENANZAS REGULADORAS.

TITULO PRELIMINAR.

Artículo 1.- Entrada en vigor.

Las determinaciones del presente proyecto entrarán en vigor al día siguiente de su publicación, con los requisitos legalmente establecidos, y regirán hasta que sean derogadas.

Artículo 2.- Ambito de aplicación.

Las determinaciones del presente proyecto poseerán carácter normativo en el ámbito del Sector de Desarrollo Residencial S.D.R.-2 ROVACIAS, definido en las Normas Subsidiarias de Ambito Municipal de Comillas, aprobadas definitivamente el día 11 de Marzo de 1992 y publicadas en el B.O.C. el día 3 de Julio de 1992.

Artículo 3.- Condiciones de vigencia.

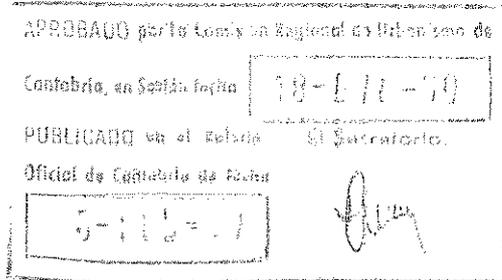
1. El campo de vigencia del presente proyecto se remite a las determinaciones de las Normas Subsidiarias de Ambito Municipal de Comillas, por lo que resultarán inaplicables aquellas determinaciones que contradigan el contenido de ese documento definitivo.

2. La nulidad, anulación o modificación de alguna de las determinaciones del presente proyecto no afectará a la validez de las restantes, salvo en el supuesto de que alguna de ellas resulte inaplicable por circunstancias de interrelación o dependencia de aquellas.

3. Cuando en el ámbito del presente Plan Parcial se edifique al amparo del régimen de viviendas de Protección Oficial, no serán aplicables aquellas determinaciones del presente proyecto que incidan sobre aspectos ya regulados en la normativa correspondiente a dicho régimen -o a cualquier otra que eventualmente la sustituya- o que hagan inviable su aplicación.

Artículo 4.- Documentos constitutivos del proyecto y alcance normativo de los mismos.

1. El presente proyecto está constituido por los siguientes documentos:



El presente proyecto está constituido por los siguientes documentos:
1. El Plan Parcial de Desarrollo Residencial S.D.R.-2 ROVACIAS, aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Comillas, en sesión de fecha 10 de Marzo de 1992.
2. Las Normas Subsidiarias de Ambito Municipal de Comillas, aprobadas definitivamente el día 11 de Marzo de 1992 y publicadas en el B.O.C. el día 3 de Julio de 1992.
3. El presente Proyecto de Modificación Puntual del Plan Parcial de Desarrollo Residencial S.D.R.-2 ROVACIAS, aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Comillas, en sesión de fecha 10 de Marzo de 1992.

Documento A. Memoria.

Documento B. Planos de información y proyecto.

Documento C. Ordenanzas reguladoras.

Documento D. Plan de Etapas.

Documento E. Estudio económico-financiero.

AFIIGADO por la Com. in Regional de Urbanismo de	
Castabria, en Sesión fecha	13-07-70
PUBLICADO en el Boletín El Secretario,	
Oficial de Contaduría de fecha	
6-11-71	

2. Si bien el contenido normativo del presente proyecto queda definido por el conjunto de los documentos señalados en el epígrafe anterior, son los Planos (Documento B), las Ordenanzas Reguladoras (Documento C) y el Plan de Etapas (Documento D), los que poseen un carácter específicamente normativo y de regulación de la actividad urbanística y por tanto ésta deberá ajustarse de forma obligada a sus determinaciones. El resto de los documentos poseen un carácter fundamentalmente informativo o explicativo, por lo que, en caso de contradicción en su contenido con los citados anteriormente, serán aquellos los que prevalezcan.

3. Si se advirtiese discordancia respecto a una determinación urbanística concreta entre planos de carácter normativo realizados a diferentes escalas, prevalecerá lo establecido en los planos redactados a una escala más amplia, salvo que la discrepancia responda a un manifiesto error material en el contenido de estos últimos.

TITULO PRIMERO

REGIMEN URBANISTICO GENERAL.

Capítulo I.1. Definición de conceptos.

Artículo 5. Definición de conceptos.

A los efectos del presente Plan Parcial se entenderá por:

1. Parcela edificable.

Cada una de las zonas de uso pormenorizado, susceptibles de edificación y en las que se establecen unas condiciones de acceso restringidas, todo ello en función del uso urbanístico asignado.

Entre ellas se distinguirán las "parcelas de uso residencial", parcelas "A", que se destinan a este uso de forma predominante, si bien en la parcela A.V.



se permite el desarrollo del uso hotelero, y las parcelas de "Equipamiento comunitario" destinadas de forma específica a usos de equipamiento, de acuerdo con lo exigido al respecto por el vigente Reglamento de Planeamiento.

Las parcelas tipo A.I., A.II., y A.V., deberán ser objeto de un único proyecto básico para su desarrollo edificatorio.

2. Unidad de Edificación.

Se define la Unidad de Edificación como cada una de las subdivisiones o elementos de edificación que se definen en las Parcelas Edificables.

En los CUADROS DE CARACTERISTICAS se indican las parcelas que son divisibles en distintas Unidades de Edificación. También se indican aquellas para las que es necesario la presentación de un proyecto básico de la totalidad de la parcela antes de la concesión de licencia de edificación para cada una de las Unidades de Edificación en que ésta pueda dividirse.

Las Unidades de Edificación podrán ser objeto de concesión de licencia por separado, en las condiciones con respecto al desarrollo del conjunto de la parcela que se establecen en el presente Plan Parcial y los requisitos adicionales que pudiera exigir el Ayuntamiento, entre los que se contemplarán las condiciones con respecto a la presentación de los Proyectos de Ejecución, los cuales podrán redactarse por separado para cada una de las Unidades de Edificación.

Capítulo I.2. Régimen de calificación pormenorizada del suelo.

Artículo 6.- Definición del régimen de calificación pormenorizada aplicable.

El Sector de Desarrollo Residencial S.D.R.-2 ROVACIAS, queda sometido al régimen de calificación pormenorizada que se define en el presente capítulo, de acuerdo con la zonificación establecida en el plano "II.2. Zonificación Pormenorizada", del presente Plan Parcial.

Artículo 7.- Sistematización de la zonificación pormenorizada.

La zonificación pormenorizada se ajustará a las siguientes tipologías:

A. PARCELAS DE USO RESIDENCIAL.

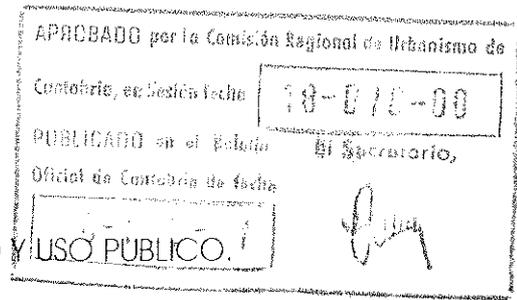
A.I. Vivienda colectiva "Tipo 1"



APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de	
Castilla, en Sesión fecha	18-11-99
PUBLICADO en el Boletín El Secretario,	
Oficial de Contaduría de fecha	
6-11-99	

El Secretario,
El Secretario,
El Secretario,

- A.II. Viviendas unifamiliares en hilera.
- A.III. Vivienda colectiva "Tipo 2".
- A.IV. Viviendas unifamiliares aisladas.
- A.V. Hotelero.



B. SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO

- B.I. Jardines.
- B.II. Zonas de juego y recreo de niños.

C. SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO.

- C.I. Centros docentes (Preescolar/Guardería y Centros de E.G.B.)
- C.II. Parques deportivos.
- C.III. Equipamiento social.

D. SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES PRIVADOS.

- D.I. Areas y viales peatonales.
- D.II. Aceras, vías de circulación rodada, aparcamiento anejo a viales y accesos a garajes.

E. CENTROS DE INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS.

- E.I. Centro de transformación de energía eléctrica.
- E.2. Depuradora de aguas residuales.

F. SISTEMA GENERAL DE PROTECCION DEL SISTEMA HIDROLOGICO.

Artículo 8. Régimen de edificación, dominio y uso de las zonas de uso pormenorizado.

- A.I. Vivienda colectiva. "Tipo 1".

-Régimen de edificación.

La tipología edificatoria básica estará constituida por locales de vivienda agrupadas horizontalmente, formando bloques de tres alturas.

El perfil edificable máximo medido sobre rasante será de tres plantas útiles.

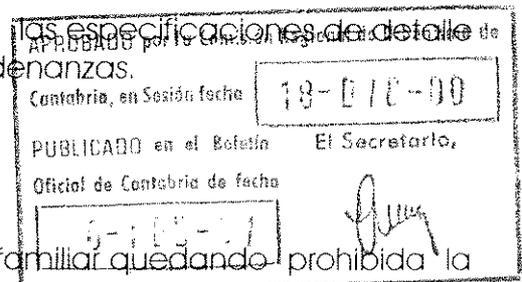
Además de las plantas útiles establecidas se admitirán sótanos en todas las parcelas.

La definición del régimen de edificación se completa a través de las especificaciones de detalle contenidas en la Sección II.1.1. de las presentes ordenanzas.

- Régimen de dominio:

El dominio de las parcelas calificadas de acuerdo con esta tipología de zonificación pormenorizada será privado, con la excepción de las cesiones a dominio público y de las servidumbres de uso público que expresamente se establecen en el presente proyecto.

Este régimen general se completa a través de las especificaciones de detalle contenidas en la Sección II.1.2. de las presentes ordenanzas.



- Régimen de uso urbanístico:

El uso básico de las parcelas será el de vivienda familiar, quedando prohibida la implantación de usos incompatibles con el mismo o que interfieran significativamente en su ejercicio.

El uso de vivienda se desarrollará en pisos en altura, y en planta baja. En estas últimas se admitirán usos anejos al uso de vivienda.

Además de los usos señalados en el párrafo anterior, en las parcelas se establece la tolerancia de implantación, regulada de forma expresa para cada parcela del presente proyecto, de los usos siguientes:

- Centros de infraestructuras de servicios urbanos.
- Garajes.
- Usos de circulación y estancia peatonales de carácter público con acceso restringido.

Los garajes se situarán exclusivamente en sótano, si bien los elementos de acceso podrán ocupar superficies de planta baja.

Los centros de infraestructuras de servicios urbanos se localizarán exclusivamente en sótanos y plantas bajas.

Este régimen general se completa a través de las especificaciones de detalle contenidas en la Sección II.1.5. de las presentes ordenanzas.

A.II. Viviendas unifamiliares en hilera.

- Régimen de edificación.

La tipología edificatoria básica estará constituida por viviendas agrupadas horizontalmente a otras de similares características con acceso exclusivo desde la vía pública.

El perfil edificable máximo medido sobre rasante será de dos plantas útiles.

Además de las plantas útiles establecidas se admitirán sótanos en todas las parcelas.

La definición del régimen de edificación se completa a través de las especificaciones de detalle contenidas en la Sección II.1.1. de las presentes ordenanzas.

- Régimen de dominio.

El dominio de las parcelas calificadas de acuerdo con esta tipología de zonificación pormenorizada será privado, con la excepción de las cesiones a dominio público y de las servidumbres de uso público que expresamente se establezcan en el presente proyecto.

Este régimen general se completa a través de las especificaciones de detalle contenidas en la Sección II.1.2. de las presentes ordenanzas.

- Régimen de uso urbanístico.

El uso básico de las parcelas será el de vivienda familiar quedando prohibido cualquier otro uso, excepto el de garaje que se situará exclusivamente en sótano.

Este régimen general se completa a través de las especificaciones de detalle contenidas en la Sección II.1.5. de las presentes ordenanzas.

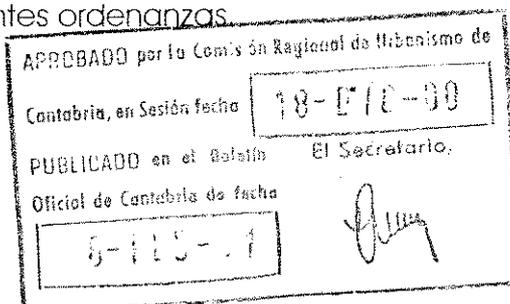
A.III. Vivienda colectiva. "Tipo 2".

-Régimen de edificación.

La tipología edificatoria básica estará constituida por locales de vivienda agrupadas horizontalmente, formando bloques de dos alturas.

El perfil edificable máximo medido sobre rasante será de dos plantas útiles.

Además de las plantas útiles establecidas se admitirán sótanos en todas las parcelas.



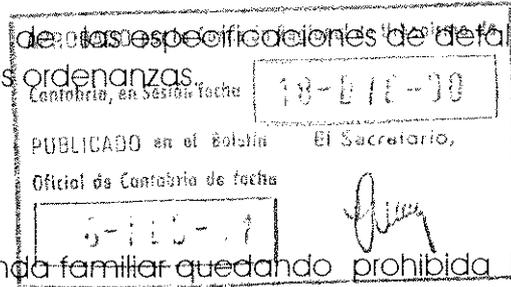
El presente documento es una copia no controlada de este documento original. Para más información consulte el Plano de Urbanismo de Cantabria, Boletín de Urbanismo nº 1000, de fecha 18 de Julio de 2000.

La definición del régimen de edificación se completa a través de las especificaciones de detalle contenidas en la Sección II.1.1. de las presentes ordenanzas.

- Régimen de dominio:

El dominio de las parcelas calificadas de acuerdo con esta tipología de zonificación pormenorizada será privado, con la excepción de las cesiones a dominio público y de las servidumbres de uso público que expresamente se establecen en el presente proyecto.

Este régimen general se completa a través de las especificaciones de detalle contenidas en la Sección II.1.2. de las presentes ordenanzas.



- Régimen de uso urbanístico:

El uso básico de las parcelas será el de vivienda familiar quedando prohibida la implantación de usos incompatibles con el mismo o que interfieran significativamente en su ejercicio.

El uso de vivienda se desarrollará en pisos en altura, y en planta baja. En estas últimas se admitirán usos anejos al uso de vivienda.

Además de los usos señalados en el párrafo anterior, en las parcelas se establece la tolerancia de implantación, regulada de forma expresa para cada parcela del presente proyecto, de los usos siguientes:

- Centros de infraestructuras de servicios urbanos.
- Garajes.
- Usos de circulación y estancia peatonales de carácter público con acceso restringido.

Los garajes se situarán exclusivamente en sótano, si bien los elementos de acceso podrán ocupar superficies de planta baja.

Los centros de infraestructuras de servicios urbanos se localizarán exclusivamente en sótanos y plantas bajas.

Este régimen general se completa a través de las especificaciones de detalle contenidas en la Sección II.1.5. de las presentes ordenanzas.

A.IV. Viviendas unifamiliares aisladas.

-Régimen de edificación.

El presente proyecto se ha elaborado en el año 2000.
El presente proyecto se ha elaborado en el año 2000.
El presente proyecto se ha elaborado en el año 2000.
El presente proyecto se ha elaborado en el año 2000.

La tipología edificatoria básica estará constituida por viviendas situadas en parcelas independientes, con acceso exclusivo desde la vía pública.

El perfil edificable máximo medido sobre rasante será de dos plantas útiles.

Además de las plantas útiles establecidas se admitirán sótanos en todas las parcelas.

La definición del régimen de edificación se completa a través de las especificaciones de detalle contenidas en la Sección II.1.1. de las presentes ordenanzas.

- Régimen de dominio:

El dominio de las parcelas calificadas de acuerdo con esta tipología de zonificación pormenorizada será privado, con la excepción de las cesiones a dominio público y de las servidumbres de uso público que expresamente se establecen en el presente proyecto.

Este régimen general se completa a través de las especificaciones de detalle contenidas en la Sección II.1.2. de las presentes ordenanzas.

- Régimen de uso urbanístico:

El uso básico de las parcelas será el de vivienda familiar quedando prohibido cualquier otro uso, excepto el de garaje que se situará en sótano ó planta baja.

Este régimen general se completa a través de las especificaciones de detalle contenidas en la Sección II.1.5. de las presentes ordenanzas.

A.V. Hotelero.

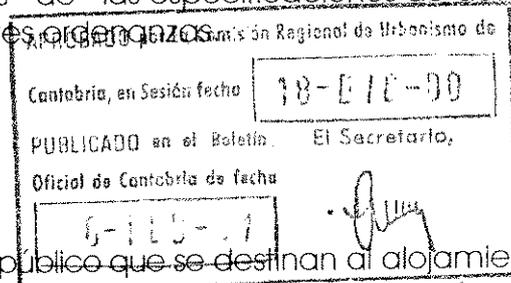
-Régimen de edificación.

Corresponde a aquellos edificios de servicio al público que se destinan al alojamiento temporal. Este régimen incluye las Residencias, Colegios Mayores y edificios análogos, así como las actividades complementarias. Se considera incluido en este uso no solo la actividad hotelera tradicional sino las nuevas fórmulas de la misma como el aparthotel, "time sharing", multipropiedad, etc

La tipología edificatoria básica estará constituida por bloques de tres alturas.

El perfil edificable máximo medido sobre rasante será de tres plantas útiles.

Además de las plantas útiles establecidas se admitirá sótano en la parcela en las condiciones establecidas en la Sección II.1.1. de las presentes ordenanzas.



Se declara que este documento es una copia fiel del original que se encuentra en el archivo de la Oficina de Urbanismo de Cantabria, con fecha de 18/11/00.

-Régimen de dominio.

El dominio de las parcelas calificadas de acuerdo con esta tipología de zonificación pormenorizada será privado, con la excepción de las cesiones a dominio público y de las servidumbres de uso público que expresamente se establecen en el presente proyecto.

Este régimen general se completa a través de las especificaciones de detalle contenidas en la Sección II.1.2. de las presentes ordenanzas.

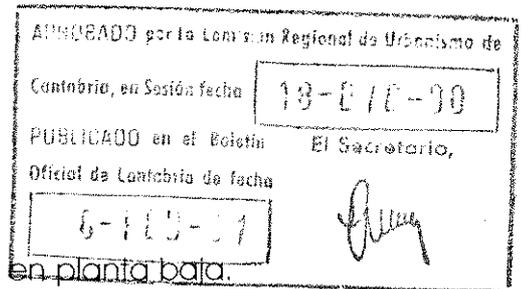
-Régimen de uso urbanístico.

El uso básico de la parcela será el hotelero, quedando prohibida la implantación de usos incompatibles con el mismo o que interfieran significativamente en su ejecución.

Las habitaciones se desarrollarán en pisos en altura, quedando prohibida su implantación en planta baja.

En planta baja se admitirán, sin embargo, usos anejos y asimilables al de hotel y en concreto los siguientes:

- Equipamiento comercial.
- Centros de infraestructuras de servicios urbanos.
- Garaje.
- Usos de circulación y estancia peatonales o viarios.



El equipamiento comercial se localizará exclusivamente en planta baja.

Los garajes se situarán exclusivamente en sótano, si bien los elementos de acceso podrán ocupar superficies en planta baja.

Los centros de infraestructuras de servicios urbanos se localizarán exclusivamente en sótanos o plantas bajas.

Este régimen general se completa a través de las especificaciones de detalle contenidas en la Sección II.1.5. de las presentes ordenanzas.

B. SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PUBLICO.

B.1. Jardines.

-Régimen de edificación:

Edificación que se permite en los terrenos que se destinan a jardines, de acuerdo con lo establecido en el artículo 10.1. de la Ley de Urbanismo de Cantabria, de 1990. La edificación que se permite en los terrenos que se destinan a jardines, de acuerdo con lo establecido en el artículo 10.1. de la Ley de Urbanismo de Cantabria, de 1990. La edificación que se permite en los terrenos que se destinan a jardines, de acuerdo con lo establecido en el artículo 10.1. de la Ley de Urbanismo de Cantabria, de 1990.

Edificación que se permite en los terrenos que se destinan a jardines, de acuerdo con lo establecido en el artículo 10.1. de la Ley de Urbanismo de Cantabria, de 1990. La edificación que se permite en los terrenos que se destinan a jardines, de acuerdo con lo establecido en el artículo 10.1. de la Ley de Urbanismo de Cantabria, de 1990. La edificación que se permite en los terrenos que se destinan a jardines, de acuerdo con lo establecido en el artículo 10.1. de la Ley de Urbanismo de Cantabria, de 1990.

Exclusivamente edificación ornamental y destinada a usos de servicio y usos en régimen de tolerancia. La altura útil máxima será de 3.50 m. y la edificabilidad, excluida la edificación ornamental 0.01 m²/m², referida a la superficie de parcela.

También se permite la implantación en subsuelo de elementos de las redes de infraestructura de servicio de carácter público y las acometidas desde éstas a las parcelas privadas, siempre que no interfieran el uso prioritario. Se prohíbe expresamente la implantación de infraestructuras de servicios de carácter privado.

-Régimen de dominio:

Público (Ayuntamiento). Los usos tolerados podrán desarrollarse por particulares en régimen de concesión administrativa.

-Régimen de uso urbanístico:

Zonas verdes.

Estancia, esparcimiento y circulación peatonal (acceso libre).

Además podrán desarrollarse usos de servicio y mantenimiento (guarda de aperos de jardinería, urinarios, etc) y, en régimen de tolerancia, usos de pequeña hostelería y de venta directa al público - tabaco, prensa, etc-.

B.II. Zonas de juego y recreo de niños.

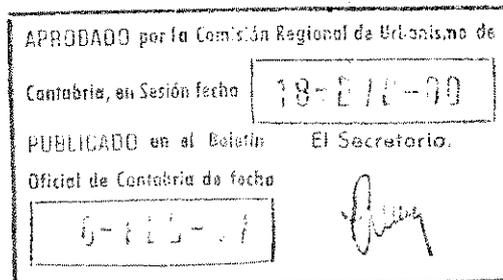
-Régimen de edificación:

No se autoriza. Se permite sin embargo, la implantación en subsuelo de elementos de las redes de infraestructura de servicio de carácter público, y las acometidas desde éstas a las parcelas privadas siempre que no interfieran con el uso prioritario. Se prohíbe expresamente la implantación de infraestructuras de servicio de carácter privado.

-Régimen de dominio:

Público (Ayuntamiento).

-Régimen de uso urbanístico:



Juegos no deportivos. Se admiten asimismo la estancia, esparcimiento y circulación peatonal.

B.III. Areas peatonales, aceras y viales peatonales, vías de circulación rodada, aparcamiento anejo a viales y accesos a garajes.

10

que este
Plano
de
1999

a) Areas peatonales.

-Régimen de edificación:

Exclusivamente edificación ornamental y ~~destinada a usos de servicio y usos~~ en régimen de tolerancia. La altura útil máxima será de 3.50 m. y la edificabilidad excluida la edificación ornamental 0.01 m²/m², referida a la superficie de parcela.

También se permite la implantación en subsuelo de elementos de las redes de infraestructura de servicio de carácter público y las acometidas desde éstas a las parcelas privadas, siempre que no interfieran con el uso prioritario. Se prohíbe expresamente la implantación de infraestructuras de servicio de carácter privado.

-Régimen de dominio:

Público (Ayuntamiento). Los usos tolerados podrán desarrollarse por particulares en régimen de concesión administrativa.

-Régimen de uso urbanístico:

Estancia, esparcimiento y circulación peatonal (acceso libre).

Además podrán desarrollarse usos de servicio y mantenimiento (guarda de aperos de jardinería, urinarios, etc.) y, en régimen de tolerancia, usos de pequeña hostelería y de venta directa al público -tabaco, prensa, etc-.

b) Aceras y viales peatonales.

-Régimen de edificación:

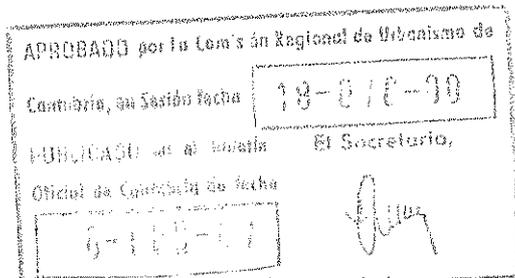
No se autoriza. Se permite, sin embargo, la implantación en subsuelo de elementos de las redes de infraestructuras de servicios de carácter público, y las construcciones provisionales con destino a servicios públicos y otros usos tolerados. Se prohíbe expresamente la implantación de infraestructuras de servicio de carácter privado.

-Régimen de dominio:

Público (Ayuntamiento). Usos privados en régimen de concesión administrativa.

-Régimen de uso urbanístico:

Circulación peatonal y estancia. Acceso libre. Se toleran asimismo usos de servicio público y la venta directa al público -prensa, tabaco, etc-.



A large, stylized handwritten signature in black ink.

El secretario general que es
El secretario general del Pleno
El secretario general de la Junta de Gobierno
El secretario general de la Junta de Gobierno
El secretario general de la Junta de Gobierno
El secretario general de la Junta de Gobierno

A large, stylized handwritten signature in black ink.

c) Vías de circulación rodada.

-Régimen de edificación.

No se autoriza. Se permite sin embargo, la implantación de elementos de las redes de infraestructura de servicio de carácter público, y las acometidas desde ellas a las parcelas privadas en tanto no interfieran con el uso prioritario. Se prohíbe expresamente la implantación de infraestructuras de servicio de carácter privado.

-Régimen de dominio:

Público (Ayuntamiento).

- Régimen de uso urbanístico:

Circulación rodada. Acceso libre.

d) Aparcamiento anejo a viales.

-Régimen de edificación:

No se autoriza. Se permite, sin embargo, la implantación de elementos de las redes de infraestructura de servicios, y las acometidas desde ellas a las parcelas privadas en tanto no interfieran con el uso prioritario. Se prohíbe expresamente la implantación de infraestructuras de servicio de carácter privado.

-Régimen de dominio:

Público (Ayuntamiento).

-Régimen de uso urbanístico:

Aparcamiento. Acceso libre.

e)Accesos a garajes.

-Régimen de edificación.

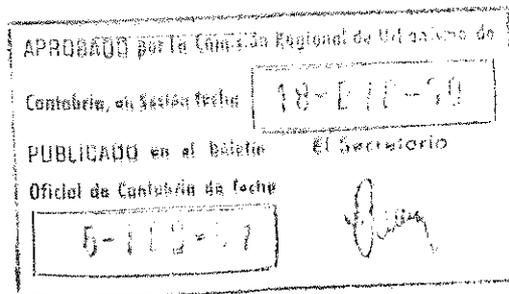
No se autoriza. Se permite, sin embargo, la implantación de elementos de las redes de infraestructura de servicios, y las acometidas desde ellas a las parcelas privadas en tanto no interfieran con el uso prioritario. Se prohíbe expresamente la implantación de infraestructuras de servicio de carácter privado.

-Régimen de dominio:

Público (Ayuntamiento). La conservación de los elementos de urbanización que los

DELEGACIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO que este
Plano/Documento se aprueba por el Sr.
Alcalde competente. Oficina de Urbanismo
10 de Abril de 2009.

Comisión de Urbanismo 2009



DELEGACIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO que este
Plano/Documento se aprueba por el Sr.
Alcalde competente. Oficina de Urbanismo
10 de Abril de 2009.

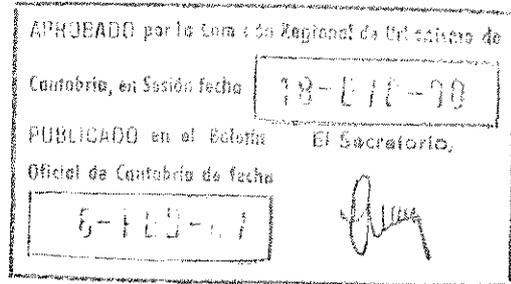
constituyen serán a cargo de los propietarios del garaje al que dan acceso.

-Régimen de uso urbanístico:

Acceso rodado y peatonal a los garajes.

C. SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO.

C.I. Centros docentes.



-Régimen de edificación:

Regulado por el Capítulo II.2 de las presentes ordenanzas y la normativa aplicable a este tipo de construcciones que se encuentren vigentes en el momento de la edificación.

-Régimen de dominio: Público.

-Régimen de uso urbanístico:

El uso prioritario será el de enseñanza en sus niveles de Guardería, Preescolar y Educación General Básica, de acuerdo con lo establecido para cada una de las parcelas. Se admitirán asimismo usos anejos y de servicio al uso prioritario. El acceso a las parcelas podrá ser restringido.

C.II. Parque deportivo.

-Régimen de edificación.

Regulada por el Capítulo II.2 de las presentes ordenanzas y la normativa aplicable a este tipo de instalaciones que se encuentre vigente en el momento de su ejecución.

-Régimen de dominio:

Público o privado, según se especifique en los cuadros de características:

-Régimen de uso urbanístico:

El uso prioritario será el de actividades deportivas. Se admitirán asimismo usos anejos y de servicio al uso prioritario.

C.III. Equipamiento social.

El uso prioritario será el de actividades deportivas. Se admitirán asimismo usos anejos y de servicio al uso prioritario. El acceso a las parcelas podrá ser restringido. (Comunidad Autónoma de Cantabria) El Secretario,

-Régimen de edificación:

Regulada por el Capítulo II.2 de las presentes ordenanzas.

-Régimen de dominio:

Privado.

-Régimen de uso urbanístico:

El uso prioritario de cada una de las parcelas será el de equipamiento social de acuerdo con las modalidades especificadas en cada caso en los Cuadros de Características correspondientes.

Se admitirán asimismo usos anejos y de servicio al uso prioritario.

Se podrán establecer condiciones de acceso restringido a la parcela.

Este régimen general se completa con las especificaciones de detalle contenidas en el Capítulo II.2 de las presentes ordenanzas.

D.SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES PRIVADOS.

D.1.1. Areas y viales peatonales.

-Régimen de edificación.

Exclusivamente edificación ornamental destinada a usos de servicio y usos en régimen de tolerancia. La altura máxima será de 3.50 metros y la edificabilidad, excluida la edificación ornamental será de 0.01 m²/m², referida a la superficie de la parcela.

También se permite la implantación en subsuelo de elementos de las redes de infraestructura de servicio de carácter público o privado.

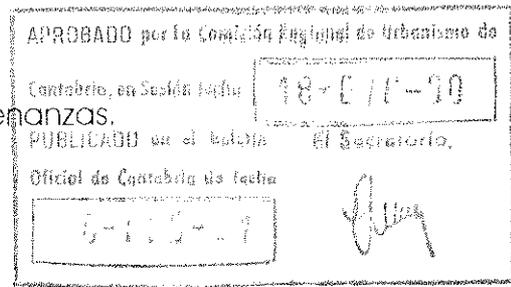
-Régimen de dominio.

Privado.

-Régimen de uso urbanístico.

Estancia, esparcimiento y circulación peatonal en régimen de acceso restringido.

Además podrán desarrollarse usos de servicio y mantenimiento (guarda de aperos de



jardinería, urinarios, etc).

D.I.2. Aceras, vías de circulación rodada, aparcamiento anejo a viales y accesos a garajes.

-Régimen de edificación.

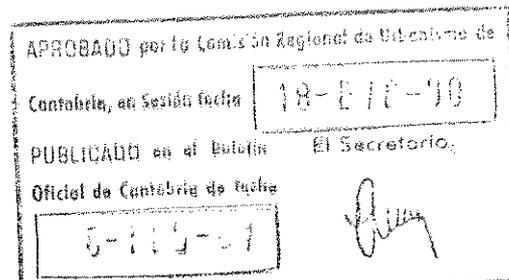
No se autoriza. Se permite sin embargo la implantación en subsuelo de elementos de las redes de infraestructuras de servicios de carácter público o privado y las acometidas desde ellas a las parcelas privadas en tanto no interfieran el uso prioritario.

-Régimen de dominio

Privado.

-Régimen de uso urbanístico.

Circulación peatonal, circulación rodada, aparcamiento y acceso rodado y peatonal a garajes. Acceso restringido.



E. CENTROS DE INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS.

E.I. Centro de transformación de energía eléctrica.

-Régimen de edificación:

Preferentemente en subsuelo o en plantas bajas, de acuerdo con lo que establezca el proyecto de urbanización correspondiente, que se ajustará a la normativa vigente y a las normas de la compañía suministradora de energía.

-Régimen de dominio:

Privado.

-Régimen de uso urbanístico:

Centro de transformación de energía eléctrica. Acceso restringido.

E.II. Estación de bombeo de aguas residuales.

-Régimen de edificación.

Exclusivamente en subsuelo, de acuerdo con lo que establezca el proyecto de urbanización correspondiente, que se ajustará a la normativa vigente.

-Régimen de dominio,

Público,

-Régimen de uso urbanístico,

Estación de bombeo de aguas residuales. Acceso restringido.

F.SISTEMA GENERAL DE PROTECCION DEL SISTEMA HIDROLOGICO.

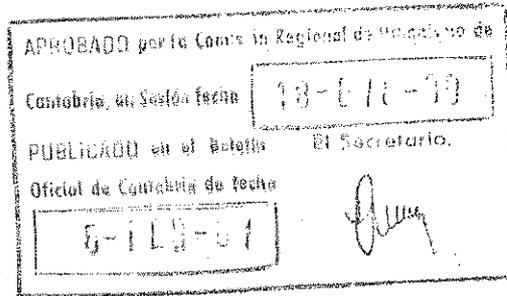
-Régimen de edificación,

No se autoriza en ningún caso,

-Régimen de dominio,

Público,

-Régimen de uso urbanístico,



Protección del sistema hidrológico, arroyo Gandaria.

Capítulo 1.3. Régimen de planeamiento para el desarrollo, complementación o reajuste de determinaciones del Plan.

Artículo 9. Estudios de Detalle.

1. Se podrán formular Estudios de Detalle exclusivamente para reajustar las rasantes y ordenación superficial de las áreas no edificadas de dominio público o privado, cuando dicho reajuste modifique significativamente las condiciones de ordenación de las parcelas afectadas, haciendo inviable su desarrollo en las condiciones establecidas por el Plan.

2. Los Estudios de Detalle en ningún caso podrán modificar las siguientes determinaciones del Plan:

La delimitación de las parcelas de uso residencial - parcelas A.I, A.II, A.III., A.IV y A.V. la de Espacios Libres de dominio y uso público-B.I, B.II y B.III - la de las parcelas del sistema local de equipamiento comunitario - parcelas C.I, C.II y C.III. y el Sistema General de Protección del Sistema Hidrológico.

Las condiciones de dominio, uso y edificación aplicables con carácter general a la tipología de zonificación pormenorizada correspondiente a las parcelas edificables afectadas.

An official stamp and a handwritten signature at the bottom right of the page. The stamp is partially obscured but appears to be from the same regional government. The signature is written in dark ink.

Aumentar los parámetros máximos de aprovechamiento asignados de forma específica a la parcela en los Cuadros de Características, Título III de las presentes Ordenanzas, correspondientes al número máximo de viviendas y superficies construidas de uso vivienda o equipamiento comercial, o disminuir la exigencia de dotación de garajes o las superficies destinadas a equipamiento social

3. En todo caso serán aplicables las limitaciones y determinaciones establecidas genéricamente para esta figura de planeamiento por la vigente legislación urbanística.

Artículo 10. Proyectos de urbanización.

1. Las obras de urbanización previstas en el presente proyecto, que no afectan a las distintas parcelas edificables, se ejecutarán a través de un único proyecto de urbanización, que podrá dividirse en etapas para su realización, de acuerdo con lo previsto en el Plan de Etapas.

Aquellas obras de urbanización que afectan a las parcelas edificables se ejecutarán como parte de las obras de edificación, para lo cual, los proyectos correspondientes incluirán en su contenido la definición de las especificaciones precisas.

2. Los proyectos de urbanización podrán reajustar las alineaciones y rasantes de ordenación de los elementos de los Sistemas Locales de "Espacios libres" y "Vialidad", afectando incluso a la zonificación relativa de los elementos de este último sistema y de las áreas calificadas como "Espacios libres comunes" -Zonas B-.

Esta posibilidad de reajuste, no podrá afectar a la zonificación de las parcelas edificables -Zonas A y C- o de los espacios libres de dominio y uso público, ni modificar las alineaciones de edificación de las parcelas edificables.

Capítulo 1.4. Régimen de actuación urbanística para el desarrollo del presente proyecto.

Artículo 11.- Definición del régimen de actuación aplicable.

El desarrollo del presente proyecto se ajustará al régimen de actuación urbanística establecido en el Documento D. "Plan de Etapas" del mismo.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de	
Castroña, en Sesión fecha	10-010-00
PUBLICADO en el Boletín de la Secretaría,	
Oficial de Castroña de fecha	
	

TITULO SEGUNDO

ORDENANZAS GENERALES DE EDIFICACION Y USO DE LAS PARCELAS EDIFICABLES.

Capítulo II.1. Ordenanzas para las parcelas de uso Residencial (Parcelas A.I., A.II., A.III.

El presente Proyecto de Ordenanzas para las parcelas de uso Residencial (Parcelas A.I., A.II., A.III.) ha sido aprobado por el Pleno Municipal en sesión celebrada el día 17 de junio de 2000, en el Ayuntamiento de Castroña de Castroña, en virtud de lo establecido en el artículo 10 de la Ley 1/1987, de 26 de mayo, de Bases de Régimen Local, y en el artículo 171 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, de conformidad con lo establecido en el artículo 171 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, y en el artículo 171 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

El presente Proyecto de Ordenanzas para las parcelas de uso Residencial (Parcelas A.I., A.II., A.III.) ha sido aprobado por el Pleno Municipal en sesión celebrada el día 17 de junio de 2000, en el Ayuntamiento de Castroña de Castroña, en virtud de lo establecido en el artículo 10 de la Ley 1/1987, de 26 de mayo, de Bases de Régimen Local, y en el artículo 171 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, de conformidad con lo establecido en el artículo 171 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, y en el artículo 171 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

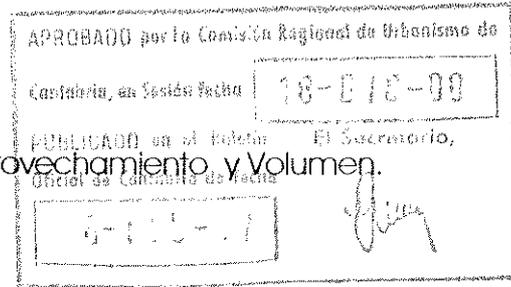




A.IV. y A.V.).

Sección II.1.1. Condiciones de Edificación, Aprovechamiento y Volumen.

Artículo 12. Condiciones generales.



Las construcciones que se desarrollen en las parcelas de uso residencial, se ajustarán en cuanto a sus condiciones generales de Edificación, Aprovechamiento y Volumen a lo especificado en los CUADROS DE CARACTERISTICAS - Título III de las presentes Ordenanzas - y en los planos del presente proyecto. A tal efecto, las determinaciones establecidas tendrán en todo caso el carácter de tope máximo, admitiéndose justificadamente desarrollos por debajo de los límites establecidos, pero en ningún caso el que éstos sean superados.

Artículo 13. Unidades de edificación.

La ejecución de las edificaciones en las "Parcelas de uso residencial" se realizará por unidades completas, excepto en las parcelas , A.IV.1., A.IV.2, A.IV.3., A.IV.4., y A.IV.5., que podrán dividirse en unidades de edificación según lo dispuesto en los CUADROS DE CARACTERISTICAS que constituyen el Título III de las presentes ordenanzas.

Artículo 14. Tipología de edificación.

La tipología de edificación en las "Parcelas de uso residencial" se definirá obligadamente a partir de las especificaciones generales contenidas en el Artículo 8 de las presentes Ordenanzas y de lo dispuesto en el Título III CUADROS DE CARACTERISTICAS.

Artículo 15. Rasantes.

Las rasantes de la urbanización y las de las superficies de las parcelas de uso residencial se ajustarán a lo establecido en el presente proyecto, si bien el proyecto de urbanización podrá proceder a pequeños reajustes de las mismas, definiéndolas de forma definitiva. En tales casos, sin embargo, se deberán mantener las referencias entre las rasantes de apoyo de la edificación de las distintas parcelas establecidas en los CUADROS DE CARACTERISTICAS.

Artículo 16. Alineaciones.

1. Las alineaciones básicas de la edificación serán las establecidas en el plano "II.3. Definición geométrica de la Ordenación. Planta de alineaciones." y en los CUADROS DE CARACTERISTICAS que constituyen el Título III de las presentes ordenanzas.

2. En las parcelas de nuevo desarrollo, la volumetría general de la edificación, se

definirá a partir de las alineaciones básicas, de acuerdo con lo especificado en los planos de ordenación.

En dichas alineaciones se establecen dos modalidades: alineaciones obligadas y alineaciones modificables.

En las alineaciones obligadas, la fachada se deberá ajustar obligatoriamente a ellas, admitiéndose únicamente las tolerancias de modificación recogidas en el apartado siguiente del presente artículo.

En las alineaciones modificables, se admitirá un retiro general de la fachada, en toda su altura, reduciendo el fondo de edificación con el fin de ajustar la superficie útil de la vivienda a los objetivos concretos de la promoción.

3. En las parcelas A.IV. no se establecen alineaciones, siendo por tanto estas libremente definidas en el proyecto de construcción, respetando los retirados especificados en los CUADROS DE CARACTERISTICAS que constituyen el Título III de las presentes Ordenanzas.

4. En la parcela A.V. no se establecen alineaciones, siendo por tanto estas definidas libremente por el Proyecto de Construcción, de acuerdo con lo especificado en el CUADRO DE CARACTERISTICAS correspondiente.

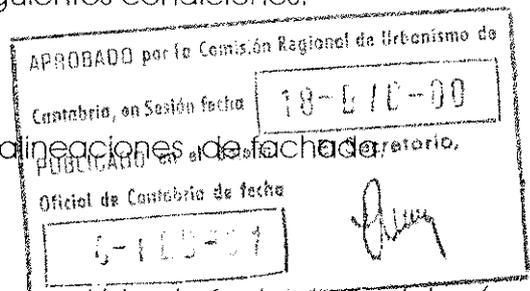
5. Las alineaciones básicas definen el aprovechamiento máximo de la edificación, desde el arranque de la planta baja hasta la cubierta, admitiéndose, sin embargo, vuelos y elementos salientes en las siguientes condiciones:

a) Vuelos en plantas altas (abiertos o cerrados)

- Sobresaldrán un máximo de 0.70 m. sobre las alineaciones de fachada exterior.

b) Retranqueos.

- En plantas altas y planta baja se admiten retranqueos, si bien la fachada se deberá ajustar a la alineación de fachada exterior establecida al menos en un 60% de su longitud.



Artículo 17. Perfiles.

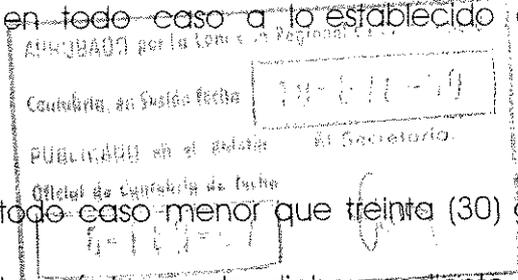
El número y disposición de las plantas útiles se ajustará obligatoriamente a lo establecido en los CUADROS DE CARACTERISTICAS, incluyendo los sótanos.

Artículo 18. Alturas de la edificación.

1. La altura libre de las plantas piso será de 2.50 metros

2. La altura máxima de la Planta baja será libre, hasta un máximo de 3.50 metros, si no se indica lo contrario en los CUADROS DE CARACTERISTICAS.

3. La altura interior del sótano será de 2.50 metros mínimo, y hasta un máximo de 3.20 metros, si bien la cota de terminación de pavimentos de las plantas bajas situadas sobre ellos se deberá ajustar en todo caso a lo establecido en los CUADROS DE CARACTERISTICAS.



Artículo 19. Cubiertas.

1. La pendiente de cubierta será en todo caso menor que treinta (30) grados sexagesimales.

2. El perfil máximo de cubierta se establecerá tomando dicha pendiente a partir de la rasante de la cara superior del techo de la última planta útil y a una distancia de un metro de la línea de fachada.

3. El alero en ningún caso podrá superar esta profundidad -1.00 m.- a partir de la línea fina de fachada.

4. Sobre el perfil máximo de cubierta definido podrán sobresalir, además de los cuerpos abuhardillados, cajas de escalera y cuartos de máquinas de ascensores, cuyas dimensiones -altura y superficies de planta- no superarán las estrictamente necesarias para un adecuado funcionamiento, conductos de ventilación, chimeneas y claraboyas acristaladas.

Sección II.1.2. Condiciones funcionales, constructivas, higiénico sanitarias y de seguridad de las edificaciones.

Artículo 20.- Condiciones generales.

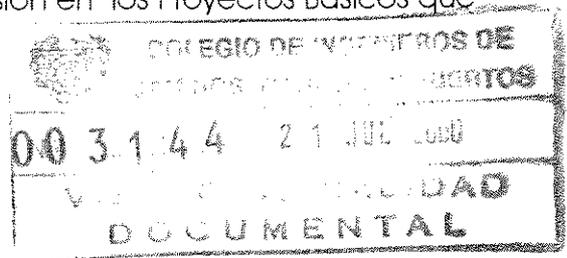
1. Todas las edificaciones que se desarrollen al amparo del presente proyecto cumplimentarán los requisitos funcionales constructivos, higienico sanitarios y de seguridad exigidos por la normativa de carácter general, vigente en el momento de su construcción, así como en las Normas Urbanísticas del Ayuntamiento de Comillas.

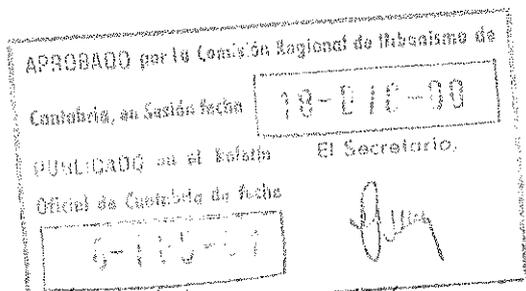
Sección II.1.3. Condiciones estéticas.

Artículo 21. Condiciones de uniformidad de tratamientos en las parcelas.

Las construcciones que se desarrollen en cada una de las parcelas edificables de uso residencial, deberán responder a un criterio unitario en el tratamiento de los elementos exteriores -fachadas, cubiertas etc...- tanto en lo que respecta a los criterios de diseño como a los materiales utilizados.

Dicho tratamiento se definirá con la suficiente precisión en los Proyectos Básicos que





las desarrollen.

Artículo 22. Fachadas.

1. Los tendereros abiertos a fachada deberán cubrirse con celosía.
2. Con excepción de las bajantes de aguas pluviales y las conducciones de suministro de gas, en el caso de que existieran, se prohíbe el tendido de instalaciones vistas en fachada, así como los conductos de ventilación y salida de humos adosadas a la misma.

Artículo 23. Cubiertas.

La cubierta de los edificios que constituyen las parcelas edificables A.I. y A.III, deberá ser unitaria, con un mismo material y con un alero o cornisa uniforme. Se admitirá la partición de la cubierta mediante terrazas planas.

Artículo 24. Materiales.

1. Se admitirán como materiales de terminación de las fachadas cualquiera de los normalmente empleados en edificación excepto las plaquetas cerámicas y los ladrillos vidriados.
2. Se admitirán como materiales de cubierta los cerámicos o pétreos naturales.

Sección II.1.4. Condiciones de Dominio.

Artículo 25.- Condiciones generales de dominio.

Las "Parcelas de uso residencial" serán objeto de dominio privado en la totalidad de su ámbito, en las condiciones y con las limitaciones que se establezcan en la presente sección.

El dominio privado englobará la posibilidad del dominio público como caso específico, por ejemplo viviendas de propiedad pública en régimen de alquiler etc...

Artículo 26. Servidumbres de uso público.

Las "Parcelas de uso residencial" quedan sometidas a las servidumbres que se contienen en los CUADROS DE CARACTERISTICAS, Título III de las presentes ordenanzas.

Artículo 27. Servidumbres entre parcelas.

1. Las parcelas de uso residencial y las edificaciones que las ocupen estarán sujetas a las servidumbres precisas para que los propietarios de otras parcelas puedan

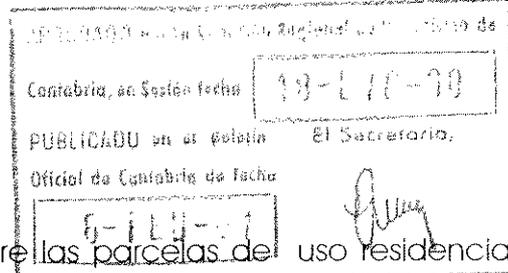
ejercer libremente los derechos que dimanaban del Plan.

2. En concreto, las parcelas en las que así se establece, y las edificaciones que sobre ellas se levanten, quedan sometidas a las servidumbres de acceso a los garajes de las parcelas colindantes que se determinan en los CUADROS DE CARACTERISTICAS _Título III de las presentes Ordenanzas- en la forma y disposición que en ellos se recoge.

Sección II.1.5. Condiciones de uso.

Artículo 28. Condiciones generales.

Las construcciones que se desarrollen sobre las parcelas de uso residencial se destinarán a los usos que se establecen en los CUADROS DE CARACTERISTICAS correspondientes, de acuerdo con la disposición general que en los mismos se determina.



Artículo 29. Uso vivienda.

1. Comprende este uso el definido en el Artículo 78 de las Normas urbanísticas del Ayuntamiento de Comillas en sus dos categorías, vivienda unifamiliar y vivienda colectiva.

Se prohíbe expresamente la Residencia Comunitaria.

2. El número de unidades de vivienda establecido en cada una de las unidades de edificación debe de considerarse en todo caso como máximo, por lo que independientemente de la distribución de viviendas en la unidad respectiva no se admitirá en su ámbito la subdivisión de una vivienda, en otras varias, cuando dicho límite se halla alcanzado.

3. Todas las viviendas colectivas, deberán disponer de tendedero y se deberán vender con al menos una plaza de garaje como anejo inseparable de las mismas.

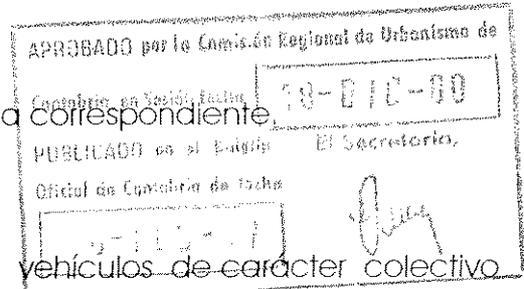
4. Queda prohibida la utilización de los espacios bajo cubierta para uso de vivienda, excepto en los casos de que se constituyan como ampliación de los locales de vivienda situados en la planta inmediatamente inferior, pero en ningún caso podrán constituirse como locales de vivienda independientes.

Artículo 30. Usos anejos a la vivienda.

1. Comprenden estos usos los de jardines y terrazas privadas, trasteros, servicios generales de las comunidades de vivienda, locales de uso comunitario, portales y accesos a las viviendas.

2. En todo caso se deberán definir registralmente como elementos anejos

inseparables de las viviendas de la parcela correspondiente.



Artículo 31. Garajes.

1. Se entenderá por garaje el uso de guarda de vehículos de carácter colectivo o individual en un local único o en locales cerrados de propiedad individual, quedando excluidos de forma expresa los talleres de servicio o reparación de vehículos.

2. En cada parcela se deberá cubrir de forma obligada la dotación de plazas de garaje establecida. Con este fin, no se admitirá la subdivisión de los locales señalados para este uso en las parcelas edificables, o su destino a otros usos autorizados en tanto que la misma no se cumpla.

3. Los locales señalados para estos usos, una vez cubierta la dotación de plazas de garaje exigida, podrán destinarse a usos anejos a las viviendas de la misma parcela de uso residencial. (Trasteros, locales de uso comunitario y servicios generales de la edificación).

Artículo 32. Uso hotelero y uso Comercial.

Comprende el uso Hotelero el definido en el Artículo 83 de las Normas Urbanísticas del Ayuntamiento de Comillas en cualquiera de las categorías establecidas, y se desarrollará exclusivamente en la parcela A.V.

Además de este uso, en la misma parcela se desarrollará el uso Comercial, según lo definido en el artículo 79 de las Normas Urbanísticas del Ayuntamiento de Comillas.

Artículo 33. Equipamiento Social.

1. Se consideran incluidos dentro de este uso todo tipo de actividades y servicios de carácter social, administrativo o recreativo que se consideren de interés público, aunque sean ejercidos por instituciones o entidades de carácter privado.

2. Los locales destinados a estos usos serán de titularidad privada

Artículo 34. Usos públicos de circulación peatonal, estancia y juegos.

1. Estos usos se ejercerán en las zonas destinadas a los mismos en la zonificación pormenorizada.

2. Entre los usos de juego se excluyen de forma expresa los juegos deportivos.

3. En las áreas destinadas a estos usos, se prohíbe de forma expresa el acceso de vehículos.

Publicado en el Boletín El Secretario, Oficial de Contabilidad de fecha 13-01-00

Capítulo II.2. Ordenanzas para las parcelas de Equipamiento Comunitario (Parcelas C.I., C.II. y C.III).

Artículo 35. Condiciones de Edificación, Aprovechamiento y Volumen.

Las construcciones que se desarrollen en las parcelas de Equipamiento comunitario se ajustarán en cuanto a sus condiciones generales de edificación aprovechamiento y volumen a lo especificado en los CUADROS DE CARACTERISTICAS correspondientes.

Artículo 36. Condiciones de dominio.

Las parcelas de Equipamiento comunitario serán de dominio público o privado según lo dispuesto en los CUADROS DE CARACTERISTICAS correspondientes.

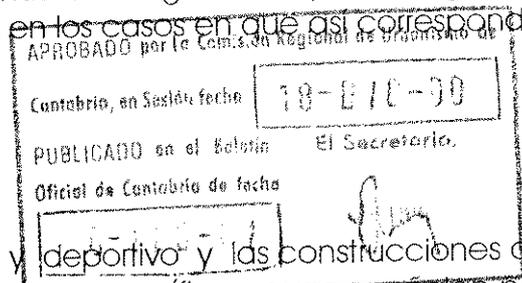
Las de dominio público se cederán al Ayuntamiento, el cual se encargará de su gestión y dispondrá la nueva cesión de las mismas a los organismos públicos gestores de los servicios a desarrollar sobre las mismas en los casos en que así correspondiera.

Artículo 37. Condiciones de uso.

1. Las parcelas de equipamiento docente y deportivo y las construcciones que sobre ellas se desarrollen se destinarán a los usos específicos que se señalan para cada una de ellas en los documentos del presente Plan Parcial.

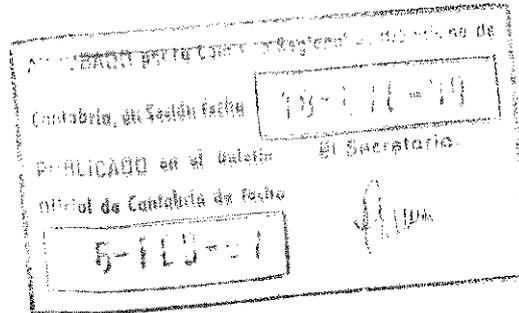
2. La parcela de Equipamiento Social C.II.1. se destinará a Casa-Club del campo de golf a desarrollar en el sector y por tanto será de dominio privado y uso restringido.

La parcela de Equipamiento Social C.III.2. se destinará a locales de reunión y usos anejos tales como seguridad y gestión de las parcelas A.I. y de los espacios libres privados que se definen en el presente Plan Parcial.



TITULO III.

CUADROS DE CARACTERÍSTICAS DE LAS PARCELAS EDIFICABLES.



DEclaración Para hacer constar que este Plan/Modificación ha sido aprobado por el Sr. Alcalde municipal en su sesión de fecha 10 de Mayo de 2011

Cantabria, 10 de Mayo de 2011
El Secretario

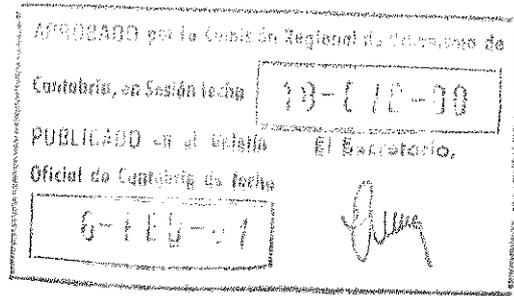
DEclaración Para hacer constar que este Plan/Modificación ha sido aprobado por el Sr. Alcalde municipal en su sesión de fecha 10 de Mayo de 2011

Cantabria, 10 de Mayo de 2011

CUADRO DE CARACTERISTICAS Nº 1

PARCELA EDIFICABLE : A.I.T.

1. SUPERFICIE DE PARCELA : 1045,- m2
2. CALIFICACION PORMENORIZADA : Vivienda Colectiva
3. CONDICIONES DE EDIFICACION, APROVECHAMIENTO Y VOLUMEN :



3.1. EDIFICACION

Nº de plantas : 3
Nº de viviendas : 17
Sup.Max.Viviendas: 1.200,- m2
Ocupación sobre rasante: 400,- m2
Ocupación bajo rasante: 1.045,-m2
Nº plantas de sótano: 1
Uso del sótano: Garage y trasteros
Uso plantas piso: Vivienda y elementos comunes.

3.2. RASANTES:

La rasante de la edificación será la del vial al que da frente terminado, según el esquema de aprovechamiento que se acompaña.

3.3. DIVISION EN UNIDADES DE EDIFICACION:

La parcela constituye una única unidad de edificación.

4.CONDICIONES DE DOMINIO Y USO

4.1. CESIONES

No tiene.

4.2. SERVIDUMBRES DE USO PUBLICO:

Las generadas por el establecimiento de infraestructuras de carácter público.

4.3. SERVIDUMBRES ENTRE PARCELAS:

La parcela queda sometida a la servidumbre de acceso en planta sótano a las parcelas colindantes.

4.4. OTRAS SERVIDUMBRES.

Las superficies señaladas en planta baja como libre de uso privado, serán de dominio de la comunidad de propietarios, pero su uso estará asignado a las viviendas en planta baja a las que de frente.

Las superficies señaladas en planta baja como " libre de uso restringido" serán de dominio de la comunidad de propietarios, pero su uso será libre para todos ellos de acuerdo con las normas que se establezcan.

CUADRO DE CARACTERISTICAS Nº 2.

PARCELA EDIFICABLE A.I.2.

1. SUPERFICIE DE PARCELA : 1045.- m²
2. CALIFICACION PORMENORIZADA : Vivienda colectiva.
3. CONDICIONES DE EDIFICACION, APROVECHAMIENTO Y VOLUMEN :

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de	
Castellón, en Sesión fecha	18-07-00
PUBLICADO en el Boletín El Secretario,	
Oficial de Contabilidad de fecha	
6-105-01	

3.1. EDIFICACION

Nº de plantas: 3
Nº de viviendas: 17
Sup.Max.Viviendas: 1.200.- m²
Ocupación sobre rasante: 400.-m²
Ocupación bajo rasante: 1.045.-m²
Nº plantas de sótano: 1
Uso del sótano: Garage y trasteros.
Uso plantas piso: Vivienda y elementos comunes.

3.2. RASANTES:

La rasante de la edificación será la del vial al que da frente terminado, según el esquema de aprovechamiento que se acompaña.

3.3. DIVISION EN UNIDADES DE EDIFICACION:

La parcela constituye una única unidad de edificación.

4.CONDICIONES DE DOMINIO Y USO

4.1. CESIONES

No tiene.

4.2. SERVIDUMBRES DE USO PUBLICO:

Las generadas por el establecimiento de infraestructuras de caracter público.

4.3. SERVIDUMBRES ENTRE PARCELAS:

La parcela queda sometida a una servidumbre de acceso en la planta sótano a los garages de las parcelas colindantes.

4.4. OTRAS SERVIDUMBRES.

Las superficies señaladas en planta baja como "libre uso privado" serán de dominio de la comunidad de propietarios, pero su uso estará ligado a las viviendas en planta baja a las que da frente.

Las superficies señaladas en planta baja como "libre uso restringido" serán de dominio de la comunidad de propietarios, pero su acceso será libre para todos ellos, según las normas que se establezcan.

27...



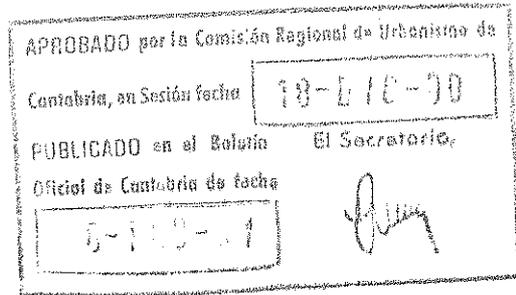
DECLARACION: Para hacer constar que este Plano/Documento, fue aprobado por el Pleno Municipal en sesión de 2 de Julio de 2000
Castellón, 13 de Julio de 2000
El Secretario,



CUADRO DE CARACTERISTICAS Nº 3

PARCELA EDIFICABLE A.I.3.

1. SUPERFICIE DE PARCELA : 918.18 m2.
2. CALIFICACION PORMENORIZADA : Vivienda colectiva.
3. CONDICIONES DE EDIFICACION, APROVECHAMIENTO Y VOLUMEN :



3.1. EDIFICACION

Nº de plantas: 3
Nº de viviendas: 14
Sup.Max.Viviendas: 975.-m2
Ocupación sobre rasante: 325.-m2
Ocupación bajo rasante: 918.18 m2
Nº plantas de sótano: 1
Uso del sótano: Garage y trasteros.
Uso plantas piso: Vivienda y elementos comunes

3.2. RASANTES:

La rasante de la edificación será la del vial al que da frente terminado, según el esquema de aprovechamiento que se acompaña.

3.3. DIVISION EN UNIDADES DE EDIFICACION:

La parcela constituye una única unidad de edificación.

4.CONDICIONES DE DOMINIO Y USO

4.1. CESIONES

No tiene.

4.2. SERVIDUMBRES DE USO PUBLICO:

Las generadas por el establecimiento de infraestructuras de caracter público.

4.3. SERVIDUMBRES ENTRE PARCELAS:

La parcela queda sometida a una servidumbre de acceso en la planta sótano a los garages de las parcelas colindantes.

4.4. OTRAS SERVIDUMBRES.

Las superficies señaladas en planta baja como "libre uso privado" serán de dominio de la comunidad de propietarios, pero su uso estará ligado a las viviendas en planta baja a las que da frente.

Las superficies señaladas en planta baja como "libre uso restringido" serán de dominio de la comunidad de propietarios, pero su acceso será libre para todos ellos, según las normas que se establezcan.

CUADRO DE CARACTERISTICAS Nº 4

PARCELA EDIFICABLE A.I.4.

1. SUPERFICIE DE PARCELA : 1418.18 m²
2. CALIFICACION PORMENORIZADA : Vivienda colectiva.
3. CONDICIONES DE EDIFICACION, APROVECHAMIENTO Y VOLUMEN :

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de	
Cantabria, en Sesión fecha:	10-11-99
PUBLICADO en el Boletín El Secretario.	
Oficial de Contaduría de Fecha:	
	

3.1. EDIFICACION

- Nº de plantas: 3
- Nº de viviendas: 24
- Sup.Max.Viviendas: 1680.-m²
- Ocupación sobre rasante: 560.-m²
- Ocupación bajo rasante: 1418.18 m²
- Nº plantas de sótano: 1
- Uso del sótano: Garage y trasteros.
- Uso plantas piso: vivienda y elementos comunes.

3.2. RASANTES:

La rasante de la edificación será la del vial al que da frente terminado, según el esquema de aprovechamiento que se acompaña.

3.3. DIVISION EN UNIDADES DE EDIFICACION:

La parcela constituye una única unidad de edificación.

4.CONDICIONES DE DOMINIO Y USO

4.1. CESIONES

No tiene.

4.2. SERVIDUMBRES DE USO PUBLICO:

Las generadas por el establecimiento de infraestructuras de carácter público.

4.3. SERVIDUMBRES ENTRE PARCELAS:

La parcela queda sometida a una servidumbre de acceso en la planta sótano a los garages de las parcelas colindantes.

4.4. OTRAS SERVIDUMBRES.

Las superficies señaladas en planta baja como "libre uso privado" serán de dominio de la comunidad de propietarios, pero su uso estará ligado a las viviendas en planta baja a las que da frente.

Las superficies señaladas en planta baja como "libre uso restringido" serán de dominio de la comunidad de propietarios, pero su acceso será libre para todos ellos, según las normas que se establezcan.



CUADRO DE CARACTERISTICAS Nº 5

PARCELA EDIFICABLE A.I.5.

1. SUPERFICIE DE PARCELA : 1318,18 m²
2. CALIFICACION PORMENORIZADA : Vivienda colectiva.
3. CONDICIONES DE EDIFICACION, APROVECHAMIENTO Y VOLUMEN :

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de	
Cantabria, en Sesión fecha	18-07-00
PUBLICADO en el Boletín El Secretario,	
Oficial de Cantabria de fecha	
5-10-01	

3.1. EDIFICACION

Nº de plantas: 3
Nº de viviendas: 24
Sup.Max.Viviendas: 1680.-m²
Ocupación sobre rasante: 560.-m²
Ocupación bajo rasante: 1318,18 m²
Nº plantas de sótano: 1
Uso del sótano: Garage y trasteros.
Uso plantas piso: Viviendas y elementos comunes.

3.2. RASANTES:

La rasante de la edificación será la del vial al que da frente terminado, según el esquema de aprovechamiento que se acompaña.

3.3. DIVISION EN UNIDADES DE EDIFICACION:

La parcela constituye una única unidad de edificación.

4.CONDICIONES DE DOMINIO Y USO

4.1. CESIONES

No tiene.

4.2. SERVIDUMBRES DE USO PUBLICO:

Las generadas por el establecimiento de infraestructuras de carácter público.

4.3. SERVIDUMBRES ENTRE PARCELAS:

La parcela queda sometida a una servidumbre de acceso en la planta sótano a los garages de las parcelas colindantes.

4.4. OTRAS SERVIDUMBRES.

Las superficies señaladas en planta baja como "libre uso privado" serán de dominio de la comunidad de propietarios, pero su uso estará ligado a las viviendas en planta baja a las que da frente.

Las superficies señaladas en planta baja como "libre uso restringido" serán de dominio de la comunidad de propietarios, pero su acceso será libre para todos ellos, según las normas que se establezcan.



El Secretario

CUADRO DE CARACTERISTICAS Nº 6

PARCELA EDIFICABLE A.I.6.

1. SUPERFICIE DE PARCELA : 918.18 m²
2. CALIFICACION PORMENORIZADA : Vivienda colectiva.
3. CONDICIONES DE EDIFICACION, APROVECHAMIENTO Y VOLUMEN :

3.1. EDIFICACION

Nº de plantas: 3
Nº de viviendas: 14
Sup.Max.Viviendas: 975.- m²
Ocupación sobre rasante: 325.-m²
Ocupación bajo rasante: 918.18 m²
Nº plantas de sótano: 1
Uso del sótano: Garage y trasteros.
Uso plantas piso: Viviendas y elementos comunes.

3.2. RASANTES:

La rasante de la edificación será la del vial al que da frente terminado, según el esquema de aprovechamiento que se acompaña.

3.3. DIVISION EN UNIDADES DE EDIFICACION:

La parcela constituye una única unidad de edificación.

4.CONDICIONES DE DOMINIO Y USO

4.1. CESIONES

No tiene.

4.2. SERVIDUMBRES DE USO PUBLICO:

Las generadas por el establecimiento de infraestructuras de caracter público.

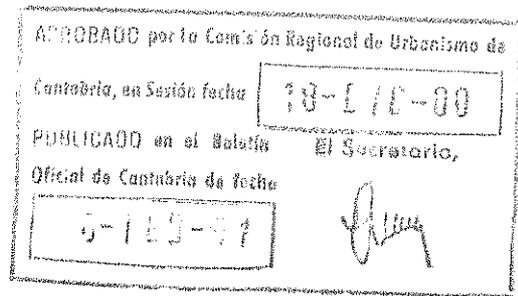
4.3. SERVIDUMBRES ENTRE PARCELAS:

La parcela queda sometida a una servidumbre de acceso en la planta sótano a los garages de las parcelas colindantes.

4.4. OTRAS SERVIDUMBRES.

Las superficies señaladas en planta baja como "libre uso privado" serán de dominio de la comunidad de propietarios, pero su uso estará ligado a las viviendas en planta baja a las que da frente.

Las superficies señaladas en planta baja como "libre uso restringido" serán de dominio de la comunidad de propietarios, pero su acceso será libre para todos ellos, según las normas que se establezcan.



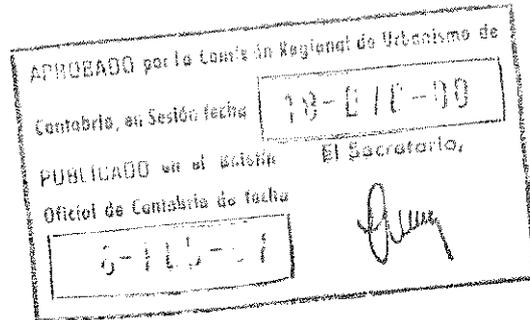
CUADRO DE CARACTERISTICAS Nº 7

PARCELA EDIFICABLE A.I.7.

1. SUPERFICIE DE PARCELA : 1045.-m2
2. CALIFICACION PORMENORIZADA : Vivienda colectiva.
3. CONDICIONES DE EDIFICACION, APROVECHAMIENTO Y VOLUMEN :

3.1. EDIFICACION

Nº de plantas: 3
Nº de viviendas: 17
Sup.Max.Viviendas: 1200.-m2
Ocupación sobre rasante: 400.-m2
Ocupación bajo rasante: 1045.-m2
Nº plantas de sótano: 1
Uso del sótano: Garage y trasteros.
Uso plantas piso: Viviendas y elementos comunes.



3.2. RASANTES:

La rasante de la edificación será la del vial al que da frente terminado, según el esquema de aprovechamiento que se acompaña.

3.3. DIVISION EN UNIDADES DE EDIFICACION:

La parcela constituye una única unidad de edificación.

4.CONDICIONES DE DOMINIO Y USO

4.1. CESIONES

No tiene.

4.2. SERVIDUMBRES DE USO PUBLICO:

Las generadas por el establecimiento de infraestructuras de carácter público.

4.3. SERVIDUMBRES ENTRE PARCELAS:

La parcela queda sometida a una servidumbre de acceso en la planta sótano a los garages de las parcelas colindantes.

4.4. OTRAS SERVIDUMBRES.

Las superficies señaladas en planta baja como "libre uso privado" serán de dominio de la comunidad de propietarios, pero su uso estará ligado a las viviendas en planta baja a las que da frente.

Las superficies señaladas en planta baja como "libre uso restringido" serán de dominio de la comunidad de propietarios, pero su acceso será libre para todos ellos, según las normas que se establezcan.

32... INICIATIVA Para hacer constar que este Plano/Documento fue emitido por el Plano provisionalmente en sesión de 18 de Julio de 2000 Cantabria. 13 de Julio de 2000

CUADRO DE CARACTERISTICAS Nº 8

PARCELA EDIFICABLE A.I.8.

1. SUPERFICIE DE PARCELA : 1045.-m2
2. CALIFICACION PORMENORIZADA : Vivienda colectiva.
3. CONDICIONES DE EDIFICACION, APROVECHAMIENTO Y VOLUMEN :

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de	
Castellón, en Sesión fecha	18-07-00
PUBLICADO en el Boletín del Secretario,	
Oficial de Contribución fecha	6-11-01



3.1. EDIFICACION

Nº de plantas: 3
Nº de viviendas: 17
Sup.Max.Viviendas: 1200.-m2
Ocupación sobre rasante: 400.-m2
Ocupación bajo rasante: 1045.-m2
Nº plantas de sótano: 1
Uso del sótano: Garage y trasteros.
Uso plantas piso: Viviendas y elementos comunes.

3.2. RASANTES:

La rasante de la edificación será la del vial al que da frente terminado, según el esquema de aprovechamiento que se acompaña.

3.3. DIVISION EN UNIDADES DE EDIFICACION:

La parcela constituye una única unidad de edificación.

4.CONDICIONES DE DOMINIO Y USO

4.1. CESIONES

No tiene.

4.2. SERVIDUMBRES DE USO PUBLICO:

Las generadas por el establecimiento de infraestructuras de carácter público.

4.3. SERVIDUMBRES ENTRE PARCELAS:

La parcela queda sometida a una servidumbre de acceso en la planta sótano a los garages de las parcelas colindantes.

4.4. OTRAS SERVIDUMBRES.

Las superficies señaladas en planta baja como "libre uso privado" serán de dominio de la comunidad de propietarios, pero su uso estará ligado a las viviendas en planta baja a las que da frente.

Las superficies señaladas en planta baja como "libre uso restringido" serán de dominio de la comunidad de propietarios, pero su acceso será libre para todos ellos, según las normas que se establezcan.



CUADRO DE CARACTERISTICAS Nº 9

PARCELA EDIFICABLE A.I.9.

1. SUPERFICIE DE PARCELA : 1045.-m2
2. CALIFICACION PORMENORIZADA : Vivienda colectiva
3. CONDICIONES DE EDIFICACION, APROVECHAMIENTO Y VOLUMEN:

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de
Castabria, en Sesión fecha: 18-11-00
PUBLICADO en el Boletín El Secretario,
Oficial de Contaduría de fecha: 18-11-00

3.1. EDIFICACION

Nº de plantas: 3
Nº de viviendas: 17
Sup.Max.Viviendas: 1200.-m2
Ocupación sobre rasante: 400.-m2
Ocupación bajo rasante: 1045.-m2
Nº plantas de sótano: 1
Uso del sótano: Garage y trasteros.
Uso plantas piso: Viviendas y elementos comunes.

3.2. RASANTES:

La rasante de la edificación será la del vial al que da frente terminado, según el esquema de aprovechamiento que se acompaña.

3.3. DIVISION EN UNIDADES DE EDIFICACION:

La parcela constituye una única unidad de edificación.

4.CONDICIONES DE DOMINIO Y USO

4.1. CESIONES

No tiene.

4.2. SERVIDUMBRES DE USO PUBLICO:

Las generadas por el establecimiento de infraestructuras de caracter público.

4.3. SERVIDUMBRES ENTRE PARCELAS:

La parcela queda sometida a una servidumbre de acceso en la planta sótano a los garages de las parcelas colindantes.

4.4. OTRAS SERVIDUMBRES.

Las superficies señaladas en planta baja como "libre uso privado" serán de dominio de la comunidad de propietarios, pero su uso estará ligado a las viviendas en planta baja a las que da frente.

Las superficies señaladas en planta baja como "libre uso restringido" serán de dominio de la comunidad de propietarios, pero su acceso será libre para todos ellos, según las normas que se establezcan.

CUADRO DE CARACTERISTICAS Nº 10

PARCELA EDIFICABLE A.I. 10

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de	
Contaduría, en Sesión fecha	18-07-90
PUBLICADO en el boletín	El Secretario,
Oficial de Contaduría de fecha	
6-105-01	

1. SUPERFICIE DE PARCELA : 1045.-m2

2. CALIFICACION PORMENORIZADA : Vivienda colectiva.

3. CONDICIONES DE EDIFICACION, APROVECHAMIENTO Y VOLUMEN :

3.1. EDIFICACION

Nº de plantas: 3

Nº de viviendas: 17

Sup.Max.Viviendas: 1200.-m2

Ocupación sobre rasante: 400.-m2

Ocupación bajo rasante: 1045.-m2

Nº plantas de sótano: 1

Uso del sótano: Garaje y trasteros.

Uso plantas piso: Viviendas y elementos comunes.

3.2. RASANTES:

La rasante de la edificación será la del vial al que da frente terminado, según el esquema de aprovechamiento que se acompaña.

3.3. DIVISION EN UNIDADES DE EDIFICACION:

La parcela constituye una única unidad de edificación.

4.CONDICIONES DE DOMINIO Y USO

4.1. CESIONES

No tiene.

4.2. SERVIDUMBRES DE USO PUBLICO:

Las generadas por el establecimiento de infraestructuras de carácter público.

4.3. SERVIDUMBRES ENTRE PARCELAS:

La parcela queda sometida a una servidumbre de acceso en la planta sótano a los garages de las parcelas colindantes.

4.4. OTRAS SERVIDUMBRES.

Las superficies señaladas en planta baja como "libre uso privado" serán de dominio de la comunidad de propietarios, pero su uso estará ligado a las viviendas en planta baja a las que da frente.

Las superficies señaladas en planta baja como "libre uso restringido" serán de dominio de la comunidad de propietarios, pero su acceso será libre para todos ellos, según las normas que se establezcan.



CUADRO DE CARACTERISTICAS Nº 11

PARCELA EDIFICABLE A.I.11.

1. SUPERFICIE DE PARCELA : 1109.10 m2.
2. CALIFICACION PORMENORIZADA : Vivienda colectiva.
3. CONDICIONES DE EDIFICACION, APROVECHAMIENTO Y VOLUMEN :

APROBADO por la Comisión Nacional de Urbanismo de	
Contaduría, en Sesión fecha	18-07-90
PUBLICADO en el Boletín El Secretario,	
Oficial de Contaduría de fecha	
5-11-91	

3.1. EDIFICACION

Nº de plantas: 3
Nº de viviendas: 20
Sup.Max.Viviendas: 1380.-m2
Ocupación sobre rasante: 460.-m2
Ocupación bajo rasante: 1109.10 m2
Nº plantas de sótano: 1
Uso del sótano: Garage y trasteros.
Uso plantas piso: Viviendas y elementos comunes.

3.2. RASANTES:

La rasante de la edificación será la del vial al que da frente terminado, según el esquema de aprovechamiento que se acompaña.

3.3. DIVISION EN UNIDADES DE EDIFICACION:

La parcela constituye una única unidad de edificación.

4.CONDICIONES DE DOMINIO Y USO

4.1. CESIONES

No tiene.

4.2. SERVIDUMBRES DE USO PUBLICO:

Las generadas por el establecimiento de infraestructuras de caracter público.

4.3. SERVIDUMBRES ENTRE PARCELAS:

La parcela queda sometida a una servidumbre de acceso en la planta sótano a los garages de las parcelas colindantes.

4.4. OTRAS SERVIDUMBRES.

Las superficies señaladas en planta baja como "libre uso privado" serán de dominio de la comunidad de propietarios, pero su uso estará ligado a las viviendas en planta baja a las que da frente.

Las superficies señaladas en planta baja como "libre uso restringido" serán de dominio de la comunidad de propietarios, pero su acceso será libre para todos ellos, según las normas que se establezcan.



CUADRO DE CARACTERISTICAS Nº 12

PARCELA EDIFICABLE A.I.12.

1. SUPERFICIE DE PARCELA : 1209.10 m²
2. CALIFICACION PORMENORIZADA : Vivienda colectiva.
3. CONDICIONES DE EDIFICACION, APROVECHAMIENTO Y VOLUMEN :

3.1. EDIFICACION

Nº de plantas: 3
Nº de viviendas: 20
Sup.Max.Viviendas: 1380.-m²
Ocupación sobre rasante: 460.-m²
Ocupación bajo rasante: 1209.10 m²
Nº plantas de sótano: 1
Uso del sótano: Garage y trasteros.
Uso plantas piso: Viviendas y elementos comunes

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de	
Castilla, en Sesión fecha	18-11-07
PUBLICADO en el Boletín El Secretario,	
Oficial de Castilla de fecha	5-11-07



3.2. RASANTES:

La rasante de la edificación será la del vial al que da frente terminado, según el esquema de aprovechamiento que se acompaña.

3.3. DIVISION EN UNIDADES DE EDIFICACION:

La parcela constituye una única unidad de edificación.

4.CONDICIONES DE DOMINIO Y USO

4.1. CESIONES

No tiene.

4.2. SERVIDUMBRES DE USO PUBLICO:

Las generadas por el establecimiento de infraestructuras de carácter público.

4.3. SERVIDUMBRES ENTRE PARCELAS:

La parcela queda sometida a una servidumbre de acceso en la planta sótano a los garages de las parcelas colindantes.

4.4. OTRAS SERVIDUMBRES.

Las superficies señaladas en planta baja como "libre uso privado" serán de dominio de la comunidad de propietarios, pero su uso estará ligado a las viviendas en planta baja a las que da frente.

Las superficies señaladas en planta baja como "libre uso restringido" serán de dominio de la comunidad de propietarios, pero su acceso será libre para todos ellos, según las normas que se establezcan.

37
SE DECLARA...
SE PLANIFICAN...
problemas...
Castilla...
El Secretario...



CUADRO DE CARACTERISTICAS Nº 13

PARCELA EDIFICABLE A.I.13.

1. SUPERFICIE DE PARCELA : 1045.-m2
2. CALIFICACION PORMENORIZADA : Vivienda colectiva.
3. CONDICIONES DE EDIFICACION, APROVECHAMIENTO Y VOLUMEN :

3.1. EDIFICACION

Nº de plantas: 3
Nº de viviendas: 17
Sup. Max. Viviendas: 1200.-m2
Ocupación sobre rasante: 400.-m2
Ocupación bajo rasante: 1045.-m2
Nº plantas de sótano: 1
Uso del sótano: Garage y trasteros.
Uso plantas piso: Viviendas y elementos comunes.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de	
Cantabria, en Sesión fecha	18-DIC-00
PUBLICADO en el Boletín El Secretario,	
Oficial de Contabilidad de fecha	
6-1-01	

3.2. RASANTES:

La rasante de la edificación será la del vial al que da frente terminado, según el esquema de aprovechamiento que se acompaña.

3.3. DIVISION EN UNIDADES DE EDIFICACION:

La parcela constituye una única unidad de edificación.

4. CONDICIONES DE DOMINIO Y USO

4.1. CESIONES

No tiene.

4.2. SERVIDUMBRES DE USO PUBLICO:

Las generadas por el establecimiento de infraestructuras de carácter público.

4.3. SERVIDUMBRES ENTRE PARCELAS:

La parcela queda sometida a una servidumbre de acceso en la planta sótano a los garages de las parcelas colindantes.

4.4. OTRAS SERVIDUMBRES.

Las superficies señaladas en planta baja como "libre uso privado" serán de dominio de la comunidad de propietarios, pero su uso estará ligado a las viviendas en planta baja a las que da frente.

Las superficies señaladas en planta baja como "libre uso restringido" serán de dominio de la comunidad de propietarios, pero su acceso será libre para todos ellos, según las normas que se establezcan.

38: DILIGENCIA Para hacer constar que este Plano/Documento, ha sido aprobado por el Pleno provisionalmente en el Pleno de Julio de 2000
Comilla: 2000



CUADRO DE CARACTERISTICAS Nº 14

PARCELA EDIFICABLE A.I.14.

1. SUPERFICIE DE PARCELA : 1045.-m2
2. CALIFICACION PORMENORIZADA : Vivienda colectiva.
3. CONDICIONES DE EDIFICACION, APROVECHAMIENTO Y VOLUMEN :

3.1. EDIFICACION

Nº de plantas: 3
Nº de viviendas: 17
Sup.Max.Viviendas: 1200.-m2
Ocupación sobre rasante: 400.-m2
Ocupación bajo rasante: 1045.-m2
Nº plantas de sótano: 1
Uso del sótano: Garage y trasteros.
Uso plantas piso: Viviendas y elementos comunes.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de	
Cantabria, en Sesión fecha	18-07-99
PUBLICADO en el Boletín El Secretario,	
Oficial de Cantabria de fecha	
5-105-07	

3.2. RASANTES:

La rasante de la edificación será la del vial al que da frente terminado, según el esquema de aprovechamiento que se acompaña.

3.3. DIVISION EN UNIDADES DE EDIFICACION:

La parcela constituye una única unidad de edificación.

4.CONDICIONES DE DOMINIO Y USO

4.1. CESIONES

No tiene.

4.2. SERVIDUMBRES DE USO PUBLICO:

Las generadas por el establecimiento de infraestructuras de carácter público.

4.3. SERVIDUMBRES ENTRE PARCELAS:

La parcela queda sometida a una servidumbre de acceso en la planta sótano a los garages de las parcelas colindantes.

4.4. OTRAS SERVIDUMBRES.

Las superficies señaladas en planta baja como "libre uso privado" serán de dominio de la comunidad de propietarios, pero su uso estará ligado a las viviendas en planta baja a las que da frente.

Las superficies señaladas en planta baja como "libre uso restringido" serán de dominio de la comunidad de propietarios, pero su acceso será libre para todos ellos, según las normas que se establezcan.



CUADRO DE CARACTERISTICAS Nº 15

PARCELA EDIFICABLE A.II.5.

1. SUPERFICIE DE PARCELA : 1718.81.-m2
2. CALIFICACION PORMENORIZADA : Viviendas unifamiliares en hilera.
3. CONDICIONES DE EDIFICACION, APROVECHAMIENTO Y VOLUMEN :

3.1. EDIFICACION

Nº de plantas: 2
Nº de viviendas: 4
Sup.Max.Viviendas: 600.-m2
Sup.Max. Por vivienda: 150.- m2
Máxima ocupación sobre rasante: 72.-m2 por vivienda
Ocupación bajo rasante: 102.-m2 por vivienda
Nº plantas de sótano: 1
Uso del sótano: Garage y trasteros.
Uso plantas piso: Viviendas en doble nivel - duplex.

El resto de las condiciones particulares de edificación, aprovechamiento y volumen se ajustarán a lo establecido en el Esquema de Aprovechamiento que se adjunta.

3.2. RASANTES:

La rasante de la edificación será la del vial al que da frente terminado, según el esquema de aprovechamiento que se adjunta.

3.3. DIVISION EN UNIDADES DE EDIFICACION:

La parcela constituye una única unidad de edificación.

4.CONDICIONES DE DOMINIO Y USO

4.1. CESIONES

No tiene.

4.2. SERVIDUMBRES DE USO PUBLICO:

No tiene.

4.3. SERVIDUMBRES ENTRE PARCELAS:

No tiene.

4.4. CONDICIONES DE USO.

Los jardines en planta baja se asignarán registralmente a las viviendas en duplex que ocupan la planta citada, de acuerdo con lo establecido en el Esquema de Aprovechamiento que se adjunta.

El presente documento es copia de un documento original que se encuentra en el expediente de urbanismo. Fue expedido por el Sr. Alcalde municipal por resolución de fecha 10 de Abril de 2007.
40

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de	
Cantabria, en Sesión fecha	18-DIC-00
PUBLICADO en el Boletín El Secretario,	
Oficial de Cantabria de fecha	
6-1-01	





CUADRO DE CARACTERISTICAS Nº 16

PARCELA EDIFICABLE A.II.6.

1. SUPERFICIE DE PARCELA : 1409,10.-m²
2. CALIFICACION PORMENORIZADA : Viviendas unifamiliares en hilera.
3. CONDICIONES DE EDIFICACION, APROVECHAMIENTO Y VOLUMEN :

3.1. EDIFICACION

Nº de plantas: 2
Nº de viviendas: 4
Sup.Max.Viviendas: 600.-m²
Sup.Max. Por vivienda: 150.- m²
Máxima ocupación sobre rasante: 72.-m² por vivienda
Ocupación bajo rasante: 102.-m² por vivienda
Nº plantas de sótano: 1
Uso del sótano: Garage y trasteros.
Uso plantas piso: Viviendas en doble nivel - duplex.

El resto de las condiciones particulares de edificación, aprovechamiento y volumen se ajustarán a lo establecido en el Esquema de Aprovechamiento que se adjunta.

3.2. RASANTES:

La rasante de la edificación será la del vial al que da frente terminado, según el esquema de aprovechamiento que se acompaña.

3.3. DIVISION EN UNIDADES DE EDIFICACION:

La parcela constituye una única unidad de edificación.

4.CONDICIONES DE DOMINIO Y USO

4.1. CESIONES

No tiene.

4.2. SERVIDUMBRES DE USO PUBLICO:

No tiene.

4.3. SERVIDUMBRES ENTRE PARCELAS:

No tiene.

4.4. CONDICIONES DE USO.

Los jardines en planta baja se asignarán registralmente a las viviendas en duplex que ocupan la planta citada, de acuerdo con lo establecido en el Esquema de Aprovechamiento que se adjunta.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de	
Castabria, en Sesión fecha	18-01-79
PUBLICADO en el Boletín El Secretario,	
Oficial de Cantabria de fecha	
5-11-81	



CUADRO DE CARACTERISTICAS Nº 17

PARCELA EDIFICABLE A.II.7.

1. SUPERFICIE DE PARCELA : 1809.10.-m²
2. CALIFICACION PORMENORIZADA : Viviendas unifamiliares en hilera.
3. CONDICIONES DE EDIFICACION, APROVECHAMIENTO Y VOLUMEN :

3.1. EDIFICACION

Nº de plantas: 2
Nº de viviendas: 4
Sup.Max.Viviendas: 600.-m²
Sup.Max. Por vivienda: 150.- m²
Máxima ocupación sobre rasante: 72.-m² por vivienda
Ocupación bajo rasante: 102.-m² por vivienda
Nº plantas de sótano: 1
Uso del sótano: Garage y trasteros.
Uso plantas piso: Viviendas en doble nivel - duplex.

El resto de las condiciones particulares de edificación, aprovechamiento y volumen se ajustarán a lo establecido en el Esquema de Aprovechamiento que se adjunta.

3.2. RASANTES:

La rasante de la edificación será la del vial al que da frente terminado, según el esquema de aprovechamiento que se acompaña.

3.3. DIVISION EN UNIDADES DE EDIFICACION:

La parcela constituye una única unidad de edificación.

4.CONDICIONES DE DOMINIO Y USO

4.1. CESIONES

No tiene.

4.2. SERVIDUMBRES DE USO PUBLICO:

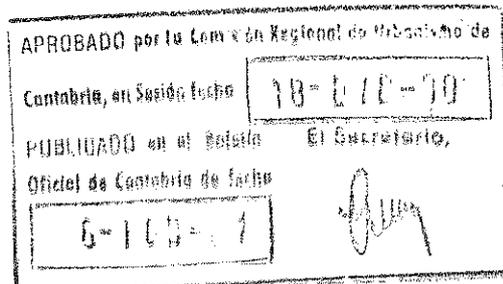
No tiene.

4.3. SERVIDUMBRES ENTRE PARCELAS:

No tiene.

4.4. CONDICIONES DE USO.

Los jardines en planta baja se asignarán registralmente a las viviendas en duplex que ocupan la planta citada, de acuerdo con lo establecido en el Esquema de Aprovechamiento que se adjunta.



CUADRO DE CARACTERISTICAS Nº 18

PARCELA EDIFICABLE A.III.1.

1. SUPERFICIE DE PARCELA : 1.921 m²
2. CALIFICACION PORMENORIZADA : Vivienda colectiva.
3. CONDICIONES DE EDIFICACION, APROVECHAMIENTO Y VOLUMEN :

3.1. EDIFICACION

Nº de plantas: 2
Nº de viviendas: 14
Sup.Max.Viviendas: 1.260.- m²
Ocupación sobre rasante: 480.-m²
Ocupación bajo rasante: 1237,50.-m²
Nº plantas de sótano: 1
Uso del sótano: Garaje y trasteros.
Uso plantas piso: Viviendas y elementos comunes.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de	
Cantabria, en Sesión fecha	18-07-90
PUBLICADO en el Boletín El Secretario,	
Oficial de Cantabria de fecha	0-10-91

3.2. RASANTES:

La rasante de la edificación será la del vial al que da frente terminado, según el esquema de aprovechamiento que se acompaña.

3.3. DIVISION EN UNIDADES DE EDIFICACION:

La parcela constituye una única unidad de edificación.

4.CONDICIONES DE DOMINIO Y USO

4.1. CESIONES

No tiene.

4.2. SERVIDUMBRES DE USO PUBLICO:

No tiene.

4.3. SERVIDUMBRES ENTRE PARCELAS:

La parcela queda sometida a una servidumbre de acceso en la planta sótano a los garages de las parcelas colindantes.

4.4. OTRAS SERVIDUMBRES.

Las superficies señaladas en planta baja como "libre uso privado" serán de dominio de la comunidad de propietarios, pero su uso estará ligado a las viviendas en planta baja a las que da frente.

Las superficies señaladas en planta baja como "libre uso restringido" serán de dominio de la comunidad de propietarios, pero su acceso será libre para todos ellos, según las normas que se establezcan.

DECLARACION Para hacer constar que este Proyecto Urbanístico, fue aprobado por el Sr. Alcalde de Cantabria en la Sesión de fecha 18 de Julio de 1990.

43
[Firma]

DECLARACION Para hacer constar que este Proyecto Urbanístico, fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Cantabria en la Sesión de fecha 18 de Julio de 1990.

[Firma]

CUADRO DE CARACTERISTICAS Nº 19

PARCELA EDIFICABLE A.III.2.

1. SUPERFICIE DE PARCELA : 1.791 m²
2. CALIFICACION PORMENORIZADA : Vivienda colectiva.
3. CONDICIONES DE EDIFICACION, APROVECHAMIENTO Y VOLUMEN :

3.1. EDIFICACION

Nº de plantas: 2
Nº de viviendas: 14
Sup.Max.Viviendas: 1.260.- m²
Ocupación sobre rasante: 480.-m²
Ocupación bajo rasante: 1.125,0 m²
Nº plantas de sótano: 1
Uso del sótano: Garage y trasteros.
Uso plantas piso: Viviendas y elementos comunes

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de	
Cantabria, en Sesión fecha	18-11-90
PUBLICADO en el Boletín El Secretario,	
Oficial de Contabilidad fecha	6-12-90

3.2. RASANTES:

La rasante de la edificación será la del vial al que da frente terminado, según el esquema de aprovechamiento que se acompaña.

3.3. DIVISION EN UNIDADES DE EDIFICACION:

La parcela constituye una única unidad de edificación.

4.CONDICIONES DE DOMINIO Y USO

4.1. CESIONES

No tiene.

4.2. SERVIDUMBRES DE USO PUBLICO:

No tiene.

4.3. SERVIDUMBRES ENTRE PARCELAS:

La parcela queda sometida a una servidumbre de acceso en la planta sótano a los garages de las parcelas colindantes.

4.4. OTRAS SERVIDUMBRES.

Las superficies señaladas en planta baja como "libre uso privado" serán de dominio de la comunidad de propietarios, pero su uso estará ligado a las viviendas en planta baja a las que da frente.

Las superficies señaladas en planta baja como "libre uso restringido" serán de dominio de la comunidad de propietarios, pero su acceso será libre para todos ellos, según las normas que se establezcan.

DILIGENCIA de la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria, en Sesión fecha 18-11-90, aprobada por el Sr. Alcalde en el Pleno Municipal de fecha 10 de Diciembre de 1990.

Cantabria, el día 18 de Noviembre de 1990



44
Cantabria, el día 18 de Noviembre de 1990



CUADRO DE CARACTERISTICAS Nº 20

PARCELA EDIFICABLE A.III.3.

1. SUPERFICIE DE PARCELA : 3.174 m²
2. CALIFICACION PORMENORIZADA : Vivienda colectiva.
3. CONDICIONES DE EDIFICACION, APROVECHAMIENTO Y VOLUMEN :

3.1. EDIFICACION

Nº de plantas: 2
Nº de viviendas: 14
Sup.Max.Viviendas: 1.260.- m²
Ocupación sobre rasante: 480.-m²
Ocupación bajo rasante: 1.237.50 m²
Nº plantas de sótano: 1
Uso del sótano: Garaje y trasteros.
Uso plantas piso: Viviendas y elementos comunes

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de	
Contabrie, en Sesión fecha	18-11-00
PUBLICADO en el Boletín El Secretario,	
Oficial de Contabrie de fecha	6-12-01



3.2. RASANTES:

La rasante de la edificación será la del vial al que da frente terminado, según el esquema de aprovechamiento que se acompaña.

3.3. DIVISION EN UNIDADES DE EDIFICACION:

La parcela constituye una única unidad de edificación.

4.CONDICIONES DE DOMINIO Y USO

4.1. CESIONES

No tiene.

4.2. SERVIDUMBRES DE USO PUBLICO:

No tiene.

4.3. SERVIDUMBRES ENTRE PARCELAS:

La parcela queda sometida a una servidumbre de acceso en la planta sótano a los garages de las parcelas colindantes.

4.4. OTRAS SERVIDUMBRES.

Las superficies señaladas en planta baja como "libre uso privado" serán de dominio de la comunidad de propietarios, pero su uso estará ligado a las viviendas en planta baja a las que da frente.

Las superficies señaladas en planta baja como "libre uso restringido" serán de dominio de la comunidad de propietarios, pero su acceso será libre para todos ellos, según las normas que se establezcan.

CUADRO DE CARACTERISTICAS Nº 21

PARCELA EDIFICABLE A.III.4.

1. SUPERFICIE DE PARCELA : 3.023 m²
2. CALIFICACION PORMENORIZADA : Vivienda colectiva.
3. CONDICIONES DE EDIFICACION, APROVECHAMIENTO Y VOLUMEN :

3.1. EDIFICACION

Nº de plantas: 2
Nº de viviendas: 14
Sup.Max.Viviendas: 1.260.- m²
Ocupación sobre rasante: 480.-m²
Ocupación bajo rasante: 1.430.00 m²
Nº plantas de sótano: 1
Uso del sótano: Garaje y trasteros.
Uso plantas piso: Viviendas y elementos comunes.

3.2. RASANTES:

La rasante de la edificación será la del vial al que da frente terminado, según el esquema de aprovechamiento que se acompaña.

3.3. DIVISION EN UNIDADES DE EDIFICACION:

La parcela constituye una única unidad de edificación.

4.CONDICIONES DE DOMINIO Y USO

4.1. CESIONES

No tiene.

4.2. SERVIDUMBRES DE USO PUBLICO:

No tiene.

4.3. SERVIDUMBRES ENTRE PARCELAS:

La parcela queda sometida a una servidumbre de acceso en la planta sótano a los garages de las parcelas colindantes.

4.4. OTRAS SERVIDUMBRES.

Las superficies señaladas en planta baja como "libre uso privado" serán de dominio de la comunidad de propietarios, pero su uso estará ligado a las viviendas en planta baja a las que da frente.

Las superficies señaladas en planta baja como "libre uso restringido" serán de dominio de la comunidad de propietarios, pero su acceso será libre para todos ellos, según las normas que se establezcan.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de	
Cantabria, en Sesión fecha	18-07-00
PUBLICADO en el Boletín	El Secretario,
Oficial de Cantabria de fecha	
6-1-01	



CUADRO DE CARACTERISTICAS Nº 22

PARCELA EDIFICABLE A.III.5.

1. SUPERFICIE DE PARCELA : 3.409 m²
2. CALIFICACION PORMENORIZADA : Vivienda colectiva.
3. CONDICIONES DE EDIFICACION, APROVECHAMIENTO Y VOLUMEN :

3.1. EDIFICACION

Nº de plantas: 2
Nº de viviendas: 14
Sup.Max.Viviendas: 1.260.- m²
Ocupación sobre rasante: 480.-m²
Ocupación bajo rasante: 1.430 m²
Nº plantas de sótano: 1
Uso del sótano: Garaje y trasteros.
Uso plantas piso: Viviendas y elementos comunes.

3.2. RASANTES:

La rasante de la edificación será la del vial al que da frente terminado, según el esquema de aprovechamiento que se acompaña.

3.3. DIVISION EN UNIDADES DE EDIFICACION:

La parcela constituye una única unidad de edificación.

4.CONDICIONES DE DOMINIO Y USO

4.1. CESIONES

No tiene.

4.2. SERVIDUMBRES DE USO PUBLICO:

No tiene.

4.3. SERVIDUMBRES ENTRE PARCELAS:

La parcela queda sometida a una servidumbre de acceso en la planta sótano a los garages de las parcelas colindantes.

4.4. OTRAS SERVIDUMBRES.

Las superficies señaladas en planta baja como "libre uso privado" serán de dominio de la comunidad de propietarios, pero su uso estará ligado a las viviendas en planta baja a las que da frente.

Las superficies señaladas en planta baja como "libre uso restringido" serán de dominio de la comunidad de propietarios, pero su acceso será libre para todos ellos, según las normas que se establezcan.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de	
Castrovia, en Sesión fecha	18-DIC-90
PUBLICADO en el Boletín El Secretario,	
Oficial de Contaduría de fecha	
5-100-1	

Este documento ha sido aprobado por el Pleno/Directivo de la Comunidad de Propietarios de la parcela A.III.5. en la Sesión Plena/Directiva celebrada el día 10 de Agosto de 2000.

Castrovia, 10 de Agosto de 2000





CUADRO DE CARACTERISTICAS Nº 23

PARCELA EDIFICABLE A.IV.1.

1. SUPERFICIE DE PARCELA : 2.670 m2.
2. CALIFICACION PORMENORIZADA : Viviendas unifamiliares aisladas
3. CONDICIONES DE EDIFICACION, APROVECHAMIENTO Y VOLUMEN :

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de	
Castellón, en Sesión fecha	18-1-78-90
PUBLICADO en el Boletín El Secretario,	
Oficial de Castellón de fecha	
5-1-78-90	

3.1. EDIFICACION

Nº de plantas: 2
Nº de viviendas: 4
Sup.Max.Viviendas: 1.100 m2
Sup. Max. por vivienda: 275.-m2
Maxima ocupación sobre rasante: 30% de la Parcela
Máxima ocupación bajo rasante: 30 % de la Parcela.
Nº plantas de sótano: 1
Uso del sótano: Garaje y trasteros.
Uso plantas piso: Vivienda en doble nivel.

3.2. RASANTES:

La rasante de planta baja será el plano definido por la cota mínima del vial al que da frente la parcela (Eje 100) más tres metros.

3.3. RETRANQUEOS A VIALES.

Las edificaciones se retranquearán diez (10) metros respecto al eje de los viales internos al Plan Parcial y veinte (20) metros respecto al eje del vial calificado como Sistema General en las Normas Subsidiarias.

3.4. DISTANCIAS A COLINDANTES

La distancia a colindantes será de tres (3) metros, medidos desde la línea fina de fachada.

3.5. DIVISION EN UNIDADES DE EDIFICACION:

La parcela podrá dividirse en el mismo numero de unidades de edificación que el número de viviendas indicado en este cuadro de características, edificación que se desarrollará en una parcela mínima de 500 m2.

3.6.AGRUPACIONES DE PARCELAS.

Se podrán agrupar dos parcelas contiguas, para constituir una Unidad de Edificación en la que se podrá desarrollar una edificación que sume los aprovechamientos adjudicados para cada una de las parcelas agrupadas.

4.CONDICIONES DE DOMINIO Y USO

4.1. CESIONES: No tiene.

4.2. SERVIDUMBRES DE USO PUBLICO:

Para hacer constar que este Plan Parcial fue aprobado por el Sr. Ayuntamiento de Castellón de la Plana por resolución de fecha 19 de mayo de 2004.

El secretario



48

Este Plan Parcial fue aprobado por el Ayuntamiento de Castellón de la Plana por resolución de fecha 19 de mayo de 2004.



Las generadas por el establecimiento de infraestructuras de carácter público.

4.3. SERVIDUMBRES ENTRE PARCELAS: No tiene.

4.4. CONDICIONES DE USO:

Cada una de las parcelas se asignará registralmente a la edificación que se asienta sobre ella.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de	
Centabria, en Sesión fecha	18-E-12-99
PUBLICADO en el Boletín El Secretario,	
Oficial de Centabria de fecha	
5-1-00-1	

14

DEBEMOS PARA Poder hacer saber que este
Boletín de Urbanismo de Cantabria es el Boletín
público de Urbanismo de Cantabria de 1999
Cantabria, 1 de 12 de 1999
El Secretario



CUADRO DE CARACTERISTICAS Nº 24

PARCELA EDIFICABLE A.IV.2.

1. SUPERFICIE DE PARCELA : 12.694 m² m².
2. CALIFICACION PORMENORIZADA : Viviendas unifamiliares aisladas
3. CONDICIONES DE EDIFICACION, APROVECHAMIENTO Y VOLUMEN :

3.1. EDIFICACION

Nº de plantas: 2
Nº de viviendas: 18
Sup.Max.Viviendas: 4950.-m²
Sup. Max. por vivienda: 275.-m²
Maxima ocupación sobre rasante: 30% de la Parcela
Máxima ocupación bajo rasante: 30 % de la Parcela.
Nº plantas de sótano: 1
Uso del sótano: Garaje y trasteros.
Uso plantas piso: Vivienda en doble nivel.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de	
Contabrita, en Sesión Extra	18-2-78-79
PUBLICADO en el Boletín	El Secretario,
Oficial de Contabrita de Fecha	
6-115-17	

3.2. RASANTES:

La rasante de planta baja será el plano definido por la cota mínima del vial al que da frente la parcela (Eje 510) más tres metros.

3.3. RETRANQUEOS A VIALES.

Las edificaciones se retranquearán diez (10) metros respecto al eje de los viales internos al Plan Parcial y veinte (20) metros respecto al eje del vial calificado como Sistema General en las Normas Subsidiarias.

3.4. DISTANCIAS A COLINDANTES

La distancia a colindantes será de tres (3) metros, medidos desde la línea fina de fachada.

3.5. DIVISION EN UNIDADES DE EDIFICACION:

La parcela podrá dividirse en el mismo numero de unidades de edificación que el número de viviendas indicado en este cuadro de características, edificación que se desarrollará en una parcela mínima de 500 m².

3.6. AGRUPACIONES DE PARCELAS.

Se podrán agrupar dos parcelas contiguas, para constituir una Unidad de Edificación en la que se podrá desarrollar una edificación que sume los aprovechamientos adjudicados para cada una de las parcelas agrupadas.

4. CONDICIONES DE DOMINIO Y USO

- 4.1. CESIONES: No tiene.
- 4.2. SERVIDUMBRES DE USO PUBLICO:



Las generadas por el establecimiento de infraestructuras de carácter público.

4.3. SERVIDUMBRES ENTRE PARCELAS: No tiene.

4.4. CONDICIONES DE USO:

Cada una de las parcelas se asignará registralmente a la edificación que se asienta sobre ella.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de	
Castabria, en Sesión fecha	18-07-90
PUBLICADO en el Boletín El Secretario,	
Oficial de Cantabria de fecha	
6-1-91	

PRESENCIA Para poder constar con el
Plan/Documento, fue aprobado por el Sr.
Abogado Intermunicipal por duplicación de firma
de el día 14 de Julio de 2000

14 de Julio de 2000

51



CUADRO DE CARACTERISTICAS N° 25

PARCELA EDIFICABLE A.IV.3.

1. SUPERFICIE DE PARCELA : 4804.41 m².

2. CALIFICACION PORMENORIZADA : Viviendas unifamiliares aisladas

3. CONDICIONES DE EDIFICACION, APROVECHAMIENTO Y VOLUMEN :

3.1. EDIFICACION

N° de plantas: 2

N° de viviendas: 7

Sup. Max. Viviendas: 1925.-m²

Sup. Max. por vivienda: 275.-m²

Maxima ocupación sobre rasante: 30% de la Parcela

Máxima ocupación bajo rasante: 30 % de la Parcela.

N° plantas de sótano: 1

Uso del sótano: Garaje y trasteros.

Uso plantas piso: Vivienda en doble nivel.

3.2. RASANTES:

La rasante de planta baja será el plano definido por la cota mínima del vial al que da frente la parcela (Eje 510 o 520) más tres metros.

3.3. RETRANQUEOS A VIALES.

Las edificaciones se retranquearán diez (10) metros respecto al eje de los viales internos al Plan Parcial y veinte (20) metros respecto al eje del vial calificado como Sistema General en las Normas Subsidiarias.

3.4. DISTANCIAS A COLINDANTES

La distancia a colindantes será de tres (3) metros, medidos desde la línea fina de fachada.

3.5. DIVISION EN UNIDADES DE EDIFICACION:

La parcela podrá dividirse en el mismo numero de unidades de edificación que el número de viviendas indicado en este cuadro de características, edificación que se desarrollará en una parcela mínima de 500 m².

3.6. AGRUPACIONES DE PARCELAS.

Se podrán agrupar dos parcelas contiguas, para constituir una Unidad de Edificación en la que se podrá desarrollar una edificación que sume los aprovechamientos adjudicados para cada una de las parcelas agrupadas.

4. CONDICIONES DE DOMINIO Y USO

4.1. CESIONES: No tiene.

4.2. SERVIDUMBRES DE USO PUBLICO:

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de
Cantabria, en Sesión fecha 18-07-99
PUBLICADO en el Boletín El Secretario,
Oficial de Cantabria de fecha 6-11-99



El presente Plan Parcial por el que se modifica el Manual Documental de Urbanismo para el Plan de Vivienda aprobado el 12 de Julio de 2000
Cantabria, 11 de Julio de 2000



Las generadas por el establecimiento de infraestructuras de carácter público.

4.3. SERVIDUMBRES ENTRE PARCELAS: No tiene.

4.4. CONDICIONES DE USO:

Cada una de las parcelas se asignará registralmente a la edificación que se asienta sobre ella.

APROBADO por la Comisión Regional de Catastro de	
Cantabria, en Sesión fecha	18-6-70
PUBLICADO en el Boletín El Secretario,	
Oficial de Contabilidad de fecha	
6-1-71	

CUADRO DE CARACTERISTICAS Nº 26

PARCELA EDIFICABLE A.IV.4.

1. SUPERFICIE DE PARCELA : 5300.04 m².
2. CALIFICACION PORMENORIZADA : Viviendas unifamiliares aisladas
3. CONDICIONES DE EDIFICACION, APROVECHAMIENTO Y VOLUMEN :

3.1. EDIFICACION

Nº de plantas: 2
Nº de viviendas: 8
Sup.Max.Viviendas: 2200.-m²
Sup. Max. por vivienda: 275.-m²
Maxima ocupación sobre rasante: 30% de la Parcela
Máxima ocupación bajo rasante: 30 % de la Parcela.
Nº plantas de sótano: 1
Uso del sótano: Garaje y trasteros.
Uso plantas piso: Vivienda en doble nivel.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de	
Cantabria, en Sesión fecha	19-07-90
PUBLICADO en el Boletín	El Secretario,
Oficial de Cantabria de fecha	
6-100-27	

3.2. RASANTES:

La rasante de planta baja será el plano definido por la cota mínima del vial al que da frente la parcela (Eje 510 o 520) más tres metros.

3.3. RETRANQUEOS A VIALES.

Las edificaciones se retranquearán diez (10) metros respecto al eje de los viales internos al Plan Parcial y veinte (20) metros respecto al eje del vial calificado como Sistema General en las Normas Subsidiarias.

3.4. DISTANCIAS A COLINDANTES

La distancia a colindantes será de tres (3) metros, medidos desde la línea fina de fachada.

3.5. DIVISION EN UNIDADES DE EDIFICACION:

La parcela podrá dividirse en el mismo numero de unidades de edificación que el número de viviendas indicado en este cuadro de características, edificación que se desarrollará en una parcela mínima de 500 m².

3.6.AGRUPACIONES DE PARCELAS.

Se podrán agrupar dos parcelas contiguas, para constituir una Unidad de Edificación en la que se podrá desarrollar una edificación que sume los aprovechamientos adjudicados para cada una de las parcelas agrupadas.

4.CONDICIONES DE DOMINIO Y USO

4.1. CESIONES: No tiene.

4.2. SERVIDUMBRES DE USO PUBLICO:

NOTIFICACION Para hacer constar que este Plan Parcial fue aprobado por el Sr. Alcalde en sesión de fecha 19-07-90.


19 de Julio de 1990



Las generadas por el establecimiento de infraestructuras de carácter público.

4.3. SERVIDUMBRES ENTRE PARCELAS: No tiene.

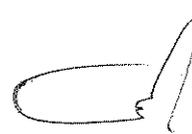
4.4. CONDICIONES DE USO:

Cada una de las parcelas se asignará registralmente a la edificación que se asienta sobre ella.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de
Cantabria, en Sesión fecha 18-11-90
PUBLICADO en el Boletín El Secretario,
Oficial de Cantabria de fecha 5-12-90



DECLARACIÓN: Para hacer constar que este
Mapa/Documento ha sido elaborado por el Plano
provisoriamente en virtud de la Ley de Julio de 2000
Cantabria 17 de Julio de 2000
El Secretario.



CUADRO DE CARACTERISTICAS Nº 27

PARCELA EDIFICABLE A.IV.5.

1. SUPERFICIE DE PARCELA : 5300.04 m2.
2. CALIFICACION PORMENORIZADA : Viviendas unifamiliares aisladas
3. CONDICIONES DE EDIFICACION, APROVECHAMIENTO Y VOLUMEN :

3.1. EDIFICACION

Nº de plantas: 2
Nº de viviendas: 8
Sup.Max.Viviendas: 2200.-m2
Sup. Max. por vivienda: 275.-m2
Maxima ocupación sobre rasante: 30% de la Parcela
Máxima ocupación bajo rasante: 30 % de la Parcela.
Nº plantas de sótano: 1
Uso del sótano: Garaje y trasteros.
Uso plantas piso: Vivienda en doble nivel.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de	
Contable, en Sesión fecha	10-6-80
PUBLICADO en el Boletín	El Secretario,
Oficial de Construcción de fecha	
5-1-80-1	

3.2. RASANTES:

La rasante de planta baja será el plano definido por la cota mínima del vial al que da frente la parcela (Eje 510 o 520) más tres metros.

3.3. RETRANQUEOS A VIALES.

Las edificaciones se retranquearán diez (10) metros respecto al eje de los viales internos al Plan Parcial y veinte (20) metros respecto al eje del vial calificado como Sistema General en las Normas Subsidiarias.

3.4. DISTANCIAS A COLINDANTES

La distancia a colindantes será de tres (3) metros, medidos desde la línea fina de fachada.

3.5. DIVISION EN UNIDADES DE EDIFICACION:

La parcela podrá dividirse en el mismo numero de unidades de edificación que el número de viviendas indicado en este cuadro de características, edificación que se desarrollará en una parcela mínima de 500 m2.

3.6. AGRUPACIONES DE PARCELAS.

Se podrán agrupar dos parcelas contiguas, para constituir una Unidad de Edificación en la que se podrá desarrollar una edificación que sume los aprovechamientos adjudicados para cada una de las parcelas agrupadas.

4. CONDICIONES DE DOMINIO Y USO

4.1. CESIONES: No tiene.

4.2. SERVIDUMBRES DE USO PUBLICO:

Las servidumbres de uso público que esta parcela tiene, han sido aprobadas por el Sr. Alcalde de esta Corporación en fecha 10-6-80.



Las generadas por el establecimiento de infraestructuras de carácter público.

4.3. SERVIDUMBRES ENTRE PARCELAS: No tiene.

4.4. CONDICIONES DE USO:

Cada una de las parcelas se asignará registralmente a la edificación que se asienta sobre ella.



CUADRO DE CARACTERISTICAS Nº 28.

PARCELA EDIFICABLE A.V.

1. SUPERFICIE DE PARCELA : 7.203,63 m2
2. CALIFICACION PORMENORIZADA : Hotelero.
3. CONDICIONES DE EDIFICACION, APROVECHAMIENTO Y VOLUMEN :



3.1. EDIFICACION

- Nº de plantas: 3
- Sup.Max.Edificable: 4276.-m2 de los cuales 400 m2 deberán dedicarse a equipamiento comercial.
- Máxima ocupación sobre rasante: 35% de la Parcela
- Máxima ocupación bajo rasante: 30 % de la Parcela.
- Nº plantas de sótano: 1
- Uso del sótano: Garaje y elementos anejos al uso hotelero o comercial.
- Uso planta baja : Comercial o elementos comunes del uso hotelero.
- Uso primera y segunda plantas: Hotelero.

3.2. RASANTES:

Se establecerán mediante el Proyecto de Ejecución. En éste también se detallarán los aparcamientos exigidos en número de 110 contando los aparcamientos situados en sótano o en superficie.

3.3. RETIROS DE LA EDIFICACION.

La edificación deberá retranquearse al menos veinte (20) metros con respecto al eje del vial señalado en las Normas como Sistema General, dos metros a la calle situada al norte de la parcela y cinco metros con relación al resto de los límites de la parcela, excepto la rotonda situada en la conexión de los ejes 110 y 200, de la que deberá retirarse al menos 10 metros.

3.4. DIVISION EN UNIDADES DE EDIFICACION:

La parcela constituye una única unidad de edificación.

4.CONDICIONES DE DOMINIO Y USO

4.1. CESIONES

No tiene.

4.2. SERVIDUMBRES DE USO PUBLICO:

Las generadas por el establecimiento de infraestructuras de caracter público.

4.3. SERVIDUMBRES ENTRE PARCELAS:

No tiene.

Declaración de haber conocido que este Plano/Documento es el aprobado por el Pleno Municipal, en sesión de fecha 17 de Julio de 2009, en el Ayuntamiento de Cantabria, en la sesión de fecha 10 de Abril de 2009.

Verificación de la fecha 10 de Julio de 2009

[Signature]

DECLARACION de haber conocido que este Plano/Documento es el aprobado por el Pleno Municipal, en sesión de fecha 17 de Julio de 2009, en el Ayuntamiento de Cantabria, en la sesión de fecha 10 de Julio de 2009.

[Signature]

CUADRO DE CARACTERISTICAS Nº 29

PARCELA EDIFICABLE C.I.T.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de	
Castellón, en Sesión fecha	18-12-70
PUBLICADO en el Boletín El Secretario,	
Oficial de Contabilidad de fecha	
6-1-71	

1. SUPERFICIE DE PARCELA : 1163.-m²

2. CALIFICACION PORMENORIZADA : Centros Docentes, Preescolar o guardería.

3. CONDICIONES DE EDIFICACION, APROVECHAMIENTO Y VOLUMEN :

3.1. EDIFICACION

Nº de plantas: 2

Maxima ocupación sobre rasante: 20% de la Parcela

Máxima ocupación bajo rasante: 20 % de la Parcela.

Máxima Superficie construída : 750 m².

3.2. RASANTES:

La rasante de planta baja será el plano definido por la cota máxima del vial al que dá frente la parcela más cincuenta (50) centímetros.

3.3. DIVISION EN UNIDADES DE EDIFICACION:

La parcela constituye una única unidad de edificación.

4.CONDICIONES DE DOMINIO Y USO

4.1. CESIONES

No tiene.

4.2. SERVIDUMBRES DE USO PUBLICO:

Las generadas por el establecimiento de infraestructuras de caracter público.

4.3. SERVIDUMBRES ENTRE PARCELAS:

No tiene.

4.4. DOMINIO

Público.

4.5. CONDICIONES DE USO:

El uso previsto se definirá por el Ayuntamiento.



CUADRO DE CARACTERISTICAS Nº 30

PARCELA EDIFICABLE C.I.2.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de	
Contaduría, en Sesión fecha	18-2-00
PUBLICADO en el Boletín El Secretario,	
Oficial de Contaduría de fecha	
6-1-00-1	

1. SUPERFICIE DE PARCELA : 5070.-m2

2. CALIFICACION PORMENORIZADA :Centros docentes. (E.G.B.)

3. CONDICIONES DE EDIFICACION, APROVECHAMIENTO Y VOLUMEN :

3.1. EDIFICACION

Nº de plantas: 2

Maxima ocupación sobre rasante: 20% de la Parcela

Máxima ocupación bajo rasante: 20 % de la Parcela.

Máxima superficie construida: 2500.-m2

3.2. RASANTES:

A establecer mediante Proyecto de Ejecución.

3.3. DIVISION EN UNIDADES DE EDIFICACION:

La parcela constituye una única unidad de edificación.

4.CONDICIONES DE DOMINIO Y USO

4.1. CESIONES

No tiene.

4.2. SERVIDUMBRES DE USO PUBLICO:

Las generadas por el establecimiento de infraestructuras de caracter público.

4.3. SERVIDUMBRES ENTRE PARCELAS:

No tiene.

4.4. DOMINIO:

Público.

4.5. CONDICIONES DE USO.

Dadas las características del Plan Parcial será el Ayuntamiento el que decida en su momento el uso.

DILIGENCIA para hacer constar que este Plan Parcial ha sido aprobado por el Sr. Alcalde local, mediante resolución de fecha 10 de Septiembre de 2000.
Dada en el Ayuntamiento de 2000





CUADRO DE CARACTERISTICAS Nº 31

PARCELA EDIFICABLE C.II.1.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de	
Contaduría, en Sesión fecha	18-E-10-10
PUBLICADO en el Boletín	El Secretario,
Oficial de Contaduría de fecha	
5-10-10	

1. SUPERFICIE DE PARCELA : 2630.00 m2.

2. CALIFICACION PORMENORIZADA : Parcela de Equipamiento Deportivo

3. CONDICIONES DE EDIFICACION, APROVECHAMIENTO Y VOLUMEN :

3.1. EDIFICACION

A determinar mediante proyecto de ejecución.

3.2. RASANTES:

A determinar mediante Proyecto de Ejecución.

3.3. DIVISION EN UNIDADES DE EDIFICACION:

La parcela constituye una única unidad de edificación.

4. CONDICIONES DE DOMINIO Y USO

4.1. CESIONES

No tiene.

4.2. SERVIDUMBRES DE USO PUBLICO:

Las generadas por el establecimiento de infraestructuras de caracter público.

4.3. SERVIDUMBRES ENTRE PARCELAS:

No tiene.

4.4. DOMINIO:

Público.

4.5. CONDICIONES DE USO.

A determinar por el Ayuntamiento.

El Ayuntamiento, en el concepto que este Plan Urbanístico ha sido aprobado por el Pleno Municipal en su sesión de 17 de Julio de 2010
Cada 10 de Julio de 2010

El Secretario



CUADRO DE CARACTERISTICAS Nº 32

PARCELA C.II.2.

1. SUPERFICIE DE PARCELA : 3612.50 m2.

2. CALIFICACION PORMENORIZADA : Parcela de Equipamiento Deportivo

3. CONDICIONES DE EDIFICACION, APROVECHAMIENTO Y VOLUMEN :

3.1. EDIFICACION

No se permite.

4. CONDICIONES DE DOMINIO Y USO

4.1. CESIONES

No tiene.

4.2. SERVIDUMBRES DE USO PUBLICO:

Las generadas por el establecimiento de infraestructuras de caracter público.

4.3. SERVIDUMBRES ENTRE PARCELAS:

No tiene.

4.4. DOMINIO:

Privado.

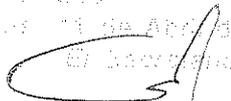
4.5. CONDICIONES DE USO.

A determinar por el Proyecto de Ejecución.

PUBLICADO en la Ley de la Regional de Cantabria de	
Cantabria, en Sesión fecha	13-01-70
PUBLICADO en el Boletín	El Secretario,
Oficial de Contaduría de fecha	
6-11-70	

El presente documento cuenta que este
Plan/Documento es aprobado por el Sr.
Alcalde mediante resolución de fecha
10 de Abril de 2002

Comis. 11 de Abril de 2002


El Secretario



CUADRO DE CARACTERISTICAS Nº 33

PARCELA C.II.3.

1. SUPERFICIE DE PARCELA : 159164.15 m2.
2. CALIFICACION PORMENORIZADA : Parcela de Equipamiento Deportivo
3. CONDICIONES DE EDIFICACION, APROVECHAMIENTO Y VOLUMEN :

3.1. EDIFICACION

No se permite.

4.CONDICIONES DE DOMINIO Y USO

4.1. CESIONES

No tiene.

4.2. SERVIDUMBRES DE USO PUBLICO:

Las generadas por el establecimiento de infraestructuras de caracter público.

4.3. SERVIDUMBRES ENTRE PARCELAS:

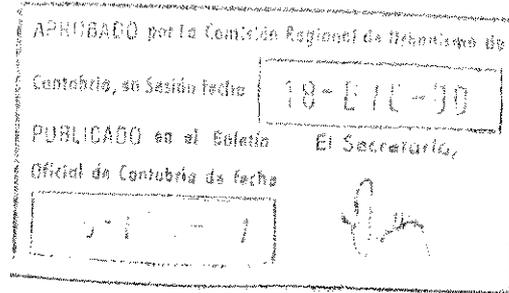
No tiene.

4.4. DOMINIO:

Privado.

4.5. CONDICIONES DE USO.

Establecimiento de un campo de golf.



Oficial de Cantabria de fecha 18-11-00 que este Plan de Ordenación Urbanística aprobado por el Pleno para el año 2000 de la Ley de 20 de Julio de 2000
El Secretario,

CUADRO DE CARACTERISTICAS Nº 34

PARCELA EDIFICABLE C.III.1.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de	
Cantabria, en Sesión fecha	18-07-00
PUBLICADO en el Boletín	El Secretario,
Oficial de Cantabria de fecha	

1. SUPERFICIE DE PARCELA : 3340.-m²

2. CALIFICACION PORMENORIZADA : Parcela de Equipamiento Social

3. CONDICIONES DE EDIFICACION, APROVECHAMIENTO Y VOLUMEN :

3.1. EDIFICACION

Nº de plantas: 2

Maxima superficie construida: 2661.-m²

Maxima ocupación sobre rasante: 40% de la Parcela

Máxima ocupación bajo rasante: 40 % de la Parcela.

Nº plantas de sótano: 1

Uso del sótano: Garage y anejos al uso principal.

Uso plantas piso: Casa-club del Campo de Golf.

3.2. RASANTES:

La rasante de Planta Baja será el plano definido por la cota máxima del vial al que dá frente la parcela más cincuenta (50) centímetros.

3.3. DIVISION EN UNIDADES DE EDIFICACION:

La parcela constituye una única unidad de edificación.

4. CONDICIONES DE DOMINIO Y USO

4.1. CESIONES

No tiene.

4.2. SERVIDUMBRES DE USO PUBLICO:

Las generadas por el establecimiento de infraestructuras de caracter público.

4.3. SERVIDUMBRES ENTRE PARCELAS:

No tiene.

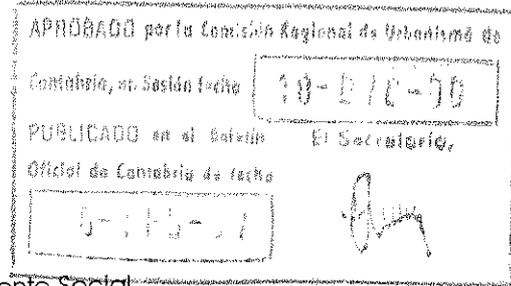
4.4. CONDICIONES DE USO:

El uso de la parcela será el establecimiento de la Casa-club del campo de Golf.

También se admitirá el uso comercial y hostelero así como la vivienda para el personal empleado en el mantenimiento de la edificación, hasta un número máximo de dos viviendas.

CUADRO DE CARACTERISTICAS Nº 35

PARCELA EDIFICABLE C.III.2.



- 1. SUPERFICIE DE PARCELA : 910.-m2
- 2. CALIFICACION PORMENORIZADA : Parcela de Equipamiento Social
- 3. CONDICIONES DE EDIFICACION, APROVECHAMIENTO Y VOLUMEN :

3.1. EDIFICACION

Nº de plantas: 1
Maxima superficie construida: 500.-m2
Maxima ocupación sobre rasante: 60% de la Parcela
Altura máxima: 4,50 metros

3.2. RASANTES:

La rasante de Planta Baja será el plano definido por la cota del vial al que da frente la parcela

3.3. DIVISION EN UNIDADES DE EDIFICACION:

La parcela constituye una única unidad de edificación.

4.CONDICIONES DE DOMINIO Y USO

4.1. CESIONES

No tiene.

4.2. SERVIDUMBRES DE USO PUBLICO:

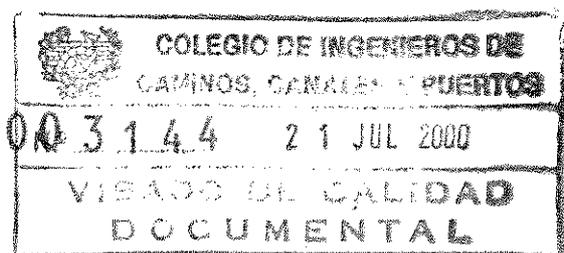
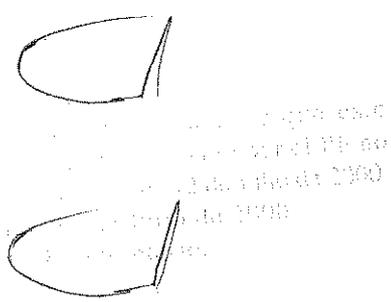
Las generadas por el establecimiento de infraestructuras de carácter público.

4.3. SERVIDUMBRES ENTRE PARCELAS:

No tiene.

4.4. CONDICIONES DE USO:

El uso de la parcela será de servicios de vigilancia y anejos de las edificaciones A.I. y de la zona deportiva contigua, admitiéndose también el uso comercial, oficinas y hostelero.



TITULO CUARTO.

NORMAS DE URBANIZACION.

Capítulo IV.1. Condiciones generales de diseño.

Artículo 38.- Condiciones generales.

Los proyectos de urbanización, así como los Estudios de Detalle que se pudieran tramitar como desarrollo del presente Plan Parcial, deberán ajustar sus especificaciones a lo establecido en el Capítulo 7º de las Normas Urbanísticas del Ayuntamiento de Comillas.

Capítulo IV.2. Condiciones constructivas, de diseño y calidad.

Artículo 39.- Elementos de urbanización.

Los elementos de urbanización, constituidos por viales de circulación rodada incorporan en su ejecución los elementos y conducciones de las redes generales de las infraestructuras de servicios, que discurren por los elementos contiguos, de forma que resulte posible el desarrollo del conjunto del polígono con independencia de la ejecución de estos últimos.

Artículo 40.- Características de diseño de la red de saneamiento.

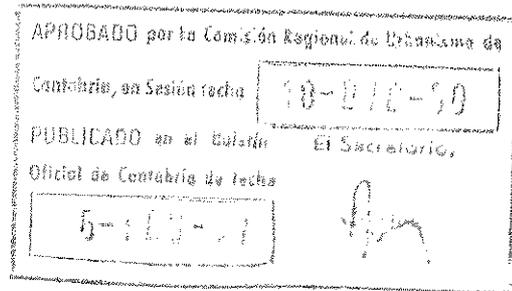
La red de saneamiento de aguas será de tipo separativo.

Artículo 41.- Disposición de las conducciones y centros de servicios de las infraestructuras.

Todas las conducciones y centros de servicios urbanos serán subterráneas, excepto los centros de transformación de energía eléctrica, que podrán establecerse en sótanos o plantas bajas de las edificaciones, o bien en construcciones exentas destinadas a este fin, preferentemente subterráneas, de acuerdo con las normas de la compañía suministradora.

Artículo 42.- Niveles de servicio del alumbrado público.

El proyecto de urbanización considerará como niveles de servicio del alumbrado público los expuestos en el artículo 182 de las Normas Urbanísticas del Ayuntamiento de Comillas, es decir un nivel mínimo de iluminación de 35 lux en servicio en calzadas, con un índice de uniformidad general no inferior al 30% y un nivel mínimo de iluminación en servicio de 15 lux en zonas ajardinadas.



Este Documento fue aprobado por el Sr. Alcalde en su sesión de fecha 10-07-90.

[Handwritten signature]

Este Documento fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Comillas en su sesión de fecha 10-07-90.

[Handwritten signature]

Artículo 43. Pavimentación y afirmado de viales de circulación rodada.

Los viales de circulación rodada se ejecutarán con unas secciones de firme al menos de la misma calidad que las siguientes:

Explanada mejorada	50 cm.
Subbase granular	20 cm.
Base granular	15 cm.
Aglomerado bituminoso	5 cm.

El proyecto de urbanización podrá proponer otras secciones de firme para todos los viales o algunos de ellos con cambio de la superficie de rodadura pero siempre de igual o superior calidad a la indicada.

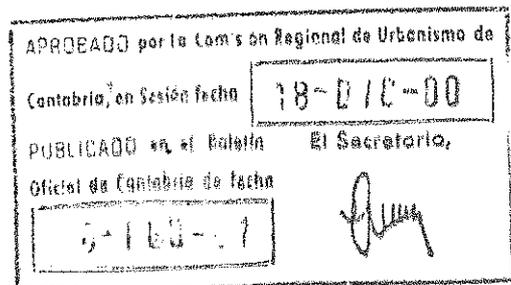
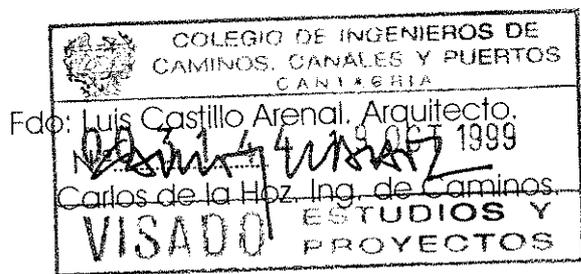
Artículo 44.- Accesos a garage.

Los accesos a garage se ejecutarán en todo caso, dando continuidad al pavimento de las aceras y sin modificar sus rasantes. Únicamente se permitirá achafanar el bordillo.

Artículo 45. Arbolado.

Los Proyectos de urbanización establecerán la plantación de arbolado de acuerdo con lo dispuesto en el Artículo 185 y siguientes de las Normas Urbanísticas del Ayuntamiento de Comillas.

Santander, Octubre de 1999



MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 2, DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR DE DESARROLLO RESIDENCIAL S.D.R.2- ROVACIAS. AYUNTAMIENTO DE COMILLAS

Aprobada definitivamente por la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en sesión de 18 de diciembre de 2003 (B.O.C. 29 enero de 2004).

6. Ordenanzas reguladoras.

Se incluyen a continuación las Modificaciones de las Ordenanzas Reguladoras del Plan Parcial motivadas por los reajustes indicados en esta memoria.

En concreto se introducen dos nuevos cuadro de características, para las nuevas parcelas A.II.8 y A.II. 9 que se numeran como 36 y 37.

Se acompaña asimismo la nueva redacción del Cuadro de Características nº 34, que se modifica en relación con la ocupación bajo rasante y del Cuadro de Características nº 24 correspondiente a la parcela A.IV.2, cuya superficie y número de viviendas varía.
El resto de Ordenanzas del Plan Parcial no sufre ninguna variación.

CUADRO DE CARACTERISTICAS Nº 36.

PARCELA EDIFICABLE A.II.8.

1. SUPERFICIE DE PARCELA: 1214.-m2

2. CALIFICACION PORMENORIZADA: Viviendas unifamiliares en hilera.

3. CONDICIONES DE EDIFICACION, APROVECHAMIENTO Y VOLUMEN:

3.1. EDIFICACION.

Nº de plantas: 2.

Nº de viviendas: 4.

Sup.Max.Viviendas: 450.-m2.

Sup.Max. Por vivienda: 112.50.- m2.

Máxima ocupación sobre rasante: 72.-m2 por vivienda.

Ocupación bajo rasante: 102.-m2 por vivienda.

Nº plantas de sótano: 1.

Uso del sótano: Garage y trasteros.

Uso plantas piso: Viviendas en doble nivel - duplex.

3.2. RASANTES:

La rasante de la edificación será la del vial al que da frente terminado.

3.3. DIVISION EN UNIDADES DE EDIFICACION:

La parcela constituye una única unidad de edificación.

4.CONDICIONES DE DOMINIO Y USO.

4.1. CESIONES.

No tiene.

4.2. SERVIDUMBRES DE USO PUBLICO:

No tiene.

4.3. SERVIDUMBRES ENTRE PARCELAS:

No tiene.

4.4. CONDICIONES DE USO.

Los jardines en planta baja se asignarán registralmente a las viviendas en duplex que ocupan la planta citada.

CUADRO DE CARACTERISTICAS Nº 37.

PARCELA EDIFICABLE A.II.9.

1. SUPERFICIE DE PARCELA: 950.-m2.

2. CALIFICACION PORMENORIZADA: Viviendas unifamiliares en hilera.

3. CONDICIONES DE EDIFICACION, APROVECHAMIENTO Y VOLUMEN :

3.1. EDIFICACION.

Nº de plantas: 2.

Nº de viviendas: 4.

Sup.Max.Viviendas: 450.-m2.

Sup.Max. Por vivienda: 112.50.- m2.

Máxima ocupación sobre rasante: 72.-m2 por vivienda.

Ocupación bajo rasante: 102.-m2 por vivienda.

Nº plantas de sótano: 1.

Uso del sótano: Garage y trasteros.

Uso plantas piso: Viviendas en doble nivel - duplex.

3.2. Rasantes:

La rasante de la edificación será la del vial al que da frente terminado.

3.3. DIVISION EN UNIDADES DE EDIFICACION:

La parcela constituye una única unidad de edificación.

4.CONDICIONES DE DOMINIO Y USO.

4.1. CESIONES.

No tiene.

4.2. SERVIDUMBRES DE USO PUBLICO:

No tiene.

4.3. SERVIDUMBRES ENTRE PARCELAS:

No tiene.

4.4. CONDICIONES DE USO.

Los jardines en planta baja se asignarán registralmente a las viviendas en duplex que ocupan la planta citada.

CUADRO DE CARACTERISTICAS Nº 24.

PARCELA EDIFICABLE A.IV.2.

1. SUPERFICIE DE PARCELA : 10.530.- m2.

2. CALIFICACION PORMENORIZADA: Viviendas unifamiliares aisladas.

3. CONDICIONES DE EDIFICACION, APROVECHAMIENTO Y VOLUMEN:

3.1. EDIFICACION

Nº de plantas: 2

Nº de viviendas: 15

Sup.Max.Viviendas: 4125.-m2

Sup. Max. por vivienda: 275.-m2

Maxima ocupación sobre rasante: 30% de la Parcela

Máxima ocupación bajo rasante: 30 % de la Parcela.

Nº plantas de sótano: 1

Uso del sótano: Garage y trasteros.

Uso plantas piso: Vivienda en doble nivel.

3.2. RASANTES:

La rasante de planta baja será el plano definido por la cota mínima del vial al que da frente la parcela.

3.3. RETRANQUEOS A VIALES.

Las edificaciones se retranquearán diez (10) metros respecto al eje de los viales internos al Plan Parcial y veinte (20) metros respecto al eje del vial calificado como Sistema General en las Normas Subsidiarias.

3.4. DISTANCIAS A COLINDANTES

La distancia a colindantes será de tres (3) metros, medidos desde la línea fina de fachada.

3.5. DIVISION EN UNIDADES DE EDIFICACION:

La parcela podrá dividirse en el mismo numero de unidades de edificación que el número de viviendas indicado en este cuadro de características, edificación que se desarrollará en una parcela mínima de 500 m2.

3.6.AGRUPACIONES DE PARCELAS.

Se podrán agrupar dos parcelas contiguas, para constituir una Unidad de Edificación en la que se podrá desarrollar una edificación que sume los aprovechamientos adjudicados para cada una de las parcelas agrupadas.

4.CONDICIONES DE DOMINIO Y USO

4.1. CESIONES: No tiene.

4.2. SERVIDUMBRES DE USO PUBLICO:

Las generadas por el establecimiento de infraestructuras de carácter público.

4.3. SERVIDUMBRES ENTRE PARCELAS: No tiene.

4.4. CONDICIONES DE USO:

Cada una de las parcelas se asignará registralmente a la edificación que se asienta sobre ella.

CUADRO DE CARACTERISTICAS Nº 34

PARCELA EDIFICABLE C.III.1.

1. SUPERFICIE DE PARCELA : 3340.-m2

2. CALIFICACION PORMENORIZADA: Parcela de Equipamiento Social

3. CONDICIONES DE EDIFICACION, APROVECHAMIENTO Y VOLUMEN:

3.1. EDIFICACION.

Nº de plantas: 2

Maxima superficie construida: 2661.-m2.

Maxima ocupación sobre rasante: 40% de la Parcela.

Máxima ocupación bajo rasante: 100 % de la Parcela.

Nº plantas de sótano: 1

Uso del sótano: Garage y anejos al uso principal.

Uso plantas piso: Casa-club del Campo de Golf.

3.2. RASANTES:

La rasante de Planta Baja será el plano definido por la cota máxima del vial al que da frente la parcela más cincuenta (50) centímetros.

3.3. DIVISION EN UNIDADES DE EDIFICACION:

La parcela constituye una única unidad de edificación.

4.CONDICIONES DE DOMINIO Y USO.

4.1. CESIONES.

No tiene.

4.2. SERVIDUMBRES DE USO PUBLICO:

Las generadas por el establecimiento de infraestructuras de carácter público.

4.3. SERVIDUMBRES ENTRE PARCELAS:

No tiene.

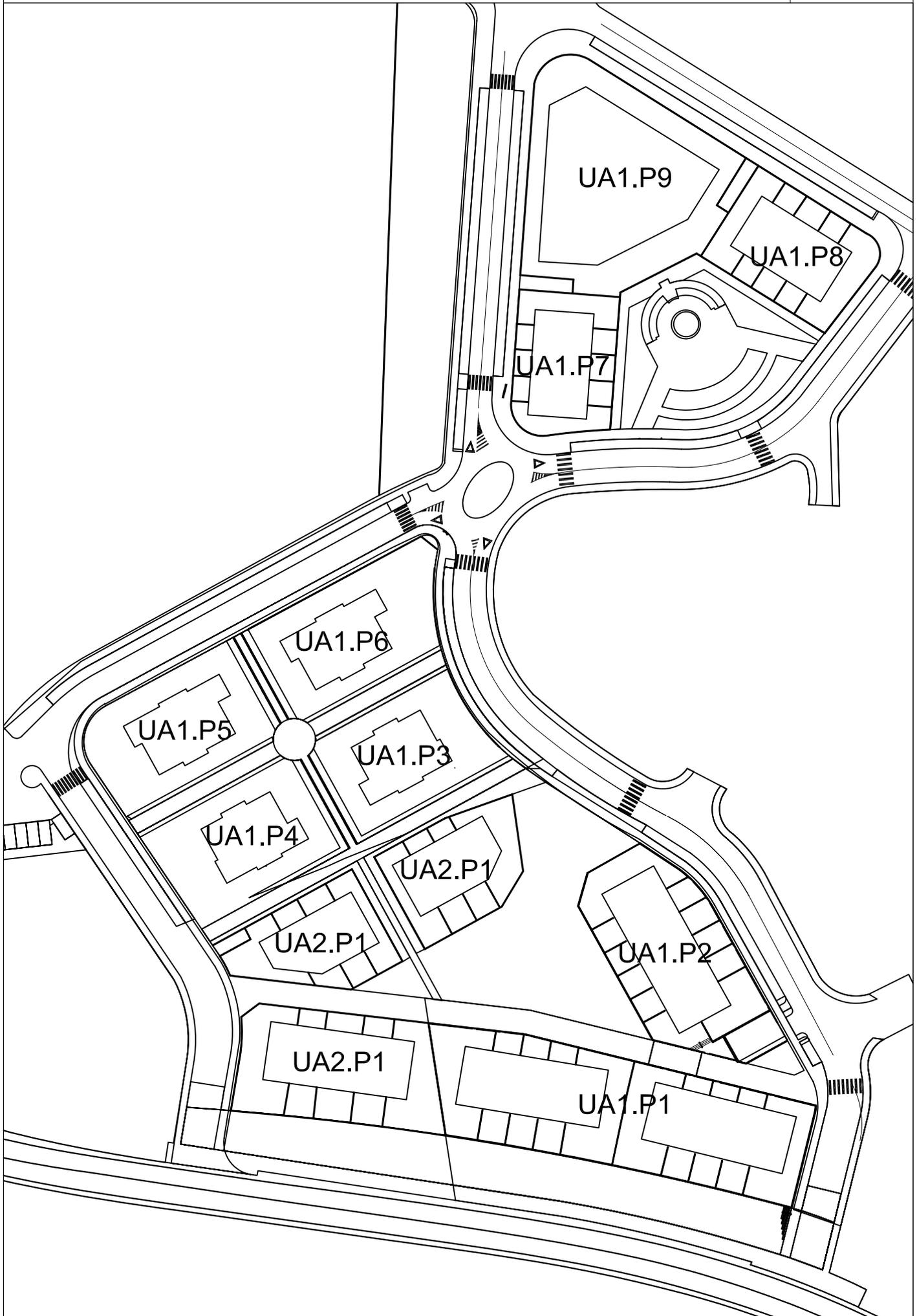
4.4. CONDICIONES DE USO:

El uso de la parcela será el establecimiento de la Casa-club del campo de Golf.

También se admitirá el uso comercial y hostelero así como la vivienda para el personal empleado en el mantenimiento de la edificación, hasta un número máximo de dos viviendas.

Santander, octubre del 2001.–Carlos de la Hoz, ingeniero de Caminos.–Luis Castillo Arenal, arquitecto.

A.P.I. - 3
PLAN PARCIAL S.D.R. – 4, SECTOR 19-33
PRADOVERDE



6.-7 Cuadros de características de la ordenación y aprovechamientos

CUADRO DE PARCELAS							
Parcela	Sup. Parcela edific.	Sup. Parcela edific. Neta	Previsiones				Edificabilidad
			nº Viv.	Sup ocupación	Sup (*) computable	Plazas Aparc.	
UA1P.1	1695,62	868,37	10	684	838,48	10	
UA1P.2	1078,90	684,44	7	391	585,50	7	0,725
UA1P.3	690,06	372,44	12	372	744,50	12	0,764
UA1P.4	719,50	376,42	12	375	750,00	12	0,736
UA1P.5	772,87	391,82	12	391	782,00	12	0,706
UA1P.6	807,98	414,84	12	412	825,00	12	0,702
UA1P.7	744,66	360,77	5	260	415,50	5	0,698
UA1P.8	690,95	385,88	5	260	418,50	5	0,753
UA1P.9	1559,47	975,67	hotelero	871	1742,00	30	1,117
UA1	8760,01		75	4016	7101,48	105	0,81067031
				superficie edificable UA1			7101,48
94,50 m2 = Superficie media construida prevista por vivienda en UA1							
UA2 P.1	899,59	385,08	6	351	702	6	0,780
UA2 P.2	557,80	254,48	4	254	304	4	0,546
UA2 P.3	578,60	262,84	4	262	312	4	0,540
UA2	2035,99		14	867	1319	14	0,64806803
				superficie edificable UA2			1319,46
PP	10796,00			edificabilidad media			0,78000556

Categoría 4

(*) Las superficies por parcela serían susceptibles de permutarse entre ellos manteniendo la totalidad.

III ORDENANZAS DE LA EDIFICACION

ORDENAZA nº 1 Parcelas de uso vivienda (PARCELAS A)

Uso característico.

- Vivienda en categoría 1ª (unifamiliar individual)
- Vivienda en categoría 2ª (unifamiliar adosada)
- Vivienda en categoría 4ª (colectiva apartamento)

Usos permitidos.

OFICINAS, en categoría 3ª

- ARTESANIA Y ALMACENAJE, en todas sus categorías.
- GARAJE-APARCAMIENTO, en categorías 1ª y 2ª.
- HOSTELERO, en categoría 2ª, 3ª, 4ª y 5ª.
- SALAS DE REUNION, en categorías 1ª y 3ª.
- RELIGIOSO, en todas sus categorías.
- CULTURA I, en todas sus categorías.
- SANITARIO, en categorías 3ª y 4ª
- DEPORTIVO, en categoría 2

Condiciones de parcela y división en unidades de edificación.

Las parcelas se definen en los cuadros correspondientes para las parcelas de uso Vivienda y en el 04 Plano de Zonificación.

Cada parcela constituye una unidad de edificación.

Posición de la edificación y ocupación de parcela.

La disposición de la edificación en la parcela, y la ocupación de la misma por la edificación es libre, debiendo de quedar englobada dentro de la Envolvente Máxima Edificable señalada en el plano 05 Alineaciones.
Las alineaciones son las definidas en el plano 05 y corresponden a una separación de 5 m. al vial original de las NN.SS.

En el caso de que la parcela acoja más de una edificación la distancias entre ellos será al menos de 10 metros.

Se admite las consideraciones relativas a medianeras del Artículo 70 de las Normas Subsidiarias de Comillas.

- La edificabilidad

La edificabilidad máxima es la computada en el cuadro correspondiente de 0,35m²/m² para la totalidad de la parcela bruta.

- Altura de la edificación.

La altura de la edificación en número de plantas será de dos plantas.

La altura de la edificación en metros no superará los 7 metros de altura máxima desde el nivel del terreno a la cota inferior del último forjado.

La altura máxima y el nº de plantas se medirá desde la rasante de la vía a la cual de frente la parcela.

Se permite un semisótano, no computable como volumen, destinado a garaje o almacén, sobresaliente del terreno un metro como máximo, excepto en la rampa de acceso si existe.

- Dotación de aparcamientos.

Se construirá una plaza de garaje por cada vivienda en el interior de la parcela o en sótano.

- Sótanos

Se permite la construcción de sótanos en el interior del área de movimiento de la edificación.

Se permite la agrupación en sótano bajo los viales peatonales entre las parcelas UA1P3, UA1P4, UA1P5, UA1P6 y UA2P2 con UA2P3 las UA1P1 con UA1P2 y UA1P7, UA1P8 y UA1P9

Los usos permitidos son los de aparcamientos o alguna de las siguientes instalaciones: calefacción, acondicionamiento de aire, maquinaria de ascensor, cuarto de basuras, contadores, centros de transformación y trasteros.

- Acceso a garaje

Se permite los accesos por rampas para cada uno de los edificios propuestos desde los viales públicos.

CONDICIONES DE EDIFICACION

EDIFICABILIDAD MÁXIMA	0,35 m ² /m ²
ALTURA MÁXIMA	Dos plantas (7 metros)
OCUPACION MÁXIMA	40%
DISTANCIA A UNA VIA	5 metros mínimo desde el eje del vial al límite de la parcela
DISTANCIA A EDIFICACIONES	10 metros
DISTANCIA A COLINDANTES	5 metros. Se admiten las condiciones relativas a medianerías del Artículo 70 de estas Normas.
LONGITUD MAXIMA DE EDIFICACION	30 metros (+- 20%)

04 FEB. 2005

Comillas: 107 ABR 2005
El Secretario



OTRAS CONDICIONES PARTICULARES

Se permite un semisótano, computable como volumen, destinado a garaje o almacén, sobresaliente del terreno un metro como máximo, excepto en la rampa de acceso, si existe.

Por encima de la altura permitida, con carácter general, se podrá disponer de una tercera planta que tenga una edificabilidad total de 0,04 m²/m² de parcela, que se puede distribuir bien de forma agrupada o bien subdividida, con la intención de que el conjunto no presente una sola línea de cornisa.

Deberá cuidarse especialmente la adaptación al paisaje urbano característico de Comillas.

ORDENANZA Nº 2 EQUIPAMIENTO DEPORTIVO

Usos permitidos: Deportivo en cualquier categoría.

Edificaciones con una disposición libre dentro de la parcela.

Espacios libres de parcela.

Los espacios libres de parcela se acondicionarán convenientemente como las áreas dedicadas a recreo y expansión o a parques y jardines.

ORDENANZA Nº 3 EQUIPAMIENTO COMERCIAL

Usos permitidos: Comercial de categoría 3º

La disposición de la edificación en la parcela es libre debiendo de quedar englobada dentro del máximo de la edificabilidad .

ORDENANZA Nº 4 JARDINES Y AREAS DE JUEGO

Usos permitidos:

El uso característico de estas áreas es el de Servicios públicos, debiéndose destinar fundamentalmente a plantaciones de arbolado y jardinería.

Edificaciones permitidas

Únicamente se permiten edificaciones de una sola planta, que ocupen como máximo el 2% de la superficie de cada área ajardinada, Su altura total no será superior a tres metros y medio.

Condiciones de la edificación

Las áreas ajardinadas, jardines o áreas de juego, además de las plantaciones de arbolado, defensa ambiental, cultivo de flores, y ajardinamiento contarán con los siguientes elementos: mobiliario urbano para reposo, juegos infantiles .

En el caso de las áreas de juego, contarán con áreas ajardinadas de aislamiento y defensa de la red viaria.

No se podrán situar en estas áreas, transformadores eléctricos ni ningún otro tipo de infraestructuras que sean perjudiciales.

ORDENANZA RED VIARIA

Usos permitidos:

Se permite el desarrollo de los movimientos de las personas y los vehículos de transporte así como la permanencia de estos últimos estacionados.

Condiciones de urbanización

Con independencia de que su ejecución se realice de conformidad con las prescripciones técnicas que figuran en las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de Comillas y en el presente documento, se tendrán en cuenta las siguientes disposiciones:

a) Las áreas destinadas al movimiento de personas (aceras, calles peatonales, o calles de tráfico compartido de acceso a residentes) se diferenciarán de las que pueden ser transitadas por vehículos mediante pavimentos de textura o color diferente.

b) En los pasos peatonales se rebajará el bordillo a fin de facilitar la circulación de disminuidos físicos.

c) Los viales peatonales serán de titularidad pública.

En Cabezón de la Sal, 17 de Diciembre de 2004

Es copia idéntica del documento vigente con fecha 29 DIC. 2004

Fdo. D. Carlos Navarro
arquitecto

según ...
suscribe el arquitecto autor

A.P.I. - 4
PLAN PARCIAL S.D.R. – 4, SECTOR 17-18
COMILLAS MAR



En el caso de que la parcela acoja más de una edificación la distancia entre ellas será al menos de diez (10) metros.

La distancia a colindantes de las edificaciones será de al menos cinco (5) metros.

La longitud máxima de las edificaciones será de 30 metros \pm 20%.

Se admiten las consideraciones relativas a medianerías del Artículo 70 de las Normas Subsidiarias de Comillas.

III.5. Edificabilidad.

La edificabilidad máxima de cada manzana es la señalada en el Cuadro de Características de la Ordenación que se contiene en la Memoria.

La edificabilidad global para el conjunto de estas parcelas no superará los 3.994,60 metros cuadrados.

III.6. Altura de la edificación.

1. La altura de la edificación en número de plantas será en todo caso de dos (2) plantas, incluida la planta baja.
2. La altura de la edificación en metros no superará los siete (7) metros de altura máxima desde el nivel del terreno a la cota inferior del último forjado.
3. La altura máxima y el nº de plantas se medirán desde la rasante de la vía a la cual de frente la parcela.
4. Se permite un semisótano, no computable como volumen, destinado a garaje o almacén, sobresaliente del terreno un metro como máximo, excepto en la rampa de acceso si existe.
5. Se permite el aprovechamiento bajo cubierta en las condiciones establecidas en el artículo 48 de las vigentes NNSS de Comillas.

M. A. MORALES. Para hacer constar que este plan de Ejecución que forma parte del Plan Parcial del Sector de Desarrollo Residencial, D.S. 4-17-717, de las Normas Subordinadas, fue aprobado por el Pleno provisionalmente en sesión de 04 FEB. 2000.

Comillas 29 MAR 2000
El Secretario

III.7. Dotación de aparcamientos.

Se construirá una plaza de garaje por cada vivienda en el interior de la parcela.

III.8. Sótanos.

Se permite la construcción de sótanos en el interior del área de movimiento de la edificación.

Los usos permitidos son los de aparcamiento o alguna de las siguientes instalaciones: calefacción, acondicionamiento de aire, maquinaria de ascensor, cuarto de basuras, contadores, centros de transformación y trasteros.

Ordenanza nº 2. Parcelas de uso vivienda en categoría 1ª, 2ª o 4ª. (Parcelas A.II.).

JILIBERRIA. Para hacer constar que este plano, documento que forma parte del Plan Parcial del Sector de Desarrollo Residencial, S.D.R. 4 - 17 y 18, de las Normas Subsidiarias fue aprobado por el Plano provisionalmente en sesión de 04 FEB. 2003

III.9. Uso característico.

Vivienda, en categorías 1ª, (vivienda unifamiliar o pareada); 2ª (unifamiliar adosada o en hilera) o 4ª (residencia comunitaria).

Comillas 23 MAR. 2003

III.10. Usos permitidos.

OFICINAS, en categoría 3ª
ARTESANIA Y ALMACENAJE, en todas sus categorías
GARAJE-APARCAMIENTO, en categorías 1ª y 2ª
HOTELERO, en categoría 2ª, 3ª, 4ª y 5ª
SALAS DE REUNION, en categorías 1ª y 3ª
RELIGIOSO, en todas sus categorías
CULTURAL, en todas sus categorías
SANITARIO, en categorías 3ª y 4ª
DEPORTIVO, en categoría 2ª.

III.11. Condiciones de parcela y división en unidades de edificación.

Las parcelas se definen en el Cuadro de Usos y Aprovechamientos para las parcelas de Uso Vivienda, y se grafían en el Plano de Zonificación Pormenorizada.

Cada parcela constituye una única unidad de edificación. Se podrán agrupar dos o más parcelas para su edificación conjunta, respetando el resto de estas normas y las ordenanzas del las NNSS de Comillas.

III.12. Posición de la edificación y ocupación de la parcela.

La disposición de la edificación en la parcela, y la ocupación de la misma por la edificación es libre, debiendo de quedar englobada dentro de la Envolvente Máxima Edificable señalada en el Plano II.3. Definición Geométrica de la Ordenación. Planta de alineaciones de la edificación.

En el caso de que la parcela acoja más de una edificación la distancia entre ellas será al menos de diez (10) metros.

Comillas 23 MAR, 2005

El Secretario

La distancia a colindantes de las edificaciones será de al menos cinco (5) metros.

La longitud máxima de las edificaciones será de 30 metros +- 20%.

Se admiten las consideraciones relativas a medianerías del Artículo 70 de las Normas Subsidiarias de Comillas.

III.13. Edificabilidad.

La edificabilidad máxima de cada manzana es la señalada en el Cuadro de Características de la Ordenación que se contiene en la Memoria.

III.14. Altura de la edificación.

1. La altura de la edificación en número de plantas será en todo caso de dos (2) plantas, incluida la planta baja.
2. La altura de la edificación en metros no superará los siete (7) metros de altura máxima desde el nivel del terreno a la cota inferior del último forjado.
3. La altura máxima y el nº de plantas se medirán desde la rasante de la vía a la cual de frente la parcela.
4. Se permite un semisótano, no computable como volumen, destinado a garaje o almacén, sobresaliente del terreno un metro como máximo, excepto en la rampa de acceso si existe.
5. Se permite el aprovechamiento bajo cubierta en las condiciones establecidas en el artículo 48 de las vigentes NNSS de Comillas.

III.15. Dotación de aparcamientos.

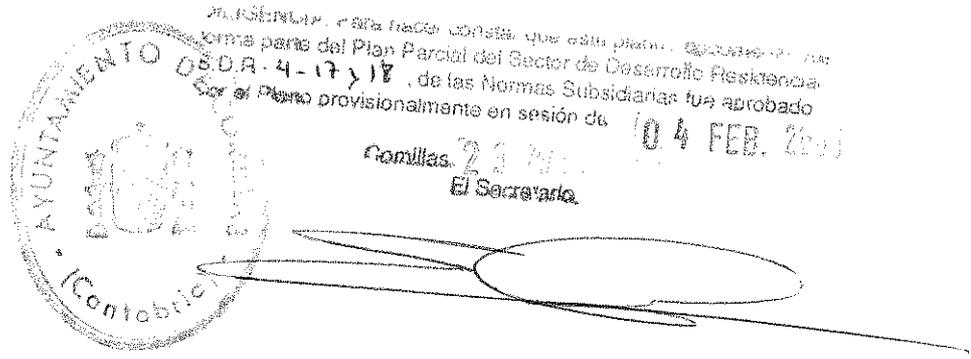
Se construirá una plaza de garaje por cada vivienda en el interior de la parcela.

III.16. Sótanos.

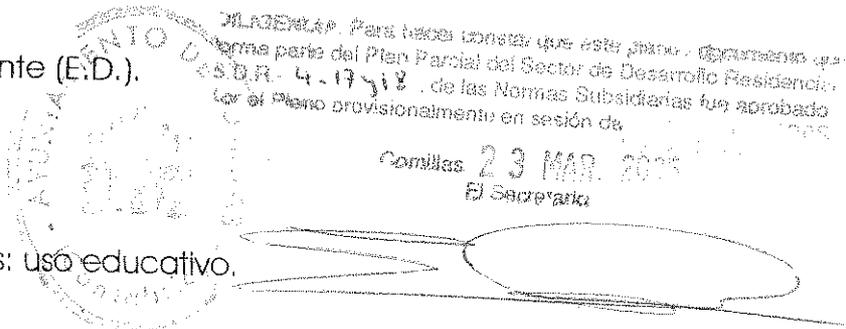
Se permite la construcción de sótanos en el interior del área de movimiento de la edificación.

Los usos permitidos son los de aparcamiento o alguna de las siguientes instalaciones: calefacción, acondicionamiento de aire, maquinaria de ascensor, cuarto de basuras, contadores, centros de transformación y trasteros.

El Síndico, en esta fecha, constata que este plan de ejecución para las Normas para el Plan Parcial del Sector de Desarrollo Residencial OS.D.R. 4-17 y 18 de las Normas Subsidiarias fue aprobado por el Pleno provisionalmente en sesión de 04 FEB. 2005
Comillas, 23 de Feb. 2005
El Secretario.



Ordenanza n° 3. Equipamiento Docente (E:D.).



III.17. Usos permitidos.

Servicios públicos o semipúblicos: uso educativo.

III.18. Posición de la edificación en la parcela.

1. La disposición de la edificación en la parcela es libre debiendo de quedar englobada dentro de la envolvente máxima edificable señalada en el Plano II.3. Definición Geométrica de la Ordenación. Planta de alineaciones de la edificación.
2. La separación entre edificios dentro de la parcela será, como mínimo de cinco (5) metros y nunca inferior a la semisuma de las alturas (medidas al alero) de dichos edificios.
3. No obstante, lo anterior, en caso de ampliaciones, las nuevas edificaciones podrán adosarse a las ya existentes, aplicando las restantes condiciones que se señalan en este artículo.

III.19. Ocupación de la parcela.

La ocupación en planta de las edificaciones será inferior al cincuenta por ciento (50 %) de la superficie neta de la parcela.

III.20. Edificabilidad.

La edificabilidad máxima de la parcela, expresada como cociente entre los metros cuadrados de superficie edificable y los metros cuadrados de superficie neta de parcela será de cincuenta centésimas (0,50 m²/m²).

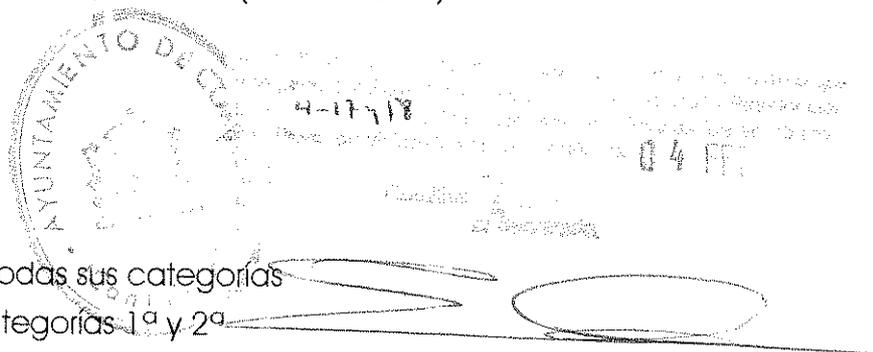
III.21. Altura de la edificación.

1. Se establece en un máximo de dos (2) plantas, incluida la planta baja.
2. No se fija altura máxima de piso, pero deberán cumplirse las especificaciones que al respecto, establezca el Ministerio de Educación y Ciencia.

Ordenanza n° 4. Equipamiento Comercial/Terciario (Parcela E.C.)

III.26. Usos permitidos.

COMERCIAL en Categoría 3ª.
OFICINAS, en categoría 3ª
ARTESANIA Y ALMACENAJE, en todas sus categorías
GARAJE-APARCAMIENTO, en categorías 1ª y 2ª
SALAS DE REUNION, en categorías 1ª y 3ª
CULTURAL, en todas sus categorías
DEPORTIVO, en categoría 2ª.



III.27. Posición de la edificación en la parcela.

1. La disposición de la edificación en la parcela es libre debiendo de quedar englobada dentro de la envolvente máxima edificable señalada en el Plano II.3. Definición Geométrica de la Ordenación. Planta de alineaciones de la edificación.

III.28. Ocupación de la parcela.

La ocupación en planta de las edificaciones será inferior al treinta y seis por ciento (36 %) de la superficie neta de la parcela.

III.29. Edificabilidad.

La edificabilidad global será de 464 metros cuadrados, de los cuales al menos 302 metros cuadrados deberán asignarse al uso comercial.

III.30. Altura de la edificación.

1. La altura de la edificación en número de plantas será en todo caso de dos (2) plantas, incluida la planta baja.
2. La altura de la edificación en metros no superará los siete (7) metros de altura máxima desde el nivel del terreno a la cota inferior del último forjado.
3. La altura máxima y el n° de plantas se medirán desde la rasante de la vía a la

ALABAMA. Para todo contrato que este plan... que forma parte del Plan Parcial del Sector de Desarrollo Residencial, S.D.R. - 4-17 y IV de las Normas Subsidiarias fue aprobado por el Pleno provisionalmente en sesión de...



Camillas
El Secretario

cual de frente la parcela.

- 4. Se permite un semisótano, no computable como volumen, destinado a garaje o almacén, sobresaliente del terreno un metros como máximo, excepto en la rampa de acceso si existe.
- 5. Por encima de la altura permitida, con carácter general, se podrá disponer de una tercera planta que tenga una edificabilidad total de 0,04 m2/m2 de parcela, que se puede distribuir bien de forma agrupada o bien subdividida, con la intención de que el conjunto no presente una sólo línea de cornisa.

III.31. Equipamiento complementario.

No se considera.

III.32. Dotación de aparcamientos.

En el interior de la parcela se dispondrán plazas de aparcamiento a razón de una plaza por cada cien metros cuadrados de edificación.

III.33. Espacios libres de parcela.

Los espacios de la parcela no destinados a alguno de los usos anteriormente mencionados, deberán ser acondicionados convenientemente como áreas dedicadas a recreo y expansión o a parques y jardines. Las áreas ajardinadas representarán, al menos, el veinte por ciento (20%) de la superficie neta de parcela.

III.34. Sótanos.

Se permite la construcción de sótanos en el interior del área de movimiento de la edificación.

Los usos permitidos son los de aparcamiento o alguna de las siguientes instalaciones: calefacción, acondicionamiento de aire, maquinaria de ascensor, cuarto de basuras, contadores, centros de transformación y trasteros.

Ordenanza n° 5. Jardines y Areas de juego. (Parcelas J. Y A.J.)

III.35. Usos permitidos.

El uso característico de estas áreas es el de Servicios públicos, debiéndose destinar fundamentalmente a plantaciones de arbolado y Jardinería.

Se admite asimismo la instalación de infraestructuras tales como transformadores, conducciones, etc.

III.36. Edificaciones permitidas.

Únicamente se permiten edificaciones de una sola planta, que ocupen como máximo el dos por ciento (2%) de la superficie de cada área ajardinada. Su altura total no será superior a tres metros y medio.

III.37. Condiciones de la edificación.

1. Las áreas ajardinadas, jardines o áreas de juegos, además de las plantaciones de arbolado, defensa ambiental, cultivo de flores y ajardinamiento, contarán con los siguientes elementos: mobiliario urbano para reposo, juegos infantiles y juegos de preadolescentes.

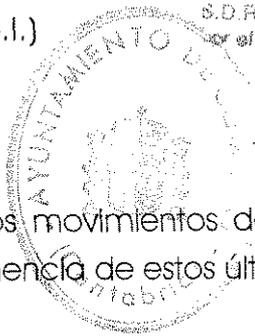
2. En el caso de las Areas de Juego, contarán con áreas ajardinadas de aislamiento y defensa de la red Viaria, con árboles en alcorque, áreas de arena, elementos de mobiliario para juegos infantiles e islas de estancia para el reposo y recreo pasivo, con el mobiliario adeduoado.

Ordenanza nº 6. Red viaria. (D.I.)

... para fines de...
... para el Plan Parcial del Sector de Desarrollo Residencial.
S.D.R. - 4-17 y 18, de las Normas Subsidiarias fue aprobado
... por el Plano provisionalmente en sesión del...

III.38. Usos permitidos.

Se permite el desarrollo de los movimientos de las personas y los vehículos de transporte así como la permanencia de estos últimos estacionados.



Comillas.
El Secretario

III.39. Condiciones de urbanización.

Con independencia de que su ejecución se realice de conformidad con las prescripciones técnicas que figuran en las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de Comillas y en el presente documento, se tendrán en cuenta las siguientes disposiciones:

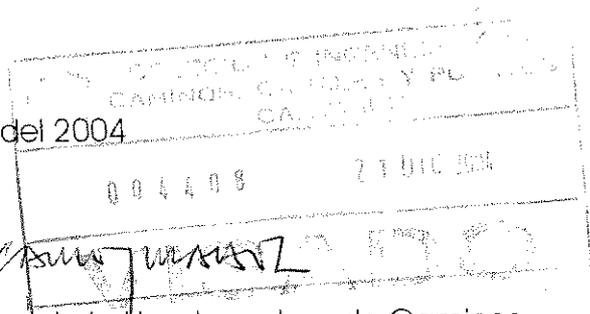
A) Las áreas destinadas al movimiento de personas (aceras y calles peatonales) se diferenciarán de las que pueden ser transitadas por vehículos mediante pavimentos de textura o color diferente.

B) Se podrán establecer conexiones subterráneas aptas para vehículos automóviles entre parcelas bajo las aceras o peatonales, siempre que se deje una altura libre entre la rasante y la cara superior del forjado de cincuenta (50) centímetros.

C) Los espacios para estacionamiento de vehículos anejos a la red viaria se señalarán mediante la formación de tacones en las intersecciones de las vías, como se indica en los planos de red viaria.

D) En los pasos de peatones se rebajará el bordillo a fin de facilitar la circulación de disminuidos físicos; con análogo objeto, en dichos pasos, el pavimento de las aceras se sustituirá por otro que permita reconocer al tacto la existencia del citado paso peatonal.

Santander, Noviembre del 2004



Fdo: Luis Castillo Arenal. Arquitecto/ Carlos de la Hoz. Ingeniero de Caminos.

A.P.I. - 5
PLAN PARCIAL S.D.R. - 1
LA ESTRADA

4.2.- Ordenanza 1º S.D.R. 1 - Residencial unifamiliar

La presente ordenanza regula la edificación en las zonas definidas como RESIDENCIAL UNIFAMILIAR en el plano nº 5 de usos predominantes del Plan Parcial de Ordenación del Sector de Desarrollo Residencial 1 "La Estrada".

RESIDENCIAL UNIFAMILIAR

MANZANA	SUPERFICIE (M2)	Nº VIVIENDAS	SUP.CONS (M2)	EDIFICABILIDAD
R 14	4.992,06	20	3.000	150 m2/parc.
R 15	3.147,73	12	1.800	150 m2/parc.
R 17	1.708,04	6	900	150 m2/parc.
R 18	2.492,22	10	1.500	150 m2/parc.
R 19	1.890,69	6	900	150 m2/parc.
R 20	1.085,00	2	300	150 m2/parc.
R 21	16.531,48	25	3.750	150 m2/parc.
TOTAL	31.847,22	81	12.150	

sup. construida media de vivienda = 150 m2

Debido a la topografía del terreno las manzanas no son regulares, por lo que para dar una uniformidad a la actuación se ha ido a una edificabilidad neta por parcela, independientemente de su tamaño, de 150 m².

Parcela mínima: Se fija la parcela mínima en 250,00 m²

Alcalde. Para hacer constar que este plano de ordenamiento que forma parte del Plan Parcial del Sector de Desarrollo Residencial S.D.R. LA ESTRADA de las fincas subterráneas fue aprobado por el pleno provisionalmente en sesión de 13 AGO. 2004

Comillas.
El Secretario.

Posición respecto a la alineación: Las edificaciones deberán retranquearse de la alineación oficial una distancia mínima de 5 metros.

Separación a linderos: Las edificaciones se separarán de los linderos laterales una distancia mínima de 5 metros, salvo actuaciones de conjunto en las que se podrá adosar a uno o los dos linderos, con autorización expresa y por escrito del colindante. La separación al lindero trasero será como mínimo de 5 metros.

Altura máxima: 7 m.

Número máximo de plantas: 2

Vuelo máximo: 0,9 m.

Altura libre de planta o piso: >2,50 m.

Uso característico:

Residencial unifamiliar aislado o agrupado.

Usos permitidos:

Oficinas en todas sus categorías.

Artesanía y almacenaje en categorías

Garaje aparcamiento en plantas sótano o semisótano.

Hotelero, en todas sus categorías.

Salas de reunión en todas sus categorías.

Religioso en categoría 3ª

Cultura en categoría 3ª

Sanitario en categoría 4ª

El Plan Parcial de Uso y Ordenamiento del Territorio para el desarrollo urbano de la zona de la Estrada de las Américas, en el Distrito de San Juan de los Rios, es aprobado provisionalmente en sesión de

13 AGO, 2007

Comillas

El Secretario



Deportivo en categoría 2ª

Usos prohibidos:

Los demás.

Se permite un semisótano, no computable como volumen, destinado a garaje o almacén, que sobresalga del terreno 1 m como máximo, excepto la rampa de acceso, si existe. Su altura libre será mayor de 2,20 m.

Se permite una planta bajo cubierta, no computable como volumen, siempre que se respeten los criterios establecidos en el art. 48 de las Normas Subsidiarias, donde se hace referencia el "Carácter de los Máximos de Volumen".

MAYORÍA. Para hacer constar que este plano / documento del
tercer punto del Plan Parcial del Vector de Desarrollo Rural del
S.O.R.2. LA ESTRADA de las Normas Subsidiarias ha aprobado
el plano provisionalmente en sesión de **13 AGO. 2004**

Camilias

El Secretario

4.3. Ordenanza 2º S.D.R. 1. Residencial multifamiliar.

La presente ordenanza regula la edificación en las zonas definidas como RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR en el plano nº 5 de usos predominantes del Plan Parcial de Ordenación del Sector de Desarrollo Residencial 1 "La Estrada".

VIVIENDA COLECTIVA

MANZANA	SUPERFICIE (M2)	Nº VIVIENDAS	SUP.CONS (M2)	EDIFICABILIDAD
R 1	3.122,70	33	2.981	0,95 m2/m2
R 2	3.809,00	10	972	neto 972 m2
R 3	820,33	9	780	0,95 m2/m2
R 4	1.364,18	12	1.047	0,77 m2/m2
R 5	1.954,06	18	1.632	0,84 m2/m2
R 6	2.011,36	18	1.632	0,81 m2/m2
R 7	1.519,90	12	1.100	0,72 m2/m2
R 8	1.738,44	18	1.587	0,91 m2/m2
R 9	1.314,35	10	928	0,71 m2/m2
R 10	2.100,56	18	1.632	0,78 m2/m2
R 11	1.537,49	15	1.280	0,83 m2/m2
R 12	636,50	7	576	0,90 m2/m2
R 13	1.398,74	10	840	0,60 m2/m2
R 16	1.080,30	6	521	0,48 m2/m2
TOTAL	24.407,91	196	17.508	

sup. construida media vivienda = 89 m2 (Incluidas zonas comunes) en la medida en que este plan, documento de forma parte del Plan Parcial del Sector de Desarrollo Residencial S.D.R. 1. LA ESTRADA de las normas Subsidiarias de aprobado por el Pleno provisionalmente en sesión de 13 AGO. 2004.

Covillás 13 AGO. 2004
El Secretario

Parcela mínima: A efectos de nuevas parcelaciones o segregaciones se fija la parcela mínima en 600 m²

Posición respecto a la alineación: Las edificaciones deberán retranquearse de la alineación oficial una distancia mínima de 5 metros, excepto las lindantes con la carretera autonómica que deberán separarse de la línea de dieciocho metros marcada en el plano una distancia de tres (3) metros.

Separación a linderos: Las edificaciones se separarán de los linderos laterales una distancia mínima de 5 metros, salvo actuaciones de conjunto en las que se podrá adosar a uno o los dos linderos, o con autorización expresa y por escrito del colindante. La separación al lindero trasero será como mínimo de 5 metros.

Edificabilidad máxima (sobre parcela neta): 0,95 m²/m²

Altura máxima: 7 m.

Número máximo de plantas: 2

Longitud máxima de las edificaciones: 30 m. Más o menos 20%

Vuelo máximo: 0,9 m.

Altura libre de planta o piso: > 2,50 m.

Uso característico:

Residencial multifamiliar.

Usos permitidos:

ALGOBOLIA Para hacer constar que este plano, documento que forma parte del Plan Parcial del Sector de Urbanización Residencial S.D.P. de La Estrella de las Normas Subsidiarias fue aprobado por el Pleno provisionalmente en sesión de 13 AGO. 2004

Gomillas

FJ Secretario

Comercial en categorías 3ª, 4ª, 5ª y 6ª.

Oficinas en todas sus categorías.

Artesanía y almacenaje en categorías

Garaje aparcamiento en plantas sótano o semisótano.

Hotelero, en todas sus categorías.

Salas de reunión en todas sus categorías.

Religioso en categoría 3ª

Cultura en categoría 3ª

Sanitario en categoría 4ª

Deportivo en categoría 2ª

Usos prohibidos:

Los demás.

Se permite un semisótano, no computable como volumen, destinado a garaje o almacén, que sobresalga del terreno 1 m como máximo, excepto la rampa de acceso, si existe. Su altura libre será mayor de 2,20 m.

Se permite una planta bajo cubierta, no computable como volumen, siempre que se respeten los criterios establecidos en el art. 48 de las Normas Subsidiarias, donde se hace referencia el "Carácter de los Máximos de Volumen".

SECRETARÍA DE URBANISMO Y PLANEAMIENTO
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y PLANEAMIENTO
DIRECCIÓN DE URBANISMO Y PLANEAMIENTO
C/ LA ESTRADA, 100 - 28014 MADRID
TEL: 91 548 0000 FAX: 91 548 0001
CORREO ELECTRÓNICO: urbanismo@urbanismo.madrid.es
13 AGO. 2004
2004



4.4. Ordenanza 3^{er} S.D.R.1. Comercial.

La presente ordenanza regula la edificación en las zonas definidas como COMERCIAL en el plano no 5 de usos predominantes del Plan Parcial de Ordenación del Sector de Desarrollo Residencial 1 "La Estrada".

COMERCIAL

MANZANA	SUPERFICIE (M2)	Nº VIVIENDAS	SUP.CONS (M2)	EDIFICABILIDAD
C 1	1.767,39		2.118	1.2 m2/m2
TOTAL	1.767,39		2.118	1.2 m2/m2

Parcela mínima: A efectos de nuevas parcelaciones o segregaciones se fija la parcela mínima en 1.000 m²

Posición respecto a la alineación: Las edificaciones deberán retranquearse de la alineación oficial una distancia mínima de 5 metros.

Separación a linderos: Las edificaciones se separarán de los linderos laterales una distancia mínima de 5 metros, salvo actuaciones de conjunto en las que se podrá adosar a uno o los dos linderos, o con autorización expresa y por escrito del colindante. La separación al lindero trasero será como mínimo de 5 metros.

Edificabilidad máxima: 1,20 m²/m²

Altura máxima: 7 m.

Número máximo de plantas: 2

JURISDICCION PARA RECONOCER LA PRESENTE ORDENANZA QUE
forma parte del Plan Parcial del Sector de Desarrollo Residencial
S.D.R. LA ESTRADA de los usos predominantes de uso residencial
por el Pleno provisionalmente en sesión de **13 AGO. 2004**

Comillas
El Secretario



Longitud máxima de las edificaciones: 30 m. Mas o menos 20%

Vuelo máximo: 0,9 m.

Altura libre de planta o piso: > 2,50 m.

Uso característico:

Comercial en categorías 3ª, 4ª, 5ª y 6ª.

Usos permitidos:

Oficinas en todas sus categorías.

Artesanía y almacenaje en categorías

Garaje aparcamiento en plantas sótano o semisótano.

Hotelero, en todas sus categorías.

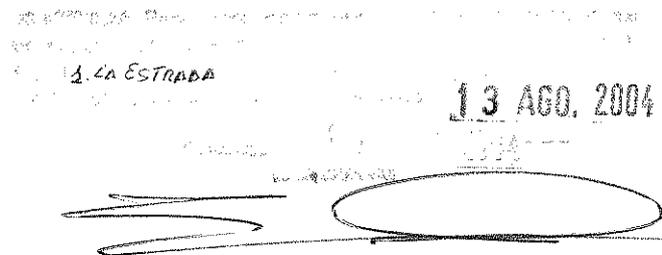
Salas de reunión en todas sus categorías.

Religioso en categoría 3ª

Cultura en categoría 3ª

Sanitario en categoría 4ª

Deportivo en categoría 2ª



Usos prohibidos:

Los demás.

Se permite un semisótano, no computable como volumen, destinado a garaje o almacén, que sobresalga del terreno 1 m como máximo, excepto la rampa de acceso, si existe. Su altura libre será mayor de 2,20 m.

Se permite una planta bajo cubierta, no computable como volumen, siempre

que se respeten los criterios establecidos en el art. 48 de las Normas Subsidiarias, donde se hace referencia el "Carácter de los Máximos de Volumen".

DECLARACIÓN: Para hacer constar que esta obra, debidamente autorizada por el Plan Parcial del Sector de Vivienda Residencial S.O.R. 1.ª *ESTRADA* de las Normas Subsidiarias fue aprobado por el Pleno provisionalmente en sesión del **13 AGO. 2004**

Covillás

EJ. Sargento

A large, stylized handwritten signature in black ink, consisting of several sweeping horizontal strokes.

DILIGENCIA	
El presente documento fue	
aprobado	<input type="checkbox"/> Inicialmente <input type="checkbox"/> Provisionalmente por <input checked="" type="checkbox"/> Definitivamente
en fecha 21 JUL. 2006	
El Secretario Salomón Calle Tomo	

ANEXO (ORDENANZAS)

ZONA RESIDENCIAL – VIVIENDA PROTEGIDA

USO CARACTERÍSTICO:

VIVIENDA, en categoría 3ª y 4ª

La totalidad de las viviendas habrán de acogerse a alguno de los regímenes vigentes de protección pública.

USOS PERMITIDOS:

OFICINAS, en categoría 4ª

GARAJE-APARCAMIENTO, en categoría 1ª y 2ª

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:

EDIFICABILIDAD MÁXIMA..... 0,37 m2/m2 sobre parcela bruta.

ALTURA MÁXIMA..... tres plantas (9,50 metros).

DISTANCIA A UNA VÍA5 m. Mínimo desde el eje del vial al límite de la parcela.
5 m. desde el límite de parcela a la línea de edificación,
excepto las lindantes con carretera autonómica
que deberán separarse la distancia señalada en plano.

DISTANCIA A EDIFICACIONES..... 10 m.

DISTANCIA A COLINDANTES 5 m.
Se admite el adosamiento en parcelas edificables colindantes.

NUEVA ORDENACIÓN – SECTOR S.D.R.-1

1. Ordenanza 1ª S.D.R.-1 – Residencial unifamiliar

Se conservan los parámetros reguladores de ordenanza en su redacción original, modificándose únicamente el cuadro relativo a manzanas, superficies y número de viviendas, que pasa a ser el siguiente:

DILIGENCIA

El presente documento fue aprobado Inicialmente Provisionalmente por Definitivamente el Alcalde el Pleno

en fecha **21 JUL. 2006**

RESIDENCIAL UNIFAMILIAR

ZONA	USO y TIPOLOGIA	SUPERFICIE (M2)	SUP. CONS (M2)	Nº VIVIENDAS
Manzana R 9	Vivienda unifamiliar	2.229,27 m2	El Sector 1.300,00 m2	10
Manzana R 10	Vivienda unifamiliar	2.155,17 m2	Salón de Jefe, como 1.300,00 m2	10
Manzana R 11	Vivienda unifamiliar	2.229,34 m2	1.300,00 m2	10
Manzana R 12	Vivienda unifamiliar	1.249,72 m2	650,00 m2	5
Manzana R 13	Vivienda unifamiliar	1.889,30 m2	600,00 m2	4
Manzana R 14	Vivienda unifamiliar	2.386,60 m2	900,00 m2	6
Manzana R 15	Vivienda unifamiliar	2.252,72 m2	900,00 m2	6
Manzana R 16	Vivienda unifamiliar	3.406,96 m2	600,00 m2	3
Manzana R 17	Vivienda unifamiliar	2.902,13 m2	600,00 m2	3
Manzana R 18	Vivienda unifamiliar	1.085,00 m2	300,00 m2	2
Manzana R 19	Vivienda unifamiliar	9.656,74 m2	1.750,00 m2	5
TOTAL		31.442,95 m2	10.200,00 m2	64

2. Ordenanza 2ª S.D.R.-1 – Residencial multifamiliar

Se conservan la mayoría de los parámetros reguladores de ordenanza en su redacción original, modificándose en lo siguiente:

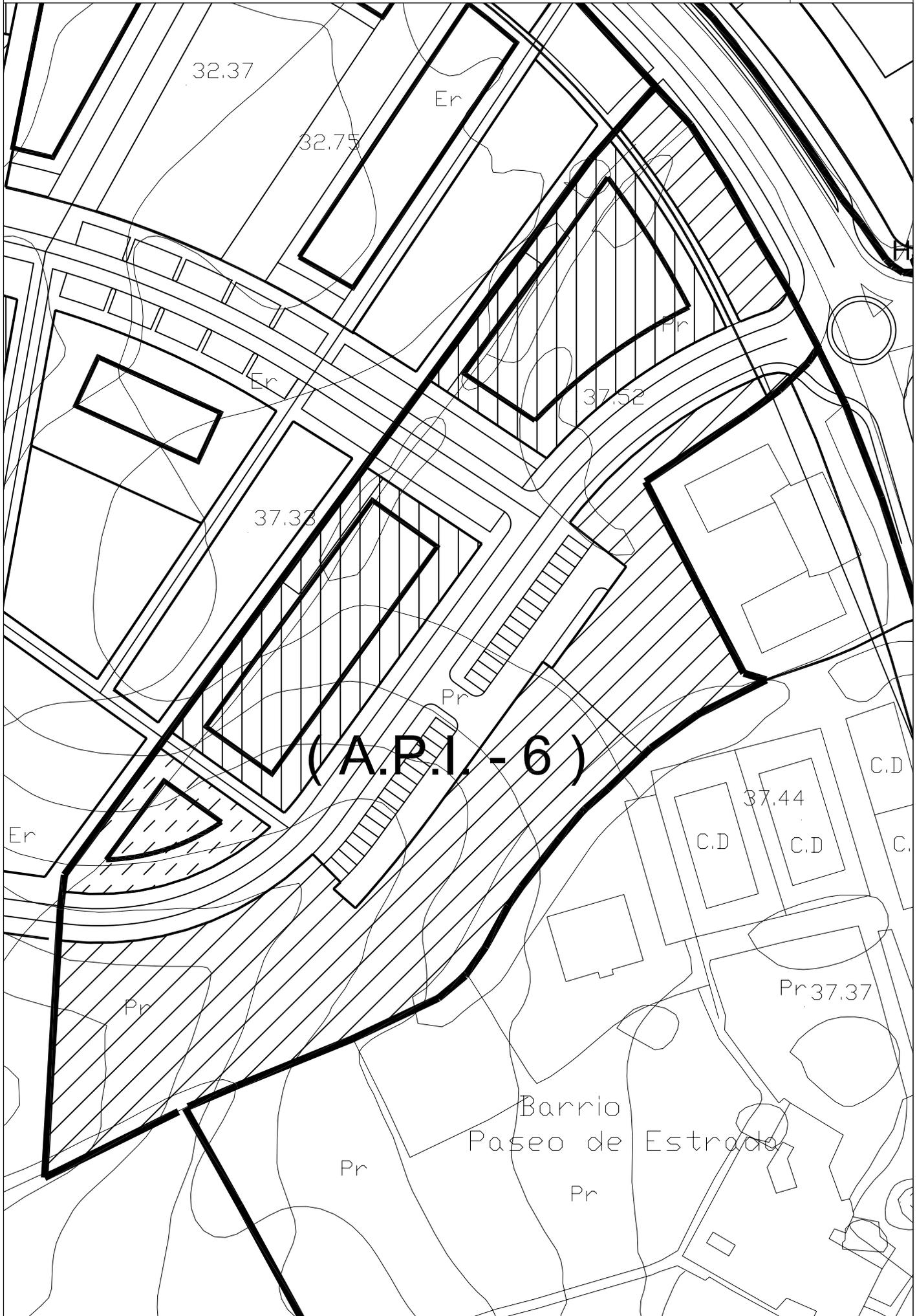
- Altura máxima 9,50 m.
- Número máximo de plantas: 3
- Longitud máxima de la edificación: No se limita. Según área de movimiento grafiado en planos.

Se modifica asimismo el cuadro relativo a manzanas, superficies y número de viviendas, que pasa a ser el siguiente:

SITUACIÓN URBANÍSTICA PROPUESTA - S.D.R.-1

ZONA	USO y TIPOLOGIA	SUPERFICIE (M2)	SUP. CONS (M2)	Nº VIVIENDAS
Manzana R 1	Vivienda colectiva B+2	3.244,47 m2	5.284,00 m2	58
Manzana R 2	Vivienda colectiva B+1	3.809,00 m2	972,00 m2	10
Manzana R 3-7	Vivienda colectiva B+2	2.404,44 m2	2.914,00 m2	32
Manzana R 4	Vivienda colectiva B+2	3.065,06 m2	1.001,00 m2	11
Manzana R 5	Vivienda colectiva B+2	3.504,67 m2	3.642,00 m2	40
Manzana R 6	Vivienda colectiva B+2	3.589,70 m2	3.642,00 m2	40
Manzana R 8	Vivienda colectiva B+2	1.849,60 m2	2.003,00 m2	22
TOTAL		21.466,94 m2	19.458,00 m2	213

A.P.I. - 6
SECTOR V.P.O.



DILIGENCIA	
El presente documento fue	
aprobado	<input type="checkbox"/> Inicialmente <input type="checkbox"/> Provisionalmente por <input checked="" type="checkbox"/> Definitivamente
en fecha 21 JUL. 2006	
<input type="checkbox"/> el Alcalde <input checked="" type="checkbox"/> el Pleno	
El Secretario Salomón Calle Tomo	

ANEXO (ORDENANZAS)

ZONA RESIDENCIAL – VIVIENDA PROTEGIDA

USO CARACTERÍSTICO:

VIVIENDA, en categoría 3ª y 4ª

La totalidad de las viviendas habrán de acogerse a alguno de los regímenes vigentes de protección pública.

USOS PERMITIDOS:

OFICINAS, en categoría 4ª

GARAJE-APARCAMIENTO, en categoría 1ª y 2ª

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:

EDIFICABILIDAD MÁXIMA..... 0,37 m2/m2 sobre parcela bruta.

ALTURA MÁXIMA..... tres plantas (9,50 metros).

DISTANCIA A UNA VÍA5 m. Mínimo desde el eje del vial al límite de la parcela.
5 m. desde el límite de parcela a la línea de edificación,
excepto las lindantes con carretera autonómica
que deberán separarse la distancia señalada en plano.

DISTANCIA A EDIFICACIONES..... 10 m.

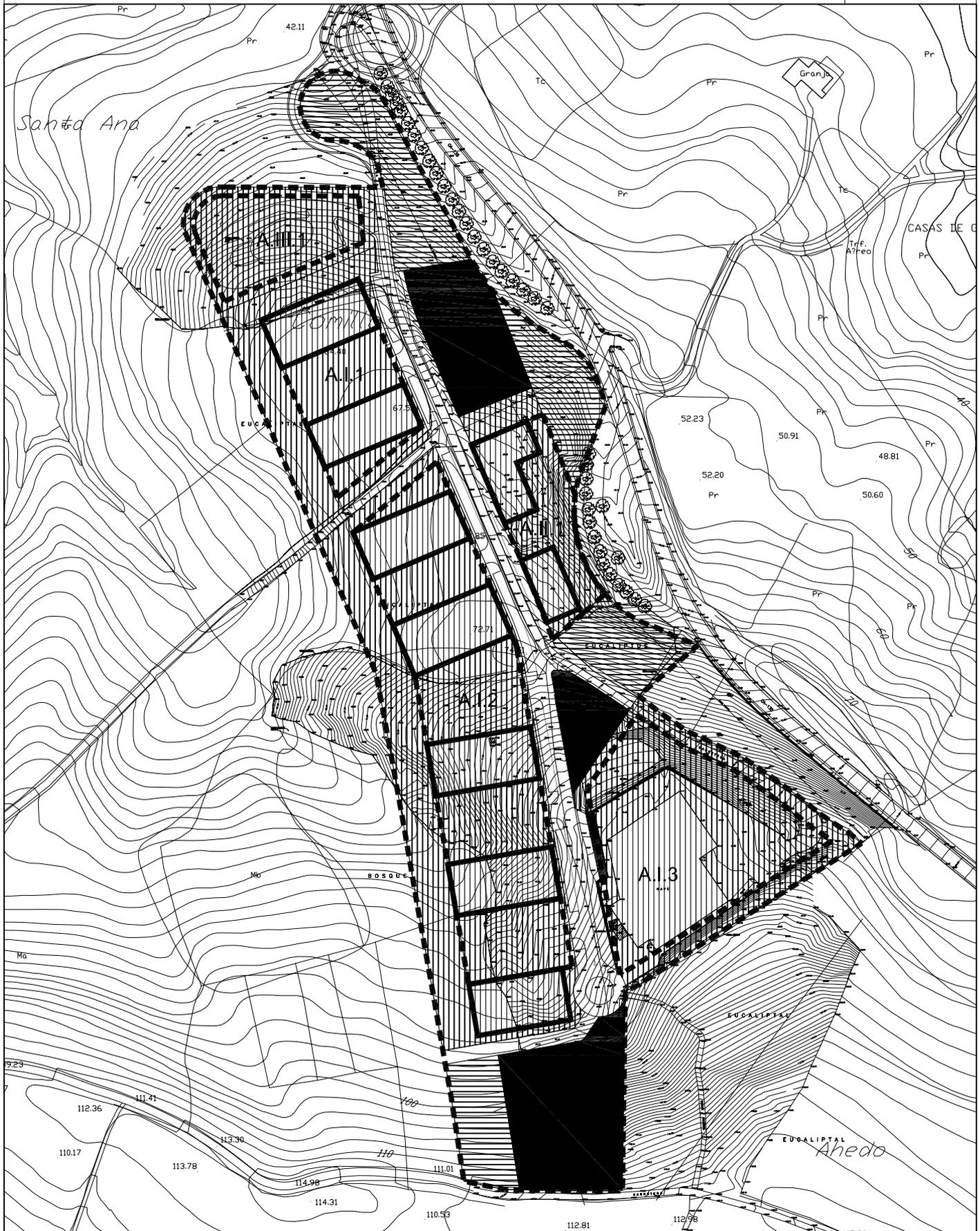
DISTANCIA A COLINDANTES 5 m.
Se admite el adosamiento en parcelas edificables colindantes.

NUEVA ORDENACIÓN – SECTOR S.D.R.-1

1. Ordenanza 1ª S.D.R.-1 – Residencial unifamiliar

Se conservan los parámetros reguladores de ordenanza en su redacción original, modificándose únicamente el cuadro relativo a manzanas, superficies y número de viviendas, que pasa a ser el siguiente:

S.U.D. - 2
SECTOR INDUSTRIAL



ORDENACIÓN

■■■■■	Delimitación área de intervención	□	Viario
■■■■■	Area de movimiento	▬	Equipamiento e Infraestructuras
—	Alineacion (no vinculante)	▨	Sistemas generales
		▧	Espacio libre publico
		▩	Espacio libre privado

II. Régimen urbanístico del suelo.

II.1. Determinaciones generales.

1. El suelo comprendido en el ámbito territorial de este Plan Parcial está clasificado como Suelo Urbanizable Delimitado en el Plan General de Ordenación Urbana de Comillas.
2. Los usos fijados para este sector en el Plan General de Ordenación Urbana de Comillas, son los de industrial, talleres, almacenes, comercial, gasolinera, garajes y servicios del automóvil.
3. En el plano de red viaria, se especifica el viario del Plan Parcial. En éste se permite la implantación del mobiliario urbano que se considere adecuado así como la instalación de los elementos y dispositivos necesarios para el funcionamiento de las infraestructuras enterradas o aéreas.

II.2. Estudios de Detalle.

Podrán formularse Estudios de Detalle para ajustar el diseño propuesto a las necesidades y requerimientos que dimanen de las edificaciones que se asienten, debiendo redactarse de acuerdo con las condiciones establecidas en los artículos 61 de la Ley de Cantabria 2/2001, así como en lo especificado en el Plan General de Ordenación Urbana de Comillas.

II.3. Sistema de actuación.

La ejecución del Plan Parcial se llevará a efecto por el Sistema de Cooperación previsto en los artículos 158 y siguientes de la Ley de Cantabria 2/2001.

II.4. Parcelaciones.

1. Se considerará parcelación toda división o subdivisión simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, cumpliendo las condiciones de parcela mínima.
2. La parcelación urbanística estará sujeta a lo dispuesto en la Ley de Cantabria 2/2001 y demás disposiciones aplicables.
3. Cualquier parcelación urbanística irá precedida de su proyecto de parcelación, que deberá cumplir lo establecido en el Plan General de Ordenación Urbana de Comillas.

II.5. Proyectos de urbanización.

1. Para la totalidad del Plan Parcial deberá redactarse un único Proyecto de Urbanización que deberá incluir los siguientes grupos de obras de Urbanización:
 - a) Movimiento de tierras.
 - b) Pavimentación.
 - c) Red de distribución de agua.
 - d) Redes de evacuación de aguas pluviales y fecales.
 - e) Red de distribución de energía eléctrica.
 - f) Red telecomunicaciones.
 - g) Red de gas.
 - h) Parques, jardines y acondicionamiento de espacios libres.
 - i) Alumbrado público.
2. El Proyecto de Urbanización deberá resolver el enlace de los servicios urbanísticos del sector con los generales del entorno, verificando que éstos tienen la suficiente dotación o capacidad.

3. En ningún caso el Proyecto de Urbanización podrá contener determinaciones sobre ordenación, régimen del suelo o de la edificación, sin perjuicio de que pueda efectuar las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y subsuelo en la ejecución material de las obras.
4. El contenido del Proyecto de Urbanización será el establecido en el artículo 63 de la Ley de Cantabria 2/2001.

II.6. Proyectos de edificación.

Los proyectos de edificación se redactarán con el detalle y características que requiera la debida ejecución de las obras comprendidas, con arreglo a lo dispuesto en las reglamentaciones técnicas aplicables.

III. Ordenanzas de la edificación y usos.

A fin de regular la asignación pormenorizada de los usos contemplados y la ejecución de las obras de edificación, se definen las siguientes Ordenanzas, cuyo ámbito concreto de aplicación será el definido en el Plano nº II.2. Zonificación pormenorizada.

III.1. Ordenanza Nº 1. Edificación uso industrial aislada (Parcelas A.I).

III.2. Ordenanza Nº 2. Edificación uso Hostelero y Comercial (Parcela A.II).

III.3. Ordenanza Nº 3. Ordenanza uso transferencia de residuos y depósito de inertes. (Parcela S.G.I.)

III.4. Ordenanza Nº 4. Ordenanza uso Gasolinera (Parcela A.III.1.)

III.5. Ordenanza Nº 5. Equipamiento e infraestructuras. (Parcela EQ.).

III.6. Ordenanza Nº 6. Espacios Libres (Parcelas E.L.).

III.7. Ordenanza Nº 7. Red viaria (D)

El contenido normativo para cada una de ellas se desarrolla a continuación.

Ordenanza N° 1. Edificación industrial aislada (Parcelas A.I).

III.1.1. Usos básicos.

Industrias, talleres y almacenaje.

Se prohíben expresamente los usos contaminantes.

III.1.2. Tipología edificatoria.

Responde a la tipología de edificación industrial aislada o adosada en dos plantas,

III.1.3. Condiciones de parcela y división en unidades de edificación.

Las parcelas se definen en el Cuadro de Usos y Aprovechamientos para las parcelas de uso industrial, contenido en el punto 7 de la memoria de ordenación y se grafían en el Plano "II.2 Zonificación Pormenorizada".

Se señalan las siguientes características para estas parcelas:

Parcela mínima: 500 metros cuadrados.

Frente mínimo: 12 metros

Circulo mínimo: 12 metros.

Cada parcela definida en el citado plano puede dividirse en otras unidades edificables siempre que se cumplan las condiciones de parcelación expuestas en el Plan General de Ordenación Urbana de Comillas.

III.1.4. Posición de la edificación en la parcela.

La edificación dentro de la parcela deberá de quedar englobada

dentro del Área de Movimiento de la edificación dibujada en el plano "II.3. Definición Geométrica de la Ordenación. Planta de alineaciones de la edificación".

III.1.5. Ocupación de la parcela.

La ocupación de la parcela por parte de la edificación será inferior al 50%.

III.1.6. Edificabilidad.

La edificabilidad global será de 33.508,15 metros cuadrados para el conjunto de las parcelas A.I.

Para cada una de las parcelas edificables se establece la superficie construida indicada en el Cuadro de Características de la Memoria, y una edificabilidad de 0,65 m²/m². Esta edificabilidad se considera máxima para el conjunto de la totalidad de las parcelas edificables incluidas en esta zonificación pudiéndose transvasarse edificabilidad de una a otra de las parcelas siempre que se mantengan el resto de las condiciones previstas en estas ordenanzas.

En el cómputo de la superficie edificable se incluye la totalidad de los espacios edificados sobre rasante, con independencia de su destino.

III.1.7. Altura de la edificación.

La altura de la edificación en número de plantas será en todo caso de dos (2) plantas, incluida la planta baja. A estos efectos se considerarán como planta los semisótanos cuyo forjado de techo tenga su cara inferior a una altura igual o superior a cien (100) centímetros sobre la rasante en cualquier fachada.

La altura de la edificación se medirá desde la rasante del patio interior a través del cual tienen su acceso las edificaciones.

La altura máxima de cornisa de la edificación en metros no superará los nueve (9) metros.

III.1.8. Longitud de fachada.

La longitud máxima de fachada de las edificaciones no superará los sesenta (60) metros.

La longitud mínima de fachada será de doce (12) metros.

III.1.9 Dotación de aparcamientos.

Se construirá al menos 1 plazas de garaje por cien metros cuadrados construidos en el interior de la parcela.

Ordenanza N° 2. Edificación e uso Hostelero y Comercial (Parcela A.II).

III.2.1. Usos básicos.

Hostelería y Comercio.

III.2.2. Tipología edificatoria.

Responde a la tipología de edificación aislada en dos plantas.

III.2.3. Condiciones de parcela y división en unidades de edificación.

La parcela se define en el Cuadro de Usos y Aprovechamientos para la parcela de uso hostelero y comercial, contenido en el punto 7 de la memoria de ordenación y se grafían en el Plano "II.2 Zonificación Pormenorizada".

Se señalan las siguientes características para estas parcelas:

Parcela mínima: 500 metros cuadrados.

Frente mínimo: 12 metros

Circulo mínimo: 12 metros.

La parcela definida en el plano puede dividirse en otras unidades edificables siempre que se cumplan las condiciones de parcelación expuestas en el Plan General de Ordenación Urbana de Comillas.

III.2.4. Posición de la edificación en la parcela.

La disposición de la edificación en la parcela es libre, debiendo de quedar englobada dentro del Área de Movimiento

de la Edificación señalada en el plano "II.3. Definición Geométrica de la Ordenación. Planta de alineaciones de la edificación".

III.2.5. Ocupación de la parcela.

La ocupación de la parcela por parte de la edificación será inferior al 50%.

III.2.6. Edificabilidad.

La edificabilidad global será de 3.408,60 metros cuadrados para la parcela A.II.

La edificabilidad será inferior a 0,65 m²/m².

En el cómputo de la superficie edificable se incluye la totalidad de los espacios edificados sobre rasante, con independencia de su destino, exceptuando la edificabilidad de los espacios bajo cubierta que no computarán.

III.2.7. Altura de la edificación.

La altura de la edificación en número de plantas será en todo caso de dos (2) plantas, incluida la planta baja. A estos efectos se considerarán como planta los semisótanos cuyo forjado de techo tenga su cara inferior a una altura igual o superior a cien (100) centímetros sobre la rasante en cualquier fachada.

La altura máxima de cornisa de la edificación en metros no superará los nueve (9) metros. Esta medida se hará de acuerdo con lo dispuesto en el Plan General de Ordenación Urbana de Comillas.

III.2.8. Longitud de fachada.

La longitud máxima de fachada de las edificaciones no superará los sesenta (60) metros.

La longitud mínima de fachada será de doce (12) metros.

III.2.9. Dotación de aparcamientos.

Se construirá al menos 1 plazas de garaje por cien metros cuadrados construidos en el interior de la parcela.

III.3. Ordenanza N°3. Ordenanza uso transferencia de residuos y depósito de inertes. (Parcela S.G.I.)

III.3.1. Ámbito y características.

Su ámbito de aplicación es la parcela delimitada en el Plano II.2. "Zonificación pormenorizada" bajo el epígrafe S.G.I.

Incluye una sola parcela destinada a la instalación de un depósito de inertes y a un sistema de transferencia de residuos a desarrollar por el ayuntamiento de Comillas.

Las características de edificación, usos, edificabilidad y posición de la edificación dentro de la parcela serán las requeridas por las condiciones técnicas de la instalación que deberán quedar justificadas en el proyecto de construcción de las mismas.

Ordenanza N°4. Ordenanza uso Gasolinera (Parcela A.III.1.).

III.4.1. Usos básicos.

Gasolinera.

Industrias.

Comercio.

Bajos de oficina.

III.4.2. Condiciones de parcela y división en unidades de edificación.

La parcela se define en el Cuadro de Usos y Aprovechamientos para la parcela de Uso Gasolinera, contenido en el punto 7 de la memoria de ordenación y se grafía en el Plano "II.2 Zonificación Pormenorizada".

La parcela definida en el citado plano constituye una única unidad edificatoria.

III.4.3. Posición de la edificación en la parcela.

La edificación debe quedar englobada dentro de la Envolvente Máxima Edificable señalada en el Plano "II.3. Definición Geométrica de la Ordenación. Planta de alineaciones de la edificación".

En el caso de que la parcela acoja más de una edificación la distancia entre ellas será al menos de cinco (5) metros.

II.4.4. Ocupación de la parcela.

La edificación no podrá rebasar en plantas sobre rasante un coeficiente de ocupación del 50%.

III.4.5. Edificabilidad.

La edificabilidad global será de 250 metros cuadrados para la parcela A.III.1.

En el cómputo de la superficie edificable se incluye la totalidad de los espacios edificados sobre rasante, con independencia de su destino.

III.4.6. Altura de la edificación.

La altura de la edificación en número de plantas será de dos (2).

La altura máxima de la edificación no superará los nueve (9) metros exceptuando la marquesina de protección de la dispensación de combustible que podrá alcanzar la altura que funcionalmente se justifique.

III.4.7. Longitud máxima de fachada.

La longitud máxima de fachada de las edificaciones no podrá superar los veinte (20) metros.

III.4.8. Dotación de aparcamientos.

Se construirá una plaza de estacionamiento al aire libre por cada 100 metros cuadrados edificados en el interior de la parcela.

III.4.9. Plantaciones en los espacios libres de parcela.

En la parcela, deberán realizarse plantaciones de especies arbóreas de porte medio, con un mínimo de una (1) por cada cincuenta (50) metros cuadrados de espacio libre.

Ordenanza N° 5. Equipamiento e Infraestructuras (Parcelas I y EQ).

III.5.1. Ámbito y características.

Su ámbito de aplicación son las parcelas delimitadas en el Plano "II.2. Zonificación pormenorizada", bajo los epígrafes: Equipamiento Comunitario (EQ.) e Infraestructuras (I).

Incluye los terrenos y edificaciones que con carácter exclusivo se destinan a los usos de equipamiento y servicios públicos.

III.5.2. Usos básicos.

Parcela EQ. Colectivos.

Escolar

Cultural

Asociativo

Religioso

Institucional

Asistencial

Parcela I. Especial (Infraestructuras).

En todas las parcelas calificadas para uso de equipamiento se considera compatible la vivienda de quien guarde la instalación. También se considera compatible la residencia comunitaria con el uso característico educativo o cívico-social.

III.5.3. Posición de la edificación en la parcela.

La disposición de la edificación en la parcela es libre debiendo de quedar englobada dentro de la envolvente máxima edificable señalada en el Plano II.3. Definición Geométrica de la Ordenación. Planta de alineaciones de la edificación.

La separación entre edificios dentro de la parcela será, como mínimo de nueve (9) metros.

No se dejarán medianeras al descubierto.

III.5.4. Edificabilidad.

El coeficiente de edificabilidad se regula por la aplicación de los índices siguientes en función del uso asignado a cada parcela:

Escolar =	0,5 m ² /m ² .
Cultural =	0,5 m ² /m ² .
Asociativo =	0,5 m ² /m ² .
Religioso =	0,5 m ² /m ² .
Institucional =	0,5 m ² /m ² .
Asistencial=	0,5 m ² /m ² .
Especial (Infraestructuras)=	0,5 m ² /m ² .

En caso de coexistencia de varios equipamientos en una misma parcela, la edificabilidad atribuible a la totalidad de la parcela será la del equipamiento que ocupe la mayor parte de la parcela.

III.5.5. Altura de la edificación.

Se establece en un máximo de dos (2) plantas, incluida la planta baja y nueve (9) metros de altura.

III.5.6. Dotación de aparcamientos.

En el interior de la parcela se dispondrán plazas de aparcamiento a razón de una plaza por cada cien metros cuadrados de edificación.

III.5.7. Espacios libres de parcela.

Los espacios de la parcela no destinados a alguno de los usos anteriormente mencionados, deberán ser acondicionados convenientemente como áreas dedicadas a parques y jardines.

Las áreas ajardinadas representarán, al menos, el veinte por ciento (20%) de la superficie neta de parcela.

Ordenanza N^a 6. Espacios Libres (Parcelas E.L.).

III.6.1. Usos permitidos.

El uso característico de estas áreas es el de Parques y Jardines Públicos, debiéndose destinar fundamentalmente a plantaciones de arbolado y Jardinería, cuyo objeto es garantizar la salubridad y reposo de la población, la protección y aislamiento de zonas o edificios que lo requieran y la obtención de mejores condiciones ambientales del área en que están situados.

Se admite asimismo la instalación de infraestructuras tales como transformadores, conducciones, depósitos enterrados, etc.

III.6.2. Edificaciones permitidas.

Únicamente se permiten edificaciones de una sola planta, que ocupen como máximo el cuatro por ciento (4%) de la superficie de cada área ajardinada. Su altura total no será superior a cuatro metros.

III.6.3. Condiciones de la urbanización.

Los espacios que se destinen con carácter público a este uso deberán ajardinarse con criterios de diseño y elección de especies arbóreas preferentemente autóctonas tendentes a la creación de áreas adecuadas a cualquier estación climática. En este espacio serán predominantes los árboles de especies caducifolias que creen sombran densas en verano y permitan grandes extensiones de jardinería que, adecuadas con la climatología local, césped, etc. no exigen gran abundancia de agua de riego.

Las áreas ajardinadas, jardines o áreas de juegos, además de las plantaciones de arbolado, defensa ambiental, cultivo de flores y ajardinamiento, contarán con los siguientes elementos: mobiliario urbano para reposo y juegos infantiles.

Ordenanza N° 7. Red viaria (D).

III.7.1. Usos permitidos.

Se permite el desarrollo de los movimientos de las personas y los vehículos de transporte así como la permanencia de estos últimos estacionados.

III.7.2. Condiciones de urbanización.

Con independencia de que su ejecución se realice de conformidad con las prescripciones técnicas que figuran en el Plan General de Ordenación Urbana de Comillas y en el presente documento, se tendrán en cuenta las siguientes disposiciones:

- a) Las áreas destinadas al movimiento de personas (aceras, calles peatonales, o calles de tráfico compartido de acceso a residentes) se diferenciarán de aquellas que pueden ser transitadas por vehículos mediante pavimentos de textura o color diferente.
- b) Los espacios para estacionamiento de vehículos anejos a la red viaria se señalarán mediante la formación de tacones en las intersecciones de las vías, como se indica en los planos de red viaria.
- c) En los pasos de peatones se rebajará el bordillo a fin de facilitar la circulación de disminuidos físicos; con análogo objeto, en dichos pasos, el pavimento de las aceras se sustituirá por otro que permita reconocer al tacto la existencia del citado paso peatonal.

Santander, Abril 2008

Fdo: Carlos de la Hoz.
Ingeniero de Caminos.