

7. OTROS ANUNCIOS

7.1 URBANISMO

CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, VIVIENDA Y URBANISMO

Dirección General de Urbanismo

Resolución aprobando el Plan General de Ordenación Urbana y Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Comillas.

La Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en sesión de 30 de junio de 2008 acordó aprobar definitivamente el Plan General de Ordenación Urbana y Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Comillas.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 84.1 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo, se procede a la publicación del citado acuerdo junto con el articulado de las normas urbanísticas, la Memoria del Plan y una relación pormenorizada y numerada de todos los demás documentos de que consta el mismo.

Contra el anterior acuerdo, que no agota la vía administrativa, se podrá interponer recurso de alzada ante el Consejo de Gobierno de Cantabria en el plazo de un mes contado a partir del día siguiente al de la presente publicación, sin perjuicio de interponer cualquier otro recurso que se estime pertinente.

Santander, 29 de julio de 2008.—El secretario de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, Emilio Misas Martínez.

RELACIÓN DE DOCUMENTOS DE QUE CONSTA EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA Y PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE LA VILLA DE COMILLAS

Documento 1 Memoria.

Documento 1 Red Viaria, Tráfico y Aparcamiento. Infraestructuras básicas.

Documento 2 Normas urbanísticas.

Documento 2 Normas particulares. Ámbitos de actuación directa y sectores.

Documento 2 catálogo de fincas y jardines a conservar.

Documento 2 Fichas de alzados. Casco Histórico. Conjunto Histórico, entorno de protección.

Catálogo de patrimonio edificado. Término municipal.

Catálogo de patrimonio edificado. Casco Histórico, Conjunto Histórico, entorno de protección.

Documento 4. Estudio económico-financiero. Programa de Actuación.

RELACIÓN DE PLANOS

Planos 1 a 14 a escala 1:2000 de ordenación, usos, normativa y gestión en suelo urbano y urbanizable.

Plano CH1 de estado actual de Conjunto Histórico y entorno de protección.

Plano CH2 de catálogo de la edificación de Conjunto Histórico y entorno de protección.

Plano CH3 de sistemas generales y locales, espacios libres, peatonalización propuesta y ámbitos de gestión de Conjunto Histórico y entorno de protección.

Plano CH4 de sistemas generales y locales de equipamientos de Conjunto histórico y entorno de protección.

Plano CH5 de catálogo de elementos singulares de Conjunto Histórico y entorno de protección.

Plano CH6 de espacios libres privados de Conjunto Histórico y entorno de Protección.

Plano CH7 de alineaciones y rasantes de Conjunto Histórico y entorno de protección.

Plano CH8 de Ampliaciones y nueva edificación de Conjunto Histórico y entorno de protección.

Plano CH9 de ordenación general de conjunto histórico y entorno de Protección.

Plano S1 de Secciones de viario.

Plano 1 a escala 1:10000 de clasificación del suelo y catálogo de construcciones en suelo rústico.

Plano 1.1 a escala 1:5000 de clasificación del suelo y catálogo de construcciones en suelo rústico.

Plano 1.2 a escala 1:5000 de clasificación del suelo y catálogo de construcciones en suelo rústico.

Plano 2.1 a escala 1:5000 de estructura, sistemas generales y sistemas Locales.

Plano 2.2 a escala 1:5000 de estructura, sistemas generales y sistemas Locales.

Plano 3 a escala 1:10000 de zonificación del territorio y tipos de suelos.

Plano 4 a escala 1:10000 de calificación de suelo rústico.

Plano 5 a escala 1:10000 de vegetación propuesta.

Plano 6.1 a escala 1:5000 de actuaciones propuestas.

Plano 6.2 a escala 1:5000 de actuaciones propuestas.

Plano 7 a escala 1:10000 catálogo e Inventario de caminos.

DOCUMENTO 1

MEMORIA

INTRODUCCION

ANTECEDENTES

EL MARCO LEGAL

- 3.1. La Normativa Urbanística
- 3.2. Las determinaciones de la Ley 4/88 Parque Natural de Oyambre
- 3.3. Las determinaciones del Plan de Ordenación del Litoral - POL -

CONVENENCIA Y OPORTUNIDAD

CONTENIDO DOCUMENTAL DEL PLAN

EL TRAMITE DE PARTICIPACION PUBLICA

- 6.1 Fase de Información
- 6.2 Fase de Avance
- 6.3 Fase de Aprobación inicial
- 6.4 Fase de Aprobación Provisional

PROPUESTA DE ORDENACION

7.1. OBJETIVOS Y CRITERIOS GENERALES

- 7.1.1 Los objetivos del Plan General de Ordenación Urbana
- 7.1.2 Los objetivos del Plan Especial de Protección
- 7.1.3 Los criterios

- 7.1.3.1 Generales de Ordenación Urbana
- 7.1.3.2 Específicos de Protección y Ordenación de la Villa
- 7.1.3.3 Básicos

7.1.4 Criterios para la Ordenación

7.2. MEDIO FISICO Y PAISAJE

- 7.2.1 Criterios y objetivos
- 7.2.2 Propuestas

- 7.2.2.1 Propuestas relativas al entorno cultivado
- 7.2.2.2 Propuestas silvo-paisajísticas
- 7.2.2.3 Propuestas para las riberas y cauces fluviales

7.3. UNIVERSIDAD PONTIFICIA

- 7.3.1. Criterios Generales
- 7.3.2. Propuesta
 - 7.3.2.1 Identificación
 - 7.3.2.2 Usos
 - 7.3.2.3 Condiciones de ordenación
 - 7.3.2.4 Concurso de Ideas
 - 7.3.2.5 Plan Especial

7.4. CLASIFICACION DEL SUELO

- 7.4.1 El modelo territorial
- 7.4.2 El potencial de suelo y viviendas
 - 7.4.2.1. Vivienda de Protección pública
- 7.4.3 Clasificación del suelo
- 7.4.4 Suelo urbano
 - 7.4.4.1 Criterios para la clasificación del suelo urbano en Comillas
 - 7.4.4.2 Criterios para la delimitación del suelo urbano en los pueblos

- 7.4.5 Suelo urbanizable
- 7.4.6 Suelo rustico
- 7.4.7 Construcciones en suelo rustico
- 7.4.8 Los barrios

7.5. CASCO HISTORICO: CONJUNTO HISTÓRICO Y ENTORNO DE PROTECCIÓN

- 7.5.1. Ámbito
- 7.5.2 Edificación

- 7.5.2.1 Edificios con valor patrimonial individual
- 7.5.2.2 Edificios sin valor patrimonial específico
- 7.5.2.3 Edificios inadecuados y fuera de ordenación
- 7.5.2.4 Dotaciones y equipamientos

7.5.3 Espacios libres

- 7.5.3.1 Actuaciones sobre espacios libres existentes
- 7.5.3.2 Espacios libres propuestos

7.5.4 Elementos singulares

- 7.5.5 Infraestructuras
- 7.5.6 Rótulo, toldos, marquesinas, terrazas, ...
- 7.5.7 Control arqueológico

7.6. RED VIARIA, TRAFICO Y APARCAMIENTO

7.6.1 La red viaria de conexión exterior

- 7.6.1.1 Estado actual de la red
- 7.6.1.2 El tráfico de paso y de acceso al núcleo de Comillas

7.6.2 La red viaria interna

- 7.6.2.1 El tráfico interno y la política de aparcamiento
- 7.6.2.2 El transporte público
- 7.6.2.3 El tránsito peatonal

7.6.3 La necesidad de una variante

- 7.6.3.1 La alternativa propuesta por el estudio informativo
- 7.6.3.2 Una nueva alternativa este
- 7.6.3.3 La propuesta de una variante oeste
- 7.6.3.4 La propuesta de una variante centro
- 7.6.3.5 Comparación entre alternativas

7.6.4 Los accesos al núcleo de Comillas

- 7.6.4.1 Los accesos desde la CA-131 y CA-135
- 7.6.4.2 Las actuales travесías
- 7.6.4.3 La red viaria interna

7.6.5 La política de aparcamiento

- 7.6.6 El tráfico peatonal y el transporte público
- 7.6.7 El cumplimiento de la Ley de Cantabria3/1996, sobre accesibilidad

7.7. LAS INFRAESTRUCTURAS BASICAS

7.7.1 Situación actual

- 7.7.1.1 Red de abastecimiento
- 7.7.1.2 Red de saneamiento
- 7.7.1.3 Red de energía eléctrica
- 7.7.1.4 Red de alumbrado público
- 7.7.1.5 Red de telefonía
- 7.7.1.6 Red de gas
- 7.7.1.7 Las exigencias futuras

7.7.2 Las propuestas de desarrollo de las infraestructuras básicas

- 7.7.2.1 Red de abastecimiento
- 7.7.2.2 Red de saneamiento
- 7.7.2.3 Red de energía eléctrica
- 7.7.2.4 Red de alumbrado público
- 7.7.2.5 Red de telefonía
- 7.7.2.6 Red de gas

7.8. DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS

7.8.1 Previsiones de Suelo para Equipamientos e Infraestructura

7.8.1.1 Sistemas Generales y Locales

7.9. SISTEMAS GENERALES Y LOCALES DE ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS EXISTENTES Y PROPUESTOS POR EL PGOU

- 7.9.1. Sistemas Generales de Espacios Libres existentes y propuestos.
- 7.9.2. Sistemas Generales de Equipamientos existentes y propuestos.
- 7.9.3. Sistemas Locales de Espacios Libres existentes y propuestos..
- 7.9.4. Sistemas Locales de Equipamientos existentes y propuestos.
- 7.9.5. Inventario de Dotaciones e Infraestructuras.
- 7.9.6. Espacios Libres y Equipamientos de Sistemas Generales.
- 7.9.7. Espacios Libres y Equipamientos de Sistemas Locales.
- 7.9.8. Sistemas Generales y Dotaciones Locales.
- 7.9.9. Destino de los terrenos dotacionales.

EQUIPO TECNICO REDACTOR

Eduardo Ruiz de la Riva. Arquitecto. Director
Eduardo Cabanas Moreno. Arquitecto
Pedro Fernández Lastra. Arquitecto
Jaime Aldama Caso, Ingeniero de Caminos. ETT. SA.

Colaboradores

Dolores Belmonte. Bióloga
Ramón Boñigas. Arqueólogo
Pablo Flor Morales. Arquitecto
José Gimeno García-Lomas. Abogado
Lino Mantecón. Arqueólogo
Ramón Rodríguez Liera. Historiador del Arte

Delineación

José Antonio Cifrián
Julián Alonso
Guillermo Fernández Lastra

Estudio de Impacto Ambiental

Ignacio Español Echaniz. Ingeniero de Caminos
Laura Donada, Bióloga

En la fase de Información y Avance ha sido miembro del Equipo Redactor el geógrafo José Ortega Valcárcel

1. INTRODUCCIÓN

Los instrumentos de planeamiento

Los instrumentos de planeamiento que se desarrollan en el municipio de Comillas como revisión del anterior documento de las Normas Subsidiarias, de acuerdo con lo regulado por la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria (LOT.2/01) en sus artículos 10 y 30 son el Plan General de Ordenación Urbana de Comillas, como documento normativo básico para el ámbito municipal y el Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico-Artístico de Comillas, para el ámbito territorial determinado en virtud de la normativa vigente, como desarrollo del anterior, determinado, en este caso, por una disposición sectorial previa e independiente.

El PGOU de Comillas constituye el instrumento de ordenación integral del municipio de acuerdo con los fines propuestos en el artículo 3 de la LOT.2/01, por medio de la delimitación, ordenación y regulación de las necesidades de suelo residencial, de equipamiento, industrial y sistemas generales, de Comillas. El Plan General de Ordenación Urbana de Comillas establece las áreas de crecimiento, determina el ámbito del suelo rústico y el grado de protección del mismo, y regula los procesos de renovación y reforma urbana.

De acuerdo con lo que establece el artículo 43 de la LOT.2/01 respecto de los Planes Generales como instrumentos de ordenación urbanística, con carácter general, y por tanto de obligado cumplimiento en este caso, el Plan General de Ordenación Urbana de Comillas contendrá las siguientes determinaciones de carácter general:

- a) Formulación de objetivos y propuestas generales.
- b) Clasificación y calificación del suelo de su ámbito de aplicación en todos o algunas de las clases y categorías previstas en el artículo 92, según las características de los terrenos y con indicación de su delimitación y su superficie.
- c) Previsión de las dotaciones urbanísticas públicas al servicio de toda la población como viales, servicios, espacios libres y equipamientos colectivos, respetando en todo caso los criterios legales mínimos. El Plan puede indicar también criterios de diseño, ejecución y obtención de los terrenos necesarios.
- d) Catálogo de elementos arquitectónicos o naturales que deben ser conservados e identificación de las medidas de protección que procedan, sin perjuicio y además, de los que deban asimismo catalogarse de conformidad con la legislación del Patrimonio Cultural.

e) Ordenación detallada del suelo urbano consolidado con asignación de usos, intensidad, ocupación, tipos de edificación, alturas y demás condiciones de urbanización y edificación a las que se hace referencia en el artículo 46.

f) Relación de usos, edificios e instalaciones que se consideren fuera de ordenación o criterios objetivos que permitan su identificación concreta.

g) Identificación de los núcleos de población existentes, con expresión descriptiva y gráfica de su delimitación concreta.

2. Cuando el Plan incluya las categorías de suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable delimitado, dividirá el suelo en Sectores y establecerá las determinaciones que para esas clases de suelo se contemplan en los artículos 47 y 48.

El Plan General podrá asimismo establecer directamente la ordenación detallada del suelo urbano no consolidado o del urbanizable delimitado, aplicando las exigencias y determinaciones de los artículos 54 y 55 de esta Ley. En tal caso, cuando el Plan prevea actuar directamente a través de unidades de actuación incluirá también el aprovechamiento medio de cada una de ellas.

Los Planes Generales que contengan el tipo de determinaciones a que hace referencia este apartado seguirán respecto de ellas, a todos los efectos, el mismo régimen sustantivo y de modificaciones de los Planes Parciales y planeamiento general, así como también se regulan en los artículos siguientes las determinaciones mínimas para los distintos tipos de suelo urbano, urbanizable y rústico, siendo el artículo 52 el que define la documentación necesaria del Plan General de Ordenación Urbana de Comillas.

El Plan Especial de Protección y Ordenación de la Villa de Comillas contendrá las diversas determinaciones que la propia Ley LOT establece y regula, en su artículo 59, referido a los Planes Especiales:

Artículo 59. Contenido.

1. En desarrollo directo de las previsiones contenidas en el Plan Regional de Ordenación Territorial y en las Normas Urbanísticas Regionales o, en su caso, en los Planes y Normas Comarcales, la Comunidad Autónoma podrá formular y aprobar Planes Especiales con las siguientes finalidades:

- a) Desarrollo de las infraestructuras básicas relativas a las comunicaciones aéreas, terrestres o marítimas.
- b) Protección de zonas de litoral y de montaña.
- c) Abastecimiento y saneamiento de aguas.
- d) Ordenación de residuos.
- e) Suministro de energía y comunicaciones por cable.
- f) Protección del subsuelo, en especial el que afecte a estructuras y yacimientos arqueológicos.
- g) Protección del paisaje, la riqueza etnográfica, los recursos naturales y el medio rural.

2. En desarrollo de las previsiones contenidas en los Planes Generales de Ordenación Urbana los Ayuntamientos podrán asimismo formular Planes Especiales con las siguientes finalidades:

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

3. En ausencia de Plan Regional de Ordenación Territorial, Normas Urbanísticas Regionales y de Plan General de Ordenación Urbana los Ayuntamientos podrán asimismo formular Planes Especiales con las mismas finalidades del apartado 1 de este artículo, circunscribiendo su operatividad exclusivamente al ámbito municipal y teniendo en cuenta asimismo lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 60.

4. Con independencia de lo dispuesto en los apartados anteriores deberán también formularse Planes Especiales cuando éstos vinieren impuestos por una normativa sectorial, en especial la relativa a la protección ambiental, de los recursos naturales, piscícolas, cinegéticos, forestales o del patrimonio histórico y cultural.

La formulación de los Planes Especiales a que se refiere este apartado podrá no ser necesaria si las determinaciones propias de los mismos se hallan ya incorporadas o se incorporan a otro planeamiento en vigor.

Artículo 60. Determinaciones.

1. Las determinaciones de los Planes Especiales se inspirarán, en lo que sea pertinente, en las de los Planes Parciales y deberán contener las propias de su naturaleza y finalidad debidamente justificadas. Dichas determinaciones serán desarrolladas en los estudios, Memoria, planos y normas correspondientes. En la documentación se deberá incluir un estudio económico que concrete las fuentes de financiación previsibles para ejecutar las actuaciones previstas, incluidas, en su caso, las indemnizaciones que procedan.

2. En ningún caso los Planes Especiales podrán sustituir al Plan Regional de Ordenación Territorial, a las Normas Urbanísticas Regionales o a los Planes Generales de Ordenación Urbana en su función de ordenación integral del territorio.

3. Por sí mismos, y salvo que una Ley disponga específicamente otra cosa, los Planes Especiales no podrán clasificar suelo, sin perjuicio de las limitaciones de uso que puedan establecer.

De acuerdo con lo que establece este articulado, el presente Plan Especial de Protección y Ordenación de la villa de Comillas se inserta en su apartado 59.4, y responde a la declaración de Comillas como conjunto histórico-artístico, y a las previsiones establecidas en las vigentes Normas Subsidiarias de Comillas.

Según lo que previene la propia norma, en su artículo 60.1, las determinaciones del Plan Especial deberán desarrollarse en los pertinentes "estudios, memoria, planos y normas correspondientes", así como un "estudio económico que concrete las fuentes de financiación previsibles para ejecutar las actuaciones previstas".

El propio texto indica que dichas determinaciones deberán inspirarse, en lo que sea pertinente, en las de los Planes Parciales, además "de las propias de su naturaleza".

La Ley 2/2001 de Cantabria de Ordenación Territorial y Régimen del Suelo establece en su artículo 55 las determinaciones de los Planes Parciales, en los siguientes términos:

Artículo 55. Determinaciones.

1. Los Planes Parciales detallarán y ajustarán las determinaciones previstas en los artículos 47, 48 y 49 de esta Ley. En particular, si no estuviera determinado en el Plan General de Ordenación que desarrollan, delimitarán unidades de actuación, fijarán el sistema o sistemas de actuación previstos, incluso con carácter alternativo, asignarán usos, intensidades, tipologías y densidades máximas, con expresión concreta de los usos predominantes y del aprovechamiento medio del Sector o Sectores que constituyan el ámbito de equidistribución y, en su caso, el de las unidades de actuación. Concretarán las dotaciones locales vinculadas a las unidades de actuación, incluidas las obras de conexión con los sistemas generales existentes.

Los Planes contendrán también una evaluación económica de la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización y podrán precisar o prever, al menos con carácter indicativo, los plazos de ejecución, con especial referencia al del cumplimiento de los deberes de urbanización y edificación.

2. En el caso del suelo urbanizable residual los Planes Parciales delimitarán el suelo en Sectores de conformidad con los criterios sustantivos generales a que se refiere el artículo 53 y determinarán su aprovechamiento medio.

En estos supuestos los Planes Parciales podrán prever las materias y contenidos generales de posibles convenios urbanísticos vinculados al desarrollo de este suelo residual.

Artículo 56. Documentación.

1. Las determinaciones de los Planes Parciales se desarrollarán en una Memoria, los planos de información y ordenación que resulten necesarios, las Ordenanzas urbanísticas en las que se incluirán como anexo, en su caso, los catálogos de edificios preexistentes a proteger, el plan de etapas y la evaluación de los costes de urbanización y de implantación de los servicios.

2. El grado de detalle de cada uno de estos documentos será el necesario para justificar las determinaciones que en cada caso comprenda el Plan. La escala de la documentación gráfica ha de permitir redactar proyectos de obras sin necesidad de mayores precisiones o aclaraciones.

La Consejería de Cultura y Deportes de la Comunidad Autónoma de Cantabria, en las bases del Concurso Restringido de Ideas para el Plan Especial de Protección y Ordenación de la villa de Comillas, aunque remite a la legislación urbanística vigente en lo concerniente al "contenido material y documental del Plan Especial", establece el contenido de los estudios previos exigidos, y prevé su incorporación a la Memoria del Plan, para el que considera también, un documento Diagnóstico, Propuestas de delimitación del ámbito del Plan, y Objetivos y Criterios de Ordenación, Catálogo de Edificios y elementos a proteger.

El Plan Especial de Protección y Ordenación de la villa de Comillas, de acuerdo con lo establecido en las normas básicas que los regulan y en las condiciones exigidas en el Concurso de Ideas para la redacción de dicho Plan, contendrá las siguientes determinaciones:

- delimitarán unidades de actuación,
- fijarán el sistema o sistemas de actuación previstos, incluso con carácter alternativo,
- asignarán usos, intensidades, tipologías y densidades máximas, con expresión concreta de los usos predominantes y del aprovechamiento medio del Sector o Sectores que constituyan el ámbito de equidistribución y, en su caso, el de las unidades de actuación.
- Concretarán las dotaciones locales vinculadas a las unidades de actuación, incluidas las obras de conexión con los sistemas generales existentes.

d) una evaluación económica de la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización

e) diagnóstico y Propuestas de objetivos y criterios.

f) catálogo de edificios y elementos a proteger constituido por fichas individualizadas de los mismos, con indicación de la normativa que les sea de aplicación.

De acuerdo con lo previsto en las Bases del Concurso sobre Modificación de las Normas Subsidiarias, en su apartado 3.4, que establecen que, "En el supuesto de que resulte necesario alterar las previsiones del planeamiento general para acomodar la ordenación y normativa propuestas por el Plan Especial, se elaborará la documentación necesaria para tramitar la modificación de las Normas Subsidiarias con carácter previo o simultáneo", se ha procedido a dicha modificación y revisión de las Normas Subsidiarias en un nuevo documento urbanístico adaptado a la nueva legislación urbanística vigente, LOT 2/2001, de Cantabria, por lo que tienen carácter simultáneo la redacción del Plan Especial de Protección y Ordenación de la villa de Comillas y el Plan General de Ordenación Urbana de Comillas.

En consecuencia, las determinaciones y documentación de ambos instrumentos se presentan de forma conjunta en el presente documento que debe entenderse responde al concepto de Documento para Aprobación Inicial y Exposición al Público.

2. ANTECEDENTES

El documento que ahora se presenta, constituye la cuarta fase de los trabajos de redacción del Plan General y Especial de Comillas, encargado por el Ayuntamiento en Febrero del año 2002, según se explica en el capítulo 2 - Antecedentes, del documento de Información Urbanística.

Tanto el documento de Información Urbanística, como el de criterios y objetivos, el Avance y el documento del Plan para Aprobación Inicial y Exposición Pública, tramitados con anterioridad por el Ayuntamiento, constituyen documentos complementarios y partes del documento conjunto del Plan General y Especial de Comillas. Por tal motivo, no se repite aquí nuevamente su contenido, pero ha de entenderse que forman parte del documento a todos los efectos.

Es en el presente documento de Texto Refundido, donde se integran de forma sintética las conclusiones de la Información Urbanística y los criterios que se consideren fundamentales para la protección del casco y la ordenación del territorio, completando así el documento que finalmente ha de constituir como documento único el Plan General de Ordenación Urbana de Comillas y el Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de la Villa de Comillas.

3. EL MARCO LEGAL

3.1. La Normativa urbanística

La Normativa que regula y determina el marco de actuación del planeamiento urbanístico y que interviene como norma de aplicación vigente a los efectos de su aplicación es la siguiente:

- Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1992.
- Sentencia del Tribunal Constitucional 61/1997 (STC.61/97), de 20 de marzo, que declaró inconstitucionales ciertos preceptos la anterior legislación del suelo
- Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones (LSV.6/98), de ámbito estatal.
- Real Decreto Ley 4/2000, de 23 de junio, de Medidas Urgentes de Liberalización en el sector Inmobiliario y Transportes, que modifica los artículos 9, 15 y 16 de la LSV.6/98.
- Real Decreto 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, en todos aquellos artículos aún vigentes tras la STC.61/97.
- Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, en todos aquellos artículos aún vigentes tras la STC.61/97.
- Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria (en adelante LOT.2/O1), norma básica reguladora de los instrumentos, figuras y determinaciones inherentes a las actuaciones urbanísticas en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Cantabria.
- Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, par el que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, en aquellos aspectos en que continúe vigente.
- Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento.
- Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística.
- Real Decreto 2187/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística.
- Los Reglamentos que contienen los preceptos normativos de aplicación en todos los casos en que no se opongan a lo establecido en las Normas de rango superior anteriores.
- Real Decreto 1471/1989 por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de Costas.
- Real Decreto 1112/1992, por el que se modifica el Reglamento General de la Ley de Costas, 1471/1989.

15. Real Decreto 304/1993, de 26 de febrero, por el que se aprueba la Tabla de Vigencias de los Reglamentos de desarrollo de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

También son de aplicación, por su carácter sectorial o por su incidencia condicional en el desarrollo de la tramitación de la presente revisión, adaptación de los instrumentos urbanísticos municipales, las siguientes normas legales:

1. Ley 22/1988, de 28 de Julio, de Costas, de carácter estatal.
2. Decreto de Cantabria 50/1991, de 29 de abril, de evaluación de impacto ambiental para Cantabria, y el Decreto de Cantabria 77/1996, de 8 de agosto, por el que se modifica el anterior.
3. Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y la flora silvestres.
4. Ley de Cantabria 6/1984, de 29 de octubre, sobre Protección y Fomento de las especies Forestales Autóctonas.
5. Ley 22/1973, de 21 de julio, de Minas, y Real Decreto 2857/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento General para el Régimen de la Minería.
6. Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas.
7. Ley 54/1997, de 27 de noviembre, del Sector Eléctrico.
8. Ley 16/1987, de 30 de julio, de Ordenación de los Transportes Terrestres.
9. Ley 25/1988, de 29 de Julio, de Carreteras del Estado.
10. Ley de Cantabria 5/1996, de 17 de diciembre, de carreteras de Cantabria.
11. Decreto de Cantabria 55/2000, de 10 de Julio, par el que se aprueba el catálogo de la Red Autonómica de Carreteras de Cantabria.
12. Ley de Cantabria 11 /1998, de 13 de octubre, de Patrimonio Cultural de Cantabria.
13. Decreto 144/2002, de 19 de Diciembre, por el que se regula el procedimiento para la elaboración y aprobación de los Planes Especiales en materia de Protección del Patrimonio Cultural.
14. Ley de Cantabria, 4/2000 de 13 de Noviembre, de Modernización y Desarrollo Agrario.
15. Plan de Ordenación Litoral, Ley de Cantabria 2/2004. B.O.C. 28-9-2004.
16. Ley de Cantabria, 5/2004 de 16 de Noviembre, de Puertos de Cantabria. B.O.C. 25-11-2004.
17. Ley de Cantabria 4/1988, por la que se declara Oyambre Parque Natural, modificada por la Ley de Cantabria 4/2006, de Conservación de la Naturaleza de Cantabria.
18. Ley de Cantabria 2/2002, de 29 de Abril, de Saneamiento y Depuración de las Aguas residuales de la Comunidad Autónoma de Cantabria.
19. Ley de Cantabria, 5/2002, de Establecimiento 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.
20. Criterios para la regulación de las autorizaciones de construcciones y viviendas vinculadas a explotaciones agrarias en suelo rústico, de la Comisión Regional de Urbanismo de 7 de mayo de 2002.

La normativa legal señalada interviene, de modo más o menos directo, en la elaboración de los presentes instrumentos de planeamiento urbanístico del municipio de Comillas, y pueden afectar al proceso y determinaciones de la revisión y adaptación del planeamiento vigente y a la redacción del Plan Especial de Protección y Ordenación de la villa de Comillas.

3.2. Determinaciones de la Ley 4/88, Parque Natural de Oyambre

La Ley 4/88 de Cantabria declara a Oyambre Parque Natural y los límites del Parque están reconocidos por sentencia del Tribunal Supremo, por la propia documentación gráfica del POL y por la Ley de Cantabria 4/2006, de Conservación de la Naturaleza de Cantabria. Según se establece en la Ley Estatal 4/89, de 27 de Marzo, de Conservación de Espacios Naturales y de la Flora y de la Fauna, el desarrollo del Parque Natural requiere en primer lugar la elaboración de un Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (PORN), cuyas determinaciones serán reguladas posteriormente en detalle mediante un Plan Rector de Uso y Gestión (PRUG).

La normativa establecida por los PORN es vinculante para la ordenación territorial y urbanística, ya que la Ley 4/88 establece la prevalencia de los PORN y PRUG sobre los instrumentos de ordenación territorial y física (arts. 5.2 y 19.2), según se reconoce en numerosas sentencias a este respecto.

Partiendo de esta realidad jurídica, parece que la zonificación y usos de suelo deben ser definidos por el PORN para todo el ámbito incluido en los límites del Parque Natural, por lo que en este Plan General no se modifica la clasificación de suelo existente en las Normas Subsidiarias vigentes para toda la zona del término municipal de Comillas afectada por los límites del Parque Natural, y en concreto lo referente a la delimitación de suelo urbano en los núcleos rurales de Trasvía, Rioturbio, Rubárcena y Araos.

Una vez redactados y aprobados el PORN y el PRUG, si se cambia o permite soluciones diferentes a las actualmente vigentes, podrá modificarse el presente Plan General si fuera posible y deseable modificar la clasificación del suelo urbano en estos núcleos rurales.

3.3. Determinaciones del Plan de Ordenación del Litoral -POL-

Tal y como establece en su Disposición Transitoria Segunda, punto 2, el nuevo Plan General de Comillas debe adaptarse a las determinaciones del POL, con el ámbito y las condiciones definidas en el Artículo 2.

Según se indica en su Preámbulo y en la Disposición Transitoria Primera, todas las disposiciones en el Área de Protección son vinculantes para el Plan General de Comillas, y por ello son recogidas e incorporadas literalmente, tanto lo referente a su parte gráfica como la normativa.

También se ha de justificar la capacidad de acogida territorial, tal y como se define en el Artículo 11 del POL, y se ha de someter el Plan General a Informe de Impacto Territorial, según precisa el Artículo 13, con el objeto de comprobar su adecuación e integración al modelo territorial recogido en el POL.

El Artículo 45 establece los criterios generales de desarrollo urbanístico en el Área de Ordenación, que se transcribe a continuación:

1. *Al objeto de conseguir un uso más eficiente y sostenible del suelo, el planeamiento fomentará la rehabilitación y renovación de sus edificaciones y la consolidación de los intersticios completando las tramas existentes.*
2. *El planeamiento general velará por que los nuevos crecimientos urbanísticos se planteen de forma integral, con especial atención a la morfología y escala de la intervención y con modelos tipológicos que se adapten, en lo básico, al entorno. En el caso de núcleos preexistentes se promoverá la continuidad de la trama.*
3. *El Planeamiento dirigirá los crecimientos urbanísticos hacia las zonas con pendientes más suaves.*
4. *El planeamiento podrá clasificar suelo urbanizable industrial aislado atendiendo a las mejores condiciones de accesibilidad y de modo que se genere el mínimo impacto sobre el territorio.*

5. *Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 47.3 de esta Ley, el planeamiento municipal delimitará sectores de suelo para la construcción de vivienda sujeta a algún régimen de protección en un porcentaje no inferior al 30 por 100 del total de viviendas en suelo urbanizable previstas en el Plan General, salvo que en la Memoria se justifique la satisfacción de demanda de vivienda protegida con un porcentaje inferior.*

A su vez, el Artículo 46 define los usos autorizables en el Área de Ordenación:

1. *En desarrollo de la previsión establecida en el artículo 113.2 de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, se consideran usos autorizables:*

a) *Cambios de uso de edificaciones tradicionales existentes para vivienda y fines culturales, artesanales, de ocio y turismo rural. A estos efectos, el Plan General de Ordenación Urbana en el momento de adaptación a la presente Ley catalogará, en función de las características de su municipio, aquellas edificaciones tradicionales, dentro de las 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.*

b) *La rehabilitación de edificaciones existentes, así como posibles ampliaciones, siempre que no se encuentren en situación de fuera de ordenación, hasta un 10 por 100 de la superficie construida para uso de vivienda o hasta un 20 por 100 de la misma para fines culturales, artesanales, de ocio y turismo rural.*

2. *En el caso de que el Plan General de Ordenación Urbana autorice los usos del apartado anterior deberá contener un estudio de las características tipológicas de las edificaciones a fin de establecer unas ordenanzas que regulen la masa, color, materiales, cierras, características de los accesos y demás condiciones tipológicas con el objeto de adaptar al ambiente las transformaciones de las citadas edificaciones sin modificar el carácter del área.*

El Artículo 48 establece el Régimen de los crecimientos urbanísticos en el Área de Modelo Tradicional:

1. *En el Área de Modelo Tradicional los crecimientos urbanísticos deberán ajustarse a los siguientes parámetros:*

- a) *Se prohíben las urbanizaciones aisladas.*
- b) *Sólo se permitirán desarrollos urbanísticos apoyados en los núcleos preexistentes, que se dirigirán, principalmente, en sentido contrario a la costa y a las áreas afectadas por las categorías de protección, salvo que el planeamiento justifique otra solución más racional atendiendo a la distancia de los mismos a la costa o al Área de Protección, a los valores ambientales y las características físicas de los terrenos colindantes.*

c) *Con carácter general se evitará la conexión de los núcleos mediante el desarrollo de sus respectivos crecimientos, a fin de impedir la formación de un continuo urbano, salvo que se trate de la absorción de barrios o núcleos por el crecimiento planificado de una ciudad.*

Excepcionalmente y de manera motivada, sin modificar el carácter de su morfología, se podrá prever la unión de entidades menores o barrios cuya estructura permita un relleno de los vacíos entre espacios ya edificados así como la regularización de los límites de los mismos.

2. *En los núcleos tradicionales de menos de 40 viviendas, el planeamiento urbanístico podrá optar entre un desarrollo a través de crecimientos planificados o mediante vivienda unifamiliar aislada en suelo rústico. En el caso de optar por crecimientos con vivienda unifamiliar aislada en suelo rústico, estos deberán proyectarse en las mieses contiguas al núcleo más alteradas desde el punto de vista morfológico y funcional.*

3. *En caso de que se opte por el modelo de crecimiento basado en la vivienda unifamiliar aislada, se deberán observar las siguientes requisitos:*

- a) *El número de viviendas admisible no podrá superar el número de viviendas preexistentes en el núcleo en el momento de la aprobación del planeamiento.*
- b) *La delimitación de la zona de crecimiento dentro de la mies no podrá superar la superficie del núcleo preexistente.*
- c) *El planeamiento urbanístico analizará la morfología del núcleo y su entorno, a los efectos de determinar la zona de mies a delimitar y los parámetros urbanísticos que las nuevas edificaciones deben seguir en cuanto a tamaño de parcela, distancia a colindantes, altura de cierras así como otras características tipológicas relevantes del lugar.*
- d) *Se procurará el mantenimiento de las estructuras formales preexistentes, tales como muros y orlas vegetales.*
- e) *Las nuevas edificaciones deberán apoyarse en la red de caminos existente, introduciendo únicamente los viarios imprescindibles.*

Los artículos referentes a espacios libres y dotaciones, prevención de riesgos, energía, red viaria, residuos y gestión del agua, serán considerados en todos los aspectos que puedan afectar al planeamiento municipal de Comillas.

En la documentación gráfica del POL se delimita una **Actuación Integral Estratégica de Reordenación** para el conjunto de la finca de la **Universidad Pontificia de Comillas**, para el cual deberá redactarse un Plan Especial, con las especificaciones definidas en los Artículos 55 y 56 del POL, que se transcriben a continuación:

Artículo 55. Régimen jurídico.

1. En los ámbitos delimitados por esta Ley como **Actuaciones Integrales Estratégicas de Reordenación** podrán aprobarse uno o varios **Planes Especiales** o bien desarrollarse a través de **Proyectos Singulares de Interés Regional** con las particularidades establecidas en el artículo 54 de esta Ley.

2. Lo establecido en el artículo 53 no será de aplicación a los espacios delimitados gráficamente como **Áreas de Reordenación** en el Anexo III en los que únicamente se podrán mantener los usos existentes así como obtener a través de los distintos procedimientos establecidos en la legislación urbanística los suelos destinados a sistemas generales de espacios libres o de equipamientos deportivos descubiertos.

Artículo 56. Planes Especiales.

1. Los **Planes Especiales** que se aprueben en los ámbitos delimitados como actuación integral estratégica de reordenación contendrán, al menos, las siguientes determinaciones:

a) **Definición de los objetivos de la ordenación a partir de un análisis detallado del estado actual del territorio y sus posibilidades de evolución.**

b) **Identificación de espacios aptos para servir de soporte a las nuevas infraestructuras, o para la mejora de las existentes.**

c) **Definición de la ubicación de equipamientos de interés común para el área objeto del Plan.**

d) **Criterios, principios y normas generales a los que habrá de atender la ordenación urbanística.**

e) **Definición de los espacios que hayan de ser objeto de remodelación, regeneración o rehabilitación, con el fin de evitar su degradación o de conseguir su recuperación para usos, total o parcialmente distintos, así como de los programas a desarrollar a estos efectos, y de las medidas de apoyo encaminadas a incentivar su realización.**

f) **Definición de las medidas de protección y adecuación ambiental en relación con espacios libres, zonas verdes, elementos físicos existentes y de su ordenación y tratamiento.**

2. Además de la documentación exigida en el artículo 60 de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, el Plan Especial llevará a cabo un análisis de la incidencia que impliquen sus determinaciones en el planeamiento urbanístico de los municipios afectados.

A la vista del análisis de incidencia sobre el planeamiento, el Plan Especial decidirá sobre la necesidad de que los municipios deban adaptar su planeamiento a las determinaciones del mismo, y en tal caso se seguirá el procedimiento establecido en el artículo 83 de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio.

Se recogen a su vez en la documentación gráfica del Plan General, los límites del Parque Natural de Oyambre que figuran dibujados en el POL, así como las condiciones legales que implican para el Plan General, según se explica en el apartado 3.2.

4. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

La elaboración del presente documento urbanístico en su doble dimensión de Plan Especial de Protección y Ordenación del Conjunto Histórico-Artístico de la villa de Comillas y del Plan General de Ordenación Urbana de Comillas, se justifica sobradamente en virtud de los siguientes hechos:

1. La exigencia legal derivada de la necesidad de adaptar los instrumentos urbanísticos vigentes a las determinaciones de la nueva normativa legal, en este caso la Ley de Ordenación del Territorio y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria (LOT/2002), en concordancia con lo previsto en la Disposición Transitoria Primera.

2. La exigencia legal de elaboración del Plan Especial de Protección y Ordenación de la villa de Comillas, derivada de la declaración del casco de la villa como conjunto histórico artístico, de las determinaciones de las Normas Subsidiarias de Comillas, que imponían la necesidad de su redacción y establecían el ámbito de aplicación del mismo, y en cumplimiento de lo establecido en el Artículo 6.2 y 6.3, y del 62, de la Ley de Patrimonio Cultural de Cantabria.

3. La circunstancia de la inexistencia de dicho Plan Especial de Protección y Ordenación como consecuencia de la denegación por parte del Gobierno Regional de Cantabria, del Plan Especial de Protección y Ordenación del Conjunto Histórico Artístico presentado por el Excmo. Ayuntamiento de Comillas, tras el correspondiente informe negativo de la Comisión Regional del Patrimonio de Cantabria.

4. La evidencia del cambio producido en las condiciones de desarrollo urbano del municipio de Comillas que exigen una revisión y actualización de los instrumentos urbanísticos vigentes, de acuerdo con las nuevas necesidades derivadas de un crecimiento desordenado y, en muchos casos, atentatorio contra los valores ambientales y patrimoniales del municipio y, con mayor incidencia, del propio casco de la villa.

5. La necesidad de regular el desarrollo futuro del municipio y de prever y reservar el suelo para el crecimiento residencial, las dotaciones para la población, las infraestructuras exigidas por el propio crecimiento actual y futuro, la protección ambiental y paisajística.

6. La oportunidad de desarrollar ambos instrumentos de carácter urbanístico, el Plan General de Ordenación Urbana, como norma reguladora del conjunto del término municipal, ámbito expreso de dicha figura de planeamiento, y el Plan Especial de Protección y Ordenación de la villa de Comillas, como norma reguladora del ámbito específico del Conjunto Histórico-Artístico de la villa, de forma integrada y con plena coherencia, resolviendo los problemas de carácter territorial que condicionan el uso y conservación del casco histórico de Comillas.

Es necesario un marco de estructura urbana general que ordene y dibuje con precisión el desarrollo futuro, los sistemas generales, los espacios públicos, el ensanche, el casco histórico, el entorno del puerto, los núcleos rurales, los caminos, y que establezca normas y herramientas de protección que consideren edificios y núcleo como partes inseparables de un conjunto territorial.

Desde esta perspectiva entendemos que es recomendable iniciar un proceso de revisión general para definir un nuevo modelo urbano que aborde los problemas actuales y que aporte respuestas a las demandas existentes y futuras. Un modelo de desarrollo urbano, que valore el territorio, que permita una oferta turística cultural de calidad, distinta, que haga posible una protección moderna y cultural del casco, como parte del conjunto del territorio del municipio.

5. CONTENIDO DOCUMENTAL DEL PLAN

El contenido del presente documento consta de 1. Memoria, 2. Planos de Información y de Ordenación, 3. Normas Urbanísticas y de Edificación, 4. Programa y Estudio Económico-Financiero y 5. Informe de Impacto Ambiental.

El documento "1. Memoria" incluye, además de la propia explicación y justificación de las previsiones planteadas, los "Cuadros de características de la Ordenación". En estos se recogen de manera sistemática y detallada los datos numéricos que resultan de la ordenación propuesta en los diversos sectores.

Por su parte, el citado documento "2. Normas Urbanísticas" contiene tres partes claramente diferenciadas. La primera de ellas se corresponde con las "Normas Generales", aplicables en las condiciones que se establecen en ellas las mismas, en la totalidad del Término Municipal de Comillas. La segunda se corresponde con los "Ámbitos de Actuación Directa y Sectores"; definen, concretamente, el régimen urbanístico específico de dichas Áreas. Por último, se incluye el "Catálogo de Patrimonio".

El documento "3" contiene, de forma claramente diferenciada, tanto los planos de "información" como los de "ordenación".

Estos últimos, además de reflejar gráficamente, y con suficiente precisión, las previsiones de ordenación propuestas en el presente proyecto, incorporan, en atención a lo dispuesto en las vigentes Ley de Costas y Puertos, las correspondientes líneas de deslinde del "dominio público marítimo-terrestre" y de las "zonas portuarias", además de las "zonas de servidumbre de protección" de aquel; determinaciones éstas que se complementan, a su vez, con la identificación de la "zona de servidumbre de protección" de las "aguas superficiales", considerando como tales los "cauces fluviales" no afectados por la referida legislación de costas.

A su vez, el "Estudio Económico Financiero" y el "Programa de Actuación" contemplan y describen con gran precisión las repercusiones económicas que se derivan del presente Plan General y Especial y que, en concreto, conlleva la ejecución de las previsiones de ordenación establecidas en el mismo, especificando a ese respecto las responsabilidades inversoras tanto de los agentes públicos -Administración Municipal, Autonómica y Central- como de los agentes privados afectados y la programación de las mismas.

El documento 5 contiene el Informe de Impacto Ambiental.

6. EL TRAMITE DE PARTICIPACION PUBLICA

6.1. Fase de información

Además de los informes sectoriales que el propio equipo redactor encarga a una serie de expertos en temas tales como arqueología, paisaje cultural, vegetación, tráfico, etc., con fecha 8 de Julio de 2002, en el proceso de recogida de información y diagnóstico de problemas, solicita de diversos organismos, instituciones, entidades y asociaciones, la opinión de los mismos sobre "los principales problemas y necesidades" que afectan a Comillas. En la circular difundida al respecto se invitaba a los destinatarios a formular tanto las ideas como los objetivos generales y aspectos concretos que pudieran afectar a su área de interés. A este fin se establecía la posibilidad de formular tales consideraciones por escrito, de forma gráfica o mediante entrevista con el propio Equipo Técnico encargado de la redacción del trabajo de planeamiento.

Esta circular fue distribuida a los partidos políticos con representación en Comillas, Asociaciones Deportivas y Culturales, Asociaciones de Vecinos, Cooperativas, principales asociaciones empresariales, de los sectores de Construcción, Hostelería, Comercio, Industria, asociaciones profesionales, de abogados y arquitectos, colegios de enseñanza y Profesores, Agencias Inmobiliarias, Parroquias, Guardias Municipales, Taxis y Transportistas, Cofradía de Pescadores, así como a los distintos organismos de la Administración Regional, con responsabilidades sobre el término municipal, Costas, Medio Ambiente, Ganadería y Pesca, Montes; y finalmente a las Juntas Vecinales de los barrios del ayuntamiento.

Como consecuencia de esta iniciativa, encauzada a través del Ayuntamiento de Comillas, se reciben diversos escritos y se producen distintas entrevistas con el Equipo Técnico redactor a lo largo del mes de Julio de 2002.

Se reciben propuestas o consideraciones de la Junta Vecinal de Ruiseñada, de la Agrupación Municipal de Comillas del Partido Socialista Obrero Español, de la Cofradía de Pescadores del Santo Cristo del Amparo de Comillas y de la Asociación Cultural Pro-Comillas.

Las principales consideraciones recogidas tanto en los escritos presentados como en las entrevistas personales coinciden, en general, en abordar los problemas más relevantes que afectan a la población de Comillas:

-1. Problemas genéricos de carácter socio-económico relacionados con la pérdida de peso demográfico, el envejecimiento de la población y la ausencia de expectativas de empleo para la población.

-2. Problemas específicos relacionados con la carencia o insuficiencia de servicios y dotaciones adecuadas así como de infraestructuras básicas. Las más significativas son las que se refieren a las nuevas infraestructuras de comunicación, con variantes a las actuales, para descongestionar el tráfico en el área central; infraestructura de depuración de aguas residuales acordes con las demandas de una población considerable en el periodo estival; nuevo cementerio; dotaciones sanitarias, educativas, de ocio, administrativos, culturales, formativos; y espacios verdes.

-3. Necesidades para el desarrollo económico, en particular la disponibilidad de suelo industrial y suelo para vivienda social.

-4. Problemas relacionados con la protección del patrimonio histórico-artístico y del patrimonio físico-natural, con particular sensibilidad hacia los edificios del casco histórico y de los principales elementos del patrimonio cultural.

-5. Problemas de uso público del espacio, en particular el acceso a la costa.

La consideración de los problemas generales se complementa con propuestas concretas de carácter urbanístico, relacionadas con la ampliación o creación de suelo para el desarrollo urbano, en el núcleo de Comillas y en los barrios, o con la protección y conservación del área portuaria como un espacio funcional activo, teniendo en cuenta la planificación sectorial existente en este ámbito.

6.2. Fase de avance

El documento de Avance se entrega en el Ayuntamiento de Comillas el día 2 de Abril de 2003 y el día 11 de Abril de 2003 se acuerda por el Pleno aprobar el Avance del Plan y someter el documento al trámite de información pública, lo cual se publica en el BOC el día 15 de mayo de 2003.

La exposición pública del documento de Información y Avance se realiza entre el día 15 de Mayo de 2003 y el día 10 de Agosto de 2003, en un local especialmente destinado a este fin, en horario de mañana y tarde, con los planos expuestos en paneles, una persona para atención permanente, así como impresos con el modelo de sugerencia y una máquina fotocopiadora en el local para facilitar copias de los documentos solicitados. A su vez se deposita el original del documento en una empresa especializada para que se pudiera disponer de copia completa del mismo, tanto en formato digital como en papel. Durante los tres meses que dura la exposición pública, los miembros del equipo redactor atienden todas las solicitudes de entrevistas y explicaciones, las cuales se realizan durante las tardes de los jueves y viernes. En este tiempo se tiene la oportunidad de recoger "in situ" todo tipo de opiniones sobre las propuestas del Avance y se anima a los particulares y a todos los agentes sociales a conocer el documento y formular sugerencias que ayuden a resolver los problemas planteados de forma realista y ajustada a los situaciones particulares de cada persona o lugar. En total se recibe y atiende a más de 300 personas.

Con los mismos objetivos, se envía un escrito el día 9 de Junio de 2003, a varias Consejerías y Órganos Administrativos -Obras Públicas, Agricultura, Medio Ambiente, Cultura, Urbanismo, Costas, Confederación, etc.-, comunicándoles que el Plan General y Especial están expuestos al público, y ofreciéndoles la posibilidad de que el equipo redactor se lo explique personalmente y les facilite la documentación necesaria, con el objeto de poder recabar en esta fase de Avance un informe sobre el documento, para consensuar en lo posible las propuestas de forma que se pueda pasar a la fase de aprobación inicial con el tamiz y las sugerencias de las administraciones competentes en su aprobación. De hecho, tanto en las reuniones como en los informes emitidos a este respecto, se han formulado criterios, referencias legales o ideas que han sido recogidas e incorporadas al presente documento (ver el anexo con las contestaciones oficiales).

En el periodo de exposición pública se han recibido un total de 223 sugerencias cuyo contenido puede agruparse de la forma siguiente:

- 31 referentes al casco histórico de Comillas
- 31 referentes al núcleo urbano de Comillas
- 18 referentes al suelo urbanizable de Comillas
- 15 referentes al perímetro urbano de Comillas
- 25 referentes a la urbanización La Garita - El Puerto
- 5 referentes a la variante de tráfico
- 2 referentes a la Universidad Pontificia
- 12 referentes a la zona de Rubárcena y Pelazo
- 12 referentes a Travía
- 5 referentes a Rioturbio
- 28 referentes a Ruiseñada (El Valle y Santa Ana)
- 1 referente a Solapeña en Ruiseñada (23 firmas)
- 14 referentes a Araos
- 12 referentes a La Cítrera
- 12 referentes a La Molina

Las sugerencias se han situado en el plano, se han estudiado por el equipo redactor y se ha expuesto y debatido su contenido con el Equipo de Gobierno del Ayuntamiento en reuniones celebradas entre los meses de Enero y Abril de 2004. La toma de decisiones sobre el contenido de las sugerencias se ha realizado en base a los criterios y objetivos del Plan, así como a otros factores que condicionan su viabilidad, tales como la legislación existente y los criterios de la Comisión Regional de Urbanismo, la evaluación del Impacto Ambiental, el Parque Natural de Oyambre y el Plan de Ordenación del Litoral, etc.

En concreto, en base a las sentencias del Tribunal Superior de Justicia de Cantabria y del Tribunal Supremo referentes a temas que afecten al Parque Natural de Oyambre, parece claro que ha de redactarse para su ámbito un Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (PORN) y un Plan Rector de Uso y Gestión (PRUG), según se establece en la Ley 4/89, de 27 de Marzo, de Conservación de Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestre. Por lo tanto, todo el territorio del término municipal de Comillas incluido dentro de los límites del Parque Natural queda sometido a este marco legal y desde el Plan General de Comillas no se puede modificar la clasificación del suelo vigente en las Normas Subsidiarias. Esto afecta a un importante número de sugerencias que se han formulado en Rubárcena, Travía, Rioturbio, Pelazo y Araos, solicitando la ampliación del suelo urbano.

Igualmente el Plan General de Comillas está condicionado por las determinaciones del Plan de Ordenación del Litoral, que con rango de Ley del Parlamento de Cantabria, vincula directamente en todas sus determinaciones, y que afecta en concreto al sector litoral, a la Universidad Pontificia y a otros sectores de suelos protegidos en el citado Plan, como los situados en las lomas al este y oeste del casco urbano.

Otro factor que ha condicionado en gran medida las decisiones a tomar en relación a numerosas sugerencias, sobre todo en el valle de Ruiseñada, solicitando la inclusión de terreno en suelo urbano para poder edificar, han sido las condiciones que establecen los artículos 95 y 96 de la Ley de Cantabria 2/2001 para considerar un suelo como urbano consolidado o no consolidado, y los artículos 45 y 48 del POL, según se analiza en el apartado sobre criterios para la delimitación de suelo urbano en los núcleos rurales.

En el caso de Ruiseñada, dentro de las limitaciones que se han señalado anteriormente, se ha procurado ampliar el suelo urbano entre El Valle y la Iglesia, en las parcelas con acceso al camino y con servicios. Para la zona de Solapeña y Santa Ana se ha considerado la posibilidad de calificar las zonas con edificios y su entorno como suelo rústico de protección ordinaria, con objeto de suavizar sus limitaciones y facilitar en un futuro su aprovechamiento a través de la legislación que se establezca, considerando que sus opciones alternativas a lo definido en esta propuesta de Plan General, dependen de lo que en un futuro se establezcan con el Plan Regional de Ordenación del Territorio, según lo previsto en la Disposición Transitoria Novena de la Ley de Cantabria 2/2001.

Los núcleos urbanos de La Cítrera y La Molina se consideran conjuntos a proteger restringiendo su extensión, por lo que solo se aceptan las sugerencias que no afectan a estos criterios.

Respecto a las sugerencias que solicitan una extensión del núcleo urbano de Comillas hacia el Sur, el criterio seguido ha sido doble, considerar por un lado la variante de tráfico como un límite al futuro desarrollo urbano, y por otro definir su potencial de suelo urbano y

urbanizable, que garantice un crecimiento para los próximos 10 años de forma gradual y cualificada. Por este motivo los terrenos más alejados quedarán en todo caso como suelo urbanizable residual para que el modelo de desarrollo futuro, cuando sea preciso, pueda considerarlos como urbanizables delimitados e integrarlos en el desarrollo hacia el Sur.

En general, las sugerencias particulares que no estaban en contradicción con los criterios expuestos han sido consideradas en su mayor parte, de forma parcial o integral, así como otras muchas que han propuesto ideas, aportando información puntual, o que han incidido en cuestiones generales respecto al modelo de crecimiento, el patrimonio o problemas concretos. En estos casos, tanto las sugerencias como las numerosas reuniones entre el equipo redactor y los particulares o técnicos de la Administración Regional, han sido muy positivas y útiles para enriquecer el contenido del Avance y convertirlo en un documento útil, realista y al servicio de la sociedad, especialmente de los propios vecinos del término municipal de Comillas.

INFORME SOBRE LAS SUGERENCIAS PRESENTADAS AL AVANCE DEL PLAN ESPECIAL DEL CONJUNTO HISTORICO Y DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE COMILLAS CORRESPONDIENTES AL CASCO HISTORICO.

Se han presentado 31 sugerencias dentro del ámbito del conjunto histórico. Todas han sido realizadas por particulares referentes a casos o situaciones de índole privado. No se han presentado sugerencias por parte de ningún estamento público o asociación privada. Tampoco se han presentado otras que tuviesen un carácter general sobre actuaciones propuestas para el casco histórico o sobre las diferentes protecciones previstas para los edificios que componen el mismo.

Los criterios respecto a la toma de decisiones sobre las sugerencias presentadas se basan en su adecuación o no a las directrices de actuación en el casco histórico definidas en la memoria del Avance del Plan General. Sintéticamente se pueden resumir en considerar que la edificación del casco histórico está finalizada con la excepción de aquellos lugares o parcelas en los que la intervención propuesta mejora el entorno u oculta elementos discordantes y en obtener espacios públicos en cada uno de los barrios que componen dicho casco.

Algunas decisiones se han tomado en base a los criterios generales expuestos y otras han sido tratadas con la propiedad con el fin de alcanzar una solución consensuada.

Las sugerencias pueden ser clasificadas en los temas siguientes:

1. Condiciones de las parcelas.

Las sugerencias incluidas en este campo son las solicitudes de cambio de los distintos parámetros urbanísticos de las parcelas: el uso, la edificabilidad, el número de plantas, etc. o propuestas similares de carácter más genérico.

Se han presentado ocho sugerencias en este sentido. Han sido estudiadas y grafiadas sobre los planos correspondientes, habiendo sido recogidas en el desarrollo del Plan tres de las propuestas.

1. Cambio de uso a vivienda en La Peña
2. Edificio en el cruce de las calles Antonio López y Estrada
3. Cambio de uso en industria en el barrio de Velecio
4. Cambio de uso en el edificio del antiguo cine
5. Ampliación de vivienda en el barrio Campios
6. Cambio de uso a vivienda en La Pesa
7. Actuaciones en la finca del Casal del Castro
8. Remodelación de las cubiertas de un conjunto de edificios en la calle Antonio López

2. Desacuerdos con propuestas del Plan

Las sugerencias incluidas en este apartado son manifestaciones acerca de discrepancias o desacuerdos con diversas propuestas del Plan como pudiesen ser cambios de uso, alineaciones, espacios públicos, etc.

Se han presentado 17 sugerencias clasificadas dentro de esta categoría, correspondientes a 13 propuestas ya que sobre una de ellas existen tres sugerencias y sobre otras dos se han presentado dos sugerencias para cada una. Han sido estudiadas y grafiadas sobre los planos correspondientes, habiendo sido recogidas en el desarrollo del Plan siete sugerencias.

1. Desacuerdo con la apertura de un camino en la plaza de Corrientes (tres)
2. Desacuerdo con un reanque de la edificación en Antonio Sánchez de Movellán
3. Desacuerdo con la propuesta de un espacio público en Victoriano Pérez de la Riva
4. Desacuerdo con la apertura de un camino en Gonzalo de la Torre
5. Desacuerdo con la propuesta de edificación en Paseo Garellí (dos)
6. Desacuerdo con la apertura de un nuevo acceso al parque de Sobrellano
7. Desacuerdo con la propuesta en torno a la biblioteca
8. Desacuerdo con la propuesta de obtención de un espacio libre en el barrio Campios
9. Desacuerdo con la propuesta de obtención de un espacio público en el entorno de la plaza de Corrientes
10. Desacuerdo con la propuesta de obtención de un espacio libre en el barrio Velecio
11. Desacuerdo con actuaciones en finca Ocojo
12. Desacuerdo con actuaciones en finca en Fuente Real
13. Desacuerdo con la propuesta de espacio libre en La Hortegona

3. Asuntos varios

Dentro de esta clasificación se incluyen aquellas sugerencias que tienen un carácter singular no conformando apartados comunes.

Se han presentado 6 sugerencias, correspondientes a cinco temas ya que sobre uno de ellos se presentaron dos sugerencias. Han sido estudiadas y grafiadas sobre los planos correspondientes, habiendo sido recogidas en el desarrollo del Plan dos de las sugerencias.

1. Servidumbres entre parcelas
2. Solicitud de buhardillas en cubiertas (dos)
3. Ocupación de cambera con edificación
4. Reconocimiento de edificación existente en patio
5. Jardín de las Infantas

En otro Documento que forma parte del conjunto, figura el Informe de respuesta a las alegaciones presentadas en la exposición pública del documento del Plan Aprobado inicialmente, tal y como se ha señalado en el apartado anterior.

6.3. Fase de Aprobación Inicial

Con fecha 23 de febrero de 2005 se entrega en el Ayuntamiento de Comillas el documento de Plan General de Ordenación Urbana y Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico, para su consideración, posterior aprobación inicial y exposición al público, además de las consultas y tramitaciones sectoriales que la legislación exige, ante distintos organismos de la Administración Regional y Central. En concreto se envía el documento a la Consejería de Obras Públicas, y a las de Cultura, Medio Ambiente y Urbanismo para Informe de Impacto Territorial. A su vez se envía a las delegaciones de Costas y Confederación Hidrográfica del Norte.

Por otra parte el Ayuntamiento remite al equipo redactor un escrito el 27 de junio de 2005, para que se introduzcan algunos cambios en el documento entregado y proceder posteriormente a la aprobación inicial.

El Pleno de la Corporación Municipal, en sesión de fecha 19 de agosto de 2005 acordó aprobar inicialmente el Plan General de Ordenación Urbana de Comillas y el Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de la Villa de Comillas, así como la exposición pública de los documentos durante el plazo de dos meses, esto es, hasta el 18 de octubre (BOC-8 de septiembre).

Posteriormente, el día 4 de noviembre de 2005, el Pleno acuerda prorrogar el plazo de exposición pública durante un mes a partir de la publicación del edicto en el Boletín Oficial de Cantabria, que se realiza el día 21 de noviembre, con lo cual el Plan ha estado expuesto al público de forma ininterrumpida hasta el 21 de diciembre, o sea, prácticamente cuatro meses, contados a partir del 20 de agosto de 2005.

Durante ese tiempo se han presentado un total de 295 alegaciones, cuyo contenido puede resumirse de la siguiente manera:

Cuestiones generales	8
Casco histórico.....	41
Suelo urbano consolidado.....	64
Suelo urbano no consolidado.....	15
Suelo urbanizable residencial	12
Suelo urbanizable industrial.....	5
Catálogo de fincas y jardines a conservar	13
Suelo rústico	9
Núcleos rurales	128

El desglose de las alegaciones presentadas en los núcleos rurales es el siguiente:

Araos	11
La Citrera	13
La Molina.....	15
Rioturbio.....	6
Rubárcena.....	14
Ruiseñada-El Valle.....	14
Trasvía	49

A lo largo del tiempo que el Plan ha estado expuesto al público se han celebrado reuniones en el Ayuntamiento con todas las personas que lo han solicitado, para explicar o tratar en detalle los asuntos que los particulares presentaban.

Del conjunto de alegaciones, el Equipo Redactor ha realizado un estudio pormenorizado y ha revisado una por una su contenido, tratando de ofrecer una solución positiva a los temas expuestos, siempre que ello fuera posible. El resultado es que se han estimado total o parcialmente con respuesta favorable a lo solicitado un 67 por ciento de las alegaciones presentadas, lo que supone que dos de cada tres alegaciones han sido estimadas, y sólo una de cada tres ha sido desestimada por ser contraria a los criterios del Plan General y/o los del Plan Especial, tal y como se expone en los textos de contestación a las mismas, que se entrega en el Ayuntamiento de Comillas el día 16 de Febrero de 2006.

A su vez, el Ayuntamiento Acuerda en el Pleno de fecha 15 de Febrero de 2006, publicado en el B.O.C. de 26 de Marzo, modificar el Acuerdo de Aprobación Inicial, incluyendo como planeamiento remitido los planes parciales del sector S.D.R.-4.

A continuación se celebran una serie de reuniones entre el Equipo de Gobierno y el Equipo Redactor para analizar el Informe de Alegaciones. Estas reuniones se celebraron en las siguientes fechas: 30.3.2006, 7.4.2006, 27.4.2006, 11.5.2006, 18.5.2006 y 22.6.2006.

Posteriormente la Comisión Informativa de Obras Públicas, Vivienda y Urbanismo, formula propuesta de acuerdo al Pleno sobre resolución de alegaciones al Plan, el día 6 de Octubre de 2006. En este documento se definen los cambios que han de introducirse en el Documento Aprobado inicialmente, y en base a ello elaborar el Texto Refundido para su Aprobación Provisional.

6.4. Fase de Aprobación Provisional

La aprobación provisional por el Pleno se produjo 4 de enero de 2007.

En fechas 21 de marzo de 2007 y 18 de mayo de 2007 el Pleno acordó sendas correcciones al documento aprobado provisionalmente.

Asimismo, el acuerdo de fecha 18 de mayo de 2007, determinó la apertura de un nuevo período de información pública del documento del Plan General y del Plan Especial aprobados provisionalmente con las correcciones de errores citadas, por el plazo de un mes, al objeto de que pudieran formularse alegaciones únicamente en relación con las modificaciones recogidas en este documento respecto del aprobado inicialmente.

Se publicó en el Diario Montañés y en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha 19 de junio de 2007 y se presentaron catorce alegaciones durante el plazo abierto al efecto.

El Pleno de la Corporación, en fecha 30 de agosto de 2007, a la vista del informe de los redactores del plan general y plan especial, en fecha 3 de agosto de 2007, acordó resolver las catorce alegaciones presentadas disponiendo la remisión del documento corregido a la

Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo solicitando su aprobación definitiva.

La CROTU emitió informe en sesión de 18 de diciembre de 2007. En el acuerdo se establecen una serie de cuestiones que se consideran motivo para denegar su aprobación definitiva devolviendo el expediente al Ayuntamiento de Comillas para que modifique el documento en los términos señalados en el citado acuerdo y someta el expediente al trámite de una nueva información pública por considerar sustanciales las modificaciones que deben introducirse, y previo acuerdo plenario, remita el Plan General para su aprobación definitiva por la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Se mantuvieron dos reuniones con técnicos de la CROTU para valorar la forma de proceder en relación al informe y unificar criterios de cara a las modificaciones a introducir en el documento. En base a ello se redactó una nueva documentación con las modificaciones requeridas por la CROTU en su acuerdo de 18 de diciembre.

El 19 de marzo de 2008 se aprobó por el Pleno un nuevo documento que recoge los cambios exigidos por la Comisión Regional. El mismo se expuso al público durante un mes a contar desde el 3 de abril de 2008 (fecha de publicación del edicto en el Boletín Oficial de Cantabria), al objeto de que pudieran formularse alegaciones únicamente en relación con los cambios producidos respecto a la última versión que se sometió a información pública, que fue la aprobada por el Pleno en fecha 18 de mayo de 2007.

En fecha 14 de mayo la Dirección General de Urbanismo del Gobierno de Cantabria emitió informe sobre el documento expuesto al público el 3 de abril, proponiendo algunas modificaciones de menor importancia.

Durante el nuevo período de información pública se presentaron 26 alegaciones. Los redactores del plan, el arquitecto municipal y el concejal delegado de urbanismo, en su reunión de 15 de mayo de 2008, formulan propuesta de resolución de las mismas, que es aceptada, con algún cambio, por la Comisión Informativa de Obras y Urbanismo de fecha 11 de junio de 2008.

En fecha 16 de junio de 2008 el Pleno aprobó el texto refundido del Plan, solicitando por segunda vez su aprobación definitiva por la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, con los cambios resultantes de la resolución de las alegaciones, más los originados por el informe de la comisión regional de 14 de mayo de 2008, más algunas correcciones de errores.

7. PROPUESTA DE ORDENACION

7.1. OBJETIVOS Y CRITERIOS

Según establece la Normativa vigente respecto de las determinaciones propias del Plan General de Ordenación Urbana y Plan Especial, esta figura del planeamiento debe servir para proponer de una forma global y coherente la estructura general prevista y las principales determinaciones y propuestas de acuerdo con lo exigido por la propia Norma superior (LOT 2/01).

Se trata de avanzar en el conocimiento de los procesos históricos que han conformado la realidad actual, para de esta manera poder interpretar el territorio de Comillas, con sus paisajes, sus núcleos urbanos, sus edificios y los caminos, como piezas claves de su herencia cultural, de su estructura territorial, para insertar y articular de forma coherente con sus cualidades, los procesos contemporáneos y futuros.

Dichas propuestas básicas deben acompañarse con la exposición de objetivos básicos que justifican tales propuestas y de los criterios fundamentales en los que se apoya, desde el punto de vista metodológico y conceptual, la propuesta de ordenación.

7.1.1. Los objetivos del Plan General de Ordenación Urbana

a. Objetivos de desarrollo:

a) Favorecer un modelo de calidad, capaz de vincular el desarrollo futuro en el término municipal con la herencia histórica mantenida hasta la mitad del siglo XX, asegurando las bases de un crecimiento sólido, socialmente válido, económicamente consistente, sustentado en los valores patrimoniales existentes, que proporcionan a Comillas su imagen singular, a escala nacional.

b) Proponer un modelo territorial de futuro respetuoso con las formas heredadas, con los valores ambientales, con el potencial turístico y con la imagen de Comillas en la costa cántabica.

c) Impulsar la estabilidad de la población residente, neutralizando el efecto negativo del encarecimiento del suelo sobre el precio de la vivienda para los sectores de menos capacidad económica.

d) Promover suelo para vivienda de promoción pública, que permita ofertar de 60 a 80 viviendas en un periodo de 4 años.

b. Objetivos Territoriales:

a) Integrar el crecimiento de la villa de Comillas y de sus barrios con su entorno físico e histórico.

b) Potenciar la relación de Comillas con los elementos del territorio de más valor, como la costa, Oyambre, Monte Corona, los barrios y aldeas y valorar y recuperar los elementos físicos de integración, como caminos, hitos monumentales, espacios singulares y de valor ambiental sobresaliente.

c) Consolidar una estructura viaria y unas infraestructuras modernas que permitan un desarrollo de la población a medio plazo asegurando, al mismo tiempo, la

preservación de los espacios edificados, del centro histórico, y la calidad de vida de la población.

d) Promover una vía alternativa al tráfico de tránsito por la villa de Comillas como variante de las actuales CA-131 y CA-135, que libere el espacio urbano de la servidumbre del tráfico y de sus efectos negativos, facilitando la recuperación de estos ejes viarios como ejes de articulación urbana.

e) Recuperar y potenciar los espacios físicos de calidad, en especial las áreas costeras, las marismas y ría de la Rabia, los macizos cársticos y el Monte Corona como espacios de uso social y preservar sus valores paisajísticos.

f) Valorar el entorno paisajístico de la villa de Comillas y de sus barrios y protegerlos como telones visuales o escenarios sobre los que se asienta la singularidad ambiental del término municipal.

g) Proteger el entorno de Comillas, los paisajes existentes y recuperar los que se ven afectados por procesos de degradación puntual o generalizada (áreas de playa y puerto, las marismas, los espacios vegetales, el entorno de los arroyos, las hoyas cársticas).

h) Recuperar elementos singulares de valor como molinos y presas (Cubón y La Peña), lavaderos (La Molina), yacimientos arqueológicos y elementos significativos y promover su declaración como bienes de interés cultural y, en su caso, conjuntos históricos.

i) Identificar, delimitar, valorar y potenciar los núcleos rurales existentes en el término, que representan ejemplos excepcionales de arquitectura del territorio y de formas arquitectónicas edificadas, así como de inserción en la naturaleza.

j) Plantear soluciones urbanísticas y arquitectónicas al crecimiento de los barrios actuales, y de las edificaciones existentes, para dar respuesta a las nuevas demandas de la población local y foránea.

k) Asegurar una dotación adecuada a las necesidades actuales y al desarrollo futuro en infraestructuras modernas, exigidas por las transformaciones actuales o las necesidades de la población, o las exigencias legales, previniendo condiciones ambientales y funcionales rigurosas (depuradora, residuos sólidos, cementerio, etc.).

l) Definir y promover suelo industrial ordenado para acoger la actividad industrial y artesanal existente en el término municipal, con servicios modernos, accesos adecuados, y garantías ambientales modernas.

m) Preservar suelo agrario productivo de calidad para la explotación agraria moderna existente en el término municipal, facilitando la permanencia de este uso en condiciones adecuadas de carácter ambiental y económicas.

n) Ordenar los usos industriales y agro-ganaderos intensivos y residenciales para reducir los efectos negativos sobre la calidad de vida de las poblaciones y paliar o eliminar su impacto ambiental negativo.

o) Reservar y desarrollar suelo destinado a espacio público, dotaciones y servicios, en los núcleos de los barrios principales de acuerdo con las necesidades derivadas del tipo de población predominante.

7.1.2. Objetivos del Plan Especial de Protección y Ordenación de la villa de Comillas:

a) Observar lo previsto en la Ley de Patrimonio de Cantabria Art. 53.2 y arts. 63 y 64.

b) Identificar y definir los límites del casco antiguo y potenciarlo como el centro monumental e histórico del municipio.

c) Identificar y potenciar las áreas homogéneas componentes del casco, recuperar las piezas fundamentales de la construcción de la villa, en particular los barrios internos (La Peña, Campios, San Pedro, Velecio, La Aldea, Sobrellano, Solatorre, etc.), ayudando a su definición física, a su valoración como entornos, dignificando el espacio público, potenciando sus cualidades paisajísticas y arquitectónicas y contribuyendo a su singularización como piezas urbanas relevantes.

d) Dotar al casco urbano de los equipamientos y servicios necesarios para mejorar la calidad de vida de sus habitantes y fijar la población, a través de la urbanización y modernización de infraestructuras (agua, luz, gas, saneamiento, aparcamientos, etc.).

e) Mejorar los espacios públicos de mayor entidad urbana, como el Corro de Campios, Corro de San Pedro, Fuente Real, etc.

f) Inventariar, analizar y valorar los espacios públicos existentes, jardines públicos y privados, con sus componentes, arbolado, mobiliario, cierres, pavimentos, etc.

g) Restaurar áreas de arbolado y de paisaje, en el casco y sus bordes, y mejorar el estado del arbolado existente e introducir nuevo arbolado, como un elemento de valoración del entorno. Hacer inventario de masas arboladas y de especies botánicas existentes en el casco histórico y en el entorno urbano y establecer criterios de conservación y restauración de las mismas.

h) Recuperar los bordes y espacios intersticiales que aparecen entre el casco histórico y las áreas de ensanche, como huertos, solares, pequeñas fincas, con y sin uso específico, mediante actuaciones específicas de diseño, pavimentación, arbolado, etc.

i) Promover la recuperación y mejora de los elementos que conforman la trama histórica de los espacios urbanos, como son las cercas y muros, los patios, jardines, huertos y espacios abiertos inmediatos a las edificaciones.

j) Integrar los espacios de borde descuidados o abandonados en una nueva estructura de caminos y espacios públicos, a través de un proyecto de urbanización, empedrado y enlace con el resto del viario urbano.

k) Establecer un anillo verde de protección del casco y articulación entre éste y los ensanches urbanos, que actúe de borde y de conexión con los ejes tradicionales, como los caminos de Santa Lucía, la playa, camino de la Costa, camino de Grañón y Rioturbio, camino de Ruiseñada, camino antiguo de Cabezón, etc. y como accesos a las áreas rurales del término.

l) Mejorar los accesos y el entorno del Cementerio, y articular con el área del Parque, El Puerto y la playa.

7.1.3. Los criterios:

7.1.3.1. Generales de Ordenación Urbana:

a) Garantizar la transparencia del proceso de redacción del planeamiento y de gestión posterior del mismo.

b) Impulsar una oficina para informar, asesorar, proyectar y gestionar los desarrollos del P. E. y del Plan General de Ordenación Urbana.

c) Facilitar la gestión del planeamiento por medio de un tratamiento informático moderno que asegure la máxima accesibilidad a los documentos del mismo.

d) Promover la recuperación de elementos significativos de la trama del territorio, como caminos abandonados y caminos perdidos, a través de intervenciones medio-ambientales.

e) Proteger los espacios de mayor fragilidad y riesgo de impacto negativo, y los de mayor valor ambiental y facilitar su recuperación particular o pública.

f) Proteger los elementos identificados de valor patrimonial existentes en el término municipal de Comillas, con independencia de su valoración estricta.

g) Disponer figuras de protección que aseguren una preservación positiva de estos elementos.

h) Estimular o facilitar el desplazamiento de actividades molestas e insalubres fuera de los núcleos de población y promover espacios adecuados para su instalación en condiciones modernas de accesibilidad, infraestructuras, servicios.

i) Preservar los valores ambientales asociados a las áreas de máxima calidad y estimular su uso social abierto compatible con la conservación.

j) Preservar, de forma directa, el entorno de la costa y de las riberas como elementos sobresalientes del territorio.

k) Estimular cambios de uso o nuevas orientaciones de uso para aquellos espacios susceptibles de recuperación o de preservación (Monte Corona, ría de La Rabia, riberas fluviales, etc.).

l) Desviar los tráficos intensos de los espacios urbanos, derivar los tráficos de tránsito y recuperar la dimensión urbana de las vías interiores.

m) Ordenar y diseñar el desarrollo de las áreas de ensanche, de acuerdo con los propios patrones de ordenación tradicionales que prevalecen en el territorio de Comillas de modo histórico.

n) Regular el desarrollo urbano de forma secuencial y progresiva, adaptado al ritmo de un crecimiento asimilable, y proporcionado.

o) Procurar fragmentar el crecimiento en unidades espaciales y de tiempo que respeten la escala de los que han sido desarrollos tradicionales, evitando promociones masivas concentradas.

p) Potenciar desarrollos urbanos de baja o media densidad, con una presencia sensible de espacios verdes y espacios públicos, y proyectos de arquitectura moderna de vanguardia, en la tradición cultural de Comillas.

q) Mejorar la calidad e imagen urbana del área del puerto y playa. Integrar estas áreas en el espacio urbano de Comillas.

r) Mantener y estimular los usos tradicionales de pesca y captura en el borde litoral, en las ensenadas y calas de la costa (calaca, moluscos, pulpo, etc.) y las instalaciones mantenidas a tal fin.

s) Promover espacios públicos de carácter social y abierto en la generalidad de los barrios principales, como potenciales centros de relación social, de esparcimiento, ocio y, en su caso, servicios básicos a la población.

t) Utilizar los parámetros standard de la LOT de Cantabria para la definición de estos espacios de acuerdo con las necesidades objetivas previstas por la norma urbanística.

u) Promover previsiones de suelo urbano proporcionados a las necesidades de desarrollo de los núcleos o barrios a medio plazo, mediante criterios de adecuación morfológica y tipológica, evitando el planteamiento geométrico de la corola.

v) Favorecer el crecimiento de acuerdo con las pautas de organización tradicionales o dominantes.

w) Consolidar el control sobre las edificaciones aisladas en el espacio agrario, de acuerdo con los Criterios de la Comisión Regional de Urbanismo de 7 de Mayo de 2002.

x) Acomodar la red de comunicación comarcal en sus travesías por el área urbana. Promover su transformación en vías urbanas por los medios más adecuados y efectivos, desde la regulación del tráfico al propio diseño de la vía y de sus entornos.

y) Preservar los espacios agrarios del término para evitar procesos que, por su carácter irreversible, puedan hipotecar el desarrollo futuro de esta actividad, ante la incertidumbre actual sobre las perspectivas de desarrollo agrario, de acuerdo con la propia filosofía y determinaciones de la LOT de Cantabria, "desde la perspectiva y exigencias del desarrollo sostenible".

7.1.3.2. Específicos de Protección y Ordenación de la villa de Comillas

a. Criterios Generales del Plan Especial de Ordenación y Protección de la Villa de Comillas

Los criterios básicos en los que se fundamentan las propuestas a desarrollar en el área del casco histórico de Comillas, se sustentan sobre la lógica general del Plan de Ordenación Urbana, es decir, las de conservar, mantener, proteger, y potenciar los recursos existentes de acuerdo con una filosofía radical de preservación de la calidad que ha dado a Comillas su perfil de identidad en el mundo contemporáneo.

Como criterios generales a aplicar al área del conjunto histórico del casco de Comillas:

1. Ampliar los límites del Plan respecto del declarado en la actualidad., incluyendo los barrios tradicionales, promoviendo el reconocimiento de éstos y su identidad.
2. Asegurar el mantenimiento vital del casco, asegurando sus funciones económicas y residenciales
3. Mejorar la calidad ambiental mediante:
 - la reordenación del tráfico

- La progresiva peatonalización desde una filosofía de gradual evolución desde la coexistencia de tráfico a la preferente peatonal, acomodado a la estación temporal y el lugar

- Reurbanización sistemática del casco
- Mejora de las infraestructuras
- Cualificación de las instalaciones

4. Dotar al casco de las necesarias infraestructuras, mejorando las existentes, desarrollando las nuevas y previendo las futuras.

5. Mejora de los enlaces y conexión con las áreas situadas en el entorno del casco, en especial con la playa, los parques y monumentos, cementerio, La Ría, y las áreas de crecimiento urbano existentes y propuestas.

b. criterios específicos de edificación:

1. Catalogación de los inmuebles existentes de acuerdo con las condiciones de protección e intervención.
2. Propuesta de creación de nuevos equipamientos, rehabilitando edificios existentes y en nuevos edificios destinados a tal fin.
3. Propuesta de materiales, texturas y colores a usar en la edificación acordes con el carácter del conjunto.
4. Propuesta de adecuación e integración progresiva de aquellos edificios con impacto negativo relevante, por su ubicación singular.

c. En los espacios libres:

1. La urbanización general de los espacios públicos, con la sistemática eliminación de los tendidos aéreos, y el soterramiento de los transformadores.
2. La regulación de las rasantes en orden a evitar los riesgos de inundación en los edificios.
3. La cualificación y mejora de los ámbitos o sectores que muestran en la actualidad diversos grados de deterioro o degradación.
4. La obtención de espacios libres para la conformación de plazas y nuevas vías de comunicación interna, con especial atención al ámbito de los distintos barrios que componen el casco.
5. La obtención de espacios de aparcamiento regulados y ordenados y cualificados.
6. La consecución de espacios libres sin clasificar, espacios intersticiales de calidad ambiental cuya recuperación supone una mejora sensible del entorno ambiental de la villa.
7. La consolidación de espacios libres, de pertenencia privada en la actualidad, como patios, jardines, huertos, o abiertos, como no edificables, que proporcionan al casco un alto grado de calidad ambiental.
8. La orientación de las actuaciones de urbanización hacia el "estilo" preexistente, haciendo hincapié en la sencillez, la homogeneidad del material, el diseño constructivo, la adecuación funcional, entre otros principios de valoración de las prácticas tradicionales.
9. El control del mobiliario y de la iluminación privada, como elementos o factores relevantes de la calidad del casco, y de forma particular de los letreros y señales luminosos y publicitarios, anuncios, marquesinas, y demás elementos habituales en el ámbito urbano, de notable incidencia en la percepción del marco urbano y en la valoración del mismo.

d. Criterios de protección y conservación

1. Definir medidas de protección referidas a los edificios, con valoración específica de cada uno de ellos, estableciendo el nivel de protección correspondiente
2. Establecer medidas de protección y normas de intervención sobre espacios públicos y privados y sobre elementos singulares del espacio urbano, como fuentes, monumentos, etc.
3. Desarrollar normas de conservación, que aborden cuestiones como la sustitución, rehabilitación, nueva edificación, y que establezcan alineaciones y alturas para las nuevas construcciones, en los espacios libres privados.
4. Promover operaciones urbanas con capacidad de estructurar el espacio del casco, ayudando a definir ejes significativos del mismo (de Fuente Real a Velecio, de San Pedro a la Playa).
5. Elaborar e impulsar proyectos urbanos que integren varios objetivos, y que formalicen el espacio urbano, actuando sobre la pavimentación, aceras, cruces, fachadas, mobiliario, tráfico, iluminación, etc.
6. Establecer un programa de actuaciones en relación con las exigencias de puesta en marcha del proceso de protección, con determinación de las partidas económicas necesarias, de acuerdo con las previsiones referidas a los proyectos de urbanización y ordenación, ayudas para rehabilitación y conservación, gestión del suelo, gestión del propio P.E.
7. Recuperar el área del casco como un espacio social de relación, dando prioridad al peatón, restringiendo el tráfico rodado al uso del vecindario residente.
8. Formalizar y realizar los espacios públicos más significativos de la trama urbana histórica.
9. Potenciar la recuperación social de los elementos de mayor relevancia urbana (casonas, palacios, etc.).
10. Preservar la unidad histórica y constructiva de las grandes piezas urbanas, como parte de un diseño unitario y coherente, compatible con usos modernos diferentes de los originales (Parque y conjunto del Palacio, Seminario Pontificio, Cementerio Marino).

11. Promover actuaciones urbanísticas que garanticen el máximo beneficio social para la población de Comillas.
12. Definir los objetivos precisos en los casos de desarrollos futuros alternativos que puedan afectar a elementos singulares de la villa.
13. Promover el uso público preferente de los principales elementos patrimoniales del término municipal.

7.1.3.3. Básicos:

Consideramos necesario resaltar que los objetivos básicos del Plan General de Ordenación Urbana de Comillas y del Plan Especial de Protección y Ordenación de la villa de Comillas, son:

En primer término, LA CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL Y NATURAL DEL TÉRMINO MUNICIPAL como fundamento de una filosofía compartida y explícita de desarrollo de la protección del casco y sus valores culturales en el marco del territorio municipal.

En segundo lugar, ORIENTAR EL DESARROLLO FUTURO, DESDE LAS PROPUESTAS DEL PLANEAMIENTO, HACIA UN TURISMO DE CALIDAD Y HACIA UN USO DEL TERRITORIO ACORDE CON ESTE PRINCIPIO.

En tercer término, DESARROLLAR UN MODELO DE CRECIMIENTO ORDENADO QUE GARANTICE UN PATRÓN DE CALIDAD URBANÍSTICA, TANTO EN LA EDIFICACIÓN COMO EN LA CONSTRUCCIÓN Y URBANIZACIÓN.

En cuarto lugar, PROPONER LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTOS MÁS ADECUADOS PARA CONSEGUIR ESTOS OBJETIVOS.

En estos cuatro puntos se resumen las que consideramos ideas-eje de las propuestas del Equipo Técnico Redactor del Plan General y Especial de Comillas.

7.1.4. Criterios para la ordenación

Se pueden resumir en lo siguiente:

- Contener los procesos difusos de ocupación del territorio
- Ordenar los nuevos desarrollos
- Preservar los espacios "vacíos" heredados

En concreto, el modelo de desarrollo elegido trata de proteger la zona litoral, la costa, y proponer un modelo de crecimiento urbano del núcleo de Comillas hacia el Sur, configurando una ordenación articulada en lo posible con el núcleo histórico de la villa.

Se trata de ordenar el desarrollo de la Villa, concentrando los esfuerzos urbanizadores y ajustándolos a las necesidades previstas, evitando la dispersión de construcciones e infraestructuras. Este modelo de ordenación es más barato de construir y de mantener.

7.2. MEDIO FISICO Y PAISAJE

7.2.1. Criterios y Objetivos

Una política de gestión y manejo adecuada y orientada al medio y largo plazo debería permitir el combinar la explotación económica actual basada en especies de rápido crecimiento, que proporcionan una renta anual regular a sus propietarios, sobre todo a las comunidades vecinales y ayuntamiento, con una recuperación progresiva de los espacios y de las especies propias, y con una gestión que facilite el uso industrial que prevalece en la actualidad, con usos alternativos, de carácter ecológico, incrementado la biodiversidad natural, de orientación al uso público como espacios de ocio y recreo, en relación con su valor ambiental, y de equilibrio entre áreas forestales arbóreas y arbustivas y áreas abiertas, basadas en la pradera natural.

En los momentos actuales debería ser considerado como un factor positivo para la recuperación y valoración del espacio de Comillas a través de la vegetación, con particular dedicación a especies autóctonas y especies foráneas de valor paisajístico y valor ornamental, reduciendo la explotación puramente industrial a áreas de menor impacto visual y efectos reducidos en el equilibrio de las vertientes y estabilidad de los suelos.

Evitar las áreas de riesgo natural, en particular las relacionadas con los riesgos de inundación, derivadas de la ocupación de áreas de ribera, de previsible desbordamiento de los cauces, como atestiguan evidencias recientes, incluso en verano, tanto en relación con los cauces fluviales más importantes como de los arroyos secundarios.

Asimismo evitar riesgos de inundación previsible relacionados con las áreas de escorrentía interior o endorreicas asociadas a los sectores cársticos, en particular en el entorno de la villa de Comillas y Travía, reduciendo la ocupación, pavimentación, aislamiento y su efecto sobre la absorción del agua de escorrentía, que constituye un factor de riesgo sensible en el entorno urbano. Promover el respeto de estas áreas escasamente valoradas desde esta perspectiva del riesgo natural.

De forma equivalente, reducir en lo posible la ocupación de las áreas cársticas de riesgo de hundimiento o socavamiento, de acuerdo con las características de riesgo geotécnico que presentan, sobre todo en el área del Seminario, Campios, Castros, y Travía.

Recuperar y proteger los espacios de mayor valor ambiental y paisajístico, en especial los que desempeñan un papel sobresaliente como escenarios o cuencas visuales y los que tienen un específico valor como miradores o puntos de observación del paisaje, tanto los de dimensión física geológica como los de naturaleza local y puntual.

Reforzar las medidas de protección sobre las áreas más sensibles, para preservar su uso social y su disfrute como un bien público y como un capital fundamental del municipio, caso de la costa en su conjunto, comprendidos los acantilados, los bajos y la franja litoral, como de la ría de La Rabia en particular, con sus espacios de marisma, incluso las áreas más degradadas en la actualidad, o con un notable grado de transformación como ecosistemas.

Un objetivo a medio y largo plazo debería ser el recomponer los rasgos de la organización histórica del Monte Corona, que compartía el carácter de bosque denso atlántico y el de área de pasto de calidad, ordenado en brañas o aperturas de pradera cultivada, con destino ganadero. Aunque este destino en la actualidad pueda ser sustituido o compartido por otros, de orden muy diverso.

El Plan propone una política de renovación sustancial de las políticas practicadas durante el siglo XX, en relación con las prioridades dadas a la explotación del Monte Corona, que permitan reorientar los fines de la misma en orden a compatibilizar un aprovechamiento

económico como recurso forestal de rendimiento inmediato con otros usos y aprovechamientos de rendimiento más dilatado en el tiempo pero de mayor significación social y de entidad más acorde con una valoración actual de los espacios físicos como elementos decisivos del paisaje.

En relación con estos objetivos se proponen distintas actuaciones a corto, medio y largo plazo, que inciden sobre las condiciones de uso y protección de los entornos cultivados, de las riberas, marismas y espacio litoral, de los montes arbolados y de los espacios de interés por su vegetación residual y por su significación paisajística.

7.2.2. Propuestas

7.2.2.1. Propuestas relativas al entorno cultivado

Sería aconsejable revisar y diversificar el uso de la superficie destinada a pradera en función de:

Las necesidades actuales de pasto y hierba, en consonancia con la reciente reconversión del sector ganadero y procurando re-establecer el equilibrio natural entre ganadería y agricultura.

En previsión de un desarrollo sostenible incrementar los cultivos de frutales árboles (manzano, peral, cerezo, ciruelo) y arbustos (kiwi, frambueso, grosellero, mora, endrino), cultivos de invernadero (especies autóctonas y plantas ornamentales), etc.

Incluir la participación de los organismos públicos afectados y responsables de este sector, en la promoción y garantía de estos usos alternativos del espacio cultivado, como una expectativa con futuro, equivalente a las que en el resto de Europa, y también en la propia España, vienen practicándose desde hace varios decenios con notable éxito. Las condiciones bioclimáticas de Cantabria aseguran una excelente adaptación.

El apoyo de los organismos técnicos y administrativos competentes es esencial en el proceso de adaptación necesario para explotaciones y empresarios que han tenido en la ganadería especializada la única ocupación económica durante casi un siglo.

Evitar el uso de cultivos forestales con pino y/o eucalipto en zonas llanas y de vaguada lo que resta calidad al paisaje y cuyos suelos profundos de óptima calidad podrían ofertar un rendimiento económico muy superior con otro tipo de cultivos: fresno, castaño, nogal, roble, avellano, bien para obtener fruto o madera noble para mueblería, cestería, etc.

Retranquear la superficie de pradera en aquellas zonas en las que ésta invada los nichos ecológicos de otras comunidades vegetales, ocupando su área, tales como acantilados, marisma, bosquetes riparios y praderas-juncuales.

Mantener y recuperar los setos naturales separadores de prados y fincas por su alto valor ecológico y paisajístico. Potenciar su conservación y difusión como medio de cerramiento de las fincas.

La regeneración de este tipo de vegetación como fijadora del suelo y freno de los vientos y de la influencia del hábito marino sería aconsejable en los bordes próximos al cantil donde la vegetación de pradera carece de la potencia necesaria para frenar la erosión en estos suelos casi esqueléticos. Bastaría con retraer unos pocos metros hacia el interior el límite de la explotación de pradera, controlando la recuperación espontánea del brezal-alíagar costero y conteniendo la expansión del tojo o escajo *Ulex galli*.

7.2.2.2. Propuestas silvo-paisajísticas

Sería aconsejable recuperar el equilibrio natural en el que agricultura y ganadería tradicionales coincidían con unos niveles bajos de extracción moderada, no destructivos y con una política de restauración de los antiguos bosques:

Y continuar con la labor de restauración de los antiguos cajigales. Monte Corona aún en 1860 era un formidable bosque de cajigas (*Quercus rubur*). Este proceso debería realizarse con especies autóctonas (roble, arce, fresno, haya, castaño) en áreas como los montes de Ahedo que no suponen una continuidad con las de Monte Corona y en aquellas áreas cuyos suelos están muy degradados y en los que no es posible la repoblación con estas especies, iniciar el proceso de recuperación edáfica mediante la plantación previa con especies frugales. De esta forma se garantizaría:

-La preservación del bosque como reservorio genético de especies autóctonas tanto vegetales como animales.

- La diversidad de los recursos madereros: explotables mediante extracciones razonables no solo como madera para pasta de papel; madereros como reserva de leña en previsión de futuros cambios del modelo energético; madereros para carpintería e industria de mueblería, etc.

- Mantenimiento de los cultivos forestales de pinos y/o eucalipto en el área de Monte Corona, en las proporciones que aun siendo rentables económicamente, no afecten al frágil equilibrio ecológico existente, alternando siempre con vegetación natural en distintos niveles evolutivos para evitar la formación de bosques monoespecíficos y coetáneos. Evitar las talas a matarrasa que exponen los suelos en áreas de pendiente a una intensa erosión.

En algunas laderas podría ampliarse el cultivo de roble americano sustituyendo al de *Pinus radiata* ya que *Quercus rubra* es una especie que muestra una buena adaptación al medio, crecimiento rápido y resistencia a las enfermedades. En otras podría alternarse (espacial y temporalmente) el cultivo de castaños, nogales, fresnos y hayas en formaciones mixtas (pues especies como el haya *Fagus sylvatica* tiende a ser invasora) con el cultivo del eucalipto.

-La diversidad paisajística, evitando un paisaje monótono y oscuro.

Acotar las áreas de "Repoblación" con pinos y eucalipto evitando los rodales dispersos que tanto afean el paisaje: los costeros situados entre Punta Lumbre y Punta de la Moira; los situados entre la Universidad Pontificia y el núcleo urbano de Travía y la carretera autonómica CA-131; los que circundan desde la Citrera y Peña Castillo la Cueva de la Meaza, área particularmente importante por albergar los restos del encinar relicto así como diversos restos arqueológicos y del molino del Cubón, pudiendo establecerse en esta zona, una importante área de cultura y ocio.

7.2.2.3. Propuestas para las riberas y cauces fluviales

Consideramos del máximo interés recuperar para Comillas la identidad de sus ríos y arroyos saneándolos, revitalizándolos y protegiéndolos en todo su recorrido dado el alto valor ecológico, cultural y paisajístico de los mismos.

Por sus efectos reguladores de temperatura, luz y agua; por la variedad paisajística que suponen, por su acción estabilizadora de las aguas, por ser elemento de refugio de fauna acuática, anfibia y terrestre, por su acción depuradora de las aguas (saucedas), por su capacidad de fijar nitrógeno atmosférico (alisedas) sería recomendable:

- Recuperación de las alisedas en los lechos menores de los ríos, en los tramos medios y bajos de sus cursos, como parte integrante del estrato arbóreo del bosque ripario hoy desaparecido o sustituido por masas arbustivas de sauces. Así mismo reintegrar para la aliseda aquellos suelos hidromorfos que mediante drenaje y enmienda se han destinado a pradera de siega en lugar de la pradera-juncal.

- Recuperación de las saucedas logrando un desarrollo continuo de las mismas, limpiando y protegiendo los lechos de los cauces y favorecer la acción natural de los sauces como depuradores de las aguas y como legítimos pobladores de estas estaciones.

- Preservación y mejora de los setos espinosos de orla y protección del bosque ribereño, limpiándolos del exceso de especies nitrófilas y de zarzas invasoras controlando la proliferación de especies como *Rubus ulmifolius*, *Rubus grex*, *corylifolius*, etc.

- Restablecimiento mediante el retrainamiento de cultivos forestales (repoblaciones), cultivos y prados de siega, la expansión de las praderas-juncuales logrando una mayor calidad ambiental para los cauces.

- Instauración de sendas discretas a modo de "camino de pescadores" próximas a la margen exterior de los arroyos Gandaria, Rioensena y sus "afuentes", arroyo Bichurichas y Rioturbio, que permitan el acceso y contemplación de saucedas y alisedas en sus variados contactos con distintas comunidades vegetales (praderas y cultivos, resto del cajigal primitivo e incluso "repoblaciones" de pino y eucalipto). Dichos itinerarios ofertarían un recorrido cultural y de ocio y permitirían el acceso a viejos molinos como el de Cubón y molino de la Peñuca de forma más ecológica que a través de grandes caminos o pistas forestales.

Podría establecerse una senda discreta que discurriera por toda la franja costera desde El Morro hasta la Punta de la Barra y girando y adentrándose por ésta hacia La Rabia que discurriera (hoy por los actuales prados) por una banda más o menos extensa del brezal-argomala recuperado espontáneamente y mediante resiembra de alguna de sus especies (brezos) y mantenido su equilibrio frente a la preponderancia de tojos o escajos.

- Realización de un estudio científico y técnico acerca de *Bacharis halimifolia* como neófito invasor y la repercusión que su masiva expansión en áreas de ría del territorio está procurando a la vegetación helofítica así como su preponderancia en los suelos higróturbosos tanto de rías como de marismas.

7.3. UNIVERSIDAD PONTIFICIA: CRITERIOS Y PROPUESTAS

7.3.1. Criterios generales:

La Universidad Pontificia o Seminario constituye un conjunto espacial perfectamente definido, como se señala en el Informe y como resalta el estudio dedicado a los elementos culturales de orden arquitectónico y jardines. Así viene a reconocerse, en cierto modo, la definición de un entorno cultural destinado a proteger el monumento principal. Este forma, con los otros componentes que se indican, una unidad desde el punto de vista del proyecto urbano de su construcción y desarrollo.

En consecuencia, y de acuerdo con el mencionado informe sobre el conjunto, se entiende que toda actuación sobre el Seminario debe contemplarse en un marco espacial que comprenda esos componentes básicos, sin los cuales sería difícil o imposible entender la naturaleza del monumento central y su efecto sobre el área de Comillas. Se trata por tanto de recuperar el entorno, no sólo el visual que pueda incidir en su adecuada conservación, sino también el entorno funcional y conceptual en el que adquiere sentido histórico y social el edificio central del complejo construido sobre la colina de La Cardosa.

Los componentes estructurales del conjunto:

1. El edificio neogótico del Seminario, situado en el extremo oriental de la colina, integrado por la iglesia central, los claustros, los jardines interiores, y el conjunto edificado, en su totalidad.

2. El sistema de caminos que ordena el acceso al Seminario, el tránsito interno, la comunicación con la costa, y que distribuye los distintos espacios funcionales dentro de la finca.

3. Los elementos asociados a estos caminos, con fuerte impronta física, como muros y paredes a modo de espigones o malecones.

4. Los muros y paredes que delimitaban la finca o que distribuían espacios internos, y que configuran una trama física, en algunos casos de incidencia paisajística, como los ubicados en la ladera meridional, bajo los edificios principales. En particular la portada de acceso.

5. Los edificios complementarios de mayor valor intrínseco o ambiental, en cuanto refuerzan la percepción del conjunto. En particular:

- El frontón de pelota situado detrás del edificio principal, de estructura férrea.
- El edificio panadería, ubicado al Este del edificio principal, desprovisto de sus ampliaciones.
- El edificio de la subestación eléctrica, situado al pie del edificio principal, en el área de acceso al mismo, en la ladera meridional.

6. El cuerpo principal del edificio Hispano, asociado a las primeras etapas de desarrollo del Seminario.

El resto de los edificios que componen el conjunto del Seminario, tanto de carácter principal como los correspondientes a la organización interna de la explotación agraria asociada a la Universidad, como la base de su presumida autarquía o autosuficiencia, al modo de una abadía medieval o moderna, estarán a lo que pueda establecer el correspondiente Plan Especial, de acuerdo siempre con las condiciones que se establecen en la ficha de ordenación que se propone.

El carácter singular del edificio principal modernista, su considerable superficie, 13000 metros cuadrados, su vinculación cultural original mantenida a lo largo del siglo XX como un objetivo deseable desde una perspectiva social, -a pesar del abandono por parte de los primeros destinatarios, y de su condición actual sin uso ni perspectivas claras respecto de su dedicación a fines culturales, tal y como está previsto en las Normas Subsidiarias vigentes, en concepto de Sistema General Universitario-, plantea la posibilidad de formular una doble propuesta respecto del mismo.

7.3.2 PROPUESTA

7.3.2.1. Identificación

Ámbito: Antigua Universidad Pontificia y Seminario de Comillas

Delimitación: Según se define en los planos de ordenación
Superficie total: 55 Has.

7.3.2.2. Usos:

La Universidad se mantiene como un equipamiento o dotación propia de los Sistemas Generales de carácter cultural (universitario o de otra índole).

El edificio principal modernista será el contenedor de esta actividad cultural, de carácter público.

Los otros edificios señalados como parte integrante del conjunto serán destinados a usos complementarios del cultural, de carácter deportivo, para el ocio, o equivalentes, y en su caso, residencial asociado al desarrollo de las actividades culturales principales. El mismo uso deportivo o para prácticas de ocio, podrá darse a los espacios existentes acondicionados con este fin en la finca, como canchas deportivas, así como, sin variar su edificabilidad actual, al resto de los edificios o construcciones de carácter agrario existentes en la finca.

7.3.2.3. Condiciones de Ordenación:

El edificio principal, modernista, deberá restaurarse y rehabilitarse para acoger esta función cultural, con pleno respeto a sus elementos más significativos.

La finca será recuperada como un espacio abierto, restaurados los caminos internos y muros, con criterios paisajísticos, recuperando sus elementos simbólicos, -caso del cementerio de los jesuitas-, camino de la playa, montículo central u Observatorio, con su cisterna, así como la vegetación y los elementos de ordenación de ésta que dan forma a los jardines exteriores y accesos a la Universidad.

El mantenimiento de los edificios colindantes, Hispano y Máximo, estará subordinado a la posibilidad de asegurarles un uso adecuado al entorno cultural y actividad principal.

Se mantendrá el cuerpo principal del edificio Hispano si se da la condición anterior.

El Edificio Máximo y la ampliación del Hispano podrán ser sustituidos y, en su caso, demolidos en orden a recuperar la imagen original, y realzar y potenciar la presencia física del edificio principal modernista.

7.3.2.4. Concurso de Ideas

Debería convocarse un Concurso de Ideas con ámbito internacional, orientado a atraer propuestas de recuperación y ordenación del espacio de la Universidad de Comillas, su integración con el espacio urbano de Comillas y con el entorno marítimo, de acuerdo con el ámbito definido por los planos de ordenación y en esta Ficha.

7.3.2.5. Plan Especial

Deberá elaborarse un Plan Especial sobre el conjunto establecido en esta Ficha y en los correspondientes planos de ordenación. En el POL se le denomina Actuación Integral Estratégica de Reordenación.

La Presente Propuesta y Ficha del Plan, está supeditada a la existencia de una iniciativa institucional- pública o privada - con suficiente solvencia económica y con un proyecto viable y de calidad contrastada acorde con las circunstancias históricas y monumentales de la Universidad. Se deberá a su vez tener en cuenta lo establecido en los artículos 55 y 56 del POL, cuyo contenido se recoge en el apartado 3.3 de esta Memoria.

7.4. CLASIFICACION DEL SUELO

7.4.1. El modelo territorial

La ordenación que propone este Plan se basa en una concepción del modelo territorial que en parte está implícita en el conjunto de los objetivos y criterios generales del punto 7.1 de la Memoria y en el punto 7.4.3, criterios para la clasificación de suelo. Se propone por ello utilizar el patrimonio edificado y las infraestructuras existentes, rehabilitando las edificaciones y suelos vacíos en el interior de los núcleos, completando las tramas urbanas actuales. El crecimiento de los núcleos urbanos se ordena como extensión de su trama urbana procurando reducir el consumo de suelo -Art. 45 del POL-.

En este apartado se pretende completar esas ideas y sobre todo incidir de un modo específico en otros aspectos que ayudan a explicar y justificar la ordenación propuesta. Se propone proteger la franja costera y que la villa pueda crecer hacia el Sur, donde existe terreno amplio y con buenas cualidades topográficas y ambientales. El límite físico final que se propone en este modelo es hasta la variante de tráfico. El límite en el horizonte temporal del Plan es la propuesta de clasificación de suelo acorde con el potencial de suelo y vivienda que se ha estimado suficiente para los próximos 10 años.

En la concepción de este modelo territorial se trata de proteger el entorno de la villa, corregir impactos existentes y evitar impactos negativos en el futuro.

En reducir los impactos paisajísticos o visuales se basa la propuesta de trasladar naves de almacenes de la franja costera a una nueva zona industrial interior, de proteger la zona alta del camino de Espinosa, de prohibir edificios de alturas superiores a B+3, de tratar las medianeras, los materiales y forma de las cubiertas de los edificios, de integrar las infraestructuras, de restaurar zonas degradadas y paisajes forestales, eliminando progresivamente las plantaciones de pinos y eucaliptos en lugares de mayor valor e impacto, y sustituyéndolos por especies autóctonas existentes en la zona, etc.

Entre los impactos negativos destacan los del ruido cuyos focos de emisión son el tráfico de las carreteras, las áreas de espectáculos y las áreas industriales. Por ello el Plan propone una variante de tráfico que libere las zonas urbanas centrales del tráfico de paso, sacar las discotecas a lugares periféricos y llevar las instalaciones industriales a una zona adecuada y separada de las zonas residenciales. Así mismo, en las calzadas de calles y carreteras se emplearán pavimentos silenciosos y en la variante, además de su trazado de circunvalación, se adoptarán las disposiciones proyectuales que minimicen el impacto sonoro. El diseño del vial contemplará las medidas necesarias y a su vez, si fuere necesario, pantallas acústicas u otros elementos correctores tales como pantallas vegetales, muros, taludes, etc. El aislamiento acústico de las fachadas y cubiertas de los edificios en general y de las viviendas en particular cumplirá las normas vigentes en esta materia.

En general se ha tenido en cuenta los criterios de ordenación que se definen en el Capítulo III del POL, y especialmente los referentes a espacios libres y dotaciones, Art. 14 -prevención de riesgos-, Art. 15-, calidad ambiental atmosférica, acústica y lumínica-, Art. 16-, suministro y transporte de energía -Art. 17-, red viaria -Art. 18-, residuos -Art. 20- y gestión del agua -Art. 21- y recursos geológicos -Art. 22.

Especial cuidado se ha tenido en proteger los cauces fluviales y no clasificar suelo en sus riberas por debajo de la cota de inundación, así como introducir una normativa que evite la contaminación lumínica a través del uso de luminarias adecuadas.

Otro aspecto que se ha incluido en este Plan es la identificación de caminos públicos para su utilización, así como la propuesta de otros nuevos y de aceras peatonales, de forma que se estimule que la población camine por itinerarios atractivos y funcionales. Esto supone recuperar caminos históricos valiosos como el de Santiago a su paso por el término municipal de Comillas, completar itinerarios de interés ambiental o paisajístico, como el de la costa o el de Espinosa, poner en valor grandes espacios como el Monte Corona para su recorrido a través de caminos que potencian la oferta turística de Comillas. Sea por motivos culturales, funcionales -caminar en vez de usar el coche-, de salud, de ocio, etc., este tema ha merecido una atención especial y su contenido se refleja en los planos así como en el Artículo 5.5.10 de las Normas, donde se definen y regula su utilización.

7.4.2. El potencial de suelo

El Plan propone diversas actuaciones orientadas a facilitar la oferta de suelo para vivienda y equipamientos, a evitar procesos de degradación en las áreas urbanas, a potenciar el desarrollo y cualificación del casco, de las áreas de ensanche y de los barrios.

El potencial de viviendas propuesto en el Plan General, en el Suelo Urbano Consolidado es de 515 viviendas, correspondientes a solares en el casco urbano, en zonas A, B y F, así como en los núcleos rurales del municipio.

El potencial en Suelo Urbano No Consolidado, según se detalla en el cuadro resumen final, para los distintos Sectores es de otras 140 viviendas.

En el Suelo Urbanizable se encuentran en ejecución o en tramitación, en los distintos Planes Parciales un total de 547 viviendas, que corresponden a los Planes Parciales de Estrada y a los de Regato Callejo, llamados Docuvesa y Prado Verde, así como al sector destinado a vivienda de protección pública al final de la finca de Estrada.

En el Suelo Urbanizable Delimitado se proponen un total de 368 viviendas, que corresponden al Plan Parcial de El Sardinero.

El conjunto del Plan General propone una capacidad potencial de unas 1.600 viviendas, que con un horizonte de 10 años corresponden a 160 viviendas/año, y que la realidad de su gestión sitúa en unas 80 viviendas/año como cifra estimada como real en el presente Plan General (ver cuadro).

A su vez, en el suelo urbanizable residual se ha previsto un sector para ser desarrollado en su momento mediante plan parcial, con un potencial estimado de otras 90 viviendas, en el sector denominado La Cadena.

POTENCIAL DE VIVIENDAS EN COMILLAS

- SUELO URBANO CONSOLIDADO	515 viviendas
Incluye casco, parcelas y núcleos rurales	
- SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	140 viviendas
TOTAL.....	655 viviendas
- SUELO URBANIZABLE EN EJECUCIÓN	547 viviendas
- SUELO URBANIZABLE DELIMITADO	368 viviendas
TOTAL POTENCIAL DE VIVIENDAS.....	1.570 viviendas
-SUELO URBANIZABLE RESIDUAL	90 viviendas

7.4.2.1. Vivienda de Protección Pública

Los Planes Generales de Ordenación Urbana deben delimitar sectores de urbanización prioritaria con los requisitos del artículo 48.1.g) de la Ley de Cantabria 2/2001, que solucionen las necesidades y carencias de viviendas que puedan existir en el municipio:

"En cada uno de dichos sectores el 25 por 100, al menos, de la superficie destinada a usos residenciales se reservará para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección destinando un mínimo del 10 por 100 para la construcción de viviendas de protección oficial de régimen especial. La superficie de los sectores de urbanización prioritaria no podrá exceder del 50 por 100 de la totalidad del suelo urbanizable delimitado y se determinará en función de las necesidades de cada municipio. La delimitación de estos sectores será obligatoria para todos los Planes Generales salvo que se justifique en la Memoria la ausencia de las necesidades a que hace referencia este apartado."

A su vez, el Artículo 45.5 del POL establece que "el planeamiento municipal delimitará sectores de suelo para la construcción de vivienda sujeta a algún régimen de protección en un porcentaje no inferior al 30 por 100 del total de viviendas en suelo urbanizable previstas en el Plan General, salvo que en la Memoria se justifique la satisfacción de demanda de vivienda protegida con un porcentaje inferior".

En Comillas se han adjudicado, en el año 2003, 15 viviendas protegidas de régimen especial y se presentaron 80 solicitudes, resultando 65 peticiones sin atender, por lo que se estima esta cifra como referencia real de las necesidades existentes al día de hoy. En el umbral de referencia para el Plan General estimado en 10 años, se considera que las necesidades de vivienda protegida, de acuerdo con las estimaciones de evolución de la población, serán del orden de 55 viviendas más, lo que supone un total de 120 viviendas.

En el suelo urbanizable en ejecución del Plan General se proponen tres sectores de urbanización prioritaria, los cuales han firmado un convenio urbanístico para, entre otras cuestiones, comprar una finca en la zona de La Cadena, entre el Club Estrada y el Plan Parcial Estrada, donde el Ayuntamiento desarrolla un programa de construcción de viviendas de protección oficial. Esta finca, está unida a otra parcela que el Ayuntamiento tiene en ese lugar, y ambas, mediante una modificación puntual de las NN.SS. se ha clasificado un cuarto sector en el que se están construyendo 70 viviendas, 59 V.P.P. de Régimen Autonómico y 11 V.P.O. de Régimen Especial, que son las necesidades evaluadas al día de hoy.

Suelo Urbanizable en tramitación o ejecución

P. Parcial	Superficie	Densidad	Edificabilidad	Nº viv.
Ducovesa	30.283	37 viv/Ha	0,35 m2/m2	111
Prado Verde	24.060	37 viv/Ha	0,35 m2/m2	89
Estrada	174.374	16 viv/Ha	0,1833 m2/m2	277
V.P.O.	15.003	46,7 viv/Ha	0,37 m2/m2	70

Suelo Urbanizable Delimitado

P. Parcial	Superficie	Densidad	Edificabilidad	Nº viv.
El Sardinero	*126.900	29 viv/Ha	0,29 m2/m2	368

Suelo Urbanizable Residual

Sector	Superficie	Densidad	Edificabilidad	Nº viv.
La Cadena	*67.500	13 viv/Ha	0,13 m2/m2	90

* Superficie del sector excluida la que corresponde a Sistemas Generales.

Por otra parte, en el suelo urbano no consolidado, se han previsto una serie de sectores en el conjunto de los cuales se estima que se puedan construir 208 viviendas, por lo que 21 corresponderán al Ayuntamiento por la cesión del 10%, que sumadas a las 70 del suelo urbanizable hacen un total de 91 viviendas potenciales para su ejecución como vivienda de promoción pública, suficientes para atender la demanda estimada.

A medio plazo las necesidades de viviendas sociales serán gestionadas en el desarrollo de los sectores de suelo urbanizable delimitado y residual en que potencialmente pueden llegar a construirse otras 150 viviendas protegidas, lo cual soluciona las necesidades futuras de Comillas.

7.4.3. Clasificaciones del suelo

De acuerdo con la normativa vigente en el ámbito del Planeamiento General, es decir, la LOT.2/01, como marco legislativo autonómico, la determinación de las distintas clasificaciones de suelo y las características de cada uno de ellos, son :

artículo 92. Clases de suelo

A los efectos de esta Ley el suelo se clasifica en urbano, urbanizable y rústico.

El suelo urbano puede ser consolidado y no consolidado.

El suelo urbanizable podrá ser delimitado o residual.

El suelo rústico puede ser de especial protección o de protección ordinaria.

- Suelo urbano

Tendrán la condición de suelo urbano:

Los terrenos ya transformados que el Plan General incluya en esta clase de suelo por contar, como mínimo, con acceso rodado, abastecimiento de agua potable, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica; todo ello en los términos que reglamentariamente se establezcan, integrado en una malla urbana de características adecuadas para servir a las construcciones y edificaciones que permita el planeamiento.

Los terrenos que el Plan General incluya por estar integrados en áreas edificadas en, al menos, la mitad de su superficie, siempre que la parte edificada reúna como mínimo tres de los requisitos establecidos en el apartado anterior.

Los terrenos que, en ejecución del planeamiento, hayan sido ya urbanizados de acuerdo con el mismo.

- Suelo urbano consolidado y no consolidado.

1. Tendrán la consideración de suelo urbano no consolidado los terrenos del suelo urbano que el Plan General defina expresamente como tales par resultar sometidos a procesos de urbanización, renovación o reforma interior, así como aquellos otros sobre los que el planeamiento prevea una ordenación sustancialmente distinta de lo hasta ahora existente.

2. El resto del suelo urbano tendrá la consideración de suelo urbano consolidado.

- Suelo urbanizable: artículo 103.

Tendrán la condición de suelo urbanizable los terrenos que, conforme al planeamiento general, puedan ser objeto de transformación y no tengan la condición de suelo urbano o rústico.

- Suelo urbanizable delimitado y residual: artículo 104.

Tendrán la consideración de suelo urbanizable delimitado los terrenos que el Plan General defina por considerarlos motivadamente de urbanización prioritaria para garantizar un desarrollo urbano racional.

El Plan General establecerá las concretas condiciones de ejecución en este tipo de suelo, que será dividido en uno o varios sectores a efectos de su urbanización.

Los terrenos que no sean incluidos por el Plan en la categoría a que se refiere el apartado anterior tendrán la consideración de suelo urbanizables residual.

- Suelo rústico de especial protección: artículo 108.

1. Tendrán la condición de suelo rústico de especial protección los terrenos en los que concurra 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.

2. El suelo rústico de especial protección quedará sujeto al régimen previsto para este tipo en los artículos siguientes.

- Suelo rústico de protección ordinaria: artículo 109.

1. Tendrán la consideración de suelo rústico de protección ordinaria los terrenos que, no reuniendo los requisitos y características del artículo anterior, el Plan General les reconozca 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.

7.4.4. Suelo urbano

Se pretende consolidar los suelos urbanos existentes tanto en la villa de Comillas como en los barrios, soldando los espacios, dando homogeneidad a las áreas urbanas, facilitando la obtención de suelo para viales, equipamientos y espacios públicos, al mismo tiempo que regulando los aprovechamientos del suelo y las formas de utilización del mismo.

La propuesta del Plan General de Ordenación Urbana de Comillas mantiene la mayoría de las calificaciones vigentes, procurando que el aprovechamiento en suelo urbano consolidado se adapte a las características básicas de las construcciones preexistentes legalmente edificadas. La propuesta, como resultado del análisis de las diversas situaciones, modifica las calificaciones que algunas zonas presentan en las Normas Subsidiarias de 1992, adoptando aquellas otras más adecuadas a las condiciones de los edificios existentes o a las calificaciones que presenta el entorno.

Se ha dividido el Suelo Urbano en ocho calificaciones, correspondientes al Casco, siete zonas o sectores y el suelo urbano de los núcleos rurales, además del suelo urbano no consolidado. A continuación se describen brevemente las características propias de cada una de estas zonas.

Casco Histórico, el Plan Especial de Protección y Ordenación de la Villa de Comillas propone la ampliación de la delimitación del ámbito del mismo, en orden a incorporar todos aquellos elementos y sectores urbanos que dan coherencia al conjunto histórico y que facilitan la relación con el entorno del casco, incorporando y re-identificando los barrios que históricamente han configurado el espacio del casco, es decir el núcleo urbano de Comillas.

Zona residencial A, se califican así las áreas caracterizadas por edificios de vivienda unifamiliar aislada, cuya altura no supera las dos plantas.

Zona residencial B, se califican así las áreas caracterizadas por viviendas unifamiliares adosadas, en hilera o aisladas, cuya altura es de dos plantas, aunque en ocasiones, algunos edificios existentes presentan cuerpos con una tercera planta.

Zona residencial C, comprende las áreas del casco urbano caracterizadas por tipologías de ordenación abierta, urbanizadas y edificadas en gran parte durante las últimas décadas, cuya altura no supera las tres plantas.

Zona residencial D, comprende las áreas edificadas, denominadas como D y E en las Normas Subsidiarias de 1992, caracterizadas por tipologías de ordenación abierta, urbanizadas y edificadas en gran parte durante las últimas décadas, cuya altura no supera las cuatro plantas.

Zona residencial E, está formada por las áreas ocupadas por edificios de más de cuatro plantas de altura, próximas al Casco Histórico, cuya presencia se asume durante la vida útil de los mismos. Su sustitución será objeto de reordenación del aprovechamiento existente.

Zona Residencial F, integran esta calificación todas aquellas fincas de carácter privado con espacios ajardinados que contribuyen a mantener la presencia de la vegetación y son parte inseparable del paisaje cultural de Comillas.

Las Normas Subsidiarias de Comillas de 1992 mantuvieron el régimen de protección específico para este tipo de fincas que había sido establecido por las Normas Subsidiarias de 1987, tanto para los espacios libres como para los edificios que albergan, y que se desarrolló en forma de una ficha específica para cada finca, bajo la denominación "Fincas y jardines a conservar". Las Normas incluyeron en este régimen veintitrés fincas. En algunos casos su edificabilidad se encontraba agotada. En otros el catálogo señalaba la capacidad edificatoria de cada una de ellas. Establecían el máximo respeto del entorno protegido, a cuyo efecto obligaban a la redacción de un Estudio de Detalle para ordenar el volumen y su relación con el existente, así como un estudio del arbolado y la forma en que pudiera ser afectado por la nueva edificación.

El Plan General y Especial mantiene el régimen de las fincas protegidas anteriormente, calificación y aprovechamiento, y contempla la preservación de otras fincas, en unos casos por sus propios valores: vegetación, edificios, nivel de conservación, morfología, etc. en otros para completar ámbitos preexistentes o para salvaguardar la presencia que actualmente suponen en la conformación de la escena urbana.

Por su localización se consideran varios ámbitos:

a) En el casco histórico y en sus inmediaciones

b) En suelo urbano clasificado por las Normas Subsidiarias:

1. Ladera sur del Seminario
2. Ladera norte de la Coteruca
3. Entorno de la Ermita de Santa Lucía
4. Parque de Sobrellano

c) Nuevos sectores que establece el presente Plan:

1. Ladera nordeste del Parque de la Estatua
2. Áreas periurbanas situadas al sur de la villa.

d) Fincas en suelo rústico, reguladas por la normativa general del tipo de suelo que les corresponde por su ubicación.

Los parámetros para la intervención en cada una de estas fincas se establecen a través de un Catálogo. Las fichas del catálogo contemplan las posibilidades de edificación para cada una de las fincas. En principio se mantienen las condiciones establecidas por las anteriores Normas. El Plan pretende establecer, dentro de cada uno de los sectores indicados, unos aprovechamientos similares, si bien teniendo en consideración las condiciones particulares y valores histórico-artístico de la edificación y la jardinería, así como los aspectos ambientales.

Se establece con carácter general que cualquier obra que se proyecte en estas fincas deberá respetar el entorno protegido, realizar un estudio pormenorizado del arbolado y la vegetación existentes y evaluar la forma en que puede resultar afectado por la intervención. En algunos casos se establece la condición 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.

Zona Residencial G, ocupa un área periurbana situada al sur del camino del Grañón en la que en los últimos años se han edificado varias viviendas en parcelas relativamente amplias. El Plan propone consolidar este área, colmatando su edificación con viviendas unifamiliares aisladas en parcelas de cierto tamaño, manteniendo la estructura parcelaria existente.

En los núcleos o barrios exteriores se trata de consolidar y realizar los límites del suelo urbano, al mismo tiempo que facilitar la conformación de un espacio más consistente y homogéneo, así como proporcionar un área de expansión proporcionada y adecuada, según las necesidades y posibilidades de los mismos. Se ha procedido a ampliar el perímetro del suelo urbano en estos barrios acorde con las necesidades reales y con una filosofía de preservación de los rasgos básicos de los mismos, así como de adecuación del perímetro urbano a las condiciones objetivas del espacio en que se encuentran. Se ha considerado, en este caso, la necesidad de respetar valores físicos o de otro tipo relevantes, que deben ser preservados de la acción urbanizadora.

Se ha buscado dar continuidad al suelo urbano existente, colmatando los posibles vacíos interiores y mejorando los bordes y límites que introduciendo rupturas bruscas o cortes no justificados en la delimitación espacial del área urbana. Al mismo tiempo que se ha procurado formalizar los límites del suelo urbano de acuerdo con el propio desarrollo producido en Comillas y sus barrios.

7.4.4.1 Criterios para la clasificación de suelo urbano en Comillas

Se ha tenido en cuenta el régimen para los crecimientos urbanísticos del artículo 48 del POL, que establece:

1. En el Área de Modelo Tradicional los crecimientos urbanísticos deberán ajustarse a los siguientes parámetros:

a) Se prohíben las urbanizaciones aisladas.

b) Sólo se permitirán desarrollos urbanísticos apoyados en los núcleos preexistentes, que se dirigirán, principalmente, en sentido contrario a la costa y a las áreas afectadas por las categorías de protección, salvo que el planeamiento justifique otra solución más racional atendiendo a la distancia de los mismos a la costa o al Área de Protección, a los valores ambientales y las características físicas de los terrenos colindantes.

c) Con carácter general se evitará la conexión de los núcleos mediante el desarrollo de sus respectivos crecimientos, a fin de impedir la formación de un continuo urbano, salvo que se trate de la absorción de barrios o núcleos por el crecimiento planificado de una ciudad.

Excepcionalmente y de manera motivada, sin modificar el carácter de su morfología, se podrá prever la unión de entidades menores o barrios cuya estructura permita un relleno de los vacíos entre espacios ya edificados así como la regularización de los límites de los mismos.

2. En los núcleos tradicionales de menos de 40 viviendas, el planeamiento urbanístico podrá optar entre un desarrollo a través de crecimientos planificados o mediante vivienda unifamiliar aislada en suelo rústico. En el caso de optar por crecimientos con vivienda unifamiliar aislada en suelo rústico, estos deberán proyectarse en las misiones contiguas al núcleo más alteradas desde el punto de vista morfológico y funcional.

3. En caso de que se opte por el modelo de crecimiento basado en la vivienda unifamiliar aislada, se deberán observar las siguientes requisitos:

a) El número de viviendas admisible no podrá superar el número de viviendas preexistentes en el núcleo en el momento de la aprobación del planeamiento.

b) La delimitación de la zona de crecimiento dentro de la mies no podrá superar la superficie del núcleo preexistente.

c) El planeamiento urbanístico analizará la morfología del núcleo y su entorno, a los efectos de determinar la zona de mies a delimitar y los parámetros urbanísticos que las nuevas edificaciones deben seguir en cuanto a tamaño de parcela, distancia a colindantes, altura de cierres así como otras características tipológicas relevantes del lugar.

d) Se procurará el mantenimiento de las estructuras formales preexistentes, tales como muros y orlas vegetales.

e) Las nuevas edificaciones deberán apoyarse en la red de caminos existente, introduciendo únicamente los viarios imprescindibles.

De acuerdo con estos criterios, en el núcleo urbano de Comillas solo se clasifican tres zonas nuevas como suelo urbano. La primera es una zona residual en Regato Callejo, detrás del Colegio, que en la actualidad es suelo urbanizable, la cual se une a otra zona urbana libre y el conjunto se define como Unidad para su desarrollo conjunto, ya que requiere construir viales y urbanizar cesiones. La segunda zona se encuentra en frente de la anterior al otro lado de la carretera, detrás del barrio de El Sardinero, y supone ampliar dos parcelas el suelo urbano actual para unirlo al existente libre que no tiene acceso y conformar otra Unidad de Actuación con sus correspondientes cesiones. La tercera zona de suelo urbano se encuentra justo al norte de la anterior y llega hasta el camino de Grañón. Es una ladera situada al sur del barrio de Sobrellano, donde en los últimos años se han construido viviendas unifamiliares en parcelas de cierta amplitud, y en el Plan se ha previsto que pueda completarse el resto de la trama con viviendas unifamiliares aisladas manteniendo el parcelario existente.

Se trata en la propuesta de este Plan, de adquirir un nivel de calidad de urbanización y de servicios adecuado, antes que continuar un desarrollo incontrolado. Por este motivo se ha sido prudente en las ampliaciones del suelo urbano con el objeto de dirigir las inversiones y los esfuerzos a mejorar y cualificar lo existente.

7.4.4.2. Criterios para la delimitación del suelo urbano en los núcleos rurales

En todo el proceso de planeamiento se tiene como objetivo la calidad antes que la cantidad. Calidad en la elección del modelo territorial, en la ordenación del suelo urbano existente y propuesto, en la urbanización y en los edificios -en la arquitectura final construida-. Por este motivo se ha preferido reurbanizar y cualificar lo existente en primer lugar, siendo selectivo y gradual en los procesos de extensión urbana.

También se ha considerado que cada pueblo debe tener posibilidad de crecer en base a las necesidades de la población residente, y limitar las posibilidades de la demanda exterior en función de las cualidades y capacidades del territorio municipal, de forma que no se alteren de forma grave los valores paisajísticos y culturales que son el recurso existente por el cual se siente atraída la población externa.

Según los criterios derivados de la propia Ley de Cantabria 2/2001 y del POL, las parcelas clasificadas como suelo urbano consolidado han de tener accesos desde un vial o camino público existente, servicios de agua, luz y saneamiento, estar contigua con el suelo urbano actual y que el conjunto del suelo libre o potencial sea inferior al 50% del suelo urbano

propuesto. El Plan fija el concepto de malla urbana en función de su estructura, parcelación y morfología, señalándose en un anexo planos con medición del suelo urbano libre y datos correspondientes en cada núcleo rural el número de habitantes existentes, número de casas o edificios actuales y propuestos en el Plan.

A su vez, existen aspectos concretos de la normativa del POL que se han de tener en consideración, tales como el Artículo 48.1.c), donde se especifica que "se evitará la conexión de los diferentes núcleos mediante el desarrollo de sus respectivos crecimientos, a fin de impedir la formación de un continuo" y el Artículo 45.2 y 45.3, que dice "2. El planeamiento general velará por que los nuevos crecimientos urbanísticos se planteen de forma integral, con especial atención a la morfología y escala de la intervención y con modelos tipológicos que se adapten, en lo básico, al entorno. En el caso de núcleos preexistentes se promoverá la continuidad de la trama. 3. El Planeamiento dirigirá los crecimientos urbanísticos hacia las zonas con pendientes más suaves".

Las especificaciones de estos artículos han sido determinantes en la delimitación de los núcleos rurales de Ruiseñada, especialmente de Araos y El Valle.

Finalmente se ha tenido en consideración la protección del cauce del río y obligación legal de no clasificar suelos urbanos en zonas inundables, por lo que se ha revisado el límite existente en la zona próxima al río, en el suelo de El Valle en Ruiseñada, para elevar la cota de la línea del suelo urbano hasta donde existe la garantía de que no hay riesgos de inundación en la máxima crecida, igual que se ha hecho en el pueblo de Rioturbio.

En los casos en que existan bolsas de suelo urbano de suficiente entidad, que requieren la construcción de viales y obras de urbanización, se han clasificado como suelo urbano no consolidado, según lo previsto en el artículo 95 de la Ley de Cantabria 2/2001, y se delimitan unidades de actuación con sus correspondientes cesiones.

7.4.5. SUELO URBANIZABLE

El suelo urbanizable para uso residencial y para uso industrial en las condiciones fijadas por los artículos 103 y 104 de la LOT.2/O1, representa la previsión de reserva de suelo susceptible de transformación en suelo urbano, de acuerdo a procesos de urbanización ordenados capaces de completar las tramas urbanas con un sistema racional de desarrollo. Con este objetivo se propone mantener el suelo urbanizable residencial en el área meridional de la villa de Comillas, en el entorno del Regato-Callejo y Estrada, concebido como el área de expansión racional del actual núcleo de Comillas.

Se ha pretendido formalizar un desarrollo ordenado que de continuidad al espacio urbano, que aproveche las condiciones actuales de la expansión urbana, que ayude a diseñar un espacio urbano de calidad, que proporcione a Comillas suelo suficiente para garantizar un crecimiento sostenido y proporcionado en los próximos años, y durante un periodo de tiempo razonable, de acuerdo con los parámetros del planeamiento, y que permite resolver las insuficiencias y deficiencias derivadas de las formas de desarrollo predominantes en los últimos decenios.

Se ha buscado el control de la actividad constructora mediante la propuesta de ordenación que pretende marcar las líneas básicas de un diseño urbano explícito como signo de calidad urbana, que comprende tanto la forma urbana como la consideración del territorio, desde una perspectiva integradora, en la que los nuevos espacios urbanos propuestos se maclen con los antiguos y se inserten en el territorio a través de ejes, hitos y escenarios de calidad, equivalentes a los practicados y respetados en el pasado, marcando las reglas primordiales de la construcción futura, en orden a conseguir una trama urbana cualificada, y con el objetivo de definir un modelo de ciudad que responda a las exigencias culturales con las que fue construido el espacio heredado que ha dado a Comillas su marchamo de calidad.

El suelo urbanizable residencial se ha concentrado, sustancialmente, en el entorno de Comillas, en el sector de Regato Callejo hacia el Sur, en orden a colmatar los intersticios que la promoción privada de carácter inorgánico va dejando, a ordenar estos espacios, a asegurar el entronque con el casco, a facilitar la conexión con las principales vías, a asegurar mejores enlaces con el exterior y el centro, a soldar las actuaciones existentes, en ejecución y previstas y a potenciar un área de especial calidad.

En la propuesta de este Plan General se ha tratado de reordenar y mejorar en lo posible los planes parciales en tramitación y ejecución que desarrollan el suelo urbanizable existente en la zona de Regato Callejo y Estrada. Por otra parte se propone un nuevo sector como Suelo Urbanizable Delimitado en los terrenos libres existentes entre Regato Callejo y Rovacias. Se propone también un sector como Suelo Urbanizable Residual en la zona situada al Sur, entre el camino que parte del humilladero de La Cadena y el límite del trazado de la Variante Este. Estos sectores de Suelo Urbanizable Delimitado y Residual, denominados El Sardinero y La Cadena, han de ceder cada uno una parcela para Sistema General de Equipamientos equivalente al 10% de la superficie del sector. En orden a garantizar un desarrollo urbano coherente, de acuerdo con lo establecido en el artículo 49 de la Ley 2/2001 de Cantabria, la programación del sector de La Cadena se puede iniciar a nivel de Plan Parcial a partir del momento en que se haya concedido licencia a más del 60% de las viviendas previstas en el programa del Plan General, y en cualquier caso no antes de 8 años. Para iniciar su Plan Parcial se ha de acreditar y justificar que existe capacidad de suministro de agua, energía eléctrica, así como articulación y conexión adecuada con el conjunto de infraestructuras y entorno urbano existente o previsto.

Se ha considerado la conveniencia de la previsión de suelo para uso industrial, con la reserva de un área destinada a acoger las posibles demandas de este tipo de suelo por parte de la actividad económica local, así como para facilitar las necesidades de movilidad espacial de las empresas existentes en la actualidad, o estimular los desplazamientos en aquellos casos en que las actividades existentes, por su naturaleza o por su localización, inciden de forma negativa sobre el entorno inmediato o sobre la calidad del área urbana. Se ha tenido en cuenta además las posibles necesidades de suelo de uso comercial y de servicios vinculado al suelo industrial, así como la conveniencia de reservar suelos adecuados para el establecimiento futuro, de infraestructuras sensibles, como subestación eléctrica, en orden a reducir y en su caso eliminar, las penetraciones de tendidos de alta tensión hacia el suelo urbano, a promover reserva de suelo para infraestructuras hidráulicas de suministro de agua con una localización apropiada para el servicio al conjunto del municipio, y también de reserva de suelo para la implantación de infraestructuras relacionadas con el medio ambiente, en particular para la instalación de estación depuradora así como de un Centro de Recogida de Residuos Sólidos Urbanos no contaminantes.

Todas estas previsiones de suelo urbanizable industrial y de infraestructura se han concentrado en el sector de Ahedo, aprovechando y consolidando la implantación en este sector de las instalaciones industriales de la Cooperativa de Ruiseñada.

Se ha valorado por otra parte, la excelente accesibilidad de este sector, tanto desde Comillas como a partir de la carretera autonómica Ca-135 que enlaza con la autovía y Cabezo de la Sal, así como también la presencia de un entorno verde que reduce la incidencia visual y contaminante de ruidos o visual de las actividades industriales y las ventajas de una localización en la que la estructura de la propiedad y la presencia de la propiedad pública deben facilitar la gestión de este suelo. Estos criterios tienen en cuenta lo establecido en el artículo 45.4 del POL para clasificar suelo urbanizable industrial.

Se propone asimismo un marco de diseño del espacio industrial, sus cinturones verdes, los espacios de aparcamiento y servicios, los accesos exteriores y el sistema de viabilidad interna.

El suelo urbanizable representa una categoría urbanística generadora de cesiones de interés público, que deben ser aprovechadas para asegurar a la población de Comillas la disponibilidad de nuevas dotaciones así como la posibilidad de promover vivienda en régimen de protección oficial, asequible a la porción de población trabajadora, que escape a los mecanismos del mercado inmobiliario actual y que facilite el arraigo de la población.

7.4.6. SUELO RÚSTICO

El suelo rústico, de acuerdo con las previsiones legales, responde a las previsiones de los artículos 108 y 109 de la LOT/2/01, en relación con sus cualidades específicas y la necesidad y obligación social de preservarlo de los procesos urbanizadores, que representan, en estos casos, un factor de degradación.

Las especiales circunstancias de Comillas han orientado la consideración del suelo rústico, a partir de una valoración positiva del territorio, y de las distintas calificaciones de protección que hace posible la aplicación legal, tanto en razón de sus cualidades físicas como de las paisajísticas e históricas, que conforman su entidad territorial sobresaliente. O, en su caso, en orden a atenuar y recuperar, en lo posible, el impacto de acciones negativas por su efecto degradante.

Se han considerado como suelos de especial protección, en relación con su excepcional valor como espacios de notables cualidades paisajísticas y físicas.

Se han tenido en cuenta los espacios de especial protección derivados de la Normativa vigente en estos campos, como el Parque Natural de Oyambre, las Delimitaciones de Dominio marítimo y las previsiones del POL. Por otra parte el Plan contempla también otros factores, previstos en la Norma Legislativa, como son las áreas de riesgo natural, asociadas a inundaciones en los márgenes de los cursos de agua, y en ciertos sectores del territorio, así como los riesgos derivados de hundimiento o socavamiento asociados a la presencia de fenómenos cársticos en determinados sectores del municipio.

Por otra parte, se ha valorado de forma especial la calidad de los entornos de vegetación autóctona, así como, por razones productivas y de paisaje, como elementos del patrimonio físico de Comillas, los terrazgos existentes en el término, tanto los asociados a las construcciones seculares de las mieses o mieres, como los que sustentan la actividad agraria más solvente, asociada a los espacios de fincas en coto redondo, o caseríos, que ocupan los sectores de mejores suelos del término municipal.

Por último, si una vez aprobado y en vigor el P.O.R.N. del Parque Natural de Oyambre, y en base a sus determinaciones se dieran las condiciones para que el Ayuntamiento mediante una modificación puntual del presente Plan General clasificara como Suelo Urbano el ámbito de Suelo Rústico de Protección Ordinaria situado al sureste de Trasvía, la normativa de aplicación en este área será la de la Zona Residencial G.

7.4.7. CONSTRUCCIONES EN SUELO RUSTICO

Además de los núcleos urbanos, sean tradicionales o contemporáneos, existen en el territorio una diversidad de construcciones que por su pequeña entidad no forman núcleo o barrio, pero que no podemos ignorar casas, caseríos, ventas, molinos, iglesias, etc. Algunas de estas construcciones son herencias del pasado y otras muy numerosas son construcciones recientes en torno a caminos, la costas, periurbanas, etc. Una gran parte son viviendas autorizadas como construcciones en suelo no urbanizable según el trámite previsto en el artículo 44.2 del Reglamento de Gestión, anteriores a la Ley de Cantabria 2/2001. Restos de asentamientos tradicionales o construcciones recientes, que han de ser identificadas y reguladas como parte de una realidad existente en el suelo rústico.

En el presente Plan se han identificado y catalogado todas las edificaciones existentes en el suelo rústico (plano nº 1 a escala 1/10.000 y 1/5.000), se han clasificado y valorado, de forma que contando con su existencia, en el marco normativo que la nueva Ley sobre el Plan de Ordenación del Litoral establece, estas edificaciones puedan ser consideradas para regular las actuaciones posibles, tanto de restauración, rehabilitación y mejora, como de cambio de uso o ampliación en su caso. Los usos compatibles y obras autorizables aparecen regulados en los artículos correspondientes del POL para las diferentes zonas de protección, así como en la normativa de este Plan General para las zonas en suelo rústico.

Con carácter general, se tiene en cuenta lo establecido en el artículo 46 del POL, que se transcribe a continuación:

1. En desarrollo de la previsión establecida en el artículo 113.2 de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, se consideran usos autorizables:

a) Cambios de uso de edificaciones tradicionales existentes para vivienda y fines culturales, artesanales, de ocio y turismo rural. A estos efectos, el Plan General de Ordenación Urbana en el momento de adaptación a la presente Ley catalogará, en función de las características de su municipio, aquellas edificaciones tradicionales, dentro de las 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.

b) La rehabilitación de edificaciones existentes, así como posibles ampliaciones, siempre que no se encuentren en situación de fuera de ordenación, hasta un 10 por 100 de la superficie construida para uso de vivienda o hasta un 20 por 100 de la misma para fines culturales, artesanales, de ocio y turismo rural.

2. En el caso de que el Plan General de Ordenación Urbana autorice los usos del apartado anterior deberá contener un estudio de las características tipológicas de las edificaciones a fin de establecer unas ordenanzas que regulen la masa, color, materiales, cierres, características de los accesos y demás condiciones tipológicas con el objeto de adaptar al ambiente las transformaciones de las citadas edificaciones sin modificar el carácter del área.

7.4.8. LOS BARRIOS

El municipio de Comillas cuenta con una villa de conformación urbanística específica, "urbana", desde la perspectiva morfológica, tipológica y funcional, y un conjunto de barrios de ascendencia rural agraria con una marcada presencia en el territorio y en su organización secular, que han conservado hasta la actualidad la mayor parte de los rasgos básicos con que surgieron y evolucionaron durante siglos.

Estos barrios, aunque se encuentran sometidos a presiones urbanísticas y edificatorias similares a las que se producen en la villa de Comillas, han experimentado transformaciones escasas o de reducida incidencia en su trama histórica.

Se ha contemplado, por una parte, la necesidad de asegurar y garantizar un crecimiento racional de los mismos, sin coartar su desarrollo futuro; por otra, la de garantizar la preservación de los rasgos fundamentales de su estructura histórica, sus valores urbanísticos e históricos, su calidad excepcional como expresión del saber social de las comunidades del pasado.

Su limitado grado de transformación y la reducida presión inmobiliaria sobre ellos facilita una actuación dirigida, en mayor grado a incrementar sus valores de calidad, su potencial singular, y a preservar sus características heredadas, al mismo tiempo que a mejorar sus condiciones de vida.

Su carácter de centros rurales agrarios y de barrios con limitada actividad constructiva, ha supuesto el mantenimiento en ellos de usos agrarios, en especial ganaderos, vinculados a la propia naturaleza de estos núcleos, pero en los que los cambios modernos en las técnicas de explotación agraria han supuesto el incremento de los impactos negativos sobre el entorno, con un aumento de los procesos de contaminación acústica, y sobre todo atmosférica, así como de efectos molestos que inciden sobre poblaciones que de modo creciente viven al margen de la actividad agraria. Una circunstancia que genera conflictos reales que erosionan la convivencia ciudadana al mismo tiempo que deterioran las condiciones ambientales.

Es habitual la presencia de grandes estabulaciones ganaderas en estos núcleos, generadoras de malos olores, de estiércoles, cuyo almacenamiento, recogida, y evacuación suponen molestias para los vecinos y deterioro de las calles y vías públicas.

Por otra parte, la presencia de silos de mayores dimensiones para la conservación de la hierba y forrajes secos, se ha convertido en una fuente de alergias, con efectos negativos sobre las personas y su estado de salud, con especial incidencia en la población con dificultades respiratorias, y de edad avanzada, más sensibles a estos efectos.

Las incomodidades generadas por estas instalaciones ganaderas en los núcleos impone la consideración obligada de los mecanismos que permitan la persistencia de la actividad ganadera, que constituye un factor económico importante para una parte de la población, y que asegura, por otra parte, un uso blando del territorio, capaz de preservar valores ambientales de gran calidad, asociados en su origen a este tipo de actividad histórica, con la mejora de las cualidades ambientales, reduciendo el impacto de dichas actividades sobre el entorno.

Se ha considerado asimismo la necesidad de mejorar la escorrentía de las aguas en las áreas urbanizadas, tanto en Comillas como en los núcleos, en orden a reducir y, en su caso, eliminar, el riesgo de inundación derivado de la situación actual, asociada a la circunstancia de que las aguas de escorrentía discurren a un nivel superior que las edificaciones, como consecuencia del realce sucesivo del nivel del pavimento, agravado, en algunos casos, por el propio riesgo de inundación derivado de la naturaleza de los terrenos, endorreicos de origen cárstico, como sucede en Comillas en el sector del Hoyo, en el área del polideportivo, en el sector del parque del casal del Castro, y en el área de La Portilla y La Corriente.

7.5. CASCO HISTÓRICO: CONJUNTO HISTÓRICO Y SU ENTORNO DE PROTECCIÓN

7.5.1. ÁMBITO

El Plan identifica los elementos que componen el casco antiguo de Comillas y a partir de ella establece la delimitación del ámbito denominado "Casco Histórico" que comprende los barrios históricos a partir de los que se construyó la Villa y su centro monumental. Este último está declarado Bien de Interés Cultural con la categoría de Conjunto Histórico. El área de la Villa existente entre el Conjunto Histórico y el límite propuesto para el "Casco Histórico" actúa como el Entorno del Conjunto Histórico que los artículos 50, 51 y 52 de la Ley 11/1998 de Patrimonio Cultural de Cantabria obligan a definir. Las delimitaciones del Conjunto Histórico declarado BIC y de su entorno se encuentran definidas mediante su grafiado en los planos correspondientes. Dada la importancia que a efecto de su valor patrimonial poseen tanto el Conjunto Histórico como su entorno, las condiciones y criterios de actuación propuestos por el Plan son comunes en todos sus aspectos en ambos casos.

El planteamiento sobre el que se fundamenta el Plan es el cumplimiento de la Ley 11/1998 en cuanto que establece el mantenimiento de la estructura urbana, las características ambientales y la silueta paisajística del Casco Histórico, tanto del Conjunto Histórico declarado BIC como de su entorno de protección. Por ello se conservan la edificación, las alineaciones, la edificabilidad, la parcelación, los muros, los espacios libres de interés y su vegetación bajo la óptica de considerar que, en términos generales, el Casco Histórico de Comillas se encuentra finalizado. Así, 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 en la actualidad.

En aquellos casos en que el Plan contempla actuaciones que alteran el estado actual del Casco Histórico, tanto para edificios de nueva planta, como para cambios de uso y ampliaciones en altura de la edificación existente, o bien actuaciones en los espacios libres, éstas tienen como fin el desarrollo del Casco Histórico en el sentido de su conservación, protección y mejora.

7.5.2. EDIFICACIÓN

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

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

El Plan tiene como fin valorar y recuperar los elementos que han sido piezas fundamentales de la construcción del núcleo, en particular los barrios, incidiendo en su definición e identificación física, potenciando sus cualidades arquitectónicas, de espacio público y paisajísticas.

7.5.2.1. Edificios con valor patrimonial individual

Los edificios con valor patrimonial están incluidos en alguno de los siguientes regímenes de protección: Monumental, Integral, Estructural o Ambiental A.

Las actuaciones en estos edificios estarán sujetas a las condiciones específicas del régimen de protección aplicable, así como, en su caso, a las particulares del tipo de intervención que se pretenda.

Los inmuebles comprendidos en los niveles Monumental, Integral, Estructural y Ambiental A o B se incluyen en el Catálogo de bienes protegidos, que forma parte de la documentación del presente Plan Especial. Sus valores, características y exigencias de protección quedan reflejados en la ficha correspondiente.

7.5.2.2. Edificios sin valor patrimonial específico

Carecen de valores patrimoniales específicos los edificios no incluidos en alguno de los niveles de protección a que se refiere el artículo anterior, corresponden a los niveles Neutro o Mejorable.

7.5.2.3. Edificios inadecuados y edificios fuera de ordenación

En la documentación recogida en la fase de información y presentada en el Avance, se señalaban los elementos considerados inadecuados y fuera de ordenación. Constituyen los primeros aquellos elementos que por su posición, forma y volumen, materiales, etc., alteran las condiciones del Conjunto Histórico. Estos elementos añadidos no confieren derechos edificatorios. Entre los fines propuestos por el Plan está el que los elementos inadecuados lleguen a ser eliminados, o en su caso reparados o modificados con el fin de que se integren en la estructura del conjunto.

Se han calificado como fuera de ordenación aquellos elementos que por su presencia alteran la estructura o la imagen del conjunto de una manera no recuperable mediante actuaciones parciales o que ocupan espacios públicos a recuperar o nuevos espacios públicos propuestos.

7.5.2.4. Dotaciones y equipamientos

Los equipamientos existentes en el ámbito del Casco Histórico son la Iglesia, la Casa Consistorial, la Biblioteca, el Ambulatorio y la Residencia de Ancianos. Todos ellos se encuentran al servicio del Término municipal en su conjunto.

Actuaciones propuestas en edificios existentes en la Villa de Comillas.

Rehabilitación del edificio de la Fundación Reguera para Centro Cultural de Comillas.
Rehabilitación del edificio de la antigua Cárcel para albergue de Peregrinos.
Rehabilitación del Hotel Anita para Centro de Información Turística o sede de la Policía Municipal de Comillas.
Derribo del edificio que alberga la Biblioteca y construcción de un edificio específico para el mismo uso y similar emplazamiento.
Recuperación de la antigua Casa Consistorial como Sala de Exposiciones.

Varias de estas actuaciones, se encuentran actualmente en ejecución o han sido realizadas de forma simultánea a la tramitación del Plan, como también sucede con algunas de las intervenciones propuestas sobre espacios libres existentes o propuestos.

7.5.3 ESPACIOS LIBRES

El sistema de espacios libres conforma junto a la edificación la estructura urbana de la Villa, teniendo ambos similar relevancia. Se ha realizado un inventario de los espacios libres del Casco Histórico, tanto de propiedad pública como privada, analizando sus cualidades formales, la articulación existente entre los mismos o las características de su vegetación. Este inventario es la referencia para obtener el sistema de espacios libres de la Villa, en el que se incluyen aquellos de propiedad privada que han de protegerse quedando libres de edificación, los espacios públicos existentes y los nuevos espacios libres propuestos por el Plan.

El espacio libre privado está dedicado fundamentalmente a jardines de diversas escalas, a patios interiores o de acceso y a antiguos huertos. También destacan por su aportación a la calidad ambiental y su incidencia en la imagen del Casco Histórico pequeños rincones o espacios intersticiales con vegetación floral, que a veces son privados pero que en muchas ocasiones son retales sin clasificar o pavimentación del viario y que desde el Plan se propone proteger y consolidar.

Los espacios libres de propiedad pública, conforman el entramado de calles y plazas que el Plan valora y para los que propone diversas actuaciones en función de las necesidades de cada barrio. Dentro de este entramado destacan los espacios centrales por su carácter monumental, los Corros con sus ramificaciones y la antigua travesía de la CA-131.

Las actuaciones propuestas en el Casco Histórico sobre los espacios libres públicos son acordes a los criterios específicos expresados en el punto 7.1.3.2.c. de la Memoria. Se pueden dividir en dos tipos en función de ser espacios libres existentes o espacios libres propuestos. Estos últimos tienen como objetivo la obtención de plazas o lugares de estancia en los barrios tradicionales o la apertura de nuevas comunicaciones que amplíen el sistema articulado de los espacios libres del Casco Histórico. Se detallan a continuación las principales actuaciones propuestas.

7.5.3.1. Actuaciones sobre espacios libres existentes

Urbanización de los Corros.

Los Corros de Comillas, desde el de San Pedro hasta el Corro de Campíos, con su prolongación hasta la Plaza de los Tres Caños o sus ramificaciones laterales como la plaza del teniente Ortiz de Zárate son los espacios centrales de Comillas. Sus articulaciones y conexiones vertebran un continuo espacial que conforma uno de los elementos más singulares y destacados de Comillas.

En diversas fases se propone su urbanización procurando realzar los elementos singulares existentes en estos ámbitos. Se contempla una nueva pavimentación que enlace con la ya existente en Comillas, el ajuste de las rasantes, la renovación y enterramiento de las instalaciones urbanas, el soterramiento de contenedores de residuos, y la conservación de la vegetación existente e implantación de nueva.

Urbanización de las travesías de Comillas

Comillas está atravesada por dos viales importantes; la carretera CA-135 de Cabezón de la Sal a Comillas y la carretera CA-131 de Barreda a La Revilla. La primera y la antigua travesía de la segunda se cruzan en un punto singular y angosto de Comillas, el denominado "Cruce del Filipinas" por el bar allí situado. Tanto el Plan como la Consejería de Obras Públicas del Gobierno de Cantabria tienen entre sus objetivos la realización de una variante que alivie el numeroso tráfico que actualmente, con especial incidencia durante el verano, circula por este lugar. Una vez en funcionamiento esta variante, y en combinación con la variante norte de la carretera CA-131 y la reordenación del tráfico rodado en la Villa, los viales citados perderán el carácter de carreteras y se convertirán en calles.

En diversas fases se propone la urbanización de estas travesías, desde la fonda La Colasa hasta la rotonda situada en el extremo oeste del Paseo de Solatorre y desde la plaza de Fuente Real hasta el túnel situado en el extremo norte del Paseo de Antonio Garely. Esta propuesta

de urbanización contempla una nueva pavimentación, el ajuste de las rasantes, la renovación y enterramiento de las instalaciones de las infraestructuras, con especial énfasis en el saneamiento, la dotación de plazas de aparcamiento, vegetación, etc. Dentro de esta propuesta se pueden destacar la recuperación peatonal de los espacios del interior de la Villa y la apertura del Paseo de Solatorre hacia el Parque del Marqués de Comillas y los tres edificios singulares en él situados, el Palacio, el Panteón y el Capricho.

Urbanización del Prado de San José y del entorno de la antigua Cárcel.

El Prado de San José está situado en el Barrio de La Peña, en una de las zonas altas de Comillas, con interesantes visuales hacia diversos puntos singulares del entorno de Comillas como son el Cementerio o los edificios de la Pontificia. Fue un espacio dedicado a ferias de ganado que últimamente se encuentra relativamente abandonado por ser parte de las zonas traseras de la Villa. En su extremo oeste se halla el edificio que estuvo dedicado a Cárcel y que ahora alberga dos viviendas municipales, encontrándose el resto sin uso.

Se propone urbanizar este área, dotándolo de una nueva pavimentación, tanto para la calzada como para los aparcamientos, colocando bancos en sitios con perspectivas singulares, enterrando las instalaciones, etc. Así mismo, se propone en otra fase posterior, urbanizar el entorno de la antigua Cárcel y conectar el Prado de San José con el paseo de Antonio Garely peatonalmente mediante escaleras.

Intervenciones en las calles San Jerónimo y Carlos Díaz de la Campa.

La calle San Jerónimo delimita por el este el Casco Histórico y discurre por otra de las zonas altas de Comillas, por lo que ofrece variedad de vistas, tanto sobre el corazón de la Villa como de los principales edificios modernistas. La calle Carlos Díaz de la Campa desciende desde San Jerónimo al Corro de Campíos.

Se propone urbanizar estas dos calles y su entorno, recuperando elementos existentes, algunos de influencia modernista, y poniendo en valor algunos puntos singulares por sus vistas, así como renovar los pavimentos, colocar bancos en lugares con vistas y soterrando las instalaciones.

Urbanización en el entorno del parque del Sagrado Corazón.

Se propone la ampliación del parque con la parcela situada al oeste, con un tratamiento más natural, y la reurbanización de su entorno.

Urbanización de la ermita de Santa Lucía.

La ermita de Santa Lucía es uno de los puntos de referencia para los comillanos, por constituir el final de un paseo desde donde se pueden contemplar unas espléndidas vistas de la playa y del Puerto. Actualmente tanto el entorno de la ermita como su camino de acceso se encuentran deteriorados.

Se propone recuperar el entorno de la ermita, rematando el muro existente, recuperando la vegetación, reparando los bancos existentes alrededor del edificio o abriendo un hueco en el muro que permita contemplar el paisaje. Así mismo, se propone urbanizar el camino de acceso desde El Tesoro mediante una nueva pavimentación que sustituya al asfalto existente y la renovación y soterramiento de las instalaciones.

En una segunda fase y mediante un convenio con la propiedad de una finca aneja a la de la ermita se pretende ampliar este área con un lugar de estancia, recogiendo en el mismo las señales marítimas existentes.

Urbanización de la plaza de Fuente Real y recuperación de los antiguos depósitos de agua municipales.

La plaza de Fuente Real constituye el acceso al casco desde Cabezón de la Sal. Se propone su urbanización mediante una nueva pavimentación que enlace con la intervención prevista para las travesías descrita anteriormente en el punto 2 en el tramo que corresponde al Paseo de Estrada. También se propone recuperar los antiguos depósitos municipales de agua y valorar la fuente que da nombre a la plaza como un "hito" que representa la memoria del lugar (ver fotografías).

Urbanización de la plaza de las Corrientes y del barrio de Velecio.

Se propone urbanizar la plaza de Las Corrientes y el ámbito del Barrio de Velecio, recuperando la antigua Fuente Oria y renovando el arbolado, además de demoler edificaciones que ocupan suelo público.

7.5.3.2. Espacios libres propuestos

Espacio público y aparcamiento en El Chozo (Casal del Castro)

En la parte baja de la finca del Casal del Castro, en la zona denominada El Chozo se propone dotar al Casco de un gran espacio libre de uso público, en el que se plantea la construcción de un equipamiento cultural. Bajo la plaza resultante se plantea la construcción de un aparcamiento subterráneo de dos plantas, con plazas en propiedad y en rotación, con capacidad de acogida para atender a buena parte de la demanda de aparcamiento en el centro de la Villa.

Espacios públicos en el barrio de Velecio.

Dentro de los criterios específicos de intervención en los espacios libres el Plan propone la obtención de espacio libre para la conformación de una plaza en uno de los barrios tradicionales: el barrio de Velecio.

Espacio público de conexión entre el Corro de Campíos y la plaza del Ángel.

Se propone ampliar el sistema de espacios libres centrales de Comillas, abriendo una conexión entre El Corro de Campíos y la plaza del Ángel, lo que amplía de un modo notable las posibilidades de los recorridos internos de la Villa.

En el entorno del Corro de Campíos y de la plaza del Ángel, recientemente urbanizada, se plantea abrir de una nueva calle peatonal que conecte ambas plazas, lo que permitirá cubrir una medianera existente adosando un edificio de nueva planta y dotar a Comillas de una biblioteca digna, sustituyendo el edificio que la alberga actualmente.

Espacio público de conexión entre el Paseo de Estrada y el Parque.

Se propone la apertura de un paso entre el Paseo de Estrada y el camino histórico de entrada al Palacio de Sobrellano, obtenido mediante convenio con la Propiedad de la parcela que se cruza, pudiéndose establecer en este tramo un control horario de acceso.

Con ello se obtendrá una conexión entre los espacios centrales de la Villa y el conjunto que conforman el Palacio, los edificios adyacentes y el Parque.

7.5.4. ELEMENTOS SINGULARES

Se han inventariado para su conocimiento y protección los elementos singulares, portaldas, escudos, elementos de influencia modernista, muros, cerramientos, verjas, etc. – que confieren carácter al Casco Histórico o delimitan el espacio libre urbano.

Todos estos elementos se protegen con un régimen equivalente al dado a los edificios con Protección Integral.

7.5.5. INFRAESTRUCTURAS

Uno de los fines del Plan es asegurar el mantenimiento vital del Casco procurando para ello incentivar sus funciones económicas y residenciales. Por ello, es necesario dotar al Casco histórico de los equipamientos y servicios necesarios para mejorar la calidad de vida de sus habitantes y fijar la población, a través de la urbanización y modernización de infraestructuras (agua, luz, telecomunicaciones, gas, saneamiento, etc).

Por otra parte, el tendido de los cables de suministro eléctrico y las cajas de protección, tanto el que sirve a los edificios como el del alumbrado público, las farolas, el cableado de la telefonía, la recogida de las aguas de escorrentía, los contenedores para la recogida de la basura o incluso cierto mobiliario urbano causan un impacto visual que se propone evitar. Se están realizando actuaciones encaminadas hacia este fin como son proyectos de urbanización de áreas concretas del Casco en los que se incluyen el enterramiento del cableado aéreo o los soterramientos de contenedores de basura en diversos lugares de la Villa. En cumplimiento del artículo 53.2.d de la Ley 11/1998 de Patrimonio Cultural de Cantabria el Plan propugna y prevé de acuerdo con las Compañías suministradoras la canalización enterrada de todas las infraestructuras existentes en el Casco así como la obligación de realizarlo en los nuevos proyectos.

7.5.6. RÓTULOS, TOLDOS, MARQUESINAS, TERRAZAS Y OTROS ELEMENTOS MÓVILES

Con carácter general se prohíbe la colocación de cualquier clase de anuncios, excepto los rótulos asociados a locales comerciales en los huecos de planta baja. Estos se adecuarán en tamaño, disposición, materiales y colores, a la composición general de la fachada sin ocultar ningún elemento significativo de la misma. Se permite la colocación de un rótulo por establecimiento y calle a que presente frente, integrado en la carpintería o con letras sueltas.

En el ámbito del Casco Histórico no se permite la instalación de veladores o marquesinas, la instalación de toldos queda condicionada, además de a las condiciones establecidas con carácter general para el resto del municipio, a una serie de condiciones estéticas.

La disposición de terrazas se regirá por la ordenanza municipal dictada al efecto, que regulará la superficie a ocupar, las condiciones de temporalidad y las características del mobiliario a emplear que consistirá en mesas, sillas y sombrillas. La ordenanza no permitirá la instalación de elementos fijos.

La ocupación temporal del espacio público con otro tipo de elementos estará condicionado al cumplimiento de los siguientes aspectos: será excepcional y tendrá carácter cultural o interés social. Su ubicación, superficie ocupada, duración y diseño serán establecidos y controlados por la licencia.

7.5.7. CONTROL ARQUEOLÓGICO

El Avance del PGOU incluyó un informe arqueológico que abarca todo el municipio de municipal de Comillas. No obstante, a todos los efectos será de aplicación en todo el ámbito del Casco Histórico el control arqueológico señalado en el Capítulo I del Título IV del Patrimonio Arqueológico y Paleontológico de la Ley 11/1998 ya que todo él puede ofrecer indicios o evidencias de la existencia de restos o yacimientos. Singularmente, en el caso de un hallazgo se aplicará lo previsto en los artículos 82 y 84 en cuanto a la comunicación del descubrimiento a la Consejería de Cultura, Turismo y Deporte.

7.6. LA RED VIARIA, EL TRÁFICO Y EL APARCAMIENTO

7.6.1. LA RED VIARIA DE CONEXIÓN EXTERIOR

El término municipal de Comillas está comunicado a través de las siguientes carreteras:

- CA-131, antigua C-6316 en Torrelavega, de Barreda a La Revilla entre el límite municipal de Rulloba y el límite municipal de Valdágua; da servicio al núcleo de Comillas en su relación Este-Oeste, y a los núcleos de Rubárcena, Trasvía y La Rabia.
- CA-135, antigua S-484, de Cabezón de la Sal a Comillas entre su límite municipal y el de Udías; pone en comunicación a Comillas con su cabecera comarcal y con el enlace de la Autovía del Cantábrico en Cabezón de la Sal, al Sur de Comillas.

Las otras dos carreteras en importancia a destacar, ya dentro del término municipal son:

- CA-361 de la CA-131 al Puerto de Comillas, clasificada como local en el Catálogo de la Red autonómica de Carreteras aprobado por Decreto 55/2000 de 10 de Julio y que da acceso al Barrio y Puerto de Comillas.
- CA-362, acceso a Ruiseñada desde el cruce con la CA-135 en Comillas, también clasificada como local en este Catálogo.

El resto de los caminos municipales más importantes a destacar son:

- Camino asfaltado de La Rabia a Rioturbio sin clasificar, de dependencia municipal.
- Camino asfaltado de Comillas a Trasvía por el litoral costero, sin clasificar y con la misma dependencia que el acceso anterior.
- Camino asfaltado de la CA-131 en La Rabia a Trasvía, que termina uniéndose con el anterior en el propio núcleo de Trasvía.
- Caminos asfaltados, continuación de la CA-362 desde Ruiseñada a La Molina y hasta Peñacastillo, donde enlaza nuevamente con la CA-135

Las dos primeras carreteras están clasificadas como primarias dentro de la Red Autonómica de Carreteras, y por tanto sujetas a las determinaciones que sobre el Uso y Defensa de las carreteras establece la actual Ley de Carreteras de Cantabria 5/1996 de 17 de Diciembre.

Por su parte, tanto las carreteras locales, accesos al Puerto y a Ruiseñada, como los caminos asfaltados municipales, a Rioturbio y a Trasvía, están también sujetos a las determinaciones establecidas por la Ley de Carreteras de Cantabria en cuanto al uso y defensa de las carreteras autonómicas, y reflejados en el Plano de Situación actual de la Red Viaria recogido en el documento de Información.

Esta Ley de Carreteras de Cantabria establece en su Capítulo III "Uso y defensa de las carreteras" la zona de influencia de las mismas. Esta 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.

Art. 18.- Zona de dominio público

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

Art. 19.- Zona de protección

1. La zona de protección consistiría en una franja de terreno a cada lado de la carretera, delimitada interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia de dieciocho metros, medidos en horizontal, perpendicularmente al eje de la carretera y desde las citadas aristas para las carreteras primarias, catorce metros para las secundarias y diez metros para las locales.

2. Las líneas que delimitan la zona de protección, con carácter general constituyen las líneas de edificación. Cuando en una carretera de titularidad autonómica o municipal las edificaciones sean continuada, o las características del lugar hagan imposible el respeto de las distancias señaladas en los párrafos anteriores, la Administración titular de la carretera, previo informe favorable de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, podrá reducir excepcionalmente aquellas, siempre que quede garantizada una suficiente ordenación de los márgenes de la carretera y el adecuado control de sus accesos.

Al mismo tiempo que se hace coincidir con carácter general la línea de edificación con el límite exterior de la zona de protección, la propia Ley, a través del art. 24 "Tramos urbanos y travesías" incluida en la sección 2ª "De las autorizaciones y limitaciones en casos singulares" del mismo Capítulo III, reconoce la excepcionalidad de ciertos hechos urbanísticos.

Así en el segundo punto del art. 24 se indica que "los instrumentos de planeamiento establecerán las distancias de la edificación a las carreteras autonómicas en los tramos que discurren por suelo urbano, así como el calificado como núcleo rural".

En todo caso se señalan con carácter general unas distancias mínimas, que son de ocho metros en el caso de las carreteras regionales (primarias) o comarcales (secundarias) y de seis metros en el caso de las carreteras locales. No obstante, atendiendo a la existencia de edificación en las márgenes de la carretera que definen alineaciones consolidadas, podrán reducirse las distancias anteriores, siempre que quede garantizada la seguridad vial.

En cuanto a la **Normativa Urbanística** aplicable, la Dirección General de Carreteras, Vías y Obras del Gobierno de Cantabria, señala que "...para definir la jerarquía de las carreteras, se atenderá a lo dispuesto en el Decreto 55/2000, de 10 de Julio, por el que se aprueba el Catálogo de la Red Autonómica de Carreteras de Cantabria. Se considera necesario incluir la relación de carreteras autonómicas del Municipio, de acuerdo con el citado Decreto, en el texto de la normativa urbanística, recogiendo la clasificación antes mencionada".

Por su parte el art. 13 "Gestión" de la Ley de Cantabria 5/1996 de 17 de Diciembre, de Carreteras de Cantabria señala en su punto primero que "la administración titular, con carácter general, gestionará las carreteras y caminos a su cargo". En este sentido, la Dirección General de Carreteras, Vías y Obras del Gobierno de Cantabria velará por el estricto cumplimiento **tanto en suelo urbano, como urbanizable y rústico, en lo que atañe exclusivamente a las carreteras autonómicas, de la legislación sectorial vigente en la Comunidad Autónoma de Cantabria.**

En todo caso, en suelo urbano atravesado por viario autonómico y tan sólo en presencia de edificaciones en las márgenes de las carreteras que definen alineaciones consolidadas, el equipo redactor puede realizar **una propuesta expresa** (que no un señalamiento unilateral) a partir de los criterios señalados en la Ley. La citada propuesta debe definir correctamente, en el texto y en los planos, los tramos afectados y las nuevas distancias a la línea de edificación que se proponen. A este respecto la Consejería de Obras Públicas y Vivienda emitirá informe vinculante.

De igual manera, el equipo redactor estudiará la necesidad de considerar como **travesía**, de acuerdo con la definición dada por el art. 42.1 de la Ley 5/1996 de Carreteras de Cantabria, alguno o algunos de los tramos urbanos atravesados por la red de carreteras autonómicas a los efectos señalados por la Ley. Si se diera tal circunstancia, quedaría constancia de los tramos considerados como travesías en la Normativa y en los planos de ordenación.

En todo caso, más allá de las condiciones específicas de las carreteras autonómicas en los tramos de suelo urbano consolidado, y la general referencia al sometimiento a la Ley de Carreteras de Cantabria, se debe incluir un párrafo en el que se indique que en **Suelo Urbano de nueva creación, Suelo Urbanizable y Suelo Rústico** las servidumbres de carreteras consistirán en una zona de protección delimitada interiormente por la zona de dominio público, y exteriormente por una paralela a la arista exterior de la explanación a una distancia de **18 metros para carreteras primarias, 14 metros para las secundarias y 10 metros para las locales**, medidos en horizontal, perpendicularmente al eje de la carretera. La referida paralela constituye al mismo tiempo la línea de la edificación.

En los terrenos clasificados como Suelo Urbanizable, a la hora de redactar en el futuro instrumentos de planeamiento que desarrollen ese tipo de suelo, la línea de edificación deberá respetar las distancias establecidas en su momento para la zona de protección.

Dado que por parte de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda se pretenden limitar al máximo los futuros accesos, 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.

En el Suelo Urbano, ya sea Consolidado o No Consolidado (como es el caso del suelo urbano de nueva creación), el Plan General deberá contener el trazado y características de la red viaria. En el caso de Suelo Urbanizable, esto sólo será necesario para los sistemas generales de comunicaciones, permitiéndose dejar los detalles de la definición del futuro viario para un instrumento de planeamiento de desarrollo (Plan Parcial, Plan Especial, ...).

7.6.1.1. Estado actual de la red

Las dos carreteras primarias han sido acondicionadas en los últimos años en sus tramos Barreda-Límite de Comillas, Variante de Comillas, y Comillas-La Rabia, en la CA-131, y Cabezón de la Sal-Comillas en la CA-135.

- En el primer caso la carretera CA-131 presenta una sección tipo de 6,5/8 metros de calzada/plataforma antes de Comillas; un tramo sin acondicionar desde Casasola hasta la Variante de Comillas con sección 5/6; un tramo urbano, Variante Norte, con aceras y aparcamiento en las márgenes en la zona de la Playa de Comillas; y una sección reducida de 5,5/6 metros entre el final de la variante de Comillas y La Rabia, sección debida al particular entorno ambiental por el que discurre esta carretera.

- Por su parte la CA-135 se ha planteado con una sección tipo 6,5/8 metros de calzada/plataforma con características de carretera de velocidad de proyecto de 80 km/hora, y buenas condiciones de trazado y visibilidad, mejorando así la antigua carretera de conexión de Comillas con Cabezón de la Sal (S-484).

La mejora de esta carretera ha coincidido en el tiempo con la puesta en servicio de la Autovía del Cantábrico en el tramo Virgen de la Peña-Cabezón de la Sal-Lamadrid, completando así la totalidad de esta autovía en Cantabria, y facilitando las conexiones de Comillas con su entorno provincial, y con las Comunidades Autónomas limítrofes.

La conexión de la CA-135 en el enlace de Cabezón de la Sal con la AP-8, es básica para entender la nueva funcionalidad de la carretera CA-135, y las potencialidades futuras que la nueva accesibilidad a Comillas supone para este núcleo y para todo su término municipal.

7.6.1.2. El tráfico de paso y de acceso al núcleo de Comillas

El término municipal de Comillas soporta en la actualidad dos tipos de tráfico, de paso, y de acceso/salida, tráficos que circulan por las carreteras autonómicas primarias antes mencionadas:

- Los tráficos de paso tienen dos origen/destino diferentes: los procedentes de Torrelavega y Santillana del Mar que se dirigen hacia La Revilla y San Vicente de la Barquera; y los tráficos de paso que procedentes desde Cabezón de la Sal también quieren ir a Valdágala al oeste, o a Ruiloba al este de Comillas, atravesando su Casco Histórico.
- Los tráficos de acceso/salida al núcleo y a sus barrios de Comillas, están originados por su propia actividad residencial y comercial, y por el turismo que atrae por su monumentalidad e historia.

Los tráficos de paso discurren respectivamente por las actuales carreteras CA-131 de Barreda a La Revilla por Comillas y por la CA-135 de Cabezón de la Sal a Comillas; el punto de encuentro de ambas carreteras es el cruce localizado en la glorieta de la Universidad Pontificia.

- La CA-131 tiene una funcionalidad Este-Oeste y canaliza tráficos costeros que obviamente presentan puntas muy acusadas durante los fines de semana y especialmente en la época estival, como consecuencia del acceso desde la Comarca de Santander y desde Torrelavega a las playas de Oyambre en Valdágala, y Merón, en San Vicente de la Barquera.

Partiendo de los últimos datos de tráfico facilitados por el Servicio de Carreteras Autonómicas del Gobierno de Cantabria, puede hablarse de crecimientos de la IMD desde los 4.100 vehículos/día en 1996 a los 5.827 vehículos/día, con un 8% de pesados registrados en el año 2001. En verano de dicho año se han llegado a registrar 9.653 vehículos/día durante el mes de Agosto, con puntas de 10.881 y 10.529 vehículos/día respectivamente, los sábados y domingos de dicho mes.

- Por su parte la CA-135 cumple funciones de acceso desde Cabezón de la Sal y su Comarca, a Comillas y zonas costeras de Valdágala y San Vicente de la Barquera ó Ruiloba y Cobrecos al Este, con la puesta en servicio en Abril de 2002 de la totalidad de la Autovía del Cantábrico en Cantabria, el enlace de Cabezón de la Sal y su conexión con la carretera CA-135, pasará a cumplir funciones de canalización del tráfico Autovía-Costa. Este hecho incrementará sin duda el actual tráfico que discurre por esta carretera, que ha pasado de los 2.053 vehículos/día de 1995, a los 2.400 vehículos/día el año 2003, y a valores del orden de más de 7.000 vehículos/día, no superando el tráfico de pesados, niveles significativos del 7%, en verano del año 2001, una vez abierta al tráfico la totalidad del itinerario Cabezón de la Sal-Comillas.

Estos tráficos de paso se superponen a los tráficos de acceso generados por la propia actividad del núcleo de Comillas, y por el atractivo turístico que supone la visita a Comillas bien desde Santillana del Mar, o bien, en visita vespertina, desde Potes y Picos de Europa.

Las IMDs son reflejo de la suma de todos estos tráficos: de paso y acceso/salida, y resulta difícil diferenciar qué porcentaje corresponde a cada caso, porcentaje que varía según días de la semana, y semanas y épocas del año.

Además la falta de información sobre el tráfico en las carreteras autonómicas tampoco contribuye al conocimiento de los tráficos y de su composición; por ello resultaría necesario efectuar por parte de la Dirección General de Carreteras, Vías y Obras del Gobierno de Cantabria, un estudio más detallado de estas Intensidades de tráfico a partir de nuevos datos de aforos y encuestas.

Estos aforos y encuestas origen/destino, deberían hacerse especialmente en épocas punta del verano, meses de Julio y Agosto principalmente, y en puntos significativos de la red de acceso, CA-131 y CA-135, de forma que por diferencia de aforos se pueda llegar a una clara determinación sobre la composición del tráfico total.

En cualquier caso, el tráfico de paso por Comillas por la CA-131 está "resuelto" por la actual variante norte de esta carretera, que aún presentando características de travesía urbana, solución de manera razonable el tráfico Este-Oeste a su paso por Comillas, evitando el cruce por su Centro Histórico. Quedarían por resolver en esta variante-travesía problemas puntuales como:

- Su entrada al término de Comillas desde Ruiloba con el cruce sobre el Arroyo de Gandarias, en vías de resolución.
- Su formalización en una glorieta situada al Este del núcleo que indicara el inicio de la zona más urbanizada.
- Su mejor integración urbana, potenciando su función como vía de cornisa y paseo sobre la playa de Comillas, ampliando su función peatonal y reduciendo paulatinamente su papel como vial de aparcamiento.

Por el contrario el tráfico de paso que accede a Comillas por la CA-135 hasta su cruce con la CA-131 en la glorieta de la Universidad Pontificia, presenta serios problemas de falta de capacidad, sobre todo en época estival, a su paso por el núcleo de Comillas; en concreto esto sucede en el tramo existente entre Fuente Real, el Bar Filipinas en su cruce con la antigua travesía de la carretera Comillas-La Revilla, y la citada glorieta de la Universidad Pontificia.

En época estival estos problemas son mucho más graves generándose colas y problemas en este cruce, además de conflictos peatonales y rodados, dado el escaso espacio en el que se producen todos los movimientos de cruce, giro y carga/descarga a las actividades adyacentes (Supermercado, Gasolinera, Bar, ...).

La puesta en servicio de la Autovía del Cantábrico no ha hecho más que incrementar estos problemas, dado el atractivo que tiene su enlace en Cabezón de la Sal para acceder a Comillas, o continuar hasta La Rabia y zonas costeras de los municipios de Valdágala y San Vicente de la Barquera.

La continuación de ambos tráficos de paso, Este-Oeste y Sur-Oeste hacia estas zonas está también resuelto a partir del encuentro de la CA-131 con la salida de Comillas hacia la ría de La Rabia.

La obra de ensanche y mejora de esta carretera, Comillas-La Rabia, y de su futura prolongación hasta el cruce con el acceso a la Playa de Oyambre y La Revilla, ha encontrado un punto de equilibrio en su diseño entre la funcionalidad y la protección ambiental.

Dado que este itinerario presenta una funcionalidad, bien simplemente de conexión interior con Comillas o San Vicente de la Barquera, o bien recreativo-turístico, **ya que para viajes rápidos está la Autovía del Cantábrico**, se considera acertado su diseño, siempre y cuando se insista en la corrección de los efectos ambientales y en el mantenimiento de la replantación en los márgenes de los ejemplares arbóreos perdidos.

7.6.2. LA RED VIARIA INTERNA

Se apoya fundamentalmente en las travesías de las carreteras primarias antes mencionadas, travesías que bien han sido resueltas por una variante, como es el caso de la CA-131 con su variante Norte de Comillas, o bien están pendientes de resolución como es el caso de la CA-135.

El resto del viario interior está conformada por una estrecha red de calles, como corresponde al carácter histórico de la villa y núcleo de Comillas, y a una sucesión de antiguos caminos de conexión con sus barrios más cercanos al núcleo de Velecio, La Campa, Sobrellano y La Moria.

El nuevo callejero refleja el viario principal interno del núcleo y su jerarquía funcional según conecte los principales lugares institucionales, administrativos y/o turísticos de interés.

La calidad actual de la urbanización es escasa salvo en lo que se refiere a sus zonas más centrales, Plaza de la Constitución, Corro de San Pedro y Plazas de Ibañez y de Ortiz de Zárate; recientemente también se ha acondicionado la calle Ignacio Fernández de Castro y González de la Reguera y parte de la de El Prado, con empedrado en su pavimentación.

Últimamente se ha procedido también a la reurbanización de las calles Antonio Gaudí y Paseo de Solorote dentro de las obras de mejora de la travesía de la CA-135, y del Paseo Antonio Garelly, dentro del Plan de Saneamiento Integral de Comillas; las respectivas Consejerías de Obras Públicas y Medio Ambiente han sido los responsables de su ejecución en coordinación con los servicios municipales.

El resto del viario presenta características urbanísticas irregulares con muy diferentes tipos de pavimentos, tanto en sus zonas centrales como en zonas periféricas y requerirían la redacción de nuevos proyectos que sirvieran para reurbanizar los barrios del Centro Histórico.

7.6.2.1. El tráfico interno y la política de aparcamiento

No existen datos de las Intensidades de tráfico que se producen en el viario interior, en particular el de sus calles principales: travesía Este-Oeste (conformada por las calles Antonio López - Antonio Sánchez Movellan - Marqués de Comillas - Paseo de Solorote), y Sur-Norte (Paseo Estrada - Las Infantas - Paseo de Antonio Garelly), calles en los que se produce la confluencia del tráfico interno y del tráfico de paso.

Mientras tanto sirven de referencia las cifras de vehículos censados en Comillas en el año 2002, 808 vehículos ligeros, 85 vehículos semipesados, 13 autobuses y 244 motocicletas, correspondientes a una población residente de 2.447 habitantes.

Estas cifras aumentarían con la población con residencia secundaria de 8.770 personas, lo que daría lugar a otros 3.508 nuevos vehículos¹ circulando en las épocas de mayor ocupación veraniega.

A estas cifras hay que medir el parque de vehículos de la población visitante alojada en Comillas, estimada en 1.520 personas, es decir otros 760 vehículos adicionales², y el de la población visitante no alojada, estimada en 4.000 personas, que utilizarían entre 1.000 y 2.000 vehículos adicionales.

Es decir, en épocas invernales existen 800 vehículos circulando, correspondientes al censo de vehículos propios de Comillas, y en época punta veraniega habría un número de vehículos **adicionales** comprendido entre los 5.260 y los 6.260 vehículos, lo que da idea de la presión que sobre el viario ejercen sus necesidades de circulación.

En cuanto al aparcamiento sólo se puede "garantizar"³ el aparcamiento en **residencia** de los vehículos censados y de los vehículos residentes con residencia secundaria, es decir de 4.300 vehículos, suponiendo que una parte estarían aparcados en el propio viario urbano; el resto, unos 2.000 vehículos en época pico, competirían con éstos en la búsqueda diaria de aparcamiento, hecho éste constitutivo de uno de los principales problemas de la movilidad actual en Comillas.

La política que al respecto sigue el actual Ayuntamiento, se limita a prohibir el aparcamiento en las zonas más céntricas en períodos y horarios concretos de la época veraniega, dirigiendo a los vehículos a las zonas de aparcamiento existentes en los alrededores del casco, sin facilitar mayor información a los visitantes que llegan por primera vez al núcleo. Esta situación determina que los conflictos sobre aparcamiento sean frecuentes y que la demanda en zonas céntricas supere con creces su capacidad actual.

7.6.2.2. El transporte público

Se limita a la línea de San Vicente de la Barquera-Comillas-Torrelavega-Santander de la Compañía La Cantábrica, con tres servicios diarios en invierno y cuatro servicios diarios en verano, durante los meses de Julio, Agosto y Septiembre. Recientemente se ha puesto en servicio una línea diaria Comillas-Madrid, servicio que se intensifica en la época estival.

Existen dos paradas situadas en los extremos del casco: al lado del Palacio de Sobrellano, y en la salida Este al lado del Puente Portillo, sobre el Arroyo Gandarias. Son refugios en regular estado de conservación, con falta de información, y a veces destruidos en sus elementos más frágiles por actos de vandalismo urbano, que precisan de una puesta al día tanto en lo que a conservación se refiere, como en la información sobre los servicios existentes.

7.6.2.3. El tránsito peatonal

En consecuencia con la calidad antes mencionada sobre la urbanización viaria, y reflejada en los ejemplos antes expuestos, el tráfico peatonal resulta complicado para un núcleo como el de

¹ Suponiendo una media de 400 vehículos/1.000 habitantes.

² Suponiendo 1 vehículos por cada 2 personas.

³ Suponiendo que todos ellos tienen plaza de aparcamiento asegurada en garaje o en parcela urbanizada.

las características de Comillas, en el que debería primar la movilidad a pie, o no motorizada, por itinerarios claros y bien urbanizados.

De particular incidencia resultaban los cruces con las carreteras/calles principales del casco, en particular el denominado cruce del Bar Filipinas, en el que el descontrol viario, peatonal y rodado adquiriría su máximo exponente sobre todo en época veraniega, hecho este ya solucionado con las obras efectuadas. Sin embargo sigue pendiente de resolución el tránsito peatonal por la travesía Este-Oeste del casco, el acceso a la Playa desde el aparcamiento, y los recorridos interiores a los barrios. Urge por tanto el establecimiento de una política de mejora del tráfico peatonal y ciclista, que favorezca los desplazamientos a pie o en medios no motorizados evitando el uso indiscriminado de los vehículos ligeros, política de especial aplicación en la época estival.

7.6.3. La necesidad de una variante que conecte la CA-135 con la CA-131

La resolución a los problemas de paso y acceso a Comillas pasa en consecuencia por construir una variante de la actual carretera CA-135 que evite su paso por el núcleo de Comillas y conecte con la CA-131 bien al Este o al Oeste de su núcleo principal de población.

Los actuales niveles medios de tráfico, así como las puntas que se registran los meses de Julio y Agosto, con su consiguiente efecto sobre el actual viario de acceso y paso por Comillas, así lo indican, y de esta forma está además recogido en el II Plan de Carreteras de Cantabria 2001-2008, aprobado por el Consejo de Gobierno de Cantabria en el año 2001.

En este documento de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda del Gobierno de Cantabria, se recogía la actuación Variante Comillas Este para el período 2005-2008, reconociendo problemas urbanísticos y medioambientales para su eventual ejecución.

7.6.3.1. La Alternativa propuesta por el Estudio Informativo

La solución de la variante Este de Comillas ya fue analizada en un Estudio Informativo, de fecha Enero de 1998, por la Consejería de Obras Públicas y Vivienda del Gobierno de Cantabria.

Su propuesta de trazado, realizada de acuerdo con la nueva Norma de Trazado 3.1-IC, se plantea con radio mínimo 175 metros, rampa máxima 6% y parámetro mínimo en los acuerdos verticales de 5.000.

La planta de trazado, con una longitud aproximada de 1,832 kilómetros, parte de la CA-135 antes del cruce con el acceso a la Cooperativa de Ruiseñada, para después de discurrir por el término de Comillas, cruzar al de Rulloba por encima del Arroyo de Gandarias, discurrir paralelo al mismo y finalizar en la CA-131 en su punto de cruce con el mencionado cauce en una glorieta localizada encima del Arroyo, y que sustituiría al actual puente sobre la playa.

Tal y como se refleja en su Memoria, "...el presente estudio, a pesar de su denominación de Estudio Informativo y de tratar de un tramo de nueva carretera que se plantea como variante de población, **no contempla más de una solución.**

Esto es debido a que múltiples condicionantes (orográficos, de asentamiento poblacional, de existencia de áreas a proteger, etc...) no permiten "a priori" la consideración de otro corredor diferente del que aquí se propone, ya que la alternativa de variante por el Oeste del núcleo de Comillas, comportaría una afección a la finca del Palacio de Sobrellano, lo cual la hace descartable de forma inmediata

Dentro del corredor propuesto se elige la ladera Este de la vaguada, al ser ésta suelo no urbanizable, en tanto que la ladera Oeste es suelo urbanizable en desarrollo en la actualidad.

La solución estudiada para la variante Este de Comillas tiene una longitud de 1.800 metros de nuevo trazado, más 900 metros de ramales para su conexión con la carretera C-6316, actual C-131.

Se inicia por medio de una intersección en T con la carretera S-484, actual C-135, existente (asumiendo la mejora de trazado de la misma según el proyecto clave 5/97-6/30).

La variante discurre en forma de S hasta cruzar el arroyo Gandarias, en el Pk 0+680, mediante una obra de fábrica; a partir de aquí viene paralela al cruce del Arroyo por su margen derecha, a un nivel 8 a 10 metros por encima del mismo y procurando respetar el cauce existente. Alterna tramos en desmonte, media ladera y algunos en terraplén, donde se cruza sobre las vaguadas existentes. Los terraplenes se han limitado hacia el lado del río mediante muros de escollera. En todo momento se cumplen sobradamente las condicionantes de radios, pendientes, etc..., exigidas por la Orden de Estudio y la Normativa vigente.

Al final del trazado, en el Pk 1+800, la variante se conecta a la carretera C-6316 y a la vía de acceso a Comillas mediante una intersección en glorieta. El trazado de los ramales de unión se prolonga de manera que se consiga también una mejora de las condiciones existentes en la C-6316.

La carretera proyectada conlleva la realización de terraplenes y desmontes de considerable altura y volumen.

Para limitar el espacio ocupado por los terraplenes, en especial hacia el lado del arroyo cuando son paralelos a éste, se construirán muros de escollera colocada que pueden tener alturas superiores a 10 metros en algunos puntos".

El coste estimado por el Estudio Informativo para su ejecución era de 572,4 millones de pesetas (3,44 millones de euros).

A pesar de (o más bien debido) ésta propuesta única, la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio del Gobierno de Cantabria, dictó el 24 de Marzo de 2000 una Declaración denegatoria de Impacto Ambiental debido a las siguientes razones:

"... Desde el punto de vista medioambiental se considera que la realización de la variante Este de Comillas provocaría:

- Un impacto negativo irreversible sobre el cauce del río Gandarias como consecuencia de los diversos encauzamientos, y especialmente del entubado final en su desembocadura.*
- Un impacto negativo irreversible sobre la vegetación de ribera, calificada como hábitat a proteger por la Directiva Hábitat y así transpuesto a la legislación española.*
- La pérdida de la funcionalidad biológica del río Gandarias y su bosque de ribera como corredor biológico y de conexión entre diferentes hábitats.*
- La impermeabilización y pérdida de la conectividad territorial entre el cauce del río Gandarias y el resto de su ladera Este.*
- Un efecto paisajístico muy negativo sobre la garganta del río Gandarias, que perdería su aspecto de área natural.*

- Un efecto paisajístico muy negativo sobre la fachada litoral, que se vería afectada por la realización de la glorieta de conexión de la variante Este y la carretera C-6316. Es necesario señalar, que dicha glorieta iría parcialmente ubicada sobre suelos clasificados por las Normas Subsidiarias de Comillas como Suelo No Urbanizable de Protección Paisajística.*

El Informe concluye con la siguiente consideración: en base a los datos expuestos, teniendo en cuenta el elevado coste ambiental que supondría la ejecución de la variante Este de Comillas propuesta, no se considera ambientalmente justificable el elevado impacto que sufriría el entorno para el de la carretera propuesta".

7.6.3.2. Una nueva Alternativa Este

A partir de esta denegación, se ha intentado plantear una solución Este más acotada al terreno actual, en concreto por la margen izquierda del Arroyo de Gandarias y apoyada sobre la superficie del Campo de Golf de la actual Urbanización Rovacias (Alternativa Este), de 1,631 kilómetros de longitud.

Ello supondría en principio una ocupación de terrenos ya en vías de urbanizar y con un uso deportivo y de ocio, pero menores movimientos de tierra, ya efectuados, y menor afección ambiental al Arroyo de Gandarias y a su desembocadura a la Playa del Portillo.

Las ventajas de esta Alternativa Este son fundamentalmente las ambientales, ya reseñadas, de ocupación de suelos ya destruidos respecto de su estado natural, y las funcionales en relación a los tráficos Cabezón de la Sal ↔ Comillas Este y Playa de Comillas.

Por el contrario los inconvenientes son el grado de avance de la Urbanización de Rovacias, y el conflicto que puede suponer la ocupación y sustitución de los actuales y previstos usos al borde del Arroyo, así como la no resolución de los tráficos de paso Cabezón de la Sal ↔ Comillas Oeste que verían aumentado su actual recorrido con los problemas de uso que este hecho puede conllevar para la utilización de la nueva variante Este.

Las características de esta vía deberían de ser netamente urbanas con sección de 6,5/8 y acera en la margen izquierda marcando el límite con la Urbanización Rovacias; el margen derecho debería ser el terraplén que lleva al cauce del Arroyo Gándarias, cauce que debería ser recuperado para su uso público aprovechando la construcción de esta variante.

Además podría aprovecharse esta Alternativa para solucionar los accesos a Rovacias, muy limitados por las características del viario de acceso al núcleo de Comillas, y que encontraría en la nueva variante una solución definitiva.

7.6.3.3. La propuesta de una Variante Oeste

Aunque la Memoria del Estudio Informativo en su apartado referido a que la "Variante de Comillas no puede plantearse por el Oeste del núcleo, por afectar a terrenos de la finca del Palacio de Sobrellano", sí es posible plantear desde este Plan una Alternativa Oeste del núcleo que permitiera solucionar:

- Los problemas de paso del tráfico CA-135 desde Cabezón de la Sal, hacia el Oeste de Comillas y zonas costeras de Valdáliga y San Vicente de la Barquera.*
- El acceso al núcleo y playa de Comillas por la conexión establecida entre la nueva variante y la CA-131 en su salida hacia La Rabia, que permitiría retroceder hasta Comillas y su playa a los tráficos procedentes de la CA-135, descargando así el paso por el cruce del Bar Filipinas y su entorno.*

Esta Variante Oeste partiría cerca del cruce previsto por la Variante Este, en este caso en el propio cruce con el acceso al Polígono de Ruiseñada, para saliendo hacia el Oeste, cruzar la carretera de Comillas a Ruiseñada, pasar por debajo del Camino de Grañón, proseguir apoyándose en la cara sur de la ladera del Camino de Espinosa, cruzar en túnel y salir a la CA-131 a la altura del Campo de Fútbol de Comillas en dirección a la Ría de La Rabia, de 2,315 kilómetros de longitud.

En todo su recorrido la variante propuesta no afecta ni por supuesto a la finca del Palacio de Sobrellano, de la que queda muy alejada, aunque sí se acerca al Parque Natural de Oyambre, cuya definición, por Ley 4/1988 de 26 de Octubre, no resulta afectada por esta Alternativa Oeste; sí se afectaría al Parque si se admite la nueva delimitación realizada por el Plan Especial de Protección de su Zona Periférica Agrícola Ganadera realizada el 11 de Mayo de 1998.

Además se apoya en terrenos ocupados por prados y pastizales sin especial uso, procurando evitar en cualquier caso desmontes o terraplenes que puedan afectar además al entorno paisajístico en el que la futura variante se integraría.

No obstante, las características de esta nueva vía deberían ser netamente suburbanas, con una sección suficiente, 6,5/8, y paseo litoral en su margen derecha dirección CA-131 que permitiera la prolongación del actual paseo a La Rabia en uno de sus márgenes.

El control de accesos debería ser completo, evitando afecciones a la nueva variante que puedan disminuir su funcionalidad y favorecer la colonización de sus márgenes; se propone en consecuencia plantear una zona de reserva que impida la edificación a menos de 100 metros de la línea exterior de la calzada proyectada, planteando en la banda resultante una gran masa arbórea, que sirva de barrera vegetal y acústica a la futura variante; el límite Oeste podría servir de referencia a la línea definitiva del entorno del Parque de Oyambre y de su eventual ampliación.

La nueva variante Oeste conectaría en la CA-135 en una glorieta que serviría para definir la llegada a la zona urbana del núcleo de Comillas, y en la CA-131 en otra glorieta que pudiera favorecer bien el tráfico de paso por la CA-131, o bien el tráfico entre la variante y su prolongación hacia la Ría de La Rabia. De esta forma se garantizaría la continuidad de la Red Autonómica de Carreteras, pudiendo entonces ceder al Ayuntamiento de Comillas el tramo de la CA-135 sustituido en su funcionalidad por la nueva variante, planteando de esta forma su completa transformación en vía urbana desde la glorieta con la C-135, hasta su final en la glorieta de Solatorre, pasando por el cruce del Bar Filipinas y por el Paseo del Marqués de Comillas.

7.6.3.4. La propuesta de una Variante Centro

Además de estas dos Alternativas cabe plantear una Variante Intermedia entre ambas que conecte la CA-135, partiendo desde el mismo cruce de acceso al Polígono Ruiseñada, con la CA-131 en el final Oeste de la Variante Norte de Comillas.

Este trazado supone pasar por debajo del Camino de Grañón en falso túnel, y en túnel de 343 metros de longitud bajo el Camino de Espinosa, desembocando en la actual glorieta, que necesitaría ser ampliada, de cruce de la Variante Norte de Comillas con el Paseo de Solatorre enfrente de la ladera del Seminario Pontificio, con una longitud de 1,932 kilómetros.

Esta llegada netamente urbana presenta diferentes ventajas como son: la buena accesibilidad lograda en la variante en su relación con el propio núcleo de Comillas; la mejor conexión con los tráficos Este-Oeste, por la relación que establece con la Variante Norte; la llegada a un lugar histórico perfectamente visible desde la propia salida del túnel localizado al final del itinerario.

Por el contrario los inconvenientes principales se centran en el efecto paisajístico de la carretera y del túnel, a cuidar en el momento de realización del Proyecto de Construcción correspondiente, y la falta de capacidad en términos de tráfico puede tener el punto de encuentro de la nueva Variante con la Variante Norte, problema éste presente con la época veraniega, y que puede tener una repercusión en la propia funcionalidad y seguridad del túnel en dirección salida hacia Comillas.

La sección tipo de esta variante debería ser 6,5/8 metros con acera, o paseo peatonal, en su margen derecha, acera que debería prolongarse a lo largo de todo el recorrido, túnel incluido, haciendo de éste un elemento urbano y utilizable por peatones y/o ciclistas.

La Alternativa Centro permitiría resolver con un nuevo trazado los problemas que plantea el tráfico de paso y acceso a Comillas frente a las Alternativas Este y Oeste que solucionan mejor los respectivos tráficos de paso, y no solucionan los tráficos de acceso.

Por el contrario la Alternativa Centro presenta el problema indicado de posible falta de capacidad en la época veraniega de la glorieta de llegada a Comillas, cruce que precisaría de un control de su tráfico para evitar retenciones que procederían a la propia funcionalidad del túnel de la parte final de su recorrido.

7.6.3.5. Comparación entre Alternativas

Respecto a las **longitudes respectivas**, la Alternativa Este es la más corta y no tiene ningún túnel, con lo cual resulta la más barata, incluso respecto a la Alternativa del Estudio Informativo, que tenía un cruce sobre el Arroyo Gándarías y nuevas estructuras para apoyar la glorieta final que se planteaba.

La Alternativa Oeste tiene más de 2,3 kilómetros de longitud y dos túneles de 296 y 125 metros respectivamente, mientras que la Alternativa Centro presenta una longitud de más de 1,9 kilómetros y un solo túnel de 343 metros, además de un falso túnel bajo el Camino de Grañón.

En cuanto a la **funcionalidad**, la Alternativa del Estudio Informativo y la Alternativa Este, no solucionan el tráfico hacia las playas de Oyambre y Merón, ni tampoco ayudan al tráfico de acceso al Centro de Comillas; la Alternativa Oeste por el contrario no soluciona los tráficos de paso hacia el Este ni tampoco el de acceso a Comillas; la Alternativa Centro soluciona el tráfico de acceso y puede ayudar en la resolución conjunta de los tráficos de paso hacia el Este y Oeste del núcleo.

En cuanto al **impacto ambiental**, las Alternativas Este del núcleo no afectan a espacios protegidos, salvo en lo establecido en el Plan de Ordenación del Litoral para el término de Ruiloba; tanto la afección al arroyo Gándarías, a pesar de lo indicado en el Informe al respecto realizado con ocasión del Estudio Informativo, no presentan problemas ambientales que puedan considerarse más allá de moderados, y perfectamente corregibles, hecho éste extensible a las zonas urbanizadas de Rovacias (ver Estudio de Impacto Ambiental).

La Alternativa al Oeste sí afecta al Parque Natural de Oyambre, en su borde más cercano a Comillas y precisaría por tanto de un ajuste de trazado que minimizara la afección a esta zona, ya periférica del Parque; la Alternativa Centro tiene un fuerte componente paisajístico a y desde Comillas, y su tratamiento desde este punto de vista, con particular en su confluencia con la glorieta de la Universidad Pontificia, resulta complicada en la integración del viario con el entorno monumental del Palacio del Marqués de Comillas y el frente de la Universidad.

Desde el punto de vista urbanístico, la Alternativa del Estudio Informativo resulta atractiva, tanto por situarse en un extremo del término municipal, sin afectar a suelos urbanos ni urbanizables, y cerrar el sistema viario de acceso-salida y circunvalación de una manera integrada con el desarrollo urbano. Sin embargo la Alternativa Este por Rovacias, sí ocasiona una modificación urbanística sustancial sobre la urbanización de Rovacias, asumible técnicamente, pero complicada en su gestión urbanística.

Por su parte las Alternativas Oeste resultan integradas en la propuesta de ordenación hecha para el término, cerrando, más o menos cerca, el eventual desarrollo urbano de su núcleo central; quizás la Solución Centro permite mejor control sobre el desarrollo urbano que la Solución Oeste, que permitiría una mayor dispersión de los desarrollos al Oeste del núcleo.

Por tanto y si hubiera que resumir los pros y contras de cada Alternativa en una jerarquía operacional se tendría, sobre 5 puntos lo siguiente:

	Alt. El	Alt. E	Alt. C	Alt. O
Longitud y Coste	4	5	3	2
Funcionalidad	5	5	5	2
Impacto Ambiental	4	5	2	2
Desarrollo Urbanístico	5	2	4	3
Total	18	17	14	9

La Consejería de Obras Públicas del Gobierno de Cantabria, y en concreto la Dirección General de Carreteras, han optado como alternativa seleccionada y desarrollada a nivel de Proyecto, una versión mejorada de la alternativa Este que a su vez era la alternativa del Estudio Informativo de 1999. Esta alternativa ha sido objeto de la correspondiente de la Declaración de Impacto Ambiental y aceptada por el Ayuntamiento de Comillas, como variante de la CA-135 y por el de Ruiloba al discurrir en parte por este término municipal.

En este Documento del Plan General para su Aprobación Definitiva, se incorpora el trazado específico de esta alternativa elegida, trazado que ha sido facilitado por la propia Dirección General de Carreteras del Gobierno de Cantabria a efectos de que no haya discrepancias entre el proyecto en redacción y el Plan General.

El núcleo central de Comillas necesita a corto plazo la resolución de los tráficos de paso procedente de la CA-135 y de los de relación con la CA-131; es la **Alternativa escogida la que mejor puede resolver estos problemas tanto por su relación con el resto del viario de Circunvalación, Alternativa Norte, como por su encaje urbanístico dentro de la propuesta general de ordenación.**

Para un mejor desarrollo y comprensión de este apartado hay que referirse al Estudio de Impacto Ambiental del Plan, y en particular al capítulo dedicado a la comparación ambiental de las alternativas de variante.

En cualquier caso la propuesta final de Variante de Comillas adoptada, cuenta en consecuencia con el apoyo de la Dirección General de Carreteras, Vías y Obras del Gobierno de Cantabria, lo que garantiza su inmediata ejecución.

Se adjunta plano general de la solución propuesta.

7.6.4. LOS ACCESOS AL NÚCLEO DE COMILLAS Y SU RED VIARIA INTERNA

A partir de la definición de la red de carreteras primarias que afectan al término municipal de Comillas, CA-131 y CA-135, y de la propuesta de la variante a establecer entre ambas carreteras, es posible pasar a estudiar la situación actual de los accesos al núcleo de Comillas y la de su red viaria interna de conexión entre sus diferentes barrios.

7.6.4.1. Los accesos desde la CA-131 y CA-135

En la CA-131, al Este del núcleo, queda por finalizar la conexión de esta carretera en su entrada hasta la variante Norte de Comillas; el tramo Casasola-Variante Norte precisa de un acondicionamiento que indique la llegada de esta carretera interurbana a un área urbana.

Ello supone la progresiva disminución de la velocidad de proyecto en este tramo final, el tratamiento de la carretera como vía urbana con aceras y puntos de cruce (gasolinera y "mirador" existente al lado de la Casa de los Montalvo), ensanche del actual puente para poder prolongar las aceras, y llegada a un cruce que posibilite efectuar con seguridad los movimientos de giro a la izquierda que permitan el acceso al núcleo histórico.

Este tramo debe ser objeto de un tratamiento similar en sus características urbanas, al dado al tramo opuesto, salida Oeste de la CA-131: glorieta final, velocidad moderada, aceras y paseos peatonales, revegetación y tratamiento de márgenes, etc...

La velocidad en los accesos no es prioritaria, si su funcionalidad y carácter más urbano, recuperando así la necesaria transición entre los itinerarios interurbanos y los viarios más integrados en las áreas urbanas. El tratamiento final que se le de al acceso Este es determinante en este caso.

En cuanto a la CA-135 y su llegada al núcleo de Comillas por el Sur, su carácter final vendrá marcado por la solución definitiva que se ha dado al problema del tráfico de paso entre esta carretera y la CA-131 hacia La Rabia, y a la propuesta final de la variante.

Si la variante se formaliza con las características anteriormente indicadas, los actuales accesos deben transformarse en calles más urbanas por ampliación de aceras, plantación de arbolado, creación de lugares de aparcamiento, carga y descarga, resolución de todos los cruces a nivel, señalización informativa urbana, y de todos aquellos elementos que modifiquen el carácter final de este acceso en Fuente Real.

Cabe pensar en que además de la eventual glorieta que marque el inicio de la nueva variante, se plantee una nueva intersección posiblemente también tipo glorieta, en el cruce de la actual carretera con el acceso a Las Ruedas y La Cotenera. Es entre estas dos glorietas, y de esta última hasta prácticamente el Centro, donde se debería potenciar el carácter urbano de este acceso desde la carretera CA-135.

7.6.4.2. Las actuales travesías

Al igual que las obras realizadas en la CA-135 y Paseo Antonio Garelly, el resto de los itinerarios de travesía, en particular la antigua travesía de la CA-131 en su acceso por La Colasa y entronque con la CA-135, en el cruce marcado por el Bar Filipinas, necesitan de una transformación radical que las haga vías urbanas y urbanizadas, primando su función peatonal frente al resto de los tráficos.

Sin perder su carácter de travesía, estos viarios deben ser transformados en su sección, distribución de espacio rodado y peatonal, tratamiento urbanístico y funcionalidad.

Por ello se debe seguir acometiendo, tanto desde el propio Ayuntamiento como desde la Dirección General de Carreteras, Vías y Obras del Gobierno de Cantabria, la transformación de estas travesías en vías urbanas, lo que implica con mayor énfasis la resolución del problema de la variante a corto plazo para evitar conflictos de tránsito en época estival.

En la ejecución de estos Proyectos se debe seguir el criterio mantenido en el acondicionamiento de la CA-135, manteniendo su carácter y materiales existentes, mediante relocalización cuando sea posible o su sustitución por elementos de las mismas características, contemplando las infraestructuras básicas de pavimentación de calzadas y aceras, infraestructuras de saneamiento, drenaje, abastecimiento, telefonía, redes eléctricas, alumbrado público y otros servicios (red de riego, hidrantes, etc.).

7.6.4.3. La red viaria interna

El resto de la red viaria interna se puede dividir a su vez en cuatro grupos según su funcionalidad actual y futura:

- **Itinerarios de funcionalidad mixta**, tanto para el tráfico rodado como para el tráfico peatonal, indicada en los planos a escala 1:1.400 y 1:1.000 del núcleo de Comillas. Incorpora los accesos actuales y el principal viario de conexión externa/interna, así como los viarios más locales, que en cualquier caso tienen esta funcionalidad mixta, con cierta preferencia para el tráfico rodado, tráfico en cualquier caso compatible con el tránsito peatonal.

En esta línea, y dentro del Plan de Excelencia Turística, el Ayuntamiento de Comillas, junto con el Gobierno de Cantabria y la Secretaría de Estado de Turismo del Ministerio de Economía y Hacienda, ha desarrollado un Proyecto de urbanización de las zonas centrales del Casco Histórico, Plaza de Joaquín Piélagu y Corro de Campios, con el objetivo de transformar y mejorar su actual carácter, favoreciendo el uso peatonal frente al resto del tráfico y el aparcamiento.

- **Itinerarios de conexión con los diferentes barrios** desde los itinerarios externos, con tratamiento específico de calles y con carácter netamente urbano. También deben compatibilizar su uso por parte de tráfico rodado y peatonal pero con preferencia para este último.

La ordenación del viario y del aparcamiento, la regulación de la carga y descarga, el acceso a cada uno de los barrios reconocibles en el núcleo de Comillas, La Moría, Velecio y La Campa, y su mejor conexión con el viario anterior, debe estar en la base de las propuestas de diseño y mejora de este tipo de calles.

- **Itinerarios de preferencia peatonal** en los que la coexistencia entre el tráfico debe decantarse definitivamente hacia el peatón, bien por tratamiento del viario, o bien por regulación de horarios y usos. El viario se corresponde con las calles más céntricas e históricas del núcleo, Plaza del Corro, Plaza de Joaquín Piélagu, Corro de San Pedro, y a la zona monumental, ya peatonalizada del Palacio de Sobrellano, El Capricho y el Paseo de Solatorre.

La potenciación del uso peatonal de estas zonas debe estar en la base de la remodelación de este viario, que en cualquier caso no tendrá solución de continuidad con el resto del viario tanto de conexión como de funcionalidad mixta.

- **Zonas de aparcamiento y paradas de autobús,** serán los últimos elementos a considerar en el uso del viario actual; **hay que potenciar y favorecer la accesibilidad a los aparcamientos de disuasión existentes en los cuatro extremos del actual núcleo de Comillas,** y ordenar nuevas zonas de aparcamiento en las cercanías del Centro Histórico en sustitución de las plazas que la peatonalización propuesta eliminará con carácter definitivo.

La ordenación del uso de las plazas resultantes, será también objeto de detalle, estableciendo una prioridad a su uso por parte de los residentes y maniobras de carga y descarga; por el contrario los visitantes regulares y eventuales deberán ser dirigidos hacia las zonas de aparcamiento más extremas, o en su caso hacia las plazas a reordenar en las áreas centrales del núcleo. Su tratamiento, a pesar de su funcionalidad, debe ser coherente con el nuevo carácter que se quiere dar al viario interior, sobre todo a los que se plantean en las zonas más centrales del núcleo.

En el caso de las paradas de los autobuses interurbanos de La Cantábrica, se debe plantear no sus reubicaciones, acertadas, sino más bien la remodelación de sus actuales emplazamientos, dignificando este modo de transporte y el tiempo de espera de sus usuarios.

En cuanto a los autobuses turísticos que operan en el núcleo tanto para visitas turísticas como playeras, debe reordenarse su tendencia actual a aparcar en las zonas más céntricas de la actual Variante Norte, como en las cercanías al Palacio de Sobrellano. Se debe establecer que, una vez bajados los viajeros, los autobuses se dirijan a zonas más alejadas del Centro como pueden ser el aparcamiento del Camping, un nuevo aparcamiento a construir al Oeste del Núcleo, e incluso un aparcamiento alejado al Campo de Fútbol, lugar cercano al encuentro de la CA-131 en una de las soluciones alternativas propuestas para la variante. Para recoger a los viajeros de estos vehículos, bastaría una llamada para que el autobús volviera a recogerlos en un sitio más céntrico, pero en el que no tendría que estar aparcado el autobús durante todo su tiempo de estancia en Comillas.

7.6.5. LA POLÍTICA DE APARCAMIENTO

La progresiva reducción de plazas de aparcamiento en el Centro de Comillas por la peatonalización de sus principales Corros y Plazas debe ir acompañada tanto de la potenciación de los aparcamientos de disuasión existentes y de la mejora de su conexión peatonal con las zonas más centrales del núcleo, como de la creación de nuevas plazas de aparcamiento por la progresiva urbanización y aprovechamiento de los espacios residuales actualmente existentes en zonas cercanas al Centro.

En relación a los aparcamientos existentes se pueden contabilizar las siguientes plazas:

- Aparcamiento Playa de Comillas: 200 plazas
- Aparcamiento en Variante Norte entre el Cementerio Gótico y el Camping: 200 plazas
- Aparcamiento en el resto de la Variante Norte entre el Cementerio Gótico y el Palacio de Sobrellano: 200 plazas
- Aparcamiento en la entrada Este zona polideportiva: 200 plazas
- Aparcamiento Palacio de Sobrellano: 28 plazas
- Aparcamiento Centro Histórico contabilizando el existente en diferentes puntos: 100 plazas
- Paseo de Solatorre: 50 plazas

En total existen 978 plazas de aparcamiento disponibles de las que el Centro podría utilizar 128 plazas, ya que el resto se sitúan de manera exterior al Casco.

En la propuesta de actuación se plantea la construcción de nuevos espacios de aparcamiento y ordenación de las existentes, hasta el siguiente número de plazas:

- En las proximidades de la variante en la zona del Parque, cercano al Puerto: 200 plazas
- En la carretera a La Rabia, a pie del Seminario Pontificio: 145 plazas.
- A lo largo del Paseo de Garely y en el Ámbito de Actuación Directa situado junto al Cementerio: 150 plazas
- En la entrada de Cabezón de la Sal por Fuente Real: 80 plazas
- En la Residencia de Ancianos en la zona de nuevo ensanche: 100 plazas
- En el Parque del Marqués de Comillas: 60 plazas
- En la zona de la Bolera, enfrente del Hotel Casal del Castro: 200 plazas
- En los alrededores del actual campo de fútbol: 100 plazas
- En la Plaza de Joaquín Piélagos: 20 plazas
- En el aparcamiento en la entrada Este de la zona del polideportivo cabe plantear su ampliación construyendo un aparcamiento de dos plantas con una capacidad adicional de 200 plazas, de manera que una parte pudiera estar dedicada a aparcamiento de residentes y otra a aparcamiento de rotación. El sistema para su construcción sería de concesión administrativa por un período determinado por obligación de urbanizar las superficies finales del aparcamiento creando un lugar de encuentro (plaza, estación de autobuses, mercado semanal, ...), cercano al Centro.
- A la entrada de la carretera de Cabezón de la Sal, en la finca La Cadena y en la ampliación del equipamiento previsto en el Colegio Público en la zona de Regato Callejo, aparcamientos que servirán para atender las demandas en días punta de los tráficos procedentes de la CA-135. En total 200 plazas.

En total se plantean como mínimo 1.455 nuevas plazas de aparcamiento que unidas a las anteriores nos darían un total mínimo de 2.433 plazas de aparcamiento disponibles, que cubrirían las necesidades globales del núcleo en épocas punta.

En cualquier caso la aplicación de una política restrictiva para el vehículo privado, fundamentalmente en los meses de Julio y Agosto limitará la capacidad de acceso real al Centro de dichos vehículos, disuadiendo de su uso en las horas centrales del día al establecer un período horario de regulación del aparcamiento en las zonas centrales señaladas al efecto.

Este horario, que variará en invierno y en verano debería extenderse en la época estival desde las 12:00 horas hasta las 24:00 horas de manera que el Centro quedara liberado en su mayor parte del uso del vehículo privado, quedando en uso los taxis y otros servicios públicos; sólo existirían señaladas una serie de plazas de aparcamiento en rotación de hasta 1 hora de duración pagando una tasa definida al efecto y gestionada por el Ayuntamiento.

En invierno este horario podría anularse, controlando en cualquier caso el uso que se hace del aparcamiento en las zonas destinadas a tal efecto, zonas que habría que definir en ordenaciones en detalle posteriores.

El horario de carga y descarga debería ser asimismo regulado dentro de los horarios fijados, de manera que antes de las 10:00 horas, y en su defecto antes de las 12:00 horas todas estas operaciones estuvieran finalizadas y no interfirieran con el resto del tráfico peatonal y privado.

La posibilidad de encontrar plaza para aparcar en el resto del Centro debería de quedar limitada a los residentes y/o comerciantes, dejando un resto de plazas para visitantes

recurrentes; por su parte los visitantes esporádicos deberían ser reconducidos a los aparcamientos de disuasión existentes o a implantar en los extremos del núcleo.

Se pretende de esta manera mejorar la función y vitalidad del Casco Histórico impidiendo aparcamientos prolongados y regulando su uso para el comercio en las zonas más centrales del núcleo.

7.6.6. EL TRÁFICO PEATONAL Y EL TRANSPORTE PÚBLICO

Como consecuencia de todo este proceso reurbanizador se establecerían zonas y calles de preferencia peatonal, e itinerarios peatonales de acceso al Centro Histórico que permitiera el mejor uso de todos los espacios públicos resultantes.

Estos itinerarios peatonales conectarían además las dos zonas destinadas a las paradas de transporte público, estableciendo un circuito completo peatonal de Este a Oeste del núcleo, complementario de un eje mixto peatonal-tráfico privado Norte-Sur entre la Playa de Comillas y su núcleo central.

El tratamiento urbanístico de estos itinerarios variará en función de la zona atravesada, de la densidad de tráfico peatonal, del carácter monumental, comercial o de ocio de cada parte del núcleo, ... y de su potencial uso para otras actividades.

Así en el eje Este-Oeste el Proyecto de Acondicionamiento de la actual travesía, desde el final del acceso a Comillas desde el Puente Portillo hasta el Paseo de Solatorre, debe tener un carácter de coexistencia entre los tráficos rodados y peatonales, llegando a que incluso pudiera cerrarse al tráfico en su parte central entre la calle de Antonio López y el Paseo Estrada.

- En su parte inicial se deben formalizar aceras a ambos lados de la calzada resultante y zonas limitadas de aparcamiento.
- En el encuentro con la actual travesía, entre la Plaza de la Constitución y el Corro de San Pedro, debe plantearse un espacio público con preferencia peatonal y uso de aparcamiento y tráfico rodado de paso, convirtiéndolo en una nueva plaza.
- El estrechamiento de la calle Antonio Sánchez de Movellán debe resolverse mediante semáforos que den paso a un sentido u otro del tráfico
- El cruce con el Paseo Estrada debe ser objeto de un proyecto específico de reordenación y señalización semafórica para garantizar la seguridad de todos los movimientos.
- En sentido Norte-Sur ya se han efectuado las obras necesarias para mejorar el tráfico rodado y peatonal que deben servir de ejemplo para otras actuaciones a realizar en el Casco Histórico.

Respecto a las zonas más centrales del núcleo, se debe proceder, tal y como se está haciendo, a su pavimentación, bien mediante la ampliación del sistema de empedrado utilizado ya en la Plaza de la Constitución, o bien mediante el uso de otros materiales, adoquines de caliza, ya presentes en la urbanización del Centro Histórico, y que habría que rescatar.

Se deben ir haciendo proyectos piloto de urbanización dentro de un esquema de tráfico rodado y peatonal como el recogido en este Plan, tanto para las zonas más centrales, como para los accesos al casco desde las carreteras autonómicas, logrando así una gradualidad en el tránsito de lo interurbano a lo urbano siempre de acuerdo con las características históricas de cada parte del núcleo, proyectos que deben extenderse al resto de los barrios y núcleos del término municipal: Vealejo, La Moria, Sobrellano, La Campa, .. y Travía, Rubárcena, Rioturbio y Ruiseñada.

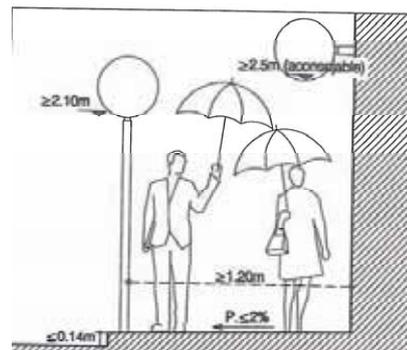
7.6.7. EL CUMPLIMIENTO DE LA LEY DE CANTABRIA 3/1996, SOBRE ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE LAS BARRERAS ARQUITECTÓNICAS, URBANÍSTICAS Y DE LA COMUNICACIÓN

En todas las actuaciones relativas a la red viaria, aparcamiento, tráfico peatonal y transporte público, se deberá garantizar el cumplimiento de esta Ley, tal y como se recoge en las Normas de Urbanización, elaborando un Plan Especial de actuación para adaptar las vías públicas, los parques y los demás espacios de uso público a las Normas de Accesibilidad.

Tanto los elementos de urbanización y de mobiliario urbano, como los itinerarios peatonales y los pavimentos, deben cumplir con lo especificado en los anexos correspondientes de la mencionada Ley.

En este sentido hay que destacar como las recientes obras de mejora del Centro Histórico han tenido en cuenta las disposiciones de esta Ley en cuanto a ancho de aceras, eliminación de obstáculos, gálibos horizontales y verticales, tratamiento de pavimentos en los cruces, y acceso de personas con minusvalías a todos los espacios y equipamientos públicos.

Se adjunta una sección tipo incluida en la mencionada Ley a efectos de su aplicación al caso de este Plan General.



7.7. LAS INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS

7.7.1. SITUACIÓN ACTUAL

La situación actual de las infraestructuras de abastecimiento, saneamiento, energía eléctrica, alumbrado público, telefonía y gas, en el término municipal, dada su carencia en los archivos municipales, se ha obtenido de las consultas a las siguientes Compañías:

Abastecimiento de Aguas	Abastecimiento y Saneamiento
GESTAGUA	ASCAN
D. MARCELINO SIERRA	Actual Concesionario del Servicio de Aguas
Plaza de Viáres, 12	
39340 - Suances - Cantabria	
Energía Eléctrica	Alumbrado Público
VIESGO - D. SERGIO MIER	Ayuntamiento de Comillas
COMERCIAL TORRELAVEGA	Tienda de electrodomésticos Manolo
C/ Medio 12	
Torrelavega - Cantabria	
Red de Comunicaciones	Gas
TELEFÓNICA	Gas Natural Santander
INGENIERIA PLANTA EXTERIOR	SR. HOYOS
D. JESÚS MARÍN	
Plaza de Manuel Llano, s/n	
39011 - Santander	

A partir de sus respuestas se han elaborado los Planos en los que recoge la implantación actual de los servicios correspondientes de acuerdo con la información recibida por cada Compañía y de los propios Servicios Técnicos Municipales, ampliándolos en las áreas centrales con ocasión del desarrollo de los proyectos de urbanización y acondicionamiento de las plazas y travesías del núcleo.

7.7.1.1. Red de Abastecimiento

El núcleo de Comillas se abastece principalmente de tres depósitos situados detrás del Palacio del Marqués de Comillas. Estos depósitos son ampliaciones sucesivas que se han ido realizando según las necesidades del núcleo. Sus capacidades son:

- ✓ Primero: 200 m³
- ✓ Segundo: 350 m³
- ✓ Tercero: 2.500 m³

Se abastecen de una tubería de diámetro 200 mm que procede de Roiz. Esta tubería que se realizó en el Plan de Valdalgia, continúa hacia Travía, donde se reduce a un diámetro de 90 mm para alimentar al depósito, que se encuentra en condiciones muy precarias.

Con esta actual situación y con un suministro diario de 250 litros por habitante y día, se puede garantizar el suministro a 12.200 habitantes por día. Del total de 2.685 viviendas totales censadas, son 2.580 viviendas las abonadas a Ascan, actual concesionario del Servicio, es decir que a una media de 4 habitantes por vivienda, el consumo estaría garantizado para 10.320 habitantes y 1.680 pernoctaciones puntuales, cifras éstas indicativas de lo ajustado de la oferta actual.

Desde otro punto de vista, y considerando la **población residente anualmente (2.447) y la de alojamiento secundario (8.770), se puede decir que "de momento" la infraestructura realizada es suficiente, aunque sujeta si no a restricciones, si a falta de caudal y presión en momentos punta de la época estival, Agosto en particular, mes en el que la suma de población residente y veraneante, más los visitantes esporádicos, o pernoctaciones puntuales, pueden dar origen a problemas en la red de abastecimiento, ajustada estrictamente a las necesidades actuales.**

En los núcleos de Travía y Ruiseñada, el abastecimiento está regulado por sendos depósitos de 75 m³, lo que garantiza abastecimiento a 240 personas día por núcleo, consumo también ajustado a la solución sobre la base de la relación de viviendas habituales y secundarias en los barrios con datos del año 2002.

7.7.1.2. Red de Saneamiento

La red de saneamiento en Comillas se encuentra en un estado totalmente precario: la sección de las canalizaciones es insuficiente y el material que las compone se encuentra muy deteriorado por su no renovación desde la fecha de su construcción detrás del Puerto, sin ninguna depuración previa, ni control sobre si todas las aguas fecales y de lluvia son recogidas, o si se pierden en su recorrido hasta su salida al mar.

Esta falta de capacidad es la causa de las recurrentes inundaciones que se registran en Comillas casco, entre el Bar Filipinas y el aparcamiento donde se sitúa en invierno el Mercado, auténtico punto bajo y de concentración de las aguas pluviales del núcleo.

Las recientes obras realizadas en el Paseo Garell y Paseo de Solatorre junto con la obra complementaria de mejora del saneamiento y drenaje en toda esta zona, han resuelto este problema que sin embargo subsiste en la actual travesía entre el Bar Filipinas y el edificio de La Colasa, con proyecto de mejora de su urbanización y redes.

El control de la red lo lleva a cabo personal de la Empresa Concesionaria de Aguas, que son a los que se debe la información recogida en este Plan sobre situación y estado de la red; sólo mediante un estudio mucho más detallado, y sobre todo mediante la prospección directa de la red podría conocerse en estado real que en cualquier caso se podría calificar de preocupante y con riesgo de que se vuelvan a producir inundaciones como las sucedidas en 1983 y en la década de los noventa.

En los núcleos de Travía, Rioturbio y Ruiseñada el saneamiento presenta las mismas carencias que en el núcleo principal, estando prevista en diferentes planes regionales su mejora y puesta al día.

7.7.1.3. Red de Energía Eléctrica

La distribución eléctrica principal en el municipio de Comillas, se realiza con una red 12 kv propiedad de Viesgo, desde dos líneas alimentadoras principales:

- Línea 12 kv Comillas, desde la subestación 55/12 kv de Cabezón
- Línea 12 kv Comillas 1, desde la subestación 55/12 kv de San Vicente

Con estas infraestructuras se atiende el suministro eléctrico actual a unos 3.200 clientes en el municipio de Comillas.

Esta red eléctrica de Media Tensión que alimenta actualmente a todo el municipio de Comillas, se encuentra al límite de su capacidad, no siendo posible atender nuevos crecimientos con las suficientes garantías de calidad y continuidad de suministro.

El estado actual, prácticamente de saturación de la red, es reconocido hasta por la propia Compañía que recogen en un escrito reciente (Mayo de 2004): "... que la red eléctrica de Media Tensión que alimenta actualmente Comillas se encuentra saturada y ya comprometida al atender los suministros de las promociones de viviendas construidas en los últimos años; en consecuencia, para atender nuevos suministros se hace necesaria la construcción de nuevas infraestructuras eléctricas capaces de cubrir la nueva demanda, siendo afrontados los costes necesarios por los solicitantes correspondientes".

Por lo tanto, para poder atender nuevas demandas en la zona, se hace necesario la construcción de nuevas infraestructuras eléctricas y/o reforzar las existentes, de forma que sean capaces de atender los crecimientos esperados con las suficientes garantías de calidad y seguridad de suministro eléctrico.

7.7.1.4. Red de Alumbrado Público

La red de alumbrado público de dependencia municipal está recogida en sus zonas central, de la Información facilitada por el técnico encargado de su instalación y mantenimiento (Electrodomésticos Manolo).

Su situación, prácticamente aérea en todo el casco, puede calificarse también de precaria, con falta de homogeneidad y calidad, sobre todo en las zonas centrales; sólo las actuaciones más recientes, Variante Norte, presentan un grado de calidad aceptable.

7.7.1.5. Red de Telefonía

Facilitada por la propia Compañía Telefónica, la red de telefonía, de carácter aéreo, cubre las necesidades del núcleo central y de los barrios, reflejándose su situación en el plano adjunto.

7.7.1.6. Red de Gas

Facilitada por la propia Compañía Telefónica, la red de gas, de carácter aéreo, cubre las necesidades del núcleo central y de los barrios, reflejándose su situación en el plano adjunto.

7.7.1.7. Las exigencias futuras

Están definidas no sólo por la exigencia de los propios usuarios, sino también por diferentes Leyes y Planes de Ordenación de carácter regional, que inciden en el uso racional de las infraestructuras, y en la necesidad de garantizar su suministro para los nuevos desarrollos.

Así en el Artículo 32 sobre Protección de Medio Ambiente de la **Ley del Suelo de Cantabria** 2/2001 se indica que "...de conformidad con el tratado de la Comunidad Europea, el planeamiento municipal asumirá como objetivo prioritario la protección del medio ambiente, su conservación y mejora, prestando especial atención a la utilización racional de los recursos, el abastecimiento y depuración de las aguas, el tratamiento de residuos y, en general, la integración de las construcciones en el entorno circundante, con el designio final de alcanzar un nivel alto de protección".

Por su parte el **Plan de Ordenación del Litoral** en su documento de Aprobación Inicial Artículos 12, 17, 18 y 21, establece la necesidad de adecuar los desarrollos residenciales y de actividades a los desarrollos infraestructurales para evitar déficits en los servicios prestados.

Art. 12. Cálculo de la capacidad de acogida

1. De acuerdo con la información disponible, para el cálculo de la capacidad de acogida se atenderá a los siguientes parámetros:
 - a) Población, estimando tanto la población residente como la estacional
A estos efectos, la población residente se corresponderá con la población censada, corregida en su caso con otros parámetros que se puedan ponderar en atención a las características del municipio
La población estacional se estimará a partir de las residencias vacantes y de las plazas turísticas en hoteles, casas rurales y campings.
 - b) Recursos e infraestructuras de abastecimiento, saneamiento y energía del municipio.
 - c) Equipamientos, con especial atención a los educativos y sanitarios.
 2. Al objeto de realizar el cálculo anterior, deberán valorarse las tendencias de crecimiento tanto poblacional como de construcción de viviendas y programas o proyectos de implantación de actividades económicas y de infraestructuras y equipamientos, utilizando para ello los datos censales, así como otras circunstancias extraordinarias debidamente justificadas.
 3. En función de los parámetros anteriores, se estudiará la situación de partida en el momento de redacción del Plan General de Ordenación Urbana., realizando el balance entre los recursos, infraestructuras y equipamientos existentes y los demandados, a efectos de comprobar la suficiencia de los mismos o la existencia de posibles déficits.
 4. El Plan General de Ordenación urbana deberá prestar especial atención a estos posibles déficits iniciales, estableciendo las provisiones necesarias para corregirlos.
 5. El Planeamiento propondrá el crecimiento del municipio para cada uno de sus núcleos, conforme al horizonte temporal fijado, en función de los cálculos anteriores, dirigiéndose, con carácter general, hacia las áreas con menor capacidad de carga.

No obstante, en los núcleos de carácter rural de dimensión y dinámica poblacional reducida, el planeamiento motivadamente podrá prever crecimientos urbanísticos superiores a los resultantes conforme a los cálculos anteriores, siempre que dicho crecimiento no suponga una transformación de su morfología.
- El planeamiento podrá reequilibrar los crecimientos entre sus distintos núcleos siempre que estos no se dirijan hacia áreas de menor capacidad de carga y se prevean las infraestructuras y dotaciones necesarias.*
6. Se calcularán los recursos, infraestructuras y equipamientos necesarios para el crecimiento previsto conforme a la legislación aplicable y atendiendo, entre otros, a los siguientes criterios:
 - a) En abastecimiento se contemplará tanto la población permanente como la estacional y demandas industriales, agrícolas y ganaderas.
 - b) En saneamiento se calculará la capacidad de tratamiento de aguas residuales, tanto para la población residente como la estacional y las demandas industriales, agrícolas y ganaderas.
 - c) En energía, se estimará la capacidad de suministro para todos los usos consuntivos
 - d) En la red viaria, se calculará su capacidad.
 - e) Los equipamientos educativos se calcularán prioritariamente para la población permanente.
 - f) Los equipamientos sanitarios considerarán fundamentalmente la población permanente, aunque a efectos de superficie necesaria, se tendrá en cuenta también la estacional.
 7. El crecimiento urbanístico se adaptará a la posibilidad real de obtener los recursos, infraestructuras y equipamientos necesarios para el crecimiento propuesto. En todo caso, se deberá prever en los documentos del Plan, y en particular en el Estudio Económico

Financiero, cuando éste sea necesario, la consecución de las infraestructuras y equipamientos para los crecimientos previstos.

- La alteración sustancial de las condiciones de crecimiento con relación a la capacidad de acogida del municipio constituye un supuesto de revisión de planeamiento urbanístico.

Art. 17. Suministro y transporte de energía

Los planeamientos municipales procurarán el soterramiento de sus tendidos aéreos en aquellos espacios que por su significación y valor patrimonial, ambiental o paisajístico se considere necesario para el mantenimiento de sus valores.

Art. 21. Gestión de agua

- Se fomentará una utilización más eficiente del agua, la implantación de las nuevas tecnologías y la renovación de las redes. El planeamiento municipal adoptará las medidas necesarias para facilitar la gestión supramunicipal de las instalaciones asociadas a la gestión del agua.
- Se potenciará la reutilización de las aguas residuales convenientemente tratadas, aplicándola a procesos industriales, regadíos u otros usos similares.
- Se fomentará la implantación de las nuevas redes de saneamiento de tipo separativo para construir estaciones de depuración más eficientes, con la mínima afectación a los drenajes naturales y facilitando la reutilización.
- En las inmediaciones del dominio público hidráulico el planeamiento establecerá una ordenación acorde a los fines de su protección, preferentemente orientada a su conservación medioambiental mediante técnicas como la localización de espacios libres que mantengan la vegetación de ribera, y evitando los desarrollos urbanísticos en los espacios de mayor valor agrológico, inundables y de valor hidrogeológico acreditado.
- Los planeamientos urbanísticos contemplarán las actuaciones necesarias para erradicar los vertidos directos tanto al dominio público hidráulico como al marítimo terrestre, para asegurar que los vertidos mantengan las condiciones de calidad determinadas por la normativa aplicable, con especial atención a los industriales, agrarios y ganaderos.

No se admitirán pozos negros, que se clausurarán paulatinamente para ser sustituidos por sistemas individuales de depuración cuando no sea posible su conexión al alcantarillado.

Por tanto este documento debe justificar la adecuación de la propuesta de ordenación hecha, el desarrollo de nuevas infraestructuras básicas, dado que las actuales están ya al límite de su funcionalidad para una población como la existente de alrededor de 2.500 residentes permanentes, 9.500 residentes en verano, 3.000 personas pernctando entre hoteles y campings un día puente de verano, y 5.000 transeúntes que pasan, pero no pernctan, por el municipio.

Sobre estas cifras hay que diagnosticar la situación actual, y sobre las cifras de crecimiento previstas para las futuras residencias, alrededor de 1.200 viviendas, es sobre lo que habría que hacer: las previsiones futuras de desarrollo de las infraestructuras.

LOCALIDAD	VIVIENDAS (2002) Residentes	VIVIENDAS (2002) No residentes	TOTAL	RESIDENTES HABITUALES (%)	RESIDENTES DE VERANO (%)	TOTAL RESIDENTES EN VERANO	VIVIENDAS FUTURAS	RESIDENTES FUTUROS (%)
COMILLAS	710	1.870	2.580	1.991	9.350	11.341	1.100	4.400
RUBARCENA	12	22	38	34	110	144		
TRASVIA	54	97	123	151	485	636		
RIOTURBIO	12	22	19	34	110	144		
RUISEÑADA	34	67	101	221	335	556		
BARRIOS							100	400
				2.431	10.390	12.821	1.200	4.800

(*1) Considerando 3 personas por vivienda.
 (*2) Considerando 5 personas por vivienda.
 (*3) Considerando 4 personas por vivienda.

Si consideramos un consumo de 250 litros/día por habitante tendríamos:

LOCALIDAD	TOTAL RESIDENTES EN VERANO	RESIDENTES OCASIONALES (*)	TOTAL	CONSUMOS ACTUALES (m³)	RESIDENTES FUTUROS	CONSUMO FUTURO (m³)
COMILLAS	11.341	2.268	13.609	3.402	18.009	4.502
RUBARCENA	144	29	173	43	173	43
TRASVIA	636	127	763	191	763	191
RIOTURBIO	144	29	173	43	173	43
RUISEÑADA	556	111	667	167	667	167
BARRIOS					400	100
	12.821	2.564	15.385	3.846	20.185	5.046

(*Se consideran los habitantes totales por 1.2. Se debe al turismo alojado en hoteles, camping y de paso.

Con este cuadro se obtiene el consumo actual que tiene el municipio y las necesidades futuras.

Se puede decir que en un futuro inmediato, será necesario la ampliación de las infraestructuras existentes del municipio, y no sólo sustituyendo las canalizaciones que distribuyen el agua a los barrios más antiguos, que se encuentran muy deterioradas, sino construyendo de nuevos depósitos.

Para el núcleo de Comillas será necesario la construcción de un depósito de al menos de 2000 m³.

En el caso de Trásvia, será necesaria la construcción de un nuevo depósito de 100 m³ para asegurar el correcto funcionamiento. El depósito actual, de 75 m³, está construido con materiales muy antiguos, que producen constantemente averías que dejan a la población sin suministro; de hecho no se puede llenar en su totalidad por el riesgo que esto supondría.

7.7.2. LAS PROPUESTAS DE DESARROLLO DE LAS INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS

7.7.2.1. En la red de abastecimiento

Para el núcleo de Comillas será necesario por tanto la construcción de un nuevo depósito junto al actual en el Alto de Espinosa, de al menos otros 2.000 m³ que garantice a corto y medio plazo el suministro de agua.

Además este Plan plantea una reserva de suelo en la zona de equipamiento incluida en el Polígono Industrial de la Cooperativa de Ruiseñada, para un nuevo depósito de 5.000 m³ unido a la Autovía del Agua que garantice a largo plazo el suministro a todo el área de Comillas y a sus eventuales desarrollos.

Este caudal estaría garantizado por la construcción de la Autovía del Agua, Proyecto del Gobierno de Cantabria que pretende garantizar el agua a toda la Región, y que contempla tanto una conexión a Comillas en el Pk 16.600 de esta tubería de ϕ 600-800 mm, como la construcción de este nuevo depósito en la zona del Polígono Industrial que sustituya y amplíe la capacidad actual de almacenamiento en Comillas. Dicha capacidad de transporte garantiza un caudal comprendido entre 565,4 l/seg y 1.005 l/seg, como caudal del Plan Valdálga a la zona de Comillas y área costera comprendida entre Val de San Vicente y Comillas.

En el caso de Trásvia, se encuentra en fase de contratación por parte del Gobierno de Cantabria la construcción de un nuevo depósito de 350 m³ para asegurar el correcto funcionamiento. El depósito actual, de 75 m³, está construido con materiales muy antiguos, que producen constantemente averías que dejan a la población sin suministro; de hecho no se puede llenar en su totalidad por el riesgo que esto supondría.

Además se plantea en este Plan General la conexión entre las redes de Comillas y Ruiseñada para garantizar el suministro de este núcleo de población.

También deben ponerse en marcha diferentes proyectos de reurbanización de las áreas centrales y de las travesías que no sólo afectan a su pavimentación, sino a sus servicios en general y a la red de abastecimiento en particular.

7.7.2.2. En la red de Saneamiento

El Proyecto de Saneamiento y Estación Depuradora de Aguas Residuales promovido por la Consejería de Medio Ambiente del Gobierno de Cantabria es la garantía de la mejora del actual sistema de no depuración existente en Comillas con capacidad para atender una población equivalente de más 35.000 habitantes.

El objetivo que se pretende atender con las obras contenidas en el "Proyecto de saneamiento y EDAR en los TT.MM. de Comillas y Ruloba (Cantabria)", es definir y describir los estudios necesarios para la definición completa de las obras de la red de saneamiento de comillas, conduciendo las aguas residuales bien por gravedad o, cuando sea necesario, mediante impulsiones hasta una EDAR de nueva ejecución situada entre Comillas y Trásvia, cerca de la línea de costa.

Se plantean dos posibles localizaciones para la nueva estación depuradora: una situada entre Comillas y Trásvia, cerca de la línea de costa, y otra junto al futuro Cementerio Municipal. La primera propuesta ya está recogida en un proyecto realizado en Diciembre de 2005 y que se adjunta al final de este apartado, mientras que la segunda está en fase de redacción de proyecto por parte de la Consejería de Medio Ambiente del Gobierno de Cantabria.

Además, se prevé conectar la red de saneamiento existente en el municipio de Ruloba con la nueva red de saneamiento de Comillas de manera que se unifique su tratamiento y vertido.

Aprovechando las obras, se pretende recoger las aguas residuales de los núcleos de Oyambre, en el término municipal de San Vicente de la Barquera, Ceceño, en el término municipal de Valdálga, y La Rabia, Trásvia y Rubárcena, en el término municipal de Comillas.

La EDAR se diseña para dar servicio a los municipios afectados en el año horizonte 2030. De acuerdo con los datos recopilados y las prognosis de crecimiento poblacional se dimensiona para 7.600 habitantes equivalentes de población permanente y 35.200 habitantes equivalentes de población estacional. En el año 2005 esos parámetros corresponden con 3.400 habitantes equivalentes de población permanente y 21.200 habitantes equivalentes de población estacional. Después de estudiar diversos emplazamientos, la EDAR se proyectó en una vaguada situada en las proximidades de la Universidad Pontificia, en dirección a Trásvia, en el límite del Parque Natural de Oyambre. Se pensaba que esta ubicación reducía el impacto visual de la instalación ya que no era visible desde el núcleo de Comillas. Sin embargo la puesta en marcha del proyecto Campus Comillas ha hecho repensar este emplazamiento quedando pendiente en este Plan el determinar su implantación final que deberá responder a su idoneidad funcional, ambiental y urbanística. Se adjunta no obstante planos del último proyecto realizado.

Además, y dentro de los Proyectos en curso de urbanización de Plazas y Travesías centrales de Comillas, está prevista, y en curso de ejecución, la construcción de una red separativa que garantice el correcto vertido y depuración de las aguas pluviales y fecales, evitando sobrecostes innecesarios a la depuración prevista.

En los núcleos menores está prevista, dentro del Plan de Actuaciones en Infraestructura Hidráulica Local (PIHL), la mejora del Saneamiento en Rioturbio y en Ruiseñada, como complemento del Proyecto de saneamiento del resto de los núcleos del término municipal.

7.7.2.3. En la red de Energía Eléctrica

Actualmente Viesgo, con la colaboración del ayuntamiento de Comillas, está trabajando en la construcción de una nueva subestación 55/12 kv en la zona de su línea 55 kv de alimentación desde Cabezón. Esta nueva subestación ampliará la capacidad de distribución en 12 kv y mejorará la fiabilidad del suministro eléctrico en la zona, tanto de los clientes actuales como futuros.

Además de estas instalaciones, para poder atender con las suficientes garantías de calidad y seguridad de suministro los posibles aumentos de demanda derivados de futuros desarrollos urbanísticos planificados en este PGOU de Comillas, será necesario desarrollar nuevas infraestructuras y/o reforzar las existentes (Construcción de nuevas líneas MT desde la futura subestación 55/12 kv de la zona hasta las áreas en desarrollo, nuevos centros MT/BT, ...).

Estos reforzados de la Red de Distribución Eléctrica han de ser estudiados y analizados por Viesgo en función de los planes de desarrollo propuestos para este municipio, y de esta forma, poder coordinar un desarrollo conjunto de las infraestructuras necesarias.

7.7.2.4. En la red de Alumbrado Público

Los proyectos de urbanización en marcha en las Plazas centrales y en las travesías contemplan el soterramiento y mejora de la actual red de alumbrado público, propuestas que habría que extender progresivamente al resto de los barrios y núcleos del término municipal.

En esta línea y dentro de los programas de la Dirección General de Cooperación Local del Gobierno de Cantabria está previsto invertir en la mejora y desarrollo de la red de alumbrado público de Ruiseñada y sus barrios.

7.7.2.5. En la red de Telefonía

No se contemplan ampliaciones de la red sino más bien el enterramiento de líneas en las Plazas Centrales y Travesías, en los proyectos en marcha, política extensible al resto de los barrios del núcleo central.

7.7.2.6. En la red de Gas

No se plantean ni problemas de capacidad, ni de suministro futuro.

7.8. DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS

7.8.1 PREVISIONES DE SUELO PARA EQUIPAMIENTOS E INFRAESTRUCTURAS

7.8.1.1 SISTEMAS GENERALES Y LOCALES

El artículo 39 de la Ley de Cantabria, 2/2001, de Ordenación del Territorio y Régimen Urbanístico del Suelo, establece como provisiones mínimas para dotaciones en el sistema general de espacios libres, 5 metros cuadrados por metro cuadrado, correspondiendo a jardines, parques, zonas deportivas o áreas de ocio y descanso. El mismo standard lo reconoce para los sistemas generales de equipamientos sociales, sanitarios, educativos, culturales, asistenciales, deportivos cerrados, religiosos, etc. De igual modo prevé un mínimo de 2 plazas de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados construidos, al menos una de ellas pública.

El artículo 40 de la misma norma básica determina como parámetros de dotación para el suelo urbano no consolidado los 20 metros cuadrados por cada 100 metros construidos, o en su caso el 10 por ciento de la superficie, y en suelo urbanizable 12 metros cuadrados por cada 100 metros construidos.

De acuerdo con estos parámetros las necesidades de suelo en Comillas pueden evaluarse en sus valores mínimos en unos 10.000 metros cuadrados de suelo para espacios libres, en sistemas generales, 10.000 metros cuadrados de equipamientos sociales, en razón de la aplicación de los parámetros mínimos a la población del municipio.

En Comillas la aplicación de estos parámetros conduce a una minusvaloración de las necesidades objetivas, en razón de la distribución de la población en distintas entidades, que debe llevar a contemplar la satisfacción de sus necesidades de forma independiente, por una elemental regla de eficacia y equidad en el acceso a los bienes o servicios sociales que el planeamiento determina. Y en razón de la existencia de una demanda complementaria de grandes proporciones, asociada a la población visitante y residente temporal. En el caso de Comillas, como en el de otras poblaciones con orientación económica turística marcada, como la propia norma legal reconoce, es obligado tomar en consideración esta demanda exterior.

La Ley establece un incremento en los parámetros standard que resulta, probablemente, insuficiente, para abordar la dimensión real de esta demanda suplementaria.

Una valoración de las necesidades de suelo para dotaciones de sistemas generales, de acuerdo con los parámetros del suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable, que debería aplicarse en los barrios, y en el ensanche de Comillas, constituye una aproximación más realista en cuanto a la superficie a reservar con este destino.

En Comillas casco la superficie construida representa unos 370.000 metros cuadrados, lo que supone, aplicando los parámetros previstos para el suelo urbano no consolidado, unas necesidades de 75.000 metros cuadrados, cifra que nos permite evaluar el orden de necesidades en el ámbito de la población. La superficie exigida sería de unos 15.000 metros cuadrados para los barrios en relación con la superficie construida en los mismos.

En la actualidad Comillas cuenta con un total de unos 50.000 metros cuadrados dedicados a actividades productivas, almacenaje, comercio, en todas sus variedades. Se puede evaluar en unos 10.000 metros cuadrados los que corresponden a actividades de carácter industrial y comercial de mediana superficie, tanto mayorista como minorista. Una parte sustancial de esta superficie productiva se encuentra en el casco o en su periferia inmediata.

Se ha considerado también como reserva de suelo para acoger, en el futuro, infraestructuras de servicio:

Depósitos o aljibes para el suministro de agua para el propio polígono industrial y el municipio.

Subestación eléctrica que centralice las distintas líneas de acometida eléctrica existentes y que penetran en el núcleo urbano en la actualidad.

Depósito de Inertes (escombros) y Punto de transferencia residuos 3.768 m².

Se reserva un espacio de 3.768 metros cuadrados asociado al área de desarrollo industrial y de servicios, como Depósito de inertes y residuos sólidos, con posibilidad de establecer un punto de recogida de residuos urbanos no contaminantes en su entorno.

Esta reserva se contempla en relación con la circular de la Consejería de Medio Ambiente de Cantabria referida a esta cuestión, que estipula la consideración de este objetivo en el planeamiento municipal y de acuerdo con la normativa y provisiones contempladas en el PNRU.

El área propuesta a estos efectos debería compaginar esta función con la de centro de recogida de residuos sólidos urbanos (RSU), no contaminantes, para la población de Comillas. La función de vertedero de escombros sería temporal, durante el periodo de concesión de la cantera de Peña Castillo.

Se prevé para el área de la cantera un Plan Especial de Recuperación Paisajista, utilizando el área de explotación actual como vertedero de escombros municipal o comarcal, dentro de un plan especial de recuperación paisajística a medio plazo de dicho entorno, en orden a paliar el impacto generado por la explotación de áridos actual, sobre un área de excepcionales cualidades geomorfológicas y vegetales.

La asignación del tipo de uso para los equipamientos a obtener por cesión en los Planes Parciales es indicativa, de acuerdo con el artículo 40.2 de la Ley 2/2001, de forma que el Ayuntamiento pueda decidir la utilización concreta de cada parcela en función de las necesidades sociales o las posibilidades de financiación.

En el caso de las dotaciones locales en el valle de Ruiseñada, se concentran en el área próxima a la iglesia parroquial, donde actualmente existe una pista polideportiva. Las características de núcleos de pequeño tamaño, como La Molina, La Citrera y Araos, la tradición de funcionar con la unidad del valle y las pequeñas distancias existentes, recomiendan mantener este criterio de concentrar los equipamientos, de acuerdo a su vez con lo establecido en el artículo 14 del POL, punto 2, referente a espacios libres y dotaciones que dice: "A fin de conseguir una mayor eficiencia de las dotaciones locales, los desarrollos urbanísticos podrán concentrar la localización de sus equipamientos, sin perjuicio de respetar las determinaciones mínimas establecidas en la legislación sectorial en cada caso."

De esta forma se mantiene la tradición rural en estos valles, de situar en un mismo lugar los espacios comunes de reuniones, romerías, así como las dotaciones religiosas (Iglesia-cementerio) y deportivas (boleras).

7.9. SISTEMAS GENERALES Y LOCALES DE ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS EXISTENTES Y PROPUESTOS POR EL PGOU

7.9.1 SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES EXISTENTES Y PROPUESTOS

ESPACIOS LIBRES	EXISTENTES	PROPUESTOS	TOTAL
SGEL 1.1. Tres Caños-S. Pedro – P. Ángel	8.217 m ²		
SGEL 1.2. Plaza Ibáñez	516 m ²		
SGEL 1.3. Parque La Garita	31.292 m ²		
SGEL 1.4. Parque La Estatua	21.949 m ²		
SGEL 1.5. Parque Sobrellano	49.220 m ²	86.169 m ²	
SGEL 1.6. Parque La Caracola	3.878 m ²		
SGEL 1.7. Entorno Cementerio Comillas	8.205 m ²		
SGEL 1.8. Universidad Pontificia		433.100 m ²	
SGEL 1.9. Entorno nuevo Cementerio Comillas		15.135 m ²	
SGEL 1.10. API 1		8.535 m ²	
SGEL 1.12. API 2		31.675 m ²	
ESPACIO LIBRE USO DEPORTIVO			
SGEL 1.13. Rubárcena	13.600 m ²	14.900 m ²	28.500 m ²
SGEL 1.14. Los Tilares	5.270 m ²		
TOTAL Sistemas Generales Espacios Libres	142.147 m²	589.514 m²	731.661 m²

7.9.2 SISTEMAS GENERALES DE EQUIPAMIENTOS EXISTENTES Y PROPUESTOS

EQUIPAMIENTOS	EXISTENTES	PROPUESTOS	TOTAL
SOCIO-CULTURALES			
SGEQ 2.1. Fundación Reguera	417 m ²		
SGEQ 2.2. Antigua Casa Consistorial	151 m ²		
SGEQ 2.3. Biblioteca	225 m ²		
SGEQ 2.4. Hotel Anita (Centro I. municipal)		136 m ²	
SGEQ 2.5. Palacio Sobrellano	970 m ²		
SGEQ 2.6. Capilla-Panteón Sobrellano	280 m ²		
SGEQ 2.7. Plaza cubierta (Información y Turismo) (incluido como SGEQ externo en SUD 1)		246 m ²	
ADMINISTRATIVOS			
SGEQ 2.8. Nueva Casa Consistorial	430 m ²		
RELIGIOSO			
SGEQ 2.9. Iglesia Comillas	1.006 m ²		
SANITARIO			
SGEQ 2.10. Ambulatorio	275 m ²		
ASISTENCIALES			
SGEQ 2.11. Albergue	610 m ²		
ESCOLAR			
SGEQ 2.12. Colegio Público	5.240 m ²		
EDUCATIVO CULTURAL			
SGEQ 2.13. F. Comillas (U. Pontificia)	67.400 m ²		
CEMENTERIOS			
SGEQ 2.14. Cementerio Comillas	2.240 m ²		
SGEQ 2.15. Nuevo cementerio Comillas		2.975 m ²	

DEPORTIVO

SGEQ 2.16. Polideportivo Los Tilares	1.345 m ²		
SGEQ 2.17. Los Tilares (sin concretar)		5.533 m ²	
SGEQ 2.18. SUNC S2 (escolar)		5.010 m ²	
SGEQ 2.19. SUD 1 (sin concretar)		(mínimo) 14.100 m ²	
SGEQ 2.20. SUR 1 (sin concretar)		(mínimo) 7.500 m ²	
TOTAL Sistemas Generales Equipamientos	80.589 m²	35.500 m²	116.089

7.9.3 SISTEMAS LOCALES DE ESPACIOS LIBRES EXISTENTES Y PROPUESTOS

ESPACIOS LIBRES

	EXISTENTES	PROPUESTOS	
SLEL 1.14. Plaza La Peña	566 m ²		
SLEL 1.15. Correos-Sagrado Corazón	957 m ²		
SLEL 1.16. Prado San José / entorno Cárcel	2.030 m ²		
SLEL 1.17. Fuente Real	1.215 m ²		
SLEL 1.18. Plaza Corrientes	807 m ²		
SLEL 1.19. Paseo Garellly	50 m ²	58 m ²	
SLEL 1.20. Paseo Estrada-parque Sobrellano		182 m ²	
SLEL 1.21. Corro Campios-Plaza Ángel		(AAD 1) 582 m ²	
SLEL 1.22. Plaza Asilo	1.764 m ²	(AAD 2) 1.506 m ²	
SLEL 1.23. Barrio Velecio		343 m ²	
SLEL 1.24. Barrio Paresúas	1.475 m ²		
SLEL 1.25. General Piélago		67 m ²	
SLEL 1.26. Parque Calvo Sotelo	996 m ²		
SLEL 1.27. Paseo Estrada	1.160 m ²		
SLEL 1.28. Entorno ermita Santa Lucia	958 m ²	(AAD 3) 623 m ²	
SLEL 1.29. Rubárcena		2.200 m ²	
SLEL 1.30. Paseo La Estatua		3.350 m ²	
SLEL 1.32. E.L.		1.611 m ²	
SLEL 1.33. Trásvia	595 m ²		
SLEL 1.34. La Molina	300 m ²		
SLEL 1.35. Rioturbio	330 m ²		
SLEL 1.36. Entorno Iglesia Ruiseñada	482 m ²		
SLEL 1.37. Entorno ermita Araos	125 m ²		
SLEL 1.38. Entorno ermita S. Esteban	4.604 m ²		
SLEL 1.39. Entorno ermita Santa Ana	310 m ²		
SLEL 1.40. La Llosa		760 m ²	
SLEL 1.41. SUNC S1		2.930 m ²	
SLEL 1.42. SUNC S2		1.320 m ²	
SLEL 1.43. SUNC S3		1.850 m ²	
SLEL 1.44. API 3		3.390 m ²	
SLEL 1.45. API 4		3.150 m ²	
SLEL 1.46. API 5		96.150 m ²	
SLEL 1.47. API 6		5.654 m ²	
SLEL 1.48. SUD 1		(mínimo) 12.690 m ²	
SLEL 1.49. SUD 2		11.261 m ²	
SLEL 1.50. SUR 1		(mínimo) 6.750 m ²	

ESPACIO LIBRE USO DEPORTIVO

SLEL 1.51. API 2 (40.4 ley 2/2001)	144.015 m ²		
SLEL 1.52. Ruiseñada	2.273 m ²	3.687 m ²	
TOTAL Sistemas Locales Espacios Libres	21.497 m²	161.212 m²	182.709 m²

7.9.4 SISTEMAS LOCALES DE EQUIPAMIENTOS EXISTENTES Y PROPUESTOS

EQUIPAMIENTOS

	EXISTENTES	PROPUESTOS
SOCIO-CULTURALES		
SLEQ 2.21. La Citrera		186 m ²
SLEQ 2.22. Trásvia	240 m ²	

ASISTENCIALES

SLEQ 2.23. Centro de día		400 m ²
SLEQ 2.24. Aseos playa		50 m ²
SLEQ 2.25. Aseos P. Sobrellano		50 m ²
SLEQ 2.52. Regato Callejo (sin concretar)		2.556 m ²

RELIGIOSO

SLEQ 2.26. Ermita S. Roque	25 m ²	
SLEQ 2.27. Ermita Santa Lucia	205 m ²	
SLEQ 2.28. Iglesia Ruiseñada	723 m ²	
SLEQ 2.29. Iglesia Trásvia	215 m ²	
SLEQ 2.30. Ermita La Molina	70 m ²	
SLEQ 2.31. Ermita Rioturbio	80 m ²	
SLEQ 2.32. Ermita Araos	42 m ²	
SLEQ 2.33. Ermita San Esteban	110 m ²	
SLEQ 2.34. Ermita Santa Ana	20 m ²	
SLEQ 2.35. Humilladero La Molina	4 m ²	
SLEQ 2.36. Humilladero La Molina II	4 m ²	
SLEQ 2.37. Humilladero Pelazo	12 m ²	
SLEQ 2.38. Humilladero La Cadena	4 m ²	

CEMENTERIOS

SLEQ 2.39. Cementerio Ruiseñada	930 m ²	
SLEQ 2.40. SUNC S1 (cultural)		800 m ²
SLEQ 2.41. SUNC S2 (escolar)		1.035 m ²
SLEQ 2.42. SUNC S3 (sin concretar)		1.050 m ²
SLEQ 2.43. API 1 (sin concretar)		437 m ²
SLEQ 2.44. API 2 (sin concretar)		8.871 m ²
SLEQ 2.45. API 3 (escolar)		1.425 m ²
SLEQ 2.46. API 4 (sin concretar)		1.591 m ²
SLEQ 2.47. API 5 (sin concretar)		7.469 m ²
SLEQ 2.48. API 6 (sin concretar)		675 m ²
SLEQ 2.49. SUD 1 (sin concretar)		(mínimo) 4.410 m ²
SLEQ 2.50. SUD 2 (sin concretar)		5.396 m ²
SLEQ 2.51. SUR 1 (sin concretar)		(mínimo) 1.080 m ²

TOTAL Sistemas Locales Equipamientos **2.684 m²** **37.481 m²** **40.165 m²**

Los núcleos de Comillas, Trásvia, Rioturbio y Rubárcena comparten las zonas deportivas y de espacios libres situadas en Rubárcena.

Los núcleos de Ruiseñada, La Molina, La Citrera y Araos comparten las zonas deportivas y de espacios libres situadas en Ruiseña.

7.9.5. INVENTARIO DE DOTACIONES E INFRAESTRUCTURAS

D.1. APARCAMIENTOS

	Nº PLAZAS	OBSERVACIONES
D.1.1. Variante - Cementerio - Palacio	200	Lineales
D.1.2. Variante - Cementerio - Camping	200	Lineales
D.1.3. Casco	100	Totales
D.1.4. Aparcamiento Polideportivo	200	
D.1.5. Playa	200	
D.1.6. Aparcamientos carretera La Rabia	145	Pav. Ecológico
D.1.7. Paseo Garellly	150	Inc. AAD 4
D.1.8. Casal del Castro	200	
D.1.9. Fuente Real	100	
D.1.10. Solatorre	50	Lineales
D.1.11. Parque La Estatua	60	Pav. Ecológico
D.1.12. Parque La Garita	200	Pav. Ecológico
D.1.13. Campo Fútbol	100	Área Autobuses

D.1. APARCAMIENTOS	Nº PLAZAS	OBSERVACIONES	7.9.6. ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS DE SISTEMAS GENERALES
D.1.14. Colegio	100	uso temporal del área de cesión	La población de derecho de Comillas a 1 de enero de 2007 era de 2.467: 23 personas más que a fecha de 31 de diciembre de 2001. La población estimada para el cálculo de los SS.GG. es de 20.185 habitantes.
D.1.15. SUR 1	100		
TOTAL PLAZAS APARCAMIENTOS PÚBLICO	1.895		Comillas dispone en el término municipal de 731.661 m ² de espacios libres públicos (entre existentes y propuestos) previstos como Sistema General en los que se encuentran incluidos parques, jardines, zonas deportivas al aire libre, etc. De esta superficie total corresponden 142.147 m ² a espacios libres públicos existentes y el resto, 589.514 m ² a espacios libres propuestos. Estos espacios se encuentran distribuidos por todo el término municipal, destacando los espacios libres de Rubárcena y de Ruiseñada como focos donde se concentran los espacios libres, singularmente de carácter deportivo, de los núcleos rurales próximos.
D.2. INSTALACIÓN ELÉCTRICA	EXISTENTES	PROPUESTOS	7.9.7. ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS DE SISTEMAS LOCALES
D.2.1. Transformador Tesoro	15 m ²		La superficie mínima de espacios libres públicos como Sistema Local prevista en el Suelo Urbano no Consolidado, según el artículo 40.1 de la Ley 2/2001, es la siguiente:
D.2.2. Electra Estrada	94 m ²		SUNC Sup. sector (exc. SG) / Sup. construida SLEL mínimo / SLEL propuesto
D.2.3. Transformador Trasvía	15 m ²		SUNC 1 10.973 m ² / 4.370 m ² 1.097 < 2.930 m ²
D.2.4. Transformador Trasvía-Finca	83 m ²		SUNC 2 11.695 m ² / 5.920 m ² 1.170 < 1.320 m ²
D.2.6. Subestación eléctrica		2.000 m ²	SUNC 3 17.450 m ² / 6.107 m ² 1.745 < 1.850 m ²
D.3. AGUA, SANEAMIENTO, DEPURACIÓN	EXISTENTES	PROPUESTOS	TOTAL SUPERFICIE SISTEMA LOCAL ESPACIO LIBRE PÚBLICO SUNC 4.012 < 6.100 m²
D.3.1. Depósito Fuente Real I	82 m ²		El ratio de metro cuadrado de suelo destinado a equipamiento social por habitante es de 5,75 m ² , superior al mínimo de cinco metros cuadrados por habitante exigido por el artículo 39.3 de la Ley 2/2001.
D.3.2. Depósito Fuente Real II	83 m ²		7.9.7. ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS DE SISTEMAS LOCALES
D.3.3. Depósito Fuente Real III	24 m ²		La superficie mínima de espacios libres públicos como Sistema Local prevista en el Suelo Urbano no Consolidado, según el artículo 40.1 de la Ley 2/2001, es la siguiente:
D.3.4. Depósito Fuente Real IV	18 m ²		SUNC Sup. sector (exc. SG) / Sup. construida SLEL mínimo / SLEL propuesto
D.3.5. Depósito Fuente Real V	24 m ²		SUNC 1 10.973 m ² / 4.370 m ² 1.097 < 2.930 m ²
D.3.6. Depósito Jarón	43 m ²		SUNC 2 11.695 m ² / 5.920 m ² 1.170 < 1.320 m ²
D.3.7. Depósito Estrada	64 m ²		SUNC 3 17.450 m ² / 6.107 m ² 1.745 < 1.850 m ²
D.3.8. Depósito Espinosa I	245 m ²		TOTAL SUPERFICIE SISTEMA LOCAL ESPACIO LIBRE PÚBLICO SUNC 4.012 < 6.100 m²
D.3.9. Depósito Espinosa II	188 m ²		La superficie mínima de suelo para equipamientos sanitarios, educativos, culturales, deportivos y otros de carácter social o asistencial, según el artículo 40.2 de la Ley 2/2001 prevista en el Suelo Urbano no Consolidado es la siguiente:
D.3.10. Depósito Trasvía	45 m ²		Sectores SUNC Sup. sector (exc. SG) / Sup. construida SLEQ mínimo / SLEQ propuesto
D.3.11. Depósito Trasvía-Finca	376 m ²		SUNC 1 10.973 m ² / 4.370 m ² 525 < 800 m ²
D.3.12. Fuente Bebedero Juciego			SUNC 2 11.695 m ² / 5.920 m ² 710 < 1.035 m ²
D.3.13. Depósito y bombas Ruiseñada			SUNC 3 17.450 m ² / 6.107 m ² 733 < 1.050 m ²
D.3.14. Fuente La Molina	21 m ²		TOTAL SUPERFICIE SISTEMA LOCAL EQUIPAMIENTOS SUNC 1.968 < 2.885 m²
D.3.15. Fuente Veleció	51 m ²	700 m ²	La superficie mínima de espacios libres públicos como Sistema Local prevista en el Suelo Urbanizable, según el artículo 40.1 de la Ley 2/2001, es de veinte metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados de superficie construida, no siendo inferior al 10 por ciento de la totalidad del Sector. Esto se cumple como queda reflejado en el siguiente cuadro:
D.3.16. Depuradora Ruiseñada	260 m ²		S. Urbanizable Sup. sector (exc. SG) / Sup. construida SLEL mínimo / SLEL propuesto
D.3.17. Nuevo depósito agua 2.000 m ³		300 m ²	API 3 (0,35 m ² /m ²) 24.060 m ² / 8.421 m ² 2.406 < 3.390 m ²
D.3.18. Nuevo depósito agua Trasvía		5.802 m ²	API 4 (0,35 m ² /m ²) 30.244 m ² / 10.585 m ² 3.024 < 3.150 m ²
D.3.19. Transferencia residuos y gestión de inertes			API 5 (0,1833 m ² /m ²) 174.374 m ² / 31.963 m ² 17.437 < 96.150 m ²
D.4. DOTACIONES ADMINISTRACIÓN	EXISTENTES	PROPUESTOS	API 6 (0,0,37 m ² /m ²) 15.003 m ² / 5.551 m ² 1.500 < 5.654 m ²
D.4.1. Administración Regional			SUD 1 (0,29 m ² /m ²) 126.900 m ² / 36.750 m ² 12.690 < 12.690 m ²
D.4.1.1. Junta del Puerto	57 m ²		SUD 2 (0,48 m ² /m ²) 84.334 m ² / 40.150 m ² 8.433 < 11.261 m ²
D.4.1.2. Junta del Puerto finca I	156 m ²		SUR 1 (0,12 m ² /m ²) 67.500 m ² / 9.000 m ² 6.750 < 6.750 m ²
D.4.1.3. Junta del Puerto finca II	48 m ²		TOTAL SUPERFICIE SISTEMA LOCAL ESPACIO LIBRE S. URBANIZABLE 52.240 < 139.045 m²
D.4.1.4. Junta del Puerto	163 m ²		La superficie mínima de suelo para equipamientos sanitarios, educativos, culturales, deportivos y otros de carácter social o asistencial prevista en el Suelo Urbanizable, según el artículo 40.2 de la Ley 2/2001, es de doce metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados de superficie construida. Esto se cumple como queda reflejado en el siguiente cuadro:
D.4.1.5. Lonja	24 m ²		S. Urbanizable Sup. sector (exc. SG) / Sup. construida SLEQ mínimo / SLEQ propuesto
D.4.1.6. Lonja	154 m ²		API 3 (0,35 m ² /m ²) 24.060 m ² / 8.421 m ² 1.010 < 1.425 m ²
D.4.1.7. Almacenes Puerto	111 m ²		API 4 (0,35 m ² /m ²) 30.244 m ² / 10.585 m ² 1.270 < 1.591 m ²
D.4.1.8. Almacenes	266 m ²		API 5 (0,1833 m ² /m ²) 174.374 m ² / 31.963 m ² 3.836 < 7.469 m ²
D.4.1.9. Depuradora		3.000 m ²	API 6 (0,37 m ² /m ²) 15.003 m ² / 5.551 m ² 666 < 675 m ²
D.4.1.10. Reserva depósito autovía agua 5.000 m ³		3.000 m ²	SUD 1 (0,25 m ² /m ²) 126.900 m ² / 36.750 m ² 4.410 < 4.410 m ²
D.4.2. Administración del Estado			SUD 2 (0,48 m ² /m ²) 84.334 m ² / 40.150 m ² 4.861 < 5.396 m ²
D.4.2.1. Guardia Civil I	173 m ²		SUR 1 (0,12 m ² /m ²) 67.500 m ² / 9.000 m ² 1.080 < 1.080 m ²
D.4.2.2. Guardia Civil II	206 m ²		TOTAL SUPERFICIE SISTEMA LOCAL EQUIPAMIENTOS S. URBANIZABLE 17.133 < 22.046 m²
D.4.2.3. Guardia Civil III	191 m ²		El sector de suelo urbanizable residual ha de ceder una parcela para Sistema General de Equipamientos equivalente al 10% de la superficie del sector, señalada en los cuadros.
D.4.2.4. Guardia Civil finca	1.679 m ²		7.9.8. SISTEMAS GENERALES Y DOTACIONES LOCALES
D.4.2.5. Inseminación Trasvía	24 m ²		Siguiendo la tradición de la legislación urbanística española, se establece una distinción en la Ley 2/2001 entre las dotaciones destinadas al servicio de toda la comunidad y las que han de servir únicamente a una parte de la misma. Esta distinción, que puede resultar perfectamente válida y necesaria en poblaciones de un cierto tamaño, tiende a difuminarse en Municipios pequeños en los que resulta imposible distinguir que elementos sirven al conjunto y cuales a una parte solamente, y en los que no resultaría justificada una multiplicación de determinados equipamientos simplemente por aplicación de una exigencia ciega que no tuviera en cuenta las necesidades del territorio.
D.4.2.6. Casa Guarda Monte Corona	279 m ²		Debido a estas razones el Plan General plantea las distinciones entre Sistemas Generales y Locales desde un punto de vista meramente formal, emplazando las diversas dotaciones allí donde resulta útil y viable realizarlo. Se observan los requisitos cuantitativos establecidos por la Ley en los
D.5. PRIVADOS			
D.5.1. Deportivos			
D.5.1.1. Estrada	21.015 m ²		
D.5.2. Asistenciales			
D.5.2.1. Asilo	2.922 m ²		
D.5.2.2. Nuevo asilo		2.840 m ²	

artículos 39 y 40 para el conjunto del Municipio, pero no siempre se puede establecer una clara distinción entre los terrenos destinados a dotación local o general. Así por ejemplo, una misma zona verde puede tener ambas consideraciones aplicadas de forma porcentual pero sin establecer una división territorial entre ellas.

7.9.9. DESTINO DE LOS TERRENOS DOTACIONALES

De forma semejante, se mantienen los requisitos cuantitativos en cuanto al conjunto de dotaciones, pero no se establece normalmente un destino concreto para los terrenos dotacionales, permitiendo que se destinen posteriormente a cualquiera de los usos previstos o se dediquen a uno sólo de ellos, haciendo uso de la facultad que el Artículo 40.2 de la Ley confiere a los ayuntamientos al establecer que "el planeamiento podrá concentrar en uno o varios tipos de servicios la superficie mínima inicial".

Con carácter singular hay que señalar que se consideran superados los estándares fijados por el Reglamento de Planeamiento Urbanístico, que en algunas materias han quedado obsoletos por los cambios sociales y normativos que han tenido lugar desde 1978. Así por ejemplo, en materia escolar se entiende que el Plan deberá atenerse únicamente a lo establecido en el artículo 40.2 de la Ley cuando establece que:

"En el caso de reservas para centros educativos se tendrán en cuenta los módulos mínimos para unidades escolares que establezca la normativa específica."

La mención de la "normativa específica" se entiende referida a la promulgada por los órganos competentes en materia de educación, que debe sustituir en cualquier caso a la que estableció en su día el Reglamento de Planeamiento en su Anexo.

ANEJO SOBRE SUELO URBANO EXISTENTE Y PROPUESTO EN LOS NÚCLEOS RURALES

NÚCLEO	Nº HAB.	M ² SUELO URBANO			Nº VIVIENDAS			SUELO LIBRE
		NN.SS. 1992	PGOU. 2006	Increment. %	Existentes	Nuevas	Increment. %	
Rubárcena	34	21.940	33.928	55 %	26	10	38 %	30 %
Trasvía	151	106.767	107.235	0 %	86	24	28 %	25 %
Rioturbio	34	29.809	29.363	0 %	20	6	25 %	30 %
Ruiseñada-El Valle		100.980	145.790	44 %	55	22	40 %	30 %
Araos	221	43.207	54.462	26 %	26	9	35 %	30 %
La Cítrera		25.136	32.583	21 %	32	12	37 %	38 %
La Molina		18.433	25.764	38 %	28	11	39 %	38 %
Comillas	2.444				2.355			

- El número de viviendas nuevas y el suelo libre sobre el total del suelo urbano del núcleo son cifras estimadas a efectos del cálculo justificativo de su dimensión.

- En Rioturbio, La Cítrera y Araos no existe trama urbana, se trata de construcciones aisladas o adosadas en torno a caminos.

- Las diferencias en m² resultantes en Rioturbio y Trasvía se deben en parte a la medición realizada sobre los nuevos planos topográficos.

- En el núcleo de Trasvía, además del suelo urbano existe una bolsa de suelo rústico que mide 13.447 m² y una "corola" que rodea el núcleo rural por su parte Este, cuya superficie es de 64.694 m², calificadas ambas como suelo rústico de protección ordinaria. Así mismo se ha previsto otra franja de Suelo Rústico de protección ordinaria de 23.000 m² situada entre Trasvía y Rubárcena.

CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES

SUELO URBANO

SUELO URBANO CONSOLIDADO

Zona de Casco Histórico	131.065 m ²
Zona residencial A	144.665 m ²
Zona residencial B	264.152 m ²
Zona residencial C	39.115 m ²
Zona residencial D	25.480 m ²
Zona residencial E	7.760 m ²
Zona residencial F	341.433 m ²
Zona residencial G	74.043 m ²
Zona residencial <i>Rovacias</i>	313.924 m ²
Zona de Núcleos Rurales	429.125 m ²
TOTAL SUELO URBANO CONSOLIDADO	1.770.762 m ²

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Sectores 1 a 3	45.055 m ²
TOTAL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	45.055 m ²

TOTAL SUELO URBANO 1.815.817 m²

SUELO URBANIZABLE

SUELO URBANIZABLE EN EJECUCIÓN Y/O TRAMITACIÓN

Plan Parcial <i>Estrada</i>	174.374 m ²
Plan Parcial <i>Ducovesa</i>	30.244 m ²
Plan Parcial <i>Prado Verde</i>	24.060 m ²
Plan Parcial vivienda protección pública.....	15.003 m ²
TOTAL SUELO URBANIZABLE EN EJECUCIÓN Y/O TRAMITACIÓN	243.681 m ²

SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

Sector El Sardinero	141.000 m ²
Sector industrial	95.770 m ²
TOTAL SUELO URBANIZABLE DELIMITADO	236.770 m ²

SUELO URBANIZABLE RESIDUAL

Sector <i>La Cadena</i>	75.000 m ²
TOTAL SUELO URBANIZABLE RESIDUAL	75.000 m ²

TOTAL SUELO URBANIZABLE 555.451 m²

SUELO RÚSTICO

Suelo Rústico de Protección Ordinaria	130.500 m ²
Suelo Rústico de Especial Protección	16.098.232 m ²

TOTAL SUELO RÚSTICO16.228.732 m²

TOTAL SUPERFICIE TÉRMINO MUNICIPAL18.600.000 m²

ANEJO
CONVENIOS URBANÍSTICOS

CONVENIO URBANÍSTICO DE PLANEAMIENTO Y GESTION ENTRE EL AYUNTAMIENTO DE COMILLAS Y URBANIZACION ESTRADA, S.A. PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR DE DESARROLLO RESIDENCIAL I (S.D.R. 1) LA ESTRADA, EN EL TERMINO MUNICIPAL DE COMILLAS.

En Comillas a 10 de mayo de 2005.

I.- FUNDAMENTOS JURIDICOS.

La facultad para suscribir convenios urbanísticos de planeamiento y gestión le viene conferida a la Administración competente además de por Normas estatales de carácter genérico, de forma concreto y especial por los artículos 259 a 264 de la Ley del Suelo de Cantabria, con las limitaciones que establece el artículo 260 de la misma Ley.

II.- MEMORIA.

1.- Antecedentes Normativos.

El Boletín Oficial de Cantabria de 27 de octubre de 1978, publica el acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo por el que se aprueba el denominado Plan Parcial La Estrada.

Dicho Plan abarcaba, con pequeños retoques, los terrenos que hoy delimita el S.D.R. 1 de las Normas Subsidiarias de Comillas.

Dicho Plan Parcial no llegó a desarrollarse en los años siguientes y las Normas Subsidiarias de Comillas, que publica el Boletín Oficial de Cantabria de 12 de mayo de 1988, recoge ese Sector 1 continuando con la denominación de La Estrada, y destinándolo a uso residencial.

El Plan Parcial en cuestión continuó paralizado y sin desarrollo, de forma tal que el Boletín Oficial de Cantabria de 3 de julio de 1992, que publica la aprobación de la revisión de las Normas Subsidiarias de Comillas, mantiene vigente aquel.

La ausencia de desarrollo de dicho Plan Parcial no significa, sin embargo, que, a lo largo de todos los años de su vigencia, no se haya operado una evidente transformación de fincas cercanas e incluso de algunas incluidas dentro del propio Sector 1, así como de un cambio de criterios sociales que inciden de forma notoria en los planteamientos urbanísticos lo que provoca que, a instancias de la sociedad Work Santander, S.A., Entidad vinculada a la actual dueña de la practica totalidad de los terrenos que conforman el Sector 1, se plantee a finales del año 2001 una Modificación Puntual de las Normas

Subsidiarias de Comillas, en el ámbito del Sector 1 a que nos estamos refiriendo.

Dicha modificación fue aprobada de forma definitiva por el Ayuntamiento de Comillas en sesión de 23 de mayo de 2003, publicada en el Boletín Oficial de Cantabria de 10 de Junio de 2003.

Esta modificación que recoge el actual estado del Sector 1 tuvo como objetivos los siguientes:

Sustraer del ámbito del S.D.R. 1 una finca situada al norte de la CA 635 de 3.800 metros cuadrados, que resultaba anacrónicamente adscrita al Sector.

Dar nueva redacción a la ordenanza de edificación.

Modificar la densidad del Sector manteniendo su edificabilidad.

2.- Estado actual de gestión urbanística del SDR 1

En base a la citada modificación puntual de las Normas Subsidiarias aplicables al SDR1, se planteo al Ayuntamiento de Comillas, por la propietaria mayoritaria del Sector, un Plan Parcial para su desarrollo, que cuenta con Informe de Impacto Ambiental aprobatorio, aprobado por la Consejería de Medio Ambiente, y aprobación definitiva por la Comisión Regional de Ordenación de Territorio y Urbanismo en fecha 3 de marzo de 2005, publicada en el Boletín Oficial de Cantabria de 27 de abril de 2005.

3.- Objetivos del Convenio.

El presente convenio tiene para las partes tres objetivos fundamentales y uno complementario, cuales son:

- Llevar a cabo las actuaciones necesarias para que por la C.R.O.T.U., se proceda a la aprobación definitiva del Plan Parcial La Estrada en los términos en que resulto aprobado provisionalmente en su día por el Ayuntamiento de Comillas, con el modificado de viario presentado con posterioridad.
- Renunciar por parte de Urbanización Estrada S.A. a la ejecución de dicho Plan Parcial en todo aquello en que no se ajuste a los parámetros que se pactan en el presente convenio y a lo previsto en el avance de la modificación de normas en fase de redacción.
- Modificar el Plan Parcial pendiente de aprobación definitiva estableciendo nuevos principios y parámetros para el desarrollo del mismo en parte de sus zonas e incorporarlo como norma al nuevo planeamiento en fase actual de redacción, a fin de que la aprobación del mismo conlleve la del Plan Parcial, tal y como establece el art. 48.3 de la ley del Suelo de Cantabria. Especialmente se pretende con la nueva reordenación trasladar densidad de edificación a las manzanas situadas al Norte del Plan Parcial en su colindancia con el eje Comillas-Cabezón al objeto de que el mismo vaya configurándose como una vía urbana, al tiempo que se libera densidad de las manzanas situadas en la zona Sur del Plan Parcial para aminorar el impacto en la conexión de la zona edificada con la zona de restauración paisajística.
- Objetivo Complementario: Asimismo y fuera del sector se asume la obligación de aportar los fondos económicos necesarios para adquirir en la parte proporcional que corresponda, tal y como mas adelante se establecerá, dos fincas colindantes por el viento Este y de desarrollar sobre las mismas, también en la parte proporcional correspondientes viviendas sociales de régimen general.

4.- Motivos del Convenio.

El presente convenio encuentra sus motivos principales en la necesidad de llevar a cabo un racional crecimiento urbano de Comillas de forma tal que ajustándose a unos parámetros de moderación en el aprovechamiento urbanístico este se desarrolle buscando un equilibrio entre la distinta tipología de edificación, a través del cual se consiga concentrar en torno a las principales vías de comunicación las mayores densidades de edificación, creando en torno a ellas la trama urbana fundamental y básica al tiempo que en segundo plano se desarrolla la vivienda unifamiliar, quedando libres de edificación grandes espacios, que permanecerán en su estado natural, o bien se actuará sobre ellos de forma mínima para dotarlos de accesos, sendas interiores y proceder en todo caso a su repoblación con especies autóctonas.

En base a estos principios, sin modificar los parámetros de edificabilidad y densidad que el Plan Parcial aprobado provisionalmente presenta, se persigue el incremento de la edificación en altura hasta tres plantas (baja mas dos) en las dos primeras líneas de edificación colindantes con la CA 635, suprimiendo una línea de edificación, liberando el suelo que ocupaba la misma, así como dos bloques de edificación que se situaban sobre parcelas colindantes con la zona destinada a viviendas unifamiliares, que se aplican a esta última ordenación, creando dos parcelas de gran superficie para una sola vivienda, cada una de ellas, con lo que se libera nuevamente suelo.

Otro aspecto fundamental del nuevo planteamiento es el abandonar tanto en la vivienda colectiva como en la unifamiliar la idea del pequeño apartamento, centrándose en viviendas cuyo tamaño medio en lo colectivo se encuentra en torno a los 90 metros cuadrados construidos y en la vivienda unifamiliar en torno a los 150 metros cuadrados construidos. Ello conlleva la puesta en el mercado de un producto de mayor precio y calidad que el que habitualmente está imperando, en el desarrollo turístico de muchas localidades de Cantabria, lo que redundará evidentemente en una mejora de la calidad del turismo de Comillas.

En materia de cesiones, espacios libres y equipamientos se mantienen los previstos que cubren sobradamente los estándares de la Ley del Suelo de Cantabria.

Todos los espacios libres y el viario que rodea las edificaciones serán, a instancias del Ayuntamiento y en función de sus concretas decisiones, en cada momento, objeto de cesión municipal, sin perjuicio de que su mantenimiento sea de cuenta de la futura comunidad de propietarios de las edificaciones.

Las dotaciones y espacio libre situado al Sur del vial proyectado para comunicar la CA 635 con Ruiseñada, y de la parcela que se identifica como R21, serán cedidos gratuitamente al Ayuntamiento de Comillas como zona verde de reserva, sin perjuicio de la actuación ya indicada respecto de su plantación y construcción de senderos internos que permitan su acceso y paseo.

III.- CONVENIO

En base a cuanto queda manifestado las partes comparecientes acuerdan formalizar este convenio al amparo de la legislación indicada y a tal fin:

REUNIDOS

De una parte, Dña. María Teresa Noceda Llano, con D.N.I. 13.891.425-T, vecina de Comillas, calle plaza Joaquin del Piélago, nº 1, 39520 Comillas.

Y de otra, D. Miguel Angel Segurado García, con D.N.I. 555.393-N vecino de Madrid, con domicilio en capitán Haya, 3.

Intervienen, la primera, en su condición de Alcaldesa del Ayuntamiento de Comillas, hallándose suficientemente facultada para este acto, en virtud de acuerdo del Pleno de fecha 6 de mayo de 2005; y el segundo en nombre y representación de Urbanización Estrada S.A., en su calidad de Presidente del Consejo de Administración de la misma, con facultades suficientes para este otorgamiento.

Ambos se reconocen la capacidad legal necesaria para suscribir el presente convenio y:

EXPONEN

I.- Que Urbanización Estrada S.A., es dueña de la siguiente finca:

Terreno en el término municipal de Comillas, de diecisiete hectáreas, sesenta áreas y noventa y dos centiáreas (176.092 m²). Linda: Norte, carretera de Comillas a Cabezón y Carlos Angulo; Sur, carretera de Ruiseñada, herederos de José Prieto y Carlos Angulo; Este, Mariano Cano, Carlos Angulo y camino y cambera y Oeste, carretera de Ruiseñada, herederos de Pablo Cobo, Miguel Cobo Castro y camino y cambera. Dentro de esta finca se encuentra otra de unos mil cincuenta metros cuadrados de Valentín Cue Cobo.

Título: Escritura de Agrupación otorgada ante el Notario D. Javier Asín Zurita, con fecha 23 de Febrero de 2.001, Número 409 de protocolo.

Está inscrita en el Registro de la Propiedad de San Vicente de la Barquera, inscripción 1ª, Finca 10.931, Folio 161 Libro 82 de Comillas.

Representa dicha finca una superficie superior a la total superficie del actual SDR 1 de las Normas de Comillas, que son 173.324 metros cuadrados.

II.- Son otros propietarios de fincas en el Sector los siguientes:

Isabel Angulo Correa y otros son titulares de una antigua edificación destinada a uso residencial y terreno circundante que se levanta al borde de la CA 635, con una superficie de 3.809 metros cuadrados. Es la parcela catastral 60400-02.

Rosario Leguina Hornedo, que es titular de una vivienda unifamiliar lindante con la carretera a Ruiseñada, conocida como Casa Santa con una superficie de 1.085 metros cuadrados. Es la parcela catastral 58400-02

Riu S.A., que ostenta la titularidad de una parcela de 1.050 metros cuadrados de ubicación imprecisa y no catastrada (antes de Valentín Cue Cobo).

Julian García Gutiérrez, titular de la parcela catastral 58400-03 de 420 metros cuadrados

Marcela Gutiérrez, titular de la parcela catastral 58400-04 de 146 metros cuadrados.

III.- Teniendo en cuenta que Dña. Isabel Angulo Correa y otros, y Dña. Rosario Leguina Hornedo, son titulares de edificaciones preexistentes con fincas reconocida y perfectamente delimitadas, sobre las que no se pretende actuación alguna sino su más absoluto respeto, quedando dentro de la ordenación, se puede sentar la premisa de que Urbanización Estrada S.A. aun no siendo propietaria única del Sector se encuentra legitimada para el presente convenio por ostentar un interés que afecta a todo el Sector excepto a un pequeño porcentaje del mismo.

IV.- Que en base a dicho interés promovió en su día la modificación puntual de normas y más tarde el Plan Parcial La Estrada pendiente al día de hoy de aprobación definitiva.

V.- Que en base a tales planteamientos ambas partes suscriben las siguientes:

ESTIPULACIONES

Primera.- El Ayuntamiento de Comillas y Urbanización Estrada S.A. convienen en desarrollar urbanísticamente los terrenos comprendidos dentro de lo que se identifica por las Normas Subsidiarias de Comillas como SDR 1 en la forma que se establece en el presente convenio.

Segunda.- El Ayuntamiento, para facilitar el cumplimiento de los objetivos de este convenio, ha promovido la aprobación definitiva del Plan Parcial, que fue autorizada por la Comisión Regional de Ordenación de Territorio y Urbanismo en fecha 3 de marzo de 2005, publicada en el Boletín Oficial de Cantabria de 27 de abril de 2005.

Tercera.- Urbanización Estrada S.A. hace expresa renuncia a desarrollar y ejecutar el Plan Parcial en cuestión en todo aquello que no se ajuste a lo que más adelante se conviene.

Cuarta.- El Ayuntamiento de Comillas incorporará al nuevo planeamiento en fase de redacción, en los términos a que hace referencia el art. 48.3 de la Ley del Suelo de Cantabria el Plan Parcial, con las modificaciones sustanciales que seguidamente se exponen:

(Para una mejor comprensión de las mismas se unen al presente convenio seis planos, los tres primeros corresponden al Plan Parcial provisionalmente aprobado y los otros tres a la nueva propuesta)

- La edificación a ejecutar sobre las manzanas R1, R3/R7, R4, R5, R6 y R8, responderá a tipología de vivienda colectiva en bloque de tres plantas (baja más dos).
- La manzana que se identifica como R2 mantendrá únicamente en su interior la edificación actualmente existente, que no sufrirá ninguna alteración, sin embargo se procederá a ordenar la manzana para que adopte forma rectangular en lugar de la trapezoidal que presenta en el Plan Parcial aprobado.
- En las manzanas que se identificaban en el Plan Parcial como R5, R6, R7 y R8, se suprimirán los bloques de edificación situados al Sur de las mismas, reordenando el posicionamiento de la edificación en la forma que se deduce del plano de propuesta final de ordenación que se adjunta.
- La superficie de la manzana C1, queda incorporada a la R6 dado que la zona comercial se traslada a la planta baja de las manzanas R3/R7, R4 y R8, que se reordenan asimismo de cara a la futura edificación de las mismas conforme al plano adjunto.
- Se suprimen, igualmente, los bloques de edificación que inicialmente se plantean sobre las manzanas identificadas como R13 y R16, que en la parte de las mismas que se destina ahora a edificación, se desarrollaran viviendas unifamiliares. La R16 queda como espacio libre.
- Se suprime el vial que se preveía entre las manzanas R9, R10, R11, R12 y R13, R14, R15 y R16, adosándose dichas manzanas por el viento Norte/Sur respectivo de las mismas.
- La supresión de dicho vial implica la modificación de las superficies de las manzanas, disminuyendo la densidad de edificación de las mismas, creando dos espacios libres en la R16 y en la R17 del Plan Parcial.
- La manzana R21 que inicialmente prevé en su desarrollo la construcción de 25 viviendas sobre 14 parcelas, se redenomina como manzana R19 y queda definitivamente redistribuida en 5 grandes parcelas que se ubican todas al Norte del vial de acceso.

Al Sur de dicho vial se ubican las dotaciones D1 y D2 que se trasladan aquí desde su ubicación en el Plan Parcial, en la zona

prevista para restauración paisajística que comprende toda la parte Sur del Plan Parcial.

- Las antiguas manzanas R18 y R19 quedan sustituidas por las nuevas R16 y R17, que modifican también ligeramente sus superficies y su forma rectangular.
- La antigua manzana R20 pasa a ser la R18 y conserva la actual edificación existente sobre la misma.
- Se permitirá una planta bajo cubierta, si bien su aprovechamiento computara a partir de que se alcance una altura libre de 1,5 metros.

El resto del Plan Parcial, sin perjuicio de los ajustes pertinentes que se deriven de las anteriores modificaciones permanecerá inalterado.

Se une como documento anexo cuadro conteniendo las antiguas superficies del Plan Parcial y las que se derivan de la modificación propuesta.

Quinta.- La ordenación del Sector responderá a la figura que se deduce del plano correspondiente adjunto a este convenio.

Se recogerá, no obstante, en el desarrollo de la nueva normativa del Plan General, la posibilidad, por parte de Urbanización Estrada, S.A. de matizar y perfilar el desarrollo de construcción de cada manzana mediante la redacción de Estudios de Detalle que se someterían a aprobación municipal.

Se permitirá, asimismo, a través de Estudios de Detalle, la movilidad entre dichas manzanas del número de viviendas entre ellas, siempre lógicamente, sin variar el cómputo global.

Sexta.- El Ayuntamiento incorporará a su patrimonio, previa cesión gratuita del mismo por parte de Urbanización Estrada, S.A., para darle el destino que considere oportuno, todo el terreno que se ubica al Sur de la nueva carretera a Ruiseñada y al Norte de la misma pero al Sur de la manzana R21 del plan parcial (manzana R-19 de las que resultan de la nueva ordenación pactada en el convenio).

Asimismo, determinará el viario y espacios libres que situado en el entorno de las edificaciones o para acceso a las mismas, considere deba ser cedido, o permanecer bajo la titularidad de los futuros propietarios, o determinar, en todo caso, el cambio de titularidad, pero la obligación de conservación y mantenimiento a cargo de los futuros propietarios.

Séptima.- Urbanización Estrada, S.A. y el Ayuntamiento de Comillas, convienen en relación a los espacios verdes que pasen a patrimonio del Ayuntamiento y a que se hace referencia en la estipulación anterior, que con arreglo al diseño que ambas partes acuerden, se proceda al trazado sobre dichos espacios de senderos, que permitan el paseo por los mismos y la plantación en ellos de arbolado y arbustos de especies autóctonas.

Sobre los espacios que en los planos se prevén para dotaciones deportivas, Urbanización Estrada, S.A. procederá a la construcción de aquellas instalaciones que pacte con el Ayuntamiento, dentro de las posibles de ejecutar, en función de su superficie. A título de ejemplo, pistas de tenis, padel, etc.

Octava.- Urbanización Estrada, S.A. se obliga a aportar al equipo redactor todos los medios documentales y materiales que el mismo requiera, en orden a poder incorporar el Plan Parcial, con sus modificaciones, al nuevo planeamiento, al objeto de dar cumplimiento exacto a lo que dispone el artículo 48.3 de la Ley del Suelo de Cantabria, para permitir que la aprobación del nuevo planeamiento conlleve la también aprobación definitiva del Plan Parcial.

Novena.- La aplicación de los anteriores principios al Sector daría como resultado que la ordenación que se propone en este convenio respecto de las de las manzanas R9, R10, R11, R12, R13, R14, R15, R16, R17, y R19 del plano coincidiría con la ordenación prevista en el avance de la normativa en fase de redacción lo que permitiría su desarrollo, gestión y ejecución inmediata.

En este sentido, aprobado definitivamente Plan Parcial y dado que con fecha treinta de Mayo de dos mil tres, quedó aprobado el Proyecto de Bases y Estatutos para las operaciones de compensación se procederá a la inmediata presentación de los proyectos de compensación, urbanización y parcelación del Sector.

El Ayuntamiento asume el compromiso de colaborar con Urbanización Estrada, S.A. para impulsar con la máxima celeridad la tramitación administrativa de dichos instrumentos, dentro del estricto cumplimiento de la legalidad.

Aprobados los documentos antedichos, Urbanización Estrada, S.A. presentará el proyecto de construcción correspondiente a las parcelas que se citan en el párrafo primero asumiendo el Ayuntamiento respecto de su tramitación el mismo compromiso anteriormente formulado.

Décima.- Ambas partes convienen en que la cesión del diez por ciento del aprovechamiento que por ley corresponde al Ayuntamiento se entregue mediante el pago de una prestación económica y en tal sentido pactan:

- Computar el diez por ciento del aprovechamiento de la totalidad del suelo que compone el sector, en toda su extensión, tanto en la parte que será objeto de desarrollo inmediato como en aquella parte que se desarrolle cuando el nuevo planeamiento se apruebe, en 3.177 metros cuadrados.
- Fijar el valor del metro cuadrado en la suma de 472,29.- euros.
- Computar en consecuencia el diez por ciento de aprovechamiento en la suma total de 1.502.530,26.- Euros.
- Sin perjuicio del momento en que se ejecute el aprovechamiento del Sector, dentro de los sesenta días siguientes la aprobación definitiva del Plan Parcial, a cuya ejecución se renuncia salvo en lo que expresamente ha quedado recogido en el presente convenio, Urbanización Estrada S.A. aportara al Ayuntamiento en concepto de pago a cuenta del diez por ciento de aprovechamiento la suma de 420.708,47 euros.

La cantidad restante se desembolsará, el cincuenta por ciento contra la licencia de construcción de alguna o algunas de las parcelas R9, R10, R11, R12, R13, R14, R15, R16, R17 y R19, siempre que las todas las solicitadas fuesen concedidas. El otro cincuenta por ciento contra la obtención de la licencia de construcción de las parcelas alguna o algunas de las parcelas R1, R3/R7, R4, R5, R6 y R8, siempre que las todas las solicitadas fuesen concedidas.

Independientemente de lo expuesto, en el supuesto de que Urbanización Estrada S.A. fuese transmitida a terceros de forma tal que el desarrollo urbanístico fuese acometido por personas distintas de quien actualmente ostenta su titularidad, la totalidad de la suma convenida como diez por ciento de aprovechamiento, deberá ser desembolsada al contado dentro de los quince días siguientes a aquel en que se materialice dicha compraventa.

Undécima - Cláusula complementaria.

Colindantes por el Este con el Plan Parcial Estrada, y al Sur de una parcela de propiedad municipal que también colinda por el Este con el Plan Parcial La Estrada, existen dos fincas de propiedad particular, cuya compra asume el compromiso de negociar el Ayuntamiento de Comillas para desarrollar sobre las mismas viviendas de protección oficial de régimen autonómico.

Dicha negociación de compra tendrá como precio máximo el de 190 euros de repercusión por metro cuadrado edificable sobre rasante.

Urbanización Estrada S.A. se obliga a adquirir, al precio máximo antedicho, en el resto de las condiciones que negocie el Ayuntamiento de Comillas, en la parte proporcional que seguidamente se establecerá, dichas fincas y a desarrollar sobre las mismas, también en la parte proporcional correspondiente viviendas de protección del régimen autonómico.

La proporcionalidad de la compra y ejecución se distribuirá entre las sociedades Urbanización Estrada S.A., Comillas Mar S.A. y Parque Inmobiliaria Comillas, S.L., promotoras respectivamente de los Planes Parciales denominados Sector S.D.R.-1 (La Estrada), Sector S.D.R.-4 (Regato Callejo) Áreas 17 y 18, y Sector S.D.R.-4 (Regato Callejo) Áreas 19-33, quienes prorratearán entre ellas el precio de adquisición y el costo de ejecución de las viviendas en proporción a los metros cuadrados de edificación de cada uno de los citados planes parciales.

Decimosegunda - Si por cualquier circunstancia no fuese posible alcanzar un acuerdo con los propietarios de las parcelas o con las sociedades a que anteriormente se ha hecho referencia, de forma tal que no se pudiera desarrollar sobre las mismas las viviendas de protección en cuestión, Urbanización Estrada S.A. asume la obligación, frente al Ayuntamiento de Comillas de dar cumplimiento al mismo pacto, en la proporción anteriormente establecida, sobre cualquier otro suelo que el Ayuntamiento, en análogas condiciones, pusiese a su disposición, para la misma finalidad.

Decimotercera - Urbanización Estrada, S.A. asume cualquier conflicto de propiedad que pudiera surgir por la oposición que cualquier tercero hiciese a sus títulos de propiedad o al presente convenio, así como de los procedimientos judiciales que de ello pudieran derivarse.

Asimismo y frente al Ayuntamiento de Comillas se hace expresa renuncia de indemnizaciones, si como consecuencia de la impugnación del convenio por terceros el mismo resultase anulado.

En prueba de conformidad ambas partes ratifican y firman el presente documento en el lugar y fecha indicados.

SUPERFICIES DE PLAN PARCIAL "LA "ESTRADA"

MANZANA	USO	SUPERFICIE (M ²)	SUP.CONS (M ²)	Nº VIVIENDAS
R 1	Vivienda colectiva	3.122,70	2.981	33
R 2	Vivienda colectiva	3.809,00	972	10
R 3	Vivienda colectiva	820,33	780	9
R 4	Vivienda colectiva	1.364,18	1.047	12
R 5	Vivienda colectiva	1.954,06	1.632	18
R 6	Vivienda colectiva	2.011,36	1.632	18
R 7	Vivienda colectiva	1.519,90	1.100	12
R 8	Vivienda colectiva	1.738,44	1.587	18
R 9	Vivienda colectiva	1.314,35	928	10
R 10	Vivienda colectiva	2.100,56	1.632	18
R 11	Vivienda colectiva	1.537,49	1.280	15
R 12	Vivienda colectiva	636,5	576	7
R 13	Vivienda colectiva	1.398,74	840	10
R 14	Vivienda unifamiliar	4.992,06	3.000	20
R 15	Vivienda unifamiliar	3.147,73	1.800	12
R 16	Vivienda colectiva	1.080,30	521	6
R 17	Vivienda unifamiliar	1.708,04	900	6
R 18	Vivienda unifamiliar	2.492,22	1.500	10
R 19	Vivienda unifamiliar	1.890,69	900	6
R 20	Vivienda unifamiliar	1.085,00	300	2
R 21	Vivienda unifamiliar	16.531,48	3.750	25
C 1	Comercial	1.767,39	2.118	
TOTAL		57.444,66	31.776	277

PROPUESTA PARA CONVENIO

MANZANA	USO	SUPERFICIE (M ²)	SUP.CONS (M ²)	Nº VIVIENDAS
R 1	Vivienda colectiva B+2	3.244,47	5.984	58
R 2	Vivienda colectiva B+1	3.809,00	972	10
R 3-7	Vivienda colectiva B+2	2.404,44	2.914	32
R 4	Vivienda colectiva B+2	3.065,06	1.001	11
R 5	Vivienda colectiva B+2	3.504,67	3.642	40
R 6	Vivienda colectiva B+2	3.589,70	3.642	40
R 8	Vivienda colectiva B+2	1.849,60	2.003	22
R 9	Vivienda unifamiliar	2.229,27	1.300	10
R 10	Vivienda unifamiliar	2.155,17	1.300	10
R 11	Vivienda unifamiliar	2.229,34	1.300	10
R 12	Vivienda unifamiliar	1.249,72	650	5
R 13	Vivienda unifamiliar	1.889,30	600	4
R 14	Vivienda unifamiliar	2.386,60	900	6
R 15	Vivienda unifamiliar	2.229,72	900	6
R 16	Vivienda unifamiliar	3.406,96	600	3
R 17	Vivienda unifamiliar	2.902,13	600	3
R 18	Vivienda unifamiliar	1.085,00	300	2
R 19	Vivienda unifamiliar	9.656,74	1.750	5
C-1	Comercial en p.baja de R 3-7, R 4 y R 8		2.118	
TOTAL		52.909,69	31.776	277

AL AYUNTAMIENTO 39520 COMILLAS

DOÑA MARIA ANTONIA ZUBIAGA GONZALEZ, casada, mayor de edad, con D.N.I. 72.134.892-S, **DON VICTOR ZUBIAGA GONZALEZ**, soltero, mayor de edad, con D.N.I. 72.134.639-S y **DON MIGUEL ZUBIAGA GONZALEZ**, soltero, mayor de edad, con D.N.I. 72.140.723-G, en nombre propio y en representación de su hermana, **DOÑA VERONICA ZUBIAGA GONZALEZ**, casada, mayor de edad, con D.N.I. 72.031.701-W, con domicilio a efectos de notificaciones en el Despacho de Calvo Abogados, de Torrelavega (C/ Pintor Escudero Espronceda, 10 A), como mejor proceda en derecho, decimos:

Que, con motivo de la "modificación de la planta de drenaje" del "Proyecto de Saneamiento y Acondicionamiento del Paseo Garely, entre la Travesía CA-135 y la Playa de Comillas", se han entablado conversaciones entre el Ayuntamiento de Comillas y quienes suscriben que tenían por finalidad obtener la autorización pertinente para hacer posible el paso de la citada red de "Saneamiento y acondicionamiento" a través de la parcela catastral 56-49-1-01, ubicada en la Calle Infantás, nº 7, Comillas, constituyendo la correspondiente servidumbre de acueducto.

Que el Ayuntamiento tiene la urgente necesidad de ocupar parcial e inmediatamente la parcela catastral 56-49-1-01 para ejecutar la obra citada mas arriba, con lo que se evitaría la tramitación y ulterior resolución de un proceso expropiatorio de final imprevisible.

Que, como hemos adelantado, los Hermanos Zubiaga González somos propietarios de una finca urbana que, según el título se describe así:

"Una llosa cerrada sobre sí, hoy solar, en el barrio de Velecío, sitio de la Corriente, de nueve áreas y veintiuna centiárea, aproximadamente. Lina, Norte y Este, calle de Las Infantás, Sur, camino de la Corriente, Oeste, calle de Velecío. Antes lindaba: Norte, Sur y Oeste, camberas públicas; Este riachuelo.

Se adjunta a este escrito copia de la "Escritura de compraventa" otorgada en 1 de mayo de 1984 ante el notario de San Vicente de la Barquera D. José Ventura Nieto Valencia, al número 342 de su protocolo (**Documento nº 1**).

Que esta finca se corresponde con la parcela catastral 56-49-1-01 que, de acuerdo con los datos suministrados por el Catastro de Urbana, tiene una superficie de 1.017 m² y una superficie construida de 605 m², (de los que solamente 80 m² están en planta primera), todo lo cual arroja una edificabilidad de 0,5949 m²/m² [605 m : 1.017 m = 0,5949 m²/m²], mientras que la edificabilidad que se propone, - 933,61 m² - es de 0,9180 m²/m² [933,61 m : 1.017 m = 0,9180 m²/m²] (**Documentos nº 2-3**).

Que, incluida dentro del casco histórico de la Villa y en un ámbito donde las parcelas tienen una ocupación del 100 por 100, con tres o mas plantas - a veces mas -, lo que supone una edificabilidad de 3 m²/m², o similar, es evidente que nuestra parcela está infrautilizada desde el punto de vista urbanístico, por mor de circunstancias que no viene al caso analizar.

Que la ocupación actual de la parcela es del 0,5162 por 100 [605m - 80 m : 1.017 m = 0,5162 %], mientras que, si se accediera a otorgarnos la ocupación prevista [199,95 m² + 995,50 m² + 134,76 m² = 433,76 m²], la ocupación de la parcela descendería hasta el 0,4265 por 100, esto es, algo menos del 17,377 por 100 respecto de la actual.

Que los Hermanos Zubiaga González están dispuestos a otorgar al Ayuntamiento de Comillas la autorización necesaria para que por si, o a través del concesionario de las obras del "Proyecto de Saneamiento y Acondicionamiento del Paseo Garellly, entre la Travesía CA-135 y la Playa de Comillas", ocupen temporalmente la finca que tienen en el nº 7 de la Calle Infantas, de la Villa, con sujeción a las condiciones que luego se explicarán:

Que, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 259 y siguientes de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria (L.S.C.), se formula a ese Ayuntamiento la siguiente propuesta de

CONVENIO URBANISTICO

Primero.- Los Hermanos Zubiaga González se obligan:

1º.- A otorgar al Ayuntamiento una autorización tan amplia como en derecho sea necesaria y las necesidades lo determinen para que el Ayuntamiento de Comillas, por si o a través del concesionario de las obras del "Proyecto de Saneamiento y Acondicionamiento del Paseo Garellly, entre la Travesía CA-135 y la Playa de Comillas", ocupe temporalmente la finca que tienen en el nº 7 de la Calle Infantas de la Villa, cuya descripción consta mas arriba, constituyendo la correspondiente servidumbre de acueducto en relación con la recogida de aguas pluviales y fecales de la Villa de Comillas, mediante la instalación de unas tuberías de nuevo trazado de 1200 y 400 mm de diámetro interior, respectivamente. La ubicación de esta servidumbre de acueducto seguirá el trazado previsto en el estudio previo a la "Modificación...", que está plasmada en el plano que se adjunta (**Documento nº 4**).

2º.- A asumir una modificación en el P.G.O.U., a propuesta del Ayuntamiento, tendente a dar una anchura uniforme al vial que discurre entre la Calle Infantas y Velecio, concretamente en el lugar conocido como "Cuca Vara", de tal modo que el vial llegue a tener una anchura uniforme, igual a la que tiene en la confluencia con la Calle Infantas.

Segundo.- El Ayuntamiento se obliga, por si o a través del concesionario de las obras del "Proyecto de Saneamiento y Acondicionamiento del Paseo Garellly, entre la Travesía CA-135 y la Playa de Comillas", al cumplimiento de las siguientes obligaciones:

1º.- A indemnizar a los Hermanos Zubiaga González las rentas devengadas por los garajes y dejadas de percibir por la imposibilidad de su utilización mientras duren las obras de referencia.

2º.- A limitar la ocupación de la finca con las obras del "Proyecto de Saneamiento y Acondicionamiento del Paseo Garellly, entre la Travesía CA-135 y la Playa de Comillas" durante el plazo de seis semanas.

3º.- A realizar las reparaciones - o reconstrucciones - necesarias para reponer al estado en que se encontraban antes del inicio de las obras los inmuebles que resulten afectados por éstas, incluso daños estéticos. Estas obras habrán de estar concluidas en el plazo de dos meses contados a partir de la conclusión del plazo anterior.

4º.- A introducir una modificación en el P.G.O.U., a propuesta del Ayuntamiento, por la que se otorgue a la parcela 56-49-1-01 (C/ Infantas, nº 7) una edificabilidad de 933,61 m², susceptible de ser desarrollada en 3 alturas (B+2), dentro del área de movimiento de toda la parcela.

5º.- El desarrollo urbanístico de esta parcela se ejecutará a través de un Estudio de Detalle, en el que la constitución de la servidumbre de acueducto no podrá ser esgrimida, directa o indirectamente, para denegar su aprobación. Dicho Estudio de Detalle asumirá, prioritariamente, las alineaciones que se definen en el plano elaborado por los servicios técnicos municipales, que se incorpora a este escrito (**Documento nº 5**), en el que se plantea no edificar sobre los nuevos colectores, agotando, al mismo tiempo, la edificabilidad pactada de 933,61 m² en tres módulos de 3, 2 y 1 alturas.

En cualquier caso, si no se pudiese ejecutar la solución ideada por los servicios técnicos municipales (**Documento nº 5**), el hecho de que se constituya la servidumbre de acueducto no será obstáculo para que, si fuera necesario, las futuras construcciones puedan ir ubicadas por encima de la tubería, siempre que los pilares de cimentación de las futuras edificaciones disten al menos un metro de la cara exterior de las tuberías o colectores.

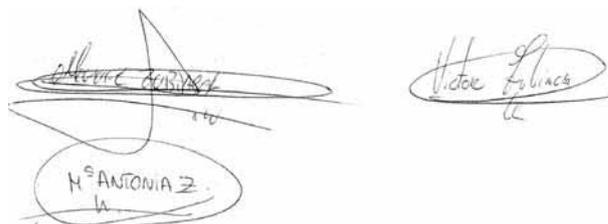
6º.- Con el fin de evitar eventuales o futuros daños a los elementos de la obra denominada "Modificación de la planta de drenaje" del "Proyecto de Saneamiento y Acondicionamiento del Paseo Garellly, entre la Travesía CA-135 y la Playa de Comillas", el Ayuntamiento se obliga, por si o a través de la dirección de la obra, a facilitar a los Hermanos Zubiaga González un plano de la finca 56-49-1-01, a escala 1:50 o a escala inferior, donde se ubique exactamente la situación de la tubería que se instale, por lo que la ejecución de este documento será posterior a la colocación de la tubería dentro de la finca.

7º.- A incluir en el Convenio Urbanístico una cláusula sancionadora en virtud de la cual, en el supuesto en que el P.G.O.U. no recogiera las prescripciones explicitadas en el apartado 4º, relativas a la edificabilidad de la parcela, o el P.G.O.U. modificara las previsiones del apartado 5º, el Ayuntamiento abonaría a los Hermanos Zubiaga González una indemnización cifrada en 120.000 €, revisable de acuerdo con los datos del I.P.C., tomando como referencia el 1 de enero de 2006.

Por lo expuesto, a ese Ayuntamiento SUPPLICAMOS:

Que, teniendo por presentada esta petición, así como los Documento que se citan, tenga a bien someter a la consideración del Pleno la aprobación de este Convenio Urbanístico, tendente a resolver los problemas puestos de manifiesto a lo largo de este escrito.

Comillas, a 1 de diciembre de 2005.



NUMERO TRESCIENTOS CUARENTA Y DOS. -----
EN COMILLAS, a primero de mayo de mil novecien-
tos ochenta y cuatro. -----

Ante mi, JOSE VENTURA NIETO VALENCIA, notario =
del Ilustre Colegio de Burgos, con residencia =
en San Vicente de la Barquera. -----

----- COMPARECEN -----

DON RAFAEL FERNANDEZ ARNAIZ, viudo, jubilado, =
promete presentar su DNI para anotar, advirtien-
dole yo, Notario, del contenido del art. 163 ==
del R.N. -----

Los esposos, DON MIGUEL ZUBIAGA RUIZ, Y DOÑA ==
MARIA ANTONIA GONZALEZ SANCHEZ, panaderos, con-
DNI número respectivamente 13.859.856 y -----
13.872.934. -----

Todos mayores de edad y de ésta vecindad. =====

INTERVIENEN: El primero, en su propio nombre y=
derecho, haciendolo los esposos segundos com -
parecientes, en nombre y representacion legal==
de sus hijos menores VERONICA, MARIA ANTONIA, =
VICTOR Y MIGUEL ZUBIAGA GONZALEZ, de nueve, siete
cuatro y un año de edad, respectivamente. -----

Ejercen para ello, las facultades inherentes a=
la patria potestad que legalmente les corres -
ponde, y que por notoriedad me consta, detentan=
en el día de hoy. -----

Les conozco, y juzgo con capacidad legal sufi -
ciente para otorgar la presente ESCRITURA DE ==
VENTA DE NUDA PROPIEDAD, y a tal efecto -----

----- EXPONEN -----

1.- El Sr. Fernandez Arnaiz, es titular, en ple-
no dominio, de la siguiente finca urbana sita =
en Comillas: -----
"Una llosa cerrada sobre si, hoy solar, en el =
barrio de Velecio, sitio de La Corriente, de ==

nueve áreas y veintiuna centiáreas, aproximada-
mente. Linda: Norte y Este, calle de Las Infan-
tas, Sur, camino de La Corriente, Oeste, calle=
de Velecio. Antes lindaba: Norte, Sur y Oeste, =
cameras públicas; Este, riachuelo. -----

REGISTRO.- No se pueden aportar en éste acto da-
tos sobre su constancia registral. -----

TITULO.- Adquirida por compra en estado de solte-
ro, a doña Maria del Blanco y Sánchez del Cueto,
en escritura que autorizo el notario de ésta
villa, Sr. Iribas Aoiz, el 13 de octubre de=
1.934, número 125 de orden. -----

CARGAS Y ARRENDAMIENTOS.- Libre de cargas y=
sin arrendar a persona alguna. -----

Hago la advertencia del artículo 175 del Regl-
lamento Notarial. -----

II.- Esto expuesto, los comparecientes -----

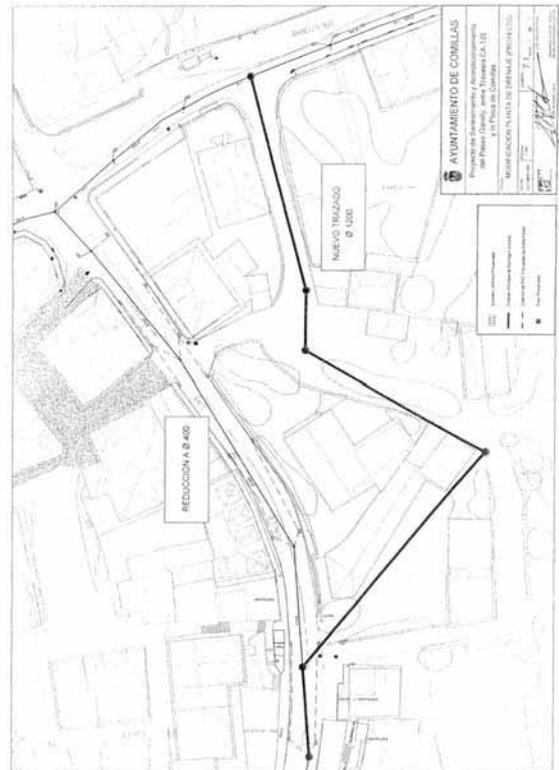
----- OTORGAN -----

PRIMERO.- DON RAFAEL FERNANDEZ ARNAIZ, vende
a los hermanos VERÓNICA, MARIA ANTONIA, VIC-
TOR Y MIGUEL ZUBIAGA GONZALEZ, quienes com-
pran por iguales partes indivisas por medio=
de sus representantes, EN NUDA PROPIEDAD, la
finca descrita en la exposicion de ésta es -
critura, por el precio de QUINIENTAS MIL PE-
SETAS, cantidad que el vendedor reconoce re-
cibida con anterioridad a éste acto. -----

SEGUNDO.- A los efectos oportunos, se hace =
constar que la edad del transmitente, quien=
se reserva vitaliciamente el usufructo de ==
la finca enajenada, es de 86 años de edad. -

TERCERO.- Todos los gastos e impuestos que ==
origine el presente otorgamiento, seran de ==
cuenta de los adquirentes. -----
Asi lo dicen y otorgan. -----

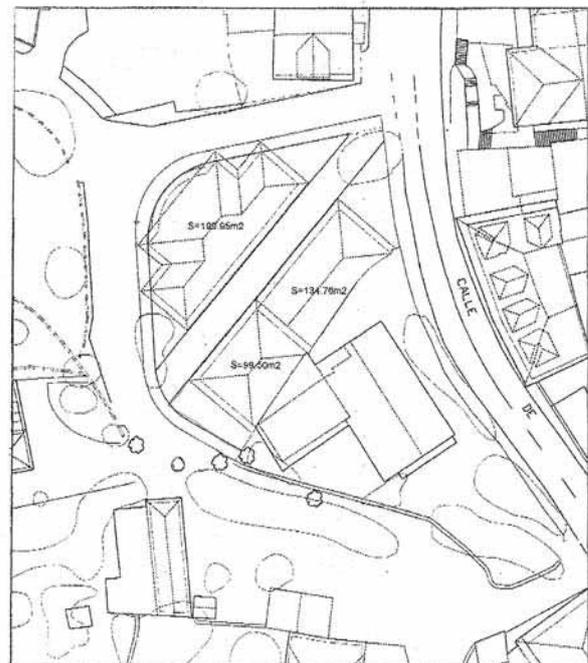
Hago las reservas y advertencias legales. ---
 Por su opcion, leo éste instrumento, lo aprueban y firman. ---
 Y yo, el Notario, de todo lo en el consignado así como de que va extendido en el presente = folio de clase octava, y en su anterior en == orden, DOY FE.-



Oficina Virtual del Catastro
CARTOGRAFÍA CATASTRAL DE URBANA

Provincia de CANTABRIA
 Municipio de COMILLAS
 REFERENCIA CATASTRAL: 5649101UP9054N0013KX
 PRESENCIA: CL INFANTAS 7 Es:E Pl:01 Pl:01

Proyección: U.T.M. Huso: 30
 ESCALA 1:300
 Este documento no es una certificación catastral



Ocupación = 199.95+134.76+99.50 = 434.21m2
 Edificabilidad = (199.95x3)+(99.50x2)+134.76 = 933.61m2

Oficina Virtual del Catastro
CONSULTA DE DATOS CATASTRALES

Clases de Inmuebles que contiene:
 URBANOS

Datos del Bien Inmueble
 Referencia catastral: 5649101UP9054N0013KX
 Provincia: CANTABRIA
 Municipio: COMILLAS
 Situación: CL INFANTAS 7 Es:E Pl:01 Pl:01
 Superficie(*): 188 m²
 Uso local principal: Residencial
 Año construcción local principal: 1920

Datos de la Finca del Bien Inmueble
 Situación: CL INFANTAS 7 COMILLAS (CANTABRIA)
 Superficie construida: 605 m²
 Superficie suelo: 1.017 m²
 Tipo Finca: Inmueble de varios propietarios (Comunidad de propietarios)

Desglose de Elementos Construidos del Bien Inmueble

Uso	Escalera	Planta	Puerta	Superficie catastral (m²)
APARCAMIENTO	E	00	13	70
VIVIENDA	E	01	01	80
ELEMENTOS COMUNES				38

Para cualquier aclaración puede llamar a la Línea Directa del Catastro 902 37 36 35 o consultar nuestra Carta de Servicios en www.catastro.meh.es
 Este documento no es una certificación catastral

PROPUESTA DE CONVENIO URBANISTICO

Comillas, 11 de septiembre de 2006

Reunidos, en el Ayuntamiento de Comillas

DE UNA PARTE, doña Maria Teresa Noceda Llano, con D.N.I. 13.891.425-T , vecina de Comillas, calle plaza Joaquín del Piélago, nº 1, 39520 Comillas.

DE OTRA don Ignacio Moro Auger, mayor de edad, vecino de Barcelona, con dirección, calle Valls y Taberner 10. 08006 Barcelona, con DNI 36.195.988-Z.

INTERVIENEN

Doña María Teresa Noceda Llano, en nombre y representación del Ayuntamiento de Comillas, por razón del cargo.

Don Ignacio Moro Auger, en nombre propio y en representación de la sociedad Inmobiliaria Moro, S.L., en su calidad de Administrador de la misma; como propietario de la parcela catastral nº 6251006.

Ambos se reconocen mutuamente con capacidad para la firma del presente Convenio.

EXPONEN

Qué el Plan General de Ordenación Urbana de Comillas fue aprobado inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento del día 19 de Agosto de 2005, y su publicación se realizó en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha 31 de agosto de 2005 y El Diario Montañés de la misma fecha.

Que la Información Pública del documento del PGOU de Comillas aprobado inicialmente finalizó el 18 de Octubre de 2005.

Que Ignacio Moro Auger e Inmobiliaria Ignacio Moro, S.L., son copropietarios de la parcela con referencia catastral 6251006, inscrita en el Registro de la Propiedad de San Vicente de la Barquera al libro 26 de Comillas, tomo 349, folio 230, finca 2.319, inscripción 5ª, con una superficie de 1.533 metros cuadrados.

Que con fecha de 5 de Octubre de 2005 don Ignacio Moro Auger presentó una alegación en relación con la Unidad de Actuación 5 en la parcela de su propiedad con referencia catastral 6251006, y ha mantenido con el Ayuntamiento negociaciones tendentes a la firma de un convenio que permita al Ayuntamiento obtener una importante cesión para espacios libres, a cambio de que el Ayuntamiento urbanice todo el área objeto de cesión incluida la superficie afectada por la ampliación de viales que de otro modo correspondería al propietario. Al mismo tiempo se pretende precisar las condiciones de urbanización y edificación de la finca.

Que ambas partes entienden que la actuación prevista para la parcela 6251006 es una actuación asistématica en suelo urbano consolidado.

Que Ignacio Moro Auger aporta plano topográfico (anexo 1) de fecha 13 de junio de 2006 en el que se justifica que la superficie de la parcela de referencia catastral 6251006 es de 1.533 m2, en coincidencia con su título de propiedad (anexo 2).

En virtud de lo cual

PACTAN

PRIMERO.- Se determina a efectos de derechos urbanísticos como superficie inicial de la finca la resultante de la medición topográfica que se incorpora como Anexo 1.

La propuesta definitiva para la parcela 6251006 en la que se determinan las cesiones, edificabilidad y resto de parámetros urbanísticos es la que recoge el plano que se adjunta como Anexo 3, cuyos parámetros más significativos son:

Superficie parcela inicial: 1.533 m2

M2 Parcela privada resultante: 910 m2 (según plano Anexo 3)

Área de Cesión: Resto de parcela (según plano Anexo 3)

Ordenanza de aplicación: Zona Residencial B

M2 edificabilidad sobre rasante : 536 m2

Altura: 6,5 m a la cornisa)

Distancia edificación a vial y colindantes: 5m

Ocupación máxima en planta: 281 m2

Figura de Planeamiento: Actuación asistématica. (Licencia directa)

SEGUNDO.- Una vez firmado el presente convenio, y publicada la Aprobación Definitiva del Plan General de Ordenación de Comillas se realizará la cesión de los terrenos delimitados en el anexo 3 al Ayuntamiento de Comillas.

TERCERO.- El Ayuntamiento ejecutará a su costa las obras de urbanización del área de Santa Lucía, junto con la urbanización de la superficie afectada por la ampliación de viales de la parcela 6251006.

Las obras de urbanización de la zona de Santa Lucía y las de la parcela propiamente dicha habrán de estar concluidas en un plazo de 12 meses desde la cesión.

En el proyecto y ejecución de la urbanización se incluirá una previsión de canalización subterránea para eliminar la servidumbre aérea que constituyen los tendidos eléctricos entre las farolas de señalización de costas y que discurrirá por la parte exterior de la parcela privada resultante, así mismo se dejarán previstas las acometidas a la parcela privada.

CUARTO.- Se entiende la urbanización de esta finca como un sistema local, en el sentido que es de uso y disfrute de las innumerables personas que acceden a la playa a través de este recorrido, de las personas que van a todas horas a pasear por los alrededores de la ermita de Santa Lucía y de todas las viviendas del extremo de Santa Lucía. Razón por la que no se devengará en cualquier caso ninguna carga por este concepto a las parcelas 6251006 y 6251005 propiedad de Ignacio Moro Auger

QUINTO.- En el documento de cesión se constituirá una servidumbre de vistas a favor de las fincas 6251005 y 6251006 sobre la zona verde cedida de tal manera que se convierta en una zona verde con vegetación media-baja que no limite las vistas al mar para las fincas anteriores.

Y para que conste, y en señal de conformidad se firma por duplicado el presente documento en el lugar y fecha indicados

Ayuntamiento de Comillas

La propiedad

Doña María Teresa Noceda Llano

Ignacio Moro Auger

DOCUMENTO 2. NORMAS URBANÍSTICAS

INDICE GENERAL

TÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES

- Art. 1.1. Naturaleza Legal
- Art. 1.2. Documentos
- Art. 1.3. Alcance Normativo
- Art. 1.4. Ámbito de Aplicación
- Art. 1.5. Vigencia del Plan
- Art. 1.6. Actualización del Plan
- Art. 1.7. Modificaciones de elementos del Plan
- Art. 1.8. Revisión del Plan
- Art. 1.9. Desclasificación
- Art. 1.10. Relación con otras disposiciones generales
- Art. 1.11. Interpretación del Plan

TÍTULO 2. RÉGIMEN JURÍDICO URBANÍSTICO GENERAL

CAPÍTULO 2.1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

- Art. 2.1.1. Clasificación del suelo
- Art. 2.1.2. Régimen de uso del suelo
- Art. 2.1.3. Suelo Urbano
- Art. 2.1.4. Suelo Urbano consolidado y no consolidado

CAPÍTULO 2.2. SITUACIÓN DE FUERA DE ORDENACIÓN

- Art. 2.2.1. Concepto
- Art. 2.2.2. Acotación
- Art. 2.2.3. Efectos de la situación de fuera de ordenación

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

- Art. 2.3.1. Obligaciones del Propietario
- Art. 2.3.2. Control, estado de la edificación
- Art. 2.3.3. Límites del deber de conservación
- Art. 2.3.4. Obligaciones del propietario del Suelo Urbano
- Art. 2.3.5. Declaración de ruina

CAPÍTULO 2.4. REGISTRO DE LA PROPIEDAD Y PUBLICIDAD URBANÍSTICA

- Art. 2.4.1. Acceso al Registro
- Art. 2.4.2. Vinculación necesaria
- Art. 2.4.3. Articulación
- Art. 2.4.4. Petición de Cédula Urbanística

TÍTULO 3. CONDICIONES GENERALES DE EDIFICABILIDAD Y EDIFICACIÓN

CAPÍTULO 3.1. DEFINICIONES

- Art. 3.1.1. Alineaciones
- Art. 3.1.2. Clases de alineaciones
- Art. 3.1.3. Retranqueos
- Art. 3.1.4. Fondo edificable
- Art. 3.1.5. Área de movimiento
- Art. 3.1.6. Alturas
- Art. 3.1.7. Plantas
- Art. 3.1.8. Medición de la altura máxima permitida
- Art. 3.1.9. Solar
- Art. 3.1.10. Superficies
- Art. 3.1.11. Patios
- Art. 3.1.12. Vialio

- Art. 3.1.13. Espacio libre exterior
- Art. 3.1.14. Relación entre edificaciones
- Art. 3.1.15. Edificación abierta y cerrada
- Art. 3.1.16. Edificación unifamiliar y plurifamiliar
- Art. 3.1.17. Marquesinas
- Art. 3.1.18. Muestras
- Art. 3.1.19. Banderines
- Art. 3.1.20. Clases de obras

CAPÍTULO 3.2. CRITERIOS GENERALES DE EDIFICABILIDAD

- Art. 3.2.1. Techo edificable
- Art. 3.2.2. Índice de edificabilidad
- Art. 3.2.3. Cómputo de la edificabilidad
- Art. 3.2.4. Edificabilidad del viario
- Art. 3.2.5. Valor urbanístico
- Art. 3.2.6. Edificabilidad de espacios libres privados

CAPÍTULO 3.3. CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN

Sección 1ª Criterios Generales

- Art. 3.3.1. Definición
- Art. 3.3.2. Vinculación del techo edificable
- Art. 3.3.3. Criterios para el cómputo del ancho de calle
- Art. 3.3.4. Número de plantas
- Art. 3.3.5. Altura máxima de la edificación
- Art. 3.3.6. Fondo máximo edificable

Sección 2ª Ocupación de parcela y estacionamiento

- Art. 3.3.7. Parcela mínima
- Art. 3.3.8. Ocupación máxima de parcela
- Art. 3.3.9. Patios de parcela
- Art. 3.3.10. Pasos para entrada de vehículos
- Art. 3.3.11. Estacionamiento en edificios
- Art. 3.3.12. Bajos de edificación no residenciales
- Art. 3.3.13. Áreas privadas de uso común para los usuarios del edificio
- Art. 3.3.14. Condiciones mínimas industria y comercio
- Art. 3.3.15. Movimientos de tierra, desmontes y rellenos
- Art. 3.3.16. Cierre de fincas
- Art. 3.3.17. Implantación de construcciones móviles o prefabricadas

Sección 3ª Condiciones de composición exteriores

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

Sección 4ª Soportes de publicidad y anuncios

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

Sección 5ª Accesibilidad y condiciones higiénicas de la edificación

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

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

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

Sección 7ª Condiciones de seguridad

- Art. 3.3.58. Condiciones generales de seguridad
- Art. 3.3.59. Protección y señalización
- Art. 3.3.60. Cerramientos
- Art. 3.3.61. Grúas y aparatos de elevación
- Art. 3.3.62. Andamios y elementos auxiliares
- Art. 3.3.63. Construcciones provisionales y maquinaria de obra
- Art. 3.3.64. Derribos
- Art. 3.3.65. Apeos
- Art. 3.3.66. Utilización de explosivos

CAPÍTULO 3.4. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO

- Art. 3.4.1. Objeto y ámbito
- Art. 3.4.2. Catálogo
- Art. 3.4.3. Clasificación
- Art. 3.4.4. Deber de conservación

- Art. 3.4.5. Uso indebido
- Art. 3.4.6. Derribo de edificios catalogados
- Art. 3.4.7. Piezas protegidas por disposición general
- Art. 3.4.8. Derecho de tanteo y retracto
- Art. 3.4.9. Enajenación de objetos

CAPÍTULO 3.5. RÉGIMEN PROPIO DE LOS EDIFICIOS Y ESPACIOS CATALOGADOS

Sección 1ª Generalidades

- Art. 3.5.1. Formulación del catálogo
- Art. 3.5.2. Articulación
- Art. 3.5.3. Edificios sin valor patrimonial específico
- Art. 3.5.4. Régimen urbanístico general
- Art. 3.5.5. Regulación de la edificabilidad
- Art. 3.5.6. Cesión de edificios catalogados
- Art. 3.5.7. Condiciones para las obras en inmuebles catalogados
- Art. 3.5.8. Ayudas a la rehabilitación
- Art. 3.5.9. Condiciones especiales para proyectos de rehabilitación

Sección 2ª Intervenciones permitidas según grado de protección

- Art. 3.5.10. Disposiciones comunes a todos los grados de protección
- Art. 3.5.11. Grado de protección monumental
- Art. 3.5.12. Grado de protección integral
- Art. 3.5.13. Grado de protección estructural
- Art. 3.5.14. Grado de protección ambiental
- Art. 3.5.15. Entorno de protección

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

Sección 1ª Generalidades

- Art. 3.6.1. Catálogo
- Art. 3.6.2. Articulación
- Art. 3.6.3. Régimen de usos

Sección 2ª Intervenciones permitidas según grado de protección

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

CAPÍTULO 3.7. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO

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

TÍTULO 4. REGULACIÓN DE USOS DEL SUELO Y DE LA EDIFICACIÓN

CAPÍTULO 4.1. REGULACIÓN GENERAL

- Art. 4.1.1. Régimen
- Art. 4.1.2. Clases de usos
- Art. 4.1.3. Usos básicos
- Art. 4.1.4. Usos globales
- Art. 4.1.5. Usos permitidos
- Art. 4.1.6. Usos tolerados
- Art. 4.1.7. Usos prohibidos
- Art. 4.1.8. Usos públicos y privados
- Art. 4.1.9. Usos colectivos
- Art. 4.1.10. Usos fuera de ordenación

CAPÍTULO 4.2. USOS BÁSICOS

- Art. 4.2.1. Clasificación
- Art. 4.2.2. Disposiciones Generales
- Art. 4.2.3. Condiciones de seguridad
- Art. 4.2.4. Condiciones acústicas
- Art. 4.2.5. Condiciones térmicas
- Art. 4.2.6. Condiciones de protección contra incendios

Sección 1ª Vivienda familiar

- Art. 4.2.7. Definición

Subsección 1ª Condiciones de la vivienda familiar

- Art. 4.2.8. Condiciones espaciales
- Art. 4.2.9. Condiciones higiénicas
- Art. 4.2.10. Condiciones de los servicios

Subsección 2ª Condiciones de los edificios con vivienda

- Art. 4.2.11. Condiciones de accesibilidad a la vivienda
- Art. 4.2.12. Dotaciones complementarias

Subsección 3ª Condiciones de emplazamiento

- Art. 4.2.13. Condiciones geográficas
- Art. 4.2.14. Condiciones de accesibilidad

Sección 2ª Residencia colectiva

- Art. 4.2.15. Definición
- Art. 4.2.16. Condiciones de los locales

Sección 3ª Comercio

- Art. 4.2.17. Condiciones de los locales
- Art. 4.2.18. Bajos comerciales
- Art. 4.2.19. Edificios comerciales

Sección 4ª Almacenes - Exposición - Venta

Art. 4.2.20. Definición

Art.4.2.21. Condiciones de los locales

Sección 5ª Bajos de Oficinas

Art. 4.2.22. Definición

Art. 4.2.23. Condiciones de los locales

Art. 4.2.24. Locales de oficinas

Art. 4.2.25. Condiciones de los locales

Art. 4.2.26. Usos Mixtos

Sección 6ª Hostelería

Art. 4.2.27. Definición

Art. 4.2.28. Niveles

Art. 4.2.29. Condiciones de los locales

Sección 7ª Locales de espectáculo

Art. 4.2.30. Definición

Art. 4.2.31. Condiciones de los locales

Sección 8ª Edificios de espectáculos

Art. 4.2.32. Definición

Art.4.2.33. Condiciones

Sección 9ª Locales de reunión

Art. 4.2.34. Definición

Art. 4.2.35. Condiciones de los locales

Sección 10ª Campamentos de turismo

Art. 4.2.36. Definición

Art. 4.2.37. Condiciones generales

Sección 11ª Talleres

Art. 4.2.38. Definición

Art. 4.2.39. Condiciones de los locales y actividades

Sección 12ª Industrias

Art. 4.2.40. Definición

Art. 4.2.41. Clasificación

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

Art. 4.2.42. Condición general

Art. 4.2.43. Actividades permitidas

Art. 4.2.44. Dimensiones y condiciones de los locales

Art. 4.2.45. Aseos

Art. 4.2.46. Escaleras

Art. 4.2.47. Construcción

Art. 4.2.48. Energía

Art. 4.2.49. Basuras

Subsección 2ª Condiciones ambientales de los usos de industria

Art. 4.2.50. Condiciones generales

Art. 4.2.51. Clasificación de las actividades

Art. 4.2.52. Variación de categorías

Art. 4.2.53. Control ambiental

Art. 4.2.54. Vertidos industriales

Sección 13ª Almacenaje

Art. 4.2.55. Definición

Art. 4.2.56. Clasificación

Art. 4.2.57. Condiciones de los locales

Sección 14ª Garajes y servicios del automóvil

Art. 4.2.58. Definición

Art. 4.2.59. Condiciones generales

Art. 4.2.60. Plazas de aparcamiento

Art. 4.2.61. Alturas

Art. 4.2.62. Aseos

Art. 4.2.63. Construcción

Art. 4.2.64. Ventilación

Art. 4.2.65. Calefacción

Art. 4.2.66. Iluminación

Art. 4.2.67. Instalaciones contra incendios

Art. 4.2.68. Prescripciones de explotación

Art. 4.2.69. Previsiones de plazas de aparcamiento

Sección 15ª Estacionamiento

Art. 4.2.70. Definición

Art. 4.2.71. Clasificación

Art. 4.2.72. Condiciones

Sección 16ª Gasolineras

Art. 4.2.73. Definición

Art. 4.2.74. Condiciones

Sección 17ª Usos colectivos

Art. 4.2.75. Definición

Art. 4.2.76. Clasificación

Art. 4.2.77. Condiciones de los locales

Sección 18ª Parques y jardines

Art. 4.2.78. Definición

Art. 4.2.79. Condiciones

Sección 19ª Recreo y expansión

Art. 4.2.80. Definición

Sección 20ª Deportivo

Art. 4.2.81. Definición

Art. 4.2.82. Clasificación

Art. 4.2.83. Condiciones de las instalaciones

Sección 21ª Cementerios

Art. 4.2.84. Definición

Art. 4.2.85. Condiciones

Sección 22ª Usos especiales

Art. 4.2.86. Definición

Art. 4.2.87. Condiciones

Sección 23ª Usos agropecuarios

Art. 4.2.88. Definición

Art. 4.2.89. Condiciones generales

Art. 4.2.90. Condiciones ambientales

TÍTULO 5. NORMAS ESPECÍFICAS PARA CADA TIPO DE SUELO**CAPÍTULO 5.1. DISPOSICIONES GENERALES**

Art. 5.1.1. Régimen urbanístico del suelo

Art. 5.1.2. Clasificación del suelo

Art. 5.1.3. Calificación del suelo

Art. 5.1.4. Zonas

Art. 5.1.5. Alcance de las determinaciones del Plan

Art. 5.1.6. Deslinde Marítimo-Terrestre

CAPÍTULO 5.2. SISTEMAS GENERALES Y LOCALES

Art. 5.2.1. Ámbito y definición

Art. 5.2.2. Uso de los sistemas

Art. 5.2.3. Obtención de suelo para sistemas

Sección 1ª El sistema de comunicaciones**Subsección 1ª El sistema viario**

Art. 5.2.4. Definición

Art. 5.2.5. Ordenación y regulación

Art. 5.2.6. Separación a carreteras y viales municipales

Sección 2ª El sistema de espacios libres

Art. 5.2.7. Definición

Art. 5.2.8. Régimen de uso y edificación

Art. 5.2.9. Áreas deportivas

Art. 5.2.10. Urbanización de los espacios libres públicos

Sección 3ª El sistema de equipamiento comunitario

Art. 5.2.11. Definición

Art. 5.2.12. Titularidad de los equipamientos

Art. 5.2.13. Uso de los equipamientos

Art. 5.2.14. Equipamientos sin uso especificado

Art. 5.2.15. Condiciones de edificación y edificabilidad

Sección 4ª El sistema general de infraestructuras

Art. 5.2.16. Definición

Art. 5.2.17. Regulación

Sección 5ª Sistema general portuario

Art. 5.2.18. Definición

Art. 5.2.19. Regulación

CAPÍTULO 5.3. NORMAS ESPECÍFICAS PARA EL SUELO URBANO**Sección 1ª Disposiciones generales**

Art. 5.3.1. Ámbito

Art. 5.3.2. Aplicación

Art. 5.3.3. Zonas homogéneas

Sección 2ª Zona de Casco Histórico

Art. 5.3.4. Definición

Subsección 1ª Condiciones de edificación

Art. 5.3.5. Ordenación

Art. 5.3.6. Unidades de Actuación y Estudios de Detalle

Art. 5.3.7. Condiciones de parcela

Art. 5.3.8. Parámetros reguladores

Art. 5.3.9. Usos permitidos

Subsección 2ª Condiciones estéticas

Art. 5.3.10. Condiciones de composición

Art. 5.3.11. Huecos de fachada

Art. 5.3.12. Vuelos: balcones y miradores

Art. 5.3.13. Cubiertas

Art. 5.3.14. Aleros

Art. 5.3.15. Materiales

Art. 5.3.16. Colores

Art. 5.3.17. Medianerías

Art. 5.3.18. Anuncios, rótulos y banderines

Art. 5.3.19. Veladores, toldos y marquesinas
 Art. 5.3.20. Instalaciones en fachada
 Art. 5.3.21. Reproducciones
 Art. 5.3.22. Elementos de cierre: muros, tapias y verjas
 Art. 5.3.23. Normas de aplicación directa

Sección 3ª Zona residencial A

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

Sección 4ª Zona residencial B

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

Sección 5ª Zona residencial C

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

Sección 6ª Zona residencial D

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

Sección 7ª Zona residencial E

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

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

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

Sección 9ª Zona residencial G

Art. 5.3.47. Definición
 Art. 5.3.48. Ordenación
 Art. 5.3.49. Parámetros reguladores
 Art. 5.3.50. Usos

Sección 10ª Campamentos de turismo

Art. 5.3.51. Definición
 Art. 5.3.52. Ordenación

Sección 11ª Zona de núcleos rurales

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

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

Art. 5.3.59. Definición
 Art. 5.3.60. Ordenación

Sección 13ª Normas específicas para el suelo urbano no consolidado

Subsección 1ª Disposiciones generales

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

CAPÍTULO 5.4. NORMAS ESPECÍFICAS PARA EL SUELO URBANIZABLE

Sección 1ª Normas específicas para el suelo urbanizable delimitado

Subsección 1ª Disposiciones generales

Art. 5.4.1. Ámbito
 Art. 5.4.2. Régimen transitorio
 Art. 5.4.3. Ordenación
 Art. 5.4.4. Condiciones de edificación, edificabilidad y uso
 Art. 5.4.5. Condiciones de gestión
 Art. 5.4.6. Ajustes

Subsección 2ª Condiciones mínimas de los servicios urbanos

Art. 5.4.7. Ámbito y alcance
 Art. 5.4.8. Abastecimiento de aguas
 Art. 5.4.9. Saneamiento y alcantarillado
 Art. 5.4.10. Energía eléctrica
 Art. 5.4.11. Alumbrado público
 Art. 5.4.12. Telecomunicaciones
 Art. 5.4.13. Basuras
 Art. 5.4.14. Red viaria

Sección 2ª Normas específicas para el suelo urbanizable residual

Art. 5.4.15. Definición
 Art. 5.4.16. Gestión del suelo urbanizable residual
 Art. 5.4.17. Características de las actuaciones en suelo urbanizable residual
 Art. 5.4.18. Régimen transitorio
 Art. 5.4.19. Ordenación
 Art. 5.4.20. Condiciones de edificación, densidad, edificabilidad y uso
 Art. 5.4.21. Condiciones mínimas de los servicios urbanos
 Art. 5.4.22. Desarrollo en Planes Parciales
 Art. 5.4.23. Condiciones de gestión
 Art. 5.4.24. Condiciones de programación

CAPÍTULO 5.5. NORMAS ESPECÍFICAS PARA EL SUELO RÚSTICO

Sección 1ª Disposiciones generales

Art. 5.5.1. Suelo rústico de especial protección
 Art. 5.5.2. Suelo rústico de protección ordinaria
 Art. 5.5.3. Régimen del suelo rústico de especial protección
 Art. 5.5.4. Régimen del suelo rústico de protección ordinaria
 Art. 5.5.5. Construcciones en suelo rústico
 Art. 5.5.6. Planes Especiales en suelo rústico
 Art. 5.5.7. Determinaciones de los Planes Especiales
 Art. 5.5.8. Necesidad de licencias
 Art. 5.5.9. Normas de protección
 Art. 5.5.9 bis. Definiciones básicas y legislación de aguas
 Art. 5.5.10. Caminos y sendas
 Art. 5.5.11. Áreas en suelo rústico de especial protección

Sección 2ª Suelo rústico de especial protección

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

Sección 3ª Suelo rústico de protección ordinaria

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

TÍTULO 6. GESTIÓN URBANÍSTICA

CAPÍTULO 6.1. PUBLICIDAD DEL PLANEAMIENTO

Art. 6.1.1. Carácter público
 Art. 6.1.2. Consulta del planeamiento
 Art. 6.1.3. Consultas particulares
 Art. 6.1.4. Divulgación general
 Art. 6.1.5. Libro de registro de planeamiento
 Art. 6.1.6. Publicidad comercial del planeamiento
 Art. 6.1.7. Exposición pública del planeamiento
 Art. 6.1.8. Cédula urbanística
 Art. 6.1.9. Acción pública

CAPÍTULO 6.2. GESTIÓN DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO

Art. 6.2.1. Modalidades de gestión en suelo urbano consolidado
 Art. 6.2.2. Segregación de parcelas en suelo urbano consolidado
 Art. 6.2.3. Régimen urbanístico general de los predios en suelo urbano consolidado
 Art. 6.2.4. Planes Especiales
 Art. 6.2.5. Estudios de Detalle
 Art. 6.2.6. Reparcelaciones discontinuas y voluntarias
 Art. 6.2.7. Permutas con suelo urbanizable
 Art. 6.2.8. Cesión de dotaciones
 Art. 6.2.9. Expropiación
 Art. 6.2.10. Proyectos de urbanización

CAPÍTULO 6.3. GESTIÓN DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, DEL URBANIZABLE Y DE LOS SISTEMAS GENERALES

Art. 6.3.1. Ejecución de los sectores
 Art. 6.3.2. Elaboración de Planes Parciales
 Art. 6.3.3. Sistemas de actuación
 Art. 6.3.4. Documentación de los Planes Parciales
 Art. 6.3.5. Presentación del Proyecto de urbanización
 Art. 6.3.6. Transmisión de las cesiones
 Art. 6.3.7. Iniciativa municipal
 Art. 6.3.8. Prioridad de sistemas generales
 Art. 6.3.9. Obtención de los sistemas generales
 Art. 6.3.10. Ocupación de los sistemas generales
 Art. 6.3.11. Acta de ocupación de un sistema general

CAPÍTULO 6.4. GESTIÓN DE LA EDIFICACIÓN

Sección 1ª Generalidades

Artículo 6.4.1. Obras de mejora
 Artículo 6.4.2. Realojamiento
 Artículo 6.4.3. Reparaciones necesarias en viviendas

Sección 2ª Demoliciones

Artículo 6.4.4. Edificios catalogados
 Artículo 6.4.5. Información previa
 Artículo 6.4.6. Demolición ilegal

CAPÍTULO 6.5. GESTIÓN URBANÍSTICA MUNICIPAL

- Artículo 6.5.1. Concepto de la gestión urbanística
 Artículo 6.5.2. Diseño de áreas de recreo
 Artículo 6.5.3. Gestión de las dotaciones urbanísticas
 Artículo 6.5.4. Inspección de patios
 Artículo 6.5.5. Porcentaje 1% cultural o artístico
 Artículo 6.5.6. Convenios
 Artículo 6.5.7. Control de la ejecución de los Planes Parciales
 Artículo 6.5.8. Expropiación
 Artículo 6.5.9. Infracciones
 Artículo 6.5.10. Ordenanzas adicionales

DISPOSICIONES ADICIONALES**DISPOSICIONES TRANSITORIAS****DISPOSICIÓN FINAL****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 artículos 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 registrarán 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 incrementa 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 dibujen 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.

CAPÍTULO 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 calificadas 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 ocurrir 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 conciben 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 l o 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 chaffanes, 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 CÓMPUTO 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 desprezará.
Para efectuar esta medición no se tendrán en cuenta los chafanes, 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 escalar 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, aunque 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 banqueros 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 registrarán 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, cercados, 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 impusiere.
- 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 cumbre, 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 interrumpen 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 superpuestas 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 de 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 una 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, afloros 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:

	Estabulada	No Estabulada
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:

Plantas/Riego	Gravedad	Aspersión	Goteo o Bajo plástico
Forraderas	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 vidriera 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 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 suma 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 sí 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 apea 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 tomapiques 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 cársicos, 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 contruidos, 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 contruidos 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 de 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 realicen 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 análogo 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 de 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 PROTECCIÓN 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, cierras, 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 procurará 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. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO Y PALEONTOLÓGICO

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 100/10 día/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 18º 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.

- 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 señoras 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 fueran 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 desarrolle 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 kilovatios (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
	55	0	55	45	EXT 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 releva a los propietarios de suplir el número de plazas objetivas 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 autorizados, 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 sobreechanco 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 desarrollarse 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 desarrollarse 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 resaltes ni remetedos.
- 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 m ² útiles
- Residencia colectiva	1 plaza por cada 6 dormitorios
- Bajo comercial	1 plaza por cada 100 m ²
- Edificio comercial	1 plaza por cada 100 m ² ó s/ art. 3.3.14
- Bajo oficina	1 plaza por cada 50 m ²
- Local oficina	1 plaza por cada 50 m ²
- Edificio oficina	1 plaza por cada 50 m ²
- Almacén exposición y venta	1 plaza por cada 100 m ²
- 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 m ²
- Edificios de reunión	1 plaza por cada 100 m ²
- Talleres	1 plaza por cada 100 m ²
- Industria	1 plaza por cada 150 m ² ó s/ art. 3.3.14
- Almacenaje	1 plaza por cada 250 m ²
- Colectivos escolar, cultural, asociativo, religioso, institucional, otros.	1 plaza por cada 100 m ²
- 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 sustitutos 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 m ² 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 ajustarse 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 delimita.

- 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 afectarlos 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 graflan en el Plano de Estructura y Sistemas Generales a escala 1/10.000. Los Sistemas Locales se graflan 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 amplie 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 parcelación 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 agrupación 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 agrupación.

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:

- Quando la medianería vista sea la propia, se dará a ésta el mismo tratamiento de la fachada exterior.
- Quando 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 adecuarla, 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:

- Serán adecuados en tamaño, disposición, materiales y colores, a la composición general y características físicas de la fachada.
- 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.
- Su altura máxima será de 50 cm, no pudiendo sobrepasar el metro cuadrado de superficie.
- 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.
- Se prohíbe la instalación de anuncios luminosos.
- 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

- 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.
- 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 canchales 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, cierras 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 cierras 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:	16 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. USOSUsos Permitidos

- Vivienda unifamiliar y residencia colectiva según lo establecido en el artículo 4.2.15.
- En plantas bajas de los edificios, vinculado al titular de la vivienda:
 - Comercio.
 - Oficinas.
 - Garajes.
 - Talleres.
- Todos los colectivos y dotacionales.
- 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

- Vivienda unifamiliar adosada
- 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 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 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. USOSUsos Permitidos

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

Usos Tolerados

- 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. USOSUsos Permitidos

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

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

- 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.
- 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. USOSUsos Permitidos

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

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

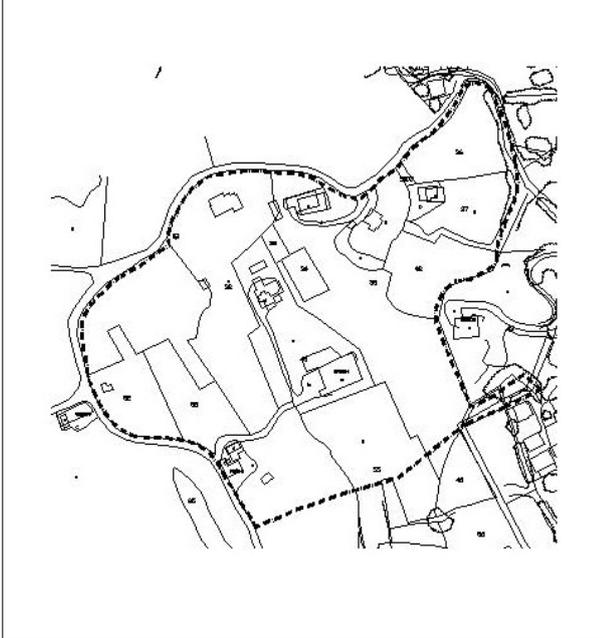
La subdivisión de edificios o viviendas existentes estará condicionada al cumplimiento, sin perjuicio de lo dispuesto con carácter general, de los siguientes requisitos:

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

SECCION 9ª ZONA RESIDENCIAL "G" (CODIGO: 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 m2. Se mantendrá el parcelario existente. Se acompaña plano parcelario. Si existen parcelas menores que 2.000 m2 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 m2/m2.
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. USOSUsos Permitidos

- Vivienda unifamiliar y residencia colectiva según lo establecido en el artículo 4.2.15.
- En plantas bajas de los edificios, vinculado al titular de la vivienda:
 - Comercio.
 - Oficinas.
 - Garajes.
 - Talleres.
- Todos los colectivos y dotacionales.
- 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

- 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.

- La instalación tendrá una capacidad proporcional a su superficie. La capacidad mínima será de 100 campistas y la máxima de 800.
- Las zonas no podrán ser objeto de parcelación de cualquier género y han de permanecer como una sola titularidad dominical.
- Estas zonas no podrán tener edificaciones o instalaciones de carácter fijo, a no ser las destinadas a servicios colectivos.
- 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.
- El suelo rústico de especial protección queda regulado por la normativa correspondiente a tal calificación.
- Deberá destinarse a espacio libre o deportivo un mínimo del 25% de la parcela.
- Cumplirán lo dispuesto en su normativa específica, garantizando la total depuración de los vertidos y la recogida y transporte a vertederos de las basuras.
- 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%.
- 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, Trasvía, 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 éstos 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 ESTÉTICAS

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 P.O.L.

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 específica 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 ESPECÍFICAS PARA EL SUELO URBANIZABLE

SECCIÓN 1ª NORMAS ESPECÍFICAS 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 grafía 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, 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 5.4.4. 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 discurran 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 discurran 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 sistema 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 RÚSTICO

SECCIÓN 1ª DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 5.5.1. SUELO RÚSTICO DE ESPECIAL PROTECCIÓN

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 RÚSTICO DE PROTECCIÓN 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. RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO DE ESPECIAL PROTECCIÓN

- 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. RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN 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 RÚSTICO

- 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 RÚSTICO

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 las 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 arborecente, 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 cumplimiento 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 comisa 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:

- Las aguas continentales, tanto superficiales como las subterráneas renovables, con independencia del tiempo de renovación.
- Los cauces de corrientes naturales, continuas o discontinuas.
- Los lechos de los lagos y lagunas y los de embalses superficiales de cauces públicos.
- Los acuíferos subterráneos.

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 previsibles.

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:

- Paso para servicio de personal de vigilancia del cauce.
- Paso para el salvamento de personas o bienes.
- 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:

- Las alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno.
- Las extracciones de áridos.
- Las construcciones de todo tipo, tengan carácter definitivo o provisional.
- 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.- Periodos 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:

- Caminos históricos
- Caminos rurales de la red general
- Caminos rurales agrarios
- 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 retanqueos 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 banales, 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 retraquearse 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 TÍTULO II, NORMAS DE PROTECCIÓN, 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, Acanalados 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 retraque 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 retro 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 PAISAJÍSTICO

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 Travía 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 pongan 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.

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.

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 Travía, 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, cercas, 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, cercas, 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 PAISAJISTICA, 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

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 seco 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 grafían 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 Trasvía 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 Notaríos 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 concurran 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 transcurrida 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.

- 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.

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, oplativamente, 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:

- 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 DISCONTINUAS 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, reticularizar 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 irroque 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 lleve 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 URBANIZACIÓN

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 una 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 realicen 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 imitaciones 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 correspondiera, 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.

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 registrarán 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

(*). Detalles tipo de Urbanización, cierres de fincas y solares, aparcamientos, ordenanzas fiscales sobre tasas por licencias urbanísticas, rólulos, informes, etc., suministro de agua a edificios, portales, tendidos por cable, saneamiento, etc.

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 ríoglas, 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 nitidamente 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 realizará 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	SECCIÓN
	MÍNIMA	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, acogiéndose 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 aledaños.

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 variará deberá contar con un diseño adecuado que impida la circulación a mayor velocidad. En las calles de coexistencia se admite estacionamiento, debidamente señalado.

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 estimará 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 rejillas 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 jardinería 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 rejillas 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 (G) (TI)	
		Media	General		
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 confluyen 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 trespelillo, 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.

Quando 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 terrazas 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 1 y 2 estrellas	3.1 2.1
Asilo-Hospital cada 100 camas	4.6	
Oficinas cada 1.000 m2	1.2	
Centros comerciales cada 1.000 m2	1.05	
Colegios cada 100 plazas	0.6	
Superficies ajardinadas cada 1.000 m2	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 tendrá 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

Diámetros (mm)	Pendiente óptima(mm)	Caudal aproximado (l/s)
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 (decatación) 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 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.

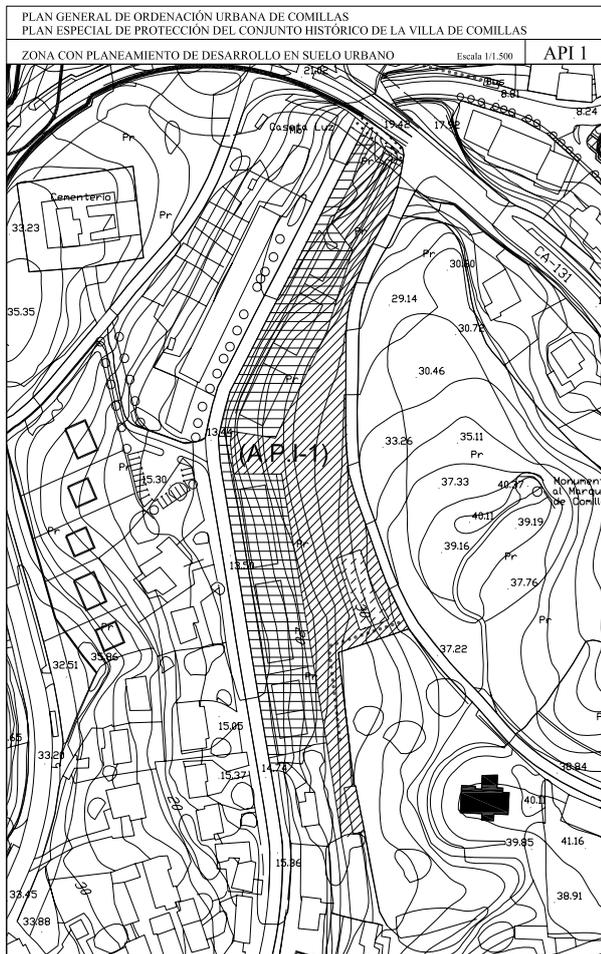
Las redes telefónicas y de telecomunicaciones serán subterráneas, así como los distintos tipos de arquetas. Los armarios de control, centrales telefónicas, etc., que resulten necesarios deberán integrarse preferentemente en la edificación o en los cerramientos de parcela, evitándose su interferencia ambiental.

Para la previsión de la demanda tendríamos:

USO	DEMANDA 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



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.
ARTESANÍA 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.

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.

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 m²/m², permitiéndose una edificabilidad de 0,05 m²/m² 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 m²/m² 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.

Edificabilidad aplicable $E_v = 0,35 \text{ m}^2/\text{m}^2$

Edificabilidad aplicable para zonas comunes de circulación $E_{zc} = 0,05 \text{ m}^2/\text{m}^2$

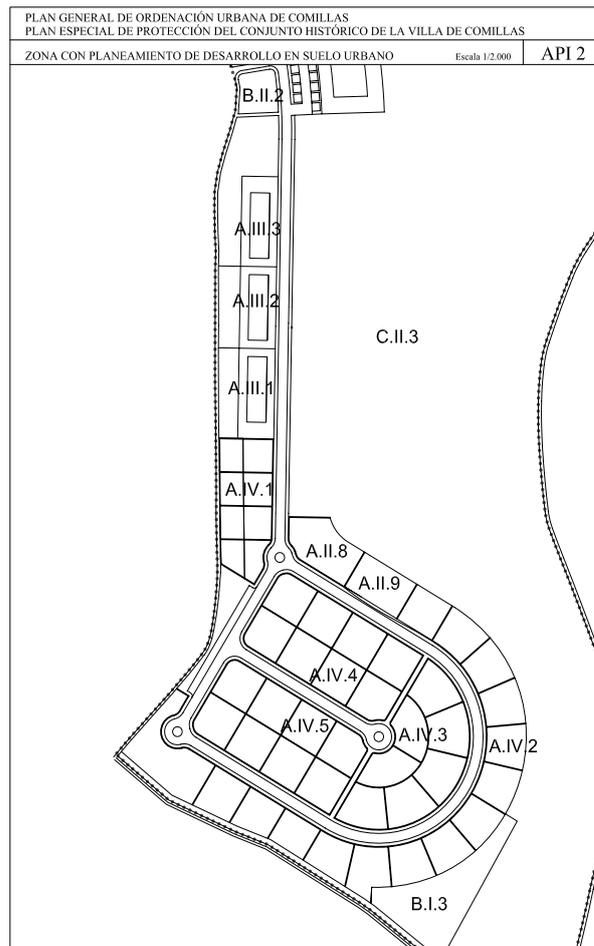
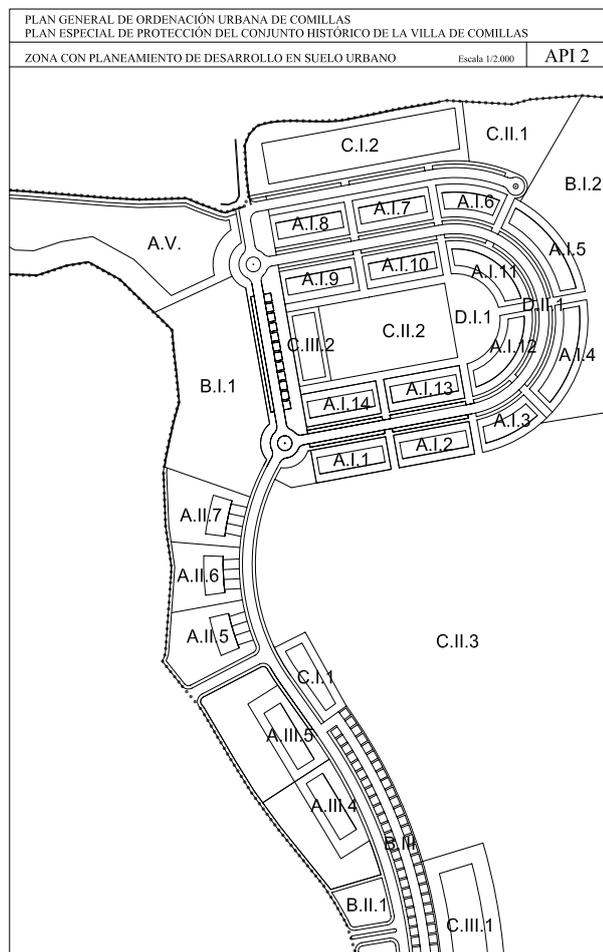
Edificabilidad planta bajo cubierta $E_{bc} = 0,10 \text{ m}^2/\text{m}^2$

Superficie total de la UA2 del Paseo Garely según los títulos de cada uno de los propietarios. $S = 14.249 \text{ m}^2$

SUPERFICIE EDIF. VIVIENDAS = $S_v = E_v \times S = 0,35 \text{ m}^2/\text{m}^2 \times 14.249 \text{ m}^2 = 4.987,15 \text{ m}^2$

SUPERFICIE ZONAS COMUNES = $S_{zc} = E_{zc} \times S = 0,05 \text{ m}^2/\text{m}^2 \times 14.249 \text{ m}^2 = 712,45 \text{ m}^2$

**A.P.I. - 2
PLAN PARCIAL S.D.R. - 2
ROVACIAS**



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:

- Documento B. Planos de información y proyecto;
- Documento C. Ordenanzas reguladoras.
- Documento D. Plan de Etapas.
- Documento E. Estudio económico-financiero.

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.

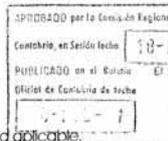
Las parcelas tipo A.I, A.II., y A.V., deberán ser objeto de un único proyecto básico para su desarrollo edificatorio.

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"

- 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 PÚBLICO

- 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.1. 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 que interfirieran 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.

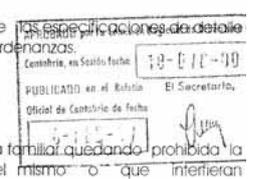
Además de los usos señalados en el párrafo anterior, en las parcelas se establece la tolerancia de implantación, regulada de forma expresa para cada parcela del presente proyecto, de los usos siguientes:

- 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.

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.

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 a 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.

- 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.

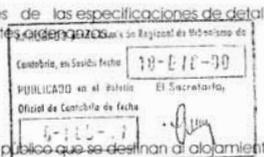
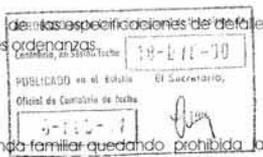
Los centros de infraestructuras de servicios urbanos se localizarán exclusivamente en sótanos o plantas bajas.

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.I. Jardines.

- 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 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.

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-.

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 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.

-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.I.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 Gandaría.

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.

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.

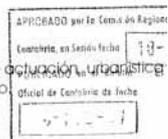
2. Los proyectos de urbanización podrán reajustar las alineaciones y rasantes de ordenación de los elementos de los Sistemas Locales de "Espacios libres" y "Vialidad", afectando incluso a la zonificación relativa de los elementos de este último sistema y de las áreas calificadas como "Espacios libres 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.



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.

A.V. 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 retro 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 retiros 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.

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 Cornillas.

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, los 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 adosados 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 dimanaron del Plan.

2. En concreto, las parcelas en las que así se establece, y las edificaciones que sobre ellas se levanten, quedan sometidas a los servidumbres de acceso a los garajes de las parcelas colindantes que se determinan en los CUADROS DE CARACTERÍSTICAS 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 CARACTERÍSTICAS 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 parmenorizada.

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.

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 CARACTERÍSTICAS correspondientes.

Artículo 36. Condiciones de dominio.

Las parcelas de Equipamiento comunitario serán de dominio público o privado según lo dispuesto en los CUADROS DE CARACTERÍSTICAS 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 correspondía.

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.

TÍTULO III.

CUADROS DE CARACTERÍSTICAS DE LAS PARCELAS EDIFICABLES.

CUADRO DE CARACTERÍSTICAS Nº 1

PARCELA EDIFICABLE : A.I.1.

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 da 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 CARACTERÍSTICAS 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 :

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.

CUADRO DE CARACTERÍSTICAS 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 CARACTERÍSTICAS 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 :

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 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 CARACTERÍSTICAS 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 :

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 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 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 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 8

PARCELA EDIFICABLE A.I.8.

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 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 9

PARCELA EDIFICABLE A.I.9.

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 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 CARACTERÍSTICAS Nº 10

PARCELA EDIFICABLE A.I.10.

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 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 CARACTERÍSTICAS 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.

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 CARACTERÍSTICAS 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 :

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 CARACTERÍSTICAS 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.

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 CARACTERÍSTICAS Nº 14

PARCELA EDIFICABLE A.II.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.

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 restringida" serán de dominio de la comunidad de propietarios, pero su acceso será libre para todos ellos, según las normas que se establezcan.

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.

CUADRO DE CARACTERÍSTICAS 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.

CUADRO DE CARACTERÍSTICAS 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.

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 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: 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:

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 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: 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:

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 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.

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.

CUADRO DE CARACTERÍSTICAS 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.

CUADRO DE CARACTERÍSTICAS 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.

CUADRO DE CARACTERÍSTICAS 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 :

3.1. EDIFICACION

Nº de plantas: 2
 Nº de viviendas: 4
 Sup.Max.Viviendas: 1.100 m²
 Sup. Max. por vivienda: 275.-m²
 Máxima 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 número 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 CARACTERÍSTICAS 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
 Máxima 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 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 número 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 regístralmente a la edificación que se asienta sobre ella.

CUADRO DE CARACTERÍSTICAS Nº 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

Nº de plantas: 2
 Nº de viviendas: 7
 Sup.Max.Viviendas: 1925.-m2
 Sup. Max. por vivienda: 275.-m2
 Máxima 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 510 o 520) más tres metros.

3.3. RETRANQUEOS A VALES.

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 número 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 regístralmente a la edificación que se asienta sobre ella.

CUADRO DE CARACTERÍSTICAS 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
 Máxima 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 510 o 520) más tres metros.

3.3. RETRANQUEOS A VALES.

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 número 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 regístralmente a la edificación que se asienta sobre ella.

CUADRO DE CARACTERÍSTICAS 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
 Máxima 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 510 o 520) más tres metros.

3.3. RETRANQUEOS A VALES.

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 número 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 regístralmente a la edificación que se asienta sobre ella.

CUADRO DE CARACTERÍSTICAS 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 retraerse 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 carácter público.

4.3. SERVIDUMBRES ENTRE PARCELAS:

No tiene.

CUADRO DE CARACTERISTICAS Nº 29

PARCELA EDIFICABLE C.I.1.

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
 Máxima ocupación sobre rasante: 20% de la Parcela
 Máxima ocupación bajo rasante: 20 % de la Parcela.
 Máxima Superficie construida : 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 carácter 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.

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
 Máxima 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 carácter 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.

CUADRO DE CARACTERISTICAS Nº 31

PARCELA EDIFICABLE C.II.1.

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 carácter público.

4.3. SERVIDUMBRES ENTRE PARCELAS:

No tiene.

4.4. DOMINIO:

Público.

4.5. CONDICIONES DE USO.

A determinar por el Ayuntamiento.

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 carácter público.

4.3. SERVIDUMBRES ENTRE PARCELAS:

No tiene.

4.4. DOMINIO:

Privado.

4.5. CONDICIONES DE USO.

A determinar por el Proyecto de Ejecución.

CUADRO DE CARACTERÍSTICAS 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 carácter público.
 - 4.3. SERVIDUMBRES ENTRE PARCELAS:

No tiene.
 - 4.4. DOMINIO:

Privado.
 - 4.5. CONDICIONES DE USO.

Establecimiento de un campo de golf.

CUADRO DE CARACTERÍSTICAS 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
 Máxima superficie construida: 2661.-m2
 Máxima 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 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.

CUADRO DE CARACTERÍSTICAS 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
 Máxima superficie construida: 500.-m2
 Máxima 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.

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.

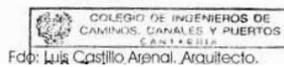
Artículo 44.- Accesos a garage.

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

Máxima 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 número 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.

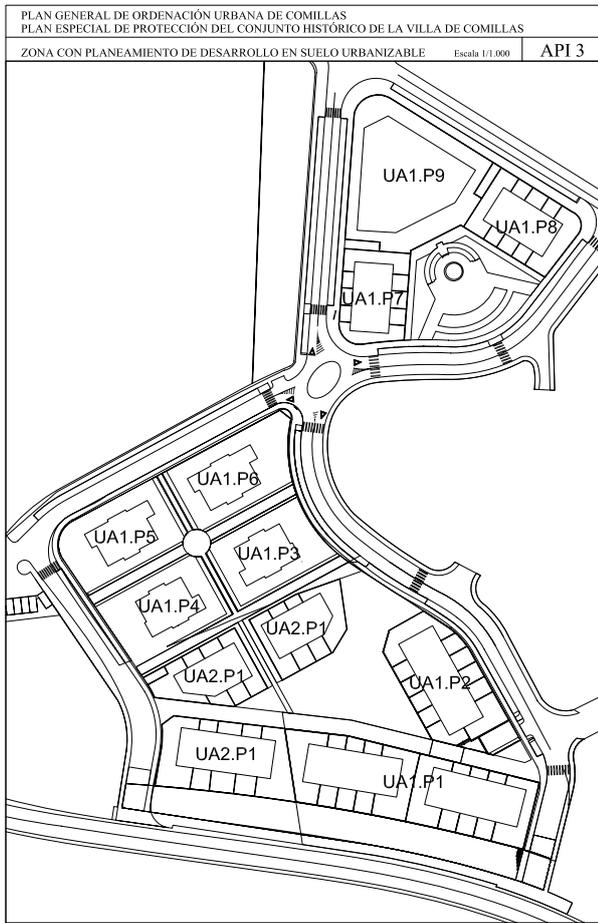
4.4. CONDICIONES DE USO:

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**



ARKHITEKTON S.A.
Carlos Navarro Chicharro
Arquitecto

6-7 Cuadros de características de la ordenación y aprovechamientos

CUADRO DE PARCELAS							
Parcela	Sup. Parcela edif.	Sup. Parcela edif. Neta	n° Viv.	Previsiones			Edificabilidad
				Sup ocupación	Sup (*) computable	Plazas Aparc.	
UA1P.1	1695,62	868,37	10	684	838,48	10	0,725
UA1P.2	1078,90	684,44	7	391	585,50	7	
UA1P.3	690,06	372,44	12	372	744,50	12	
UA1P.4	719,50	376,42	12	375	750,00	12	
UA1P.5	772,87	391,82	12	391	782,00	12	
UA1P.6	807,98	414,84	12	412	825,00	12	
UA1P.7	744,66	360,77	5	260	415,50	5	
UA1P.8	690,95	385,88	5	260	418,50	5	
UA1P.9	1559,47	975,67	hotelero	871	1742,00	30	
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

III ORDENANZAS DE LA EDIFICACION

ORDENAZA n° 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.

- 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 n° 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.

- Dedicación 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.

REQUISITOS DE LA EDIFICACION

EDIFICABILIDAD MÁXIMA	0,35 m2/m2
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 medianeras del Artículo 70 de estas Normas.
LONGITUD MÁXIMA DE EDIFICACION	30 metros (+/- 20%)

(*) Las superficies por parcela serían susceptibles de permutarse entre ellos manteniendo la totalidad.

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 3ª

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

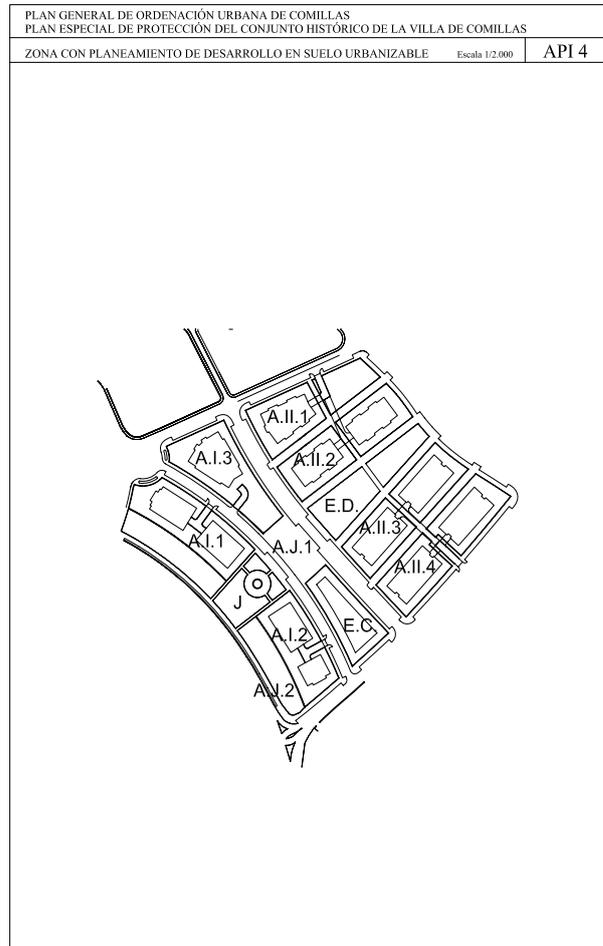
Con independencia de que su ejecución se realice de conformidad con las prescripciones técnicas que figuran en las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de Comillas y en el presente documento, se tendrán en cuenta las siguientes disposiciones:

- 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 íntegra del documento visitado con el nº 4 011.2004
 Fdo: D. Carlos Navarro arquitecto

**A.P.I. - 4
 PLAN PARCIAL S.D.R. - 4, SECTOR 17-18
 COMILLAS MAR**



III. Ordenanzas de la edificación.

Ordenanza nº 1. Parcelas de uso vivienda en categoría 1ª o 2ª. (Parcelas A.I.).

III.1. Uso característico.

Vivienda, en categorías 1ª, (vivienda unifamiliar o pareada), o 2ª (unifamiliar adosada o en hilera).

III.2. Usos permitidos.

- OFICINAS, en categoría 3ª
- ARTESANÍA 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.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 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 de las NNSS de Comillas.

III.4. 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.

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.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.

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.).

III.9. Uso característico.

Vivienda, en categorías 1ª (vivienda unifamiliar o pareada), 2ª (unifamiliar adosada o en hilera) o 4ª (residencia comunitaria).

III.10. Usos permitidos.

OFICINAS, en categoría 3ª
 ARTESANÍA 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 grafan 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.

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.

Ordenanza nº 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.

III.22. Equipamiento complementario.

No se considera

III.23. 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.24. 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.

III.25. 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 4. Equipamiento Comercial/Terciario (Parcela E.C.)

III.26. Usos permitidos.

- COMERCIAL en Categoría 3ª.
- OFICINAS, en categoría 3ª
- ARTESANÍA 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 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 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 sóla 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 nº 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 ajolado 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 ajolado, 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 adecuado.

Ordenanza nº 6. Red viaria. (D.I.)

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.

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.



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 1ª 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.CON.S (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

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 entodas 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".

4.3. Ordenanza 2ª 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.CON.S (M2)	EDIFICABILIDAD
R 1	3.122,70	33	2.981	0,95 m2/m2
R 2	3.809,00	10	972	neta 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	

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:

- 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'.

4.4. Ordenanza 3ª 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

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

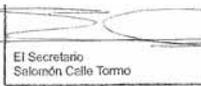
Usos prohibidos:

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'.

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 VÍA..... 5 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:

RESIDENCIAL UNIFAMILIAR

ZONA	USO y TIPOLOGIA	SUPERFICIE (M2)	SUP.CONTS (M2)	Nº VIVIENDAS
Manzana R 9	Vivienda unifamiliar	2.929,27 m ²	El 25,00,00 m ²	10
Manzana R 10	Vivienda unifamiliar	2.155,17 m ²	Salvo 30,00 m ² en régimen	10
Manzana R 11	Vivienda unifamiliar	2.929,34 m ²	1.300,00 m ²	10
Manzana R 12	Vivienda unifamiliar	1.249,72 m ²	650,00 m ²	5
Manzana R 13	Vivienda unifamiliar	1.899,30 m ²	600,00 m ²	4
Manzana R 14	Vivienda unifamiliar	2.386,60 m ²	900,00 m ²	6
Manzana R 15	Vivienda unifamiliar	2.252,72 m ²	900,00 m ²	6
Manzana R 16	Vivienda unifamiliar	3.406,96 m ²	600,00 m ²	3
Manzana R 17	Vivienda unifamiliar	2.902,13 m ²	600,00 m ²	3
Manzana R 18	Vivienda unifamiliar	1.085,00 m ²	300,00 m ²	2
Manzana R 19	Vivienda unifamiliar	9.656,74 m ²	1.750,00 m ²	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:

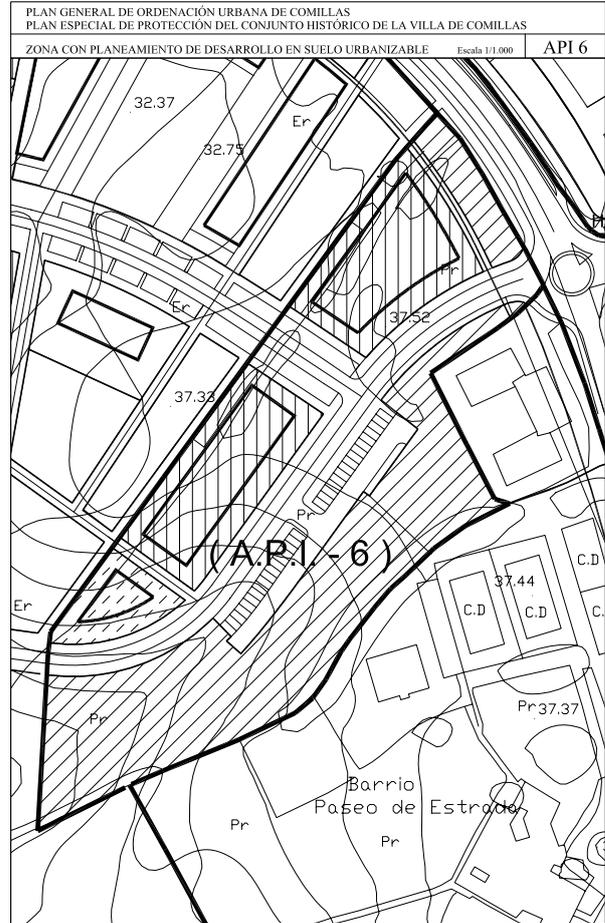
- Altura máxima 9,50 m.
- Número máximo de plantas: 3
- Longitud máxima de la edificación: No se limita. Según área de movimiento grafado en planos.

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.CONTS (M2)	Nº VIVIENDAS
Manzana R 1	Vivienda colectiva B + 2	3.244,47 m ²	5.284,00 m ²	58
Manzana R 2	Vivienda colectiva B + 1	3.802,00 m ²	972,00 m ²	10
Manzana R 3-7	Vivienda colectiva B + 2	2.404,44 m ²	2.914,00 m ²	32
Manzana R 4	Vivienda colectiva B + 2	3.065,06 m ²	1.001,00 m ²	11
Manzana R 5	Vivienda colectiva B + 2	3.504,67 m ²	3.642,00 m ²	40
Manzana R 6	Vivienda colectiva B + 2	3.589,70 m ²	3.642,00 m ²	40
Manzana R 8	Vivienda colectiva B + 2	1.849,00 m ²	2.003,00 m ²	22
TOTAL		21.466,94 m²	19.458,00 m²	213

A.P.I. - 6
SECTOR V.P.O.



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 VÍA..... 5 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.

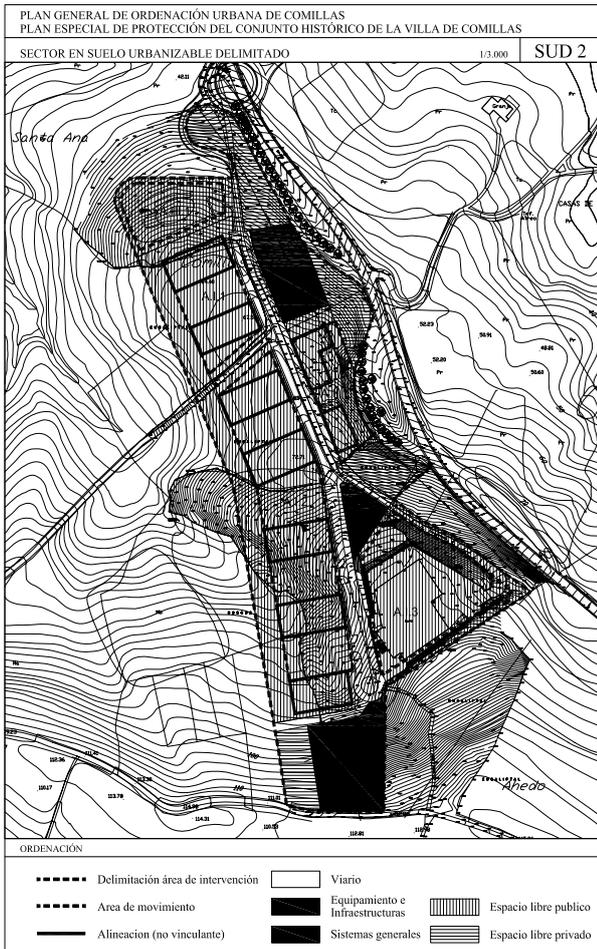
DISTANCIA A COLINDANTES..... 5 m.
Se admite el adosamiento en parcelas edificables colindantes.

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**



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
Círculo 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
Círculo 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° 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:

- 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.
- 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.
- 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.

**NORMAS PARTICULARES
PARA LOS ÁMBITOS DE ACTUACIÓN DIRECTA Y LOS SECTORES**

Texto Refundido - Junio 2008

INDICE

INTRODUCCION.....

CAPITULO 1. ÁMBITOS DE ACTUACIÓN DIRECTA EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

1.1 Definición.....	
1.2 Ámbito.....	
1.3 Condiciones de edificación, edificabilidad y uso.....	
1.4 Ejecución.....	
1.5 Alcance de las determinaciones.....	
1.6 Documentación.....	

CAPITULO 2. SECTORES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

2.1 Definición.....	
2.2 Ámbito.....	
2.3 Condiciones de edificación, edificabilidad y uso.....	
2.4 Ejecución.....	
2.5 Alcance de las determinaciones.....	
2.6 Documentación.....	
Sector SUNC 1, "Casal del Castro"	

CAPITULO 3. SECTORES EN SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

Sectores en Suelo Urbanizable Delimitado.....	
Sector SUD 1, "El Sardinero".....	
Sector SUD 2, "Industrial".....	

CAPITULO 4. SECTORES EN SUELO URBANIZABLE RESIDUAL

4.1 Definición.....	
4.2 Alcance.....	
4.3 Documentación.....	
4.4 Condiciones para su desarrollo.....	
4.5 Aprovechamiento.....	
4.6 Viviendas Protegidas.....	
Sector La Cadena.....	

NORMAS PARTICULARES PARA LOS ÁMBITOS DE ACTUACIÓN DIRECTA Y LOS SECTORES

INTRODUCCION

Con objeto de precisar la ordenación, las cesiones y la normativa del Plan, se presentan a continuación fichas detalladas de los Ámbitos de Actuación Directa en Suelo Urbano Consolidado y de los Sectores en Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable.

El contenido de las fichas tiene carácter normativo, salvo que se diga expresamente otra cosa, y debe ser considerado a todos los efectos como una parte, prolongación o precisión, de las Normas del Plan.

El documento se descompone en capítulos según el tipo de suelo a que hace referencia.

Las fichas se identifican por su código que para Suelo Urbano Consolidado es AAD, SUNC para el Suelo Urbano No Consolidado y para el Urbanizable Delimitado SUD o SUR para el Residual, estando señaladas en los planos de ordenación a escala 1/2000 y en los planos del Casco Histórico a 1/1000.

CAPITULO 1

ÁMBITOS DE ACTUACIÓN DIRECTA EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

ÁMBITOS DE ACTUACIÓN DIRECTA EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

1.1. Definición

Se señalan Ámbitos de Actuación Directa en Suelo Urbano Consolidado en aquellos casos en que por aportar una solución a problemas concretos de espacios libres u ordenación formal, es necesario proceder a concretar con mayor precisión la ordenación. En un caso se ha suscrito un Convenio Urbanístico que se ha incorporado como anejo a la Memoria del Plan.

1.2. Ámbito

1. Los Ámbitos de Actuación Directa están delimitados en forma indicativa en los planos de Ordenación a escala 1/2000 y en los planos del Casco Histórico a 1/1000.

2. La delimitación precisa de los mismos se realiza en las fichas adjuntas.

1.3. Condiciones de edificación, edificabilidad y uso.

1. Serán de aplicación en cada Ámbito de Actuación Directa las condiciones propias de la zona, cuya calificación se establece en la ficha correspondiente.

2. No obstante, las fichas correspondientes podrán precisar, modificar o completar dichas condiciones.

1.4. Ejecución.

1. En los Ámbitos de Actuación Directa la gestión urbanística se efectuará mediante actuaciones aisladas sobre las parcelas existentes previa normalización de las fincas si fuere necesario, si bien los propietarios a través de Estudios de Detalle podrán concretar la ordenación de volúmenes en aquellos casos en que se considere oportuno.

2. Deberá elaborarse un Proyecto de Urbanización conjunto para todo el Ámbito de Actuación, que puede ser incluido como parte del Proyecto de edificación.

3. Para la ejecución de la urbanización o la edificación, podrán fijarse distintos programas de ejecución.

4. Los propietarios incluidos en un Ámbito de Actuación Directa, deberán ceder al Ayuntamiento libres de cargas y urbanizados los terrenos señalados como viario y espacio libre público.

5. A este respecto, se entenderá por urbanizado:

- Respecto al viario y espacios libres públicos su completa construcción, amueblamiento, arbolado, etc., según lo señalado en los planos y en las condiciones mínimas de urbanización que pudiera establecer el Plan General o posteriores ordenanzas municipales.

- El abastecimiento de aguas, alcantarillado de pluviales, alcantarillado de aguas negras, alumbrado y electricidad, debiendo realizar los propietarios el enlace de estos servicios hasta los Sistemas Generales, según se indica en los planos de redes de infraestructura. En caso de que dichos elementos de conexión no estén grafiados en los planos, se entenderá que deben realizarse las redes necesarias para el servicio de la unidad y su conexión con las redes más cercanas. La recogida de aguas negras y pluviales será separativa, si no se indica expresamente lo contrario en los planos de redes de infraestructura, la red de abastecimiento será mallada y los tendidos eléctricos, telefónicos o de alumbrado deberán ser subterráneos.

1.5. Alcance de las determinaciones.

Las determinaciones fijadas para cada Ámbito de Actuación Directa prevalecerán sobre los criterios de ordenación general en caso de discrepancia o duda.

1.6. Documentación.

1. Las fichas correspondientes a cada Ámbito de Actuación Directa constan de:

- Hoja nº 1. Plano de Delimitación y Estado Actual a escala 1/1000 ó 1/2000. Ortofoto.

- Hoja nº 2. Plano catastral a escala 1/1000 ó 1/2000.

- Hoja nº 3. Plano de Ordenación a escala 1/500 ó 1/1000

Cuadro de características, incorporado por lo general en la hoja nº 3.

CAPITULO 2

SECTORES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SECTORES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

2.1. Definición.

Se señalan Sectores en Suelo Urbano no Consolidado en aquellos casos que por resultar sometidos a procesos de urbanización, renovación o reforma interior es necesario proceder a una actuación conjunta y unitaria.

2.2. Ámbito.

1. Los Sectores están delimitados en forma indicativa en los planos de Ordenación a escala 1/2000.

2. La delimitación precisa de las mismas se realiza en las fichas adjuntas.

2.3. Condiciones de edificación, edificabilidad y uso.

1. Serán de aplicación en cada Sector las condiciones propias de la zona, cuya calificación se establece en la ficha correspondiente.

2. No obstante, las fichas correspondientes podrán precisar, modificar o completar dichas condiciones.

2.4. Ejecución.

1. En aquellos Sectores en los que se ha considerado factible un desarrollo a corto plazo se plantea una ordenación detallada con la definición y determinaciones suficientes para que resulten de aplicación los artículos 44.2 y 48.3 de la Ley de Cantabria 2/2001 y puedan ser ejecutadas directamente sin necesidad de planeamiento de desarrollo. No obstante estas determinaciones

podrán ser completadas o modificadas, según corresponda, por Planes Parciales o Especiales. En el otro sector será preceptiva la elaboración de un Plan Especial.

2. Los Sectores constituyen unidades de reparcelación, por lo cual será necesaria la elaboración de un proyecto de Reparcelación para cada Sector, salvo que no afecte a más de propietario.

3. Deberá elaborarse un Proyecto de Urbanización conjunto para todo el ámbito de cada Sector, refiriendo su ejecución al resultado del Proyecto de Reparcelación en su caso. Se definirán y justificarán especialmente los aparcamientos propuestos.

4. Para la ejecución de la urbanización o la edificación, podrán fijarse distintas unidades o programas de ejecución.

5. Para la gestión de cada Sector se prevé en unos casos el sistema de compensación, y en otros el de cooperación, que, en cualquier caso, podrán ser modificados de acuerdo con lo previsto en el Art. 155 del Reglamento de Gestión Urbanística.

6. Los propietarios incluidos en un Sector, deberán ceder al Ayuntamiento libres de cargas y urbanizados los terrenos señalados como viario, espacio libre público y dotaciones, siempre que éstos no tengan la consideración de Sistemas Generales, en cuyo caso, se entenderá como obligatoria únicamente la cesión del suelo correspondiente.

7. A este respecto, se entenderá por urbanizado:

- Respecto al viario y espacios libres públicos su completa construcción, amueblamiento, arbolado, etc., según lo señalado en los planos y en las condiciones mínimas de urbanización que pudiera establecer el Plan General o posteriores ordenanzas municipales.

- Respecto a áreas dotacionales, el encintado de aceras si así figuraba en los planos.

- El abastecimiento de aguas, alcantarillado de pluviales, alcantarillado de aguas negras, alumbrado y electricidad, debiendo realizar los propietarios el enlace de estos servicios hasta los Sistemas Generales, según se indica en los planos de redes de infraestructura. En caso de que dichos elementos de conexión no estén grafiados en los planos, se entenderá que deben realizarse las redes necesarias para el servicio de la unidad y su conexión con las redes más cercanas. La recogida de aguas negras y pluviales será separativa, si no se indica expresamente lo contrario en los planos de redes de infraestructura, la red de abastecimiento será mallada y los tendidos eléctricos, telefónicos o de alumbrado deberán ser subterráneos.

8. Se tendrá en cuenta lo establecido en los artículos 117 a 122 de la Ley 2/2001.

9. El aprovechamiento urbanístico privativo será el 90% y el 10% será de cesión al Ayuntamiento.

2.5. Alcance de las determinaciones.

1. Las determinaciones fijadas para cada Sector prevalecerán sobre los criterios de ordenación general en caso de discrepancia o duda.

2. Las posibles modificaciones de las determinaciones de cada Sector, seguirán el trámite adecuado según su alcance y lo dispuesto en cada ficha.

2.6. Documentación.

1. Las fichas correspondientes a cada Sector constan de:

- Hoja nº 1. Plano de Delimitación y Estado Actual a escala 1/2000 ó 1/1500. Ortofoto.
- Hoja nº 2. Plano catastral a escala 1/1500 ó 1/2000.
- Hoja nº 3. Plano de Ordenación a escala 1/500 ó 1/2000 y cuadro de características.

SECTOR SUNC 1. "Casal del Castro"

1. Localización y ámbito.

Situado en la finca denominada "Casal del Castro" (referencia catastral nº 5949008) y dos parcelas colindantes (referencias catastrales nº 5949011 y 5949014) en el centro del casco urbano de Comillas. Su ámbito es el grafiado en los planos del Plan.

2. Origen y objetivos.

Terrenos privados pertenecientes a tres parcelas. Su tamaño y posición central en Comillas posibilita la consecución de diversos objetivos de carácter público como son:

Obtención de un espacio libre de uso público, conectando diversos ámbitos del casco histórico.

Consecución de un equipamiento comunitario de carácter cultural.

Consecución de un aparcamiento subterráneo de uso mixto.

Ordenar los volúmenes de la edificación, ocultando una medianera existente en un lugar sensible del paisaje urbano.

Articular el espacio conocido como el Chozu con los espacios públicos existentes, abrir los espacios del Casal hacia los espacios públicos del Corro, la Plaza de la Constitución o calles circundantes.

Posibilitar la reducción de una planta del edificio ampliación del Casal, transfiriendo la superficie construida minorada al área de movimiento. La

superficie construida proveniente de esta operación estará suficientemente justificada.

Posibilitar la sustitución de un edificio de volumetría excesiva, como el hostal Paraiso, por otros alternativos.

3. Superficie.

Según medición cartográfica reciente aportada por el Ayuntamiento, 10.900 m², sobre plano topográfico de la finca realizado por la Propiedad.

4. Ordenación.

La establecida gráficamente en los planos.

Ficha nº1 del Catálogo de Fincas y Jardines a conservar.

Se deberá mantener la vegetación de valor existente.

Ficha nº 69 del Catálogo de Patrimonio Edificado, Casco Histórico.

Se definen alineaciones y áreas de movimiento.

la ordenación de las edificabilidades se realizará a través de un Plan Especial, que podrá modificar las áreas de movimiento trazadas en el documento el Plan.

Se deberá redactar un Proyecto de Urbanización que contemple todas las actuaciones previstas en la totalidad del ámbito.

5. Parámetros.

Ordenanza de aplicación: Zona de Casco Histórico y Zona Residencial "F".

Edificabilidad: La resultante de aplicar a la superficie resultante de las alineaciones establecidas las alturas señaladas, con las condiciones de las ordenanzas de aplicación.

La superficie construida existente del edificio del hotel proviene de un levantamiento reciente realizado por la Propiedad y aportado por el Ayuntamiento.

Se señala un área de movimiento para un edificio de uso residencial en la que se pueden edificar 300 m², por la ordenanza de Zona Residencial "F" y la posible transferencia de superficie construida minorada proveniente de la demolición de la última planta del edificio del Casal del Castro con nivel de protección neutro.

La procedente de la sustitución, en su caso, de los edificios existentes en las parcelas catastrales nº 5949011 y 5949014, que será ordenada por el P.E.R.I.

Se señala un área de movimiento para el edificio de uso público, cuya superficie máxima edificable será de 1.000 m².

Ocupación: La ocupación máxima en planta de los edificios de uso residencial en el área de movimiento será la mitad de su superficie edificable.

Altura: La señalada en los planos. El edificio público no podrá superar los 9 m de altura

Uso: Los admitidos por la ordenanza de Zona de Casco Histórico.

Constituye una única unidad de ejecución para todo el ámbito delimitado.

Cesión libre, gratuita y urbanizada de los espacios libres señalados en los planos.

Sistema de actuación: cooperación

Aparcamiento subterráneo: 5.340 m² en dos plantas, ampliable a 3.000 m² por planta. Rasante superior por debajo de la cota de la calle Victoriano Pérez de la Riva en la portalada de acceso al Casal. El acceso al mismo se efectuará desde el vial situado en el lindero este de la parcela. (sin perjuicio de otros complementarios que se puedan plantear).

6. Gestión.

De acuerdo con lo establecido en el art. 6.2.6. de las Normas Urbanísticas, podrán realizarse reparcelaciones discontinuas voluntarias entre la finca del Casal del Castro y otras parcelas colindantes situadas entre la finca y el Casco Histórico de Comillas.

El Ayuntamiento podrá autorizar este procedimiento cuando tenga por objetivo mejoras urbanísticas para los intereses generales tales como articular el espacio conocido como el Chozu con los espacios públicos existentes, abrir los espacios del Casal hacia los espacios públicos del Corro, la Plaza de la Constitución o calles circundantes, sustituir edificios de volumetría excesiva por otros alternativos, etc.

El procedimiento seguirá lo establecido en la normativa urbanística y la ordenación de las edificabilidades resultantes se realizará a través de un Plan Especial.

Mediante convenio urbanístico se concretarán las cesiones de espacios públicos resultantes y su urbanización, el régimen de uso del aparcamiento, así como otras contrapartidas propias del convenio.

CAPITULO 3

SECTORES EN SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

SECTORES EN SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

Desde el inicio de la redacción del presente Plan, en Febrero de 2002, hasta Diciembre de 2006, se han venido tramitando y sometiendo a informe del equipo redactor tres planes parciales que desarrollaban suelo apto para urbanizar existente. A lo largo de estos cuatro años se ha producido un proceso progresivo de adaptación de las propuestas de estos planes parciales a los criterios del nuevo Plan general, de forma que el Ayuntamiento ha considerado conveniente por distintos motivos proceder a su aprobación provisional antes de la aprobación inicial del Plan General y firmar tres convenios urbanísticos para establecer una serie de condiciones. Por este motivo estos tres planes parciales, tramitados en base a las Normas Subsidiarias vigentes y antes del nuevo Plan, se rigen por sus propias normativas que han sido consensuadas a lo largo de su tramitación.

A ellos se les ha sumado un nuevo sector en el que se están construyendo 70 viviendas de protección pública, situado al sur del sector La Estrada.

En los planos del nuevo Plan General se formula una propuesta de ordenación donde se establece que a ambos lados de la carretera CA-135 de entrada a Comillas, entre el cruce de La Cadena y el de Ruiseñada, la altura permitida será de bajo más dos plantas y vivienda plurifamiliar, manteniendo en el resto de los ámbitos de los planes la altura de bajo más una planta.

La propuesta de permitir una altura de bajo más dos plantas y vivienda plurifamiliar al lado de la carretera CA-135, tal y como se dibuja en la ficha final de ordenación del Paseo de Estrada, debe respetar y permitir el aprovechamiento íntegro de la edificabilidad de los planes parciales tengan aprobada y para ello se podrá modificar la ordenación de los bloques dibujados, tanto en fondo como en longitud, de acuerdo con la condición anterior. Igualmente el vial interior dibujado podrá ser modificado y ajustado en ese sentido.

El aprovechamiento edificable privativo será el 90% y el 10% restante será la cesión al Ayuntamiento, de acuerdo con lo previsto en el artículo 126 de la Ley 2/2001.

En el Plan Parcial La Estrada se procederá a la restauración ambiental del cauce del arroyo y sus riberas con las plantaciones asociadas. Asimismo, la parte de monte situada al Sur, plantada con especies alóctonas será restaurada y sustituida por especies autóctonas propias de la zona.

El sector del Plan Parcial El Sardinero, constituye una nueva zona para el desarrollo urbano de Comillas, que ha sido propuesta por el presente Plan General.

Se tendrá en cuenta lo establecido en el artículo 48.1.g) de la Ley 2/2001 y en el P.O.L., sobre la reserva del 30% del total de viviendas para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección (V.P.O.).

En virtud de lo establecido en el artículo 6 de la Ley de Cantabria 2/2004, el desarrollo del sector queda condicionado a la ejecución y puesta en funcionamiento de las infraestructuras de servicios y del Saneamiento y nueva Estación Depuradora.

De acuerdo con la normativa del P.O.L. las nuevas áreas de crecimiento residencial que colinden con suelos rústicos de protección forestal deberán establecer en su ordenación una franja de 50 metros entre las edificaciones y dicha clasificación.

En el Sector SUD 2 se plantea una ordenación detallada con la definición y determinaciones suficientes para que resulten de aplicación los artículos 44.2 y 48.3 de la Ley de Cantabria 2/2001 y pueda ser ejecutada directamente sin necesidad de planeamiento de desarrollo. No obstante estas determinaciones podrán ser completadas o modificadas por Plan Parcial. En el sector SUD 1 será preceptiva la elaboración de un Plan Parcial.

Sector SUD 1. "El Sardinero"

1. Superficie: 141.000 m², 126.900 excluidos los Sistemas Generales.
2. Uso: Residencial y los permitidos en las ordenanzas de las Zonas residenciales B y C.
3. Edificabilidad: 0'29 m²/m², sobre la superficie resultante una vez excluidos los Sistemas Generales.
4. Densidad máxima: 29 viv/Ha, sobre la superficie resultante una vez excluidos los Sistemas Generales.
5. Número máximo de viviendas: 368, sobre la superficie resultante una vez excluidos los Sistemas Generales.

Se destinará un 30% del total de viviendas para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección (V.P.O.), lo que supone un mínimo de 110 viviendas protegidas.

6. División en sectores: El desarrollo del Plan Parcial podrá hacerse en un solo Sector y con las divisiones y fases que el mismo determine.

7. Sistemas Generales: Se indican dos áreas de cesión para Sistemas Generales. Una para equipamiento que puede ser un Centro de Salud, y la otra como espacio público abierto, concebido como plaza y nuevo centro urbano de toda la zona. La cesión correspondiente para Sistemas Generales es el 10% de la superficie del Sector. También se adscribe como Sistema General en este sector, la obtención para uso público del SGEQ.2.7., inmueble descrito en la ficha nº 252 del Catálogo del Casco Histórico, situado en el cruce del Filipinas, calle Infantas nº 1. Con este motivo se incrementan la edificabilidad y el número máximo de viviendas de este sector en 1.500 m² y 15 viviendas, respectivamente.

8. Red viaria: Los viales generales que se dibujan en forma de bulevares son vinculantes, así como su articulación con el entorno. Su diseño en detalle así como el resto del viario del Sector corresponde al Plan Parcial.

9. Infraestructuras: Para iniciar la tramitación de su Plan Parcial, se ha de acreditar y justificar que existe capacidad de suministro de agua, energía eléctrica, etc., etc. Igualmente se ha de garantizar la articulación y concesión correspondiente con la red viaria e infraestructuras existentes, tal y como exige el artículo 58 de la Ley 2/2001. Para la ejecución del sector será condición necesaria que exista la garantía de la ejecución y puesta en funcionamiento del saneamiento y nueva estación depuradora. De acuerdo con el Informe de Impacto Territorial aprobado por la Ponencia Técnica de la C.R.O.T.U. el 21 de diciembre de 2005 el desarrollo de este sector queda condicionado a la ejecución de la variante de carreteras.

10. Altura máxima: Con carácter general para todo el Sector la altura máxima será de dos plantas, bajo más una, y 6'5 metros, salvo en la parte baja donde se localiza la zona pública central en que se diseña un espacio público a modo de nueva plaza o "corro" con sus edificios de pisos y bajos comerciales. En esta zona señalada en el plano la altura permitida será de bajo más dos alturas 9'5 metros.

11. Tipología: Vivienda unifamiliar aislada o adosada. Plurifamiliar en bajo más dos alturas en la zona señalada en el plano.

Sector SUD 2. "Industrial"

1. Usos: Industrial, Talleres, Almacenes, Comercial, Gasolinera, Garajes y servicios del automóvil. Se prohíben las industrias contaminantes.

2. Edificabilidad: 0'413 m²/m².

3. Altura de coronación: 9 m.

4. Ocupación por construcciones industriales: No superará los 2/3 del sector.

5. Condiciones de Urbanización: Preferente en los primeros cuatro años.

6. División en sectores: Podrá ser propuesta por un Plan Parcial que modifique las determinaciones establecidas.

7. Sistemas Generales: Dentro del Sector figura el sistema general de infraestructuras para punto de Transferencia de residuos y depósito de inertes. La delimitación de este sistema general de infraestructuras es indicativa y puede ser modificada por el Ayuntamiento a la vista de las necesidades concretas del proyecto.

8. Red viaria: Se tendrá en cuenta el viario dibujado en el plano de ordenación y las condiciones generales expuestas para el suelo urbanizable (art. 5.4.14).

9. Infraestructuras: Se respetará el paso de la red general de gas. Las aguas pluviales pueden verter directamente al arroyo. El desarrollo del sector queda condicionado a la obtención y realización de las infraestructuras necesarias, tales como suministro de agua, energía eléctrica, red de saneamiento, accesos, etc. Para la ejecución del sector será condición necesaria que exista la garantía de la ejecución y puesta en funcionamiento del saneamiento y nueva estación depuradora. De acuerdo con el Informe de Impacto Territorial aprobado por la Ponencia Técnica de la C.R.O.T.U. el 21 de diciembre de 2005 el desarrollo de este sector queda condicionado a la ejecución de la variante de carreteras.

10. Sistema de actuación: Se opta por el Sistema de Cooperación previsto en los artículos 158 y siguientes de la Ley 2/2001, que requiere mayor participación de la iniciativa pública para llevar inicialmente la gestión del plan parcial, pero que no impide optar por el Sistema de Compensación si los propietarios del Sector lo estiman más conveniente.

11. Ejecución.

1. Se plantea una ordenación detallada con la definición y determinaciones suficientes para que resulten de aplicación los artículos 44.2 y 48.3 de la Ley de Cantabria 2/2001 y pueda ser ejecutada directamente sin necesidad de Plan Parcial. No obstante estas determinaciones podrán ser completadas o modificadas por Plan Parcial. Su desarrollo queda condicionado a la eliminación de las explotaciones forestales existentes en el entorno de 50 metros del área de movimiento señalada para los edificios.

2. El Sector constituye una unidad de reparcelación, por lo que será necesaria la elaboración de un proyecto de Reparcelación.

3. Deberá elaborarse un Proyecto de Urbanización conjunto para todo el ámbito, refiriendo su ejecución al resultado del Proyecto de Reparcelación. Se definirán y justificarán especialmente los aparcamientos propuestos.

4. Para la ejecución de la urbanización o la edificación, podrán fijarse distintas unidades o programas de ejecución.

5. Los propietarios deberán ceder al Ayuntamiento libres de cargas y urbanizados los terrenos señalados como viario, espacio libre público y dotaciones, salvo los Sistemas Generales, en cuyo caso, será obligatoria únicamente la cesión del suelo correspondiente.

A este respecto, se entenderá por urbanizado:

- Respecto al viario y espacios libres públicos su completa construcción, amueblamiento, arbolado, etc., según lo señalado en los planos y en las condiciones mínimas de urbanización establecidas por el Plan General o posteriores ordenanzas municipales.

- Respecto a áreas dotacionales, el encintado de aceras.

- El abastecimiento de aguas, alcantarillado de pluviales, alcantarillado de aguas negras, alumbrado y electricidad, debiendo realizar los propietarios el enlace de

estos servicios hasta los Sistemas Generales, según se indica en los planos de redes de infraestructura. En caso de que dichos elementos de conexión no estén grafiados en los planos, se entenderá que deben realizarse las redes necesarias para el servicio de la unidad y su conexión con las redes más cercanas. La recogida de aguas negras y pluviales será separativa, si no se indica expresamente lo contrario en los planos de redes de infraestructura, la red de abastecimiento será mallada y los tendidos eléctricos, telefónicos o de alumbrado deberán ser subterráneos.

6. Se tendrá en cuenta lo establecido en los artículos 117 a 122 de la Ley 2/2001.

12. El aprovechamiento urbanístico privativo será el 90% y el 10% será de cesión al Ayuntamiento.

13. El Sector está sujeto a las Normas Específicas para el Suelo Urbanizable Delimitado de esta Normativa.

14. Parámetros reguladores de la ordenanza de aplicación.

Zona Industrial.

Parcela mínima:	500 m ² .
Frente mínimo:	12 m
Círculo mínimo:	12 m
Altura de Cornisa:	9,00 m. máximo.
Número de plantas:	B + 1 máximo.
Edificabilidad máxima:	0,65 m ² /m ² .
Ocupación máxima:	50%.
Retranqueo a una vía:	El señalado en el plano de Ordenación. 9m desde la línea de edificación al límite de la parcela.
Retranqueo a colindantes:	mitad de la altura / mínimo 5 m.
Retranqueo entre edificaciones:	10 m. mínimo.

Tipología: Edificación industrial aislada o adosada.

Se ha incorporado la normativa detallada de este sector como anejo a las Normas Urbanísticas.

15. El tratamiento arquitectónico del conjunto industrial debe ser objeto de un proyecto unitario, independientemente de que su construcción pueda materializarse por fases.

CAPITULO 4

SECTOR EN SUELO URBANIZABLE RESIDUAL

SECTOR EN SUELO URBANIZABLE RESIDUAL

4.1. Definición.

1. La ficha correspondiente al Sector del Suelo Urbanizable Residual tiene por objeto precisar algunas de las determinaciones previstas en los artículos 49, 53 y 55 de la Ley 2/2001 de Cantabria.

2. Los planos a que hacen referencia son el plano de Clasificación de Suelo, a escala 1/10.000, y los de Ordenación y Red viaria a escala 1/2000.

4.2. Alcance.

1. El Sector propuesto está sujeto a las Normas específicas para el Suelo Urbanizable Residual de esta normativa.

2. La función de esta ficha es precisar algunas de estas delimitaciones y tiene carácter normativo.

4.3. Documentación.

Consta de una ficha de características para el Sector.

En el desarrollo del plan parcial se consignarán los datos exigidos en el artículo 58 de la Ley 2/2001, especialmente el punto c) del citado artículo que establece: *En el caso del suelo urbanizable residual, estudio justificativo del Sector y del carácter de la urbanización, con especial referencia a las conexiones con los servicios viarios y de infraestructuras generales, modo de ejecución de las obras de urbanización y propuesta, en su caso, de compromisos de conservación, mantenimiento de la urbanización y prestación de servicios. Estos compromisos incluirán los que puedan vincular al promotor y a la Administración, así como los que ha de contraer aquél con los futuros compradores y los supuestos de subrogación de éstos o de la asociación que los agrupe.*

4.4. Condiciones para su desarrollo.

El sector de suelo urbanizable residual ha de ceder una parcela para Sistema General de Equipamientos equivalente al 10% de la superficie del sector. Su desarrollo se podrá iniciar preferentemente a partir del momento en que se haya concedido licencia a más del 60% de las viviendas previstas en el programa del Plan General, y en cualquier caso no antes de 8 años desde la aprobación definitiva del mismo. Para iniciar su Plan Parcial se ha de acreditar y justificar que existe capacidad de suministro de agua, energía eléctrica, saneamiento etc, etc. En virtud de lo establecido en el artículo 6 de la Ley de Cantabria 2/2004, el desarrollo del sector queda condicionado a la ejecución y puesta en funcionamiento del Saneamiento y nueva Estación Depuradora. De acuerdo con el Informe de Impacto Territorial aprobado por la Ponencia Técnica de la C.R.O.T.U. el 21 de diciembre de 2005 el desarrollo de este sector queda condicionado a la ejecución de la variante de carreteras.

4.5. Aprovechamiento.

El aprovechamiento edificable privativo será el 90% del total permitido y el 10% será de cesión al Ayuntamiento, según lo previsto en el art. 126 de la Ley 2/2001.

4.6. Viviendas protegidas.

Se tendrá en cuenta lo establecido en el artículo 48.1.g) de la Ley 2/2001 y en el P.O.L., sobre la reserva del 30% del total de viviendas para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección (V.P.O.).

De acuerdo con la normativa del P.O.L. las nuevas áreas de crecimiento residencial que colinden con suelos rústicos de protección forestal deberán establecer en su ordenación una franja de 50 metros entre las edificaciones y dicha clasificación.

Sector SUR 1. "La Cadena"

1. Superficie: 75.000 m²

2. Uso: Residencial y los previstos en la ordenanza de la Zona residencial B.

3. Edificabilidad: 0'12 m²/m²

4. Densidad máxima: 12 viv/Ha

5. Número máximo de viviendas: 90

Se reservará un 30% del total de viviendas para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección (V.P.O.), lo que supone un mínimo de 27 viviendas protegidas.

6. Condiciones de Urbanización: Su desarrollo se podrá iniciar a nivel del Plan Parcial a partir del momento en que se haya concedido licencia a más del 60% de las viviendas previstas en el programa del Plan General, y en cualquier caso no antes de 8 años desde la aprobación definitiva del mismo.

7. División en sectores: El desarrollo del Plan Parcial podrá hacerse en un solo Sector y con las divisiones y fases que el mismo determine.

8. Sistemas Generales: Se indica la cesión para Sistemas Generales correspondiente al 10% de la superficie del Sector. Asimismo, se indica la parte de espacio verde como prolongación del boulevard que existe en el Sector 1, y que se sitúa en el límite con el Sector de Rovacías.

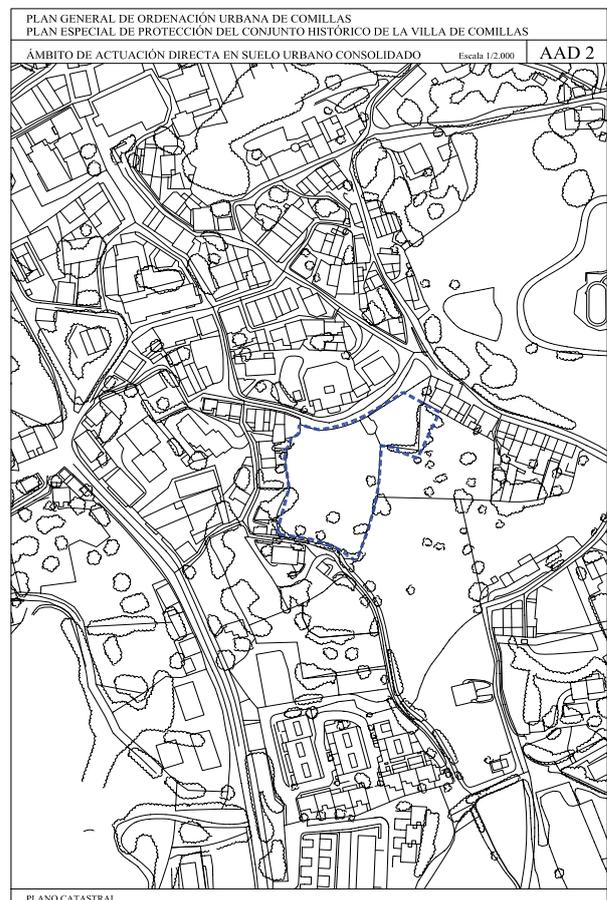
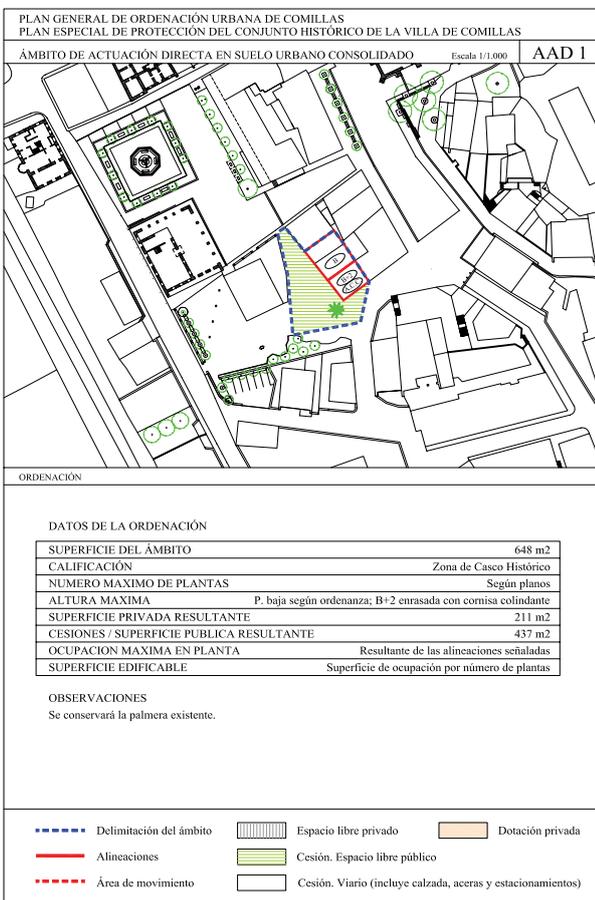
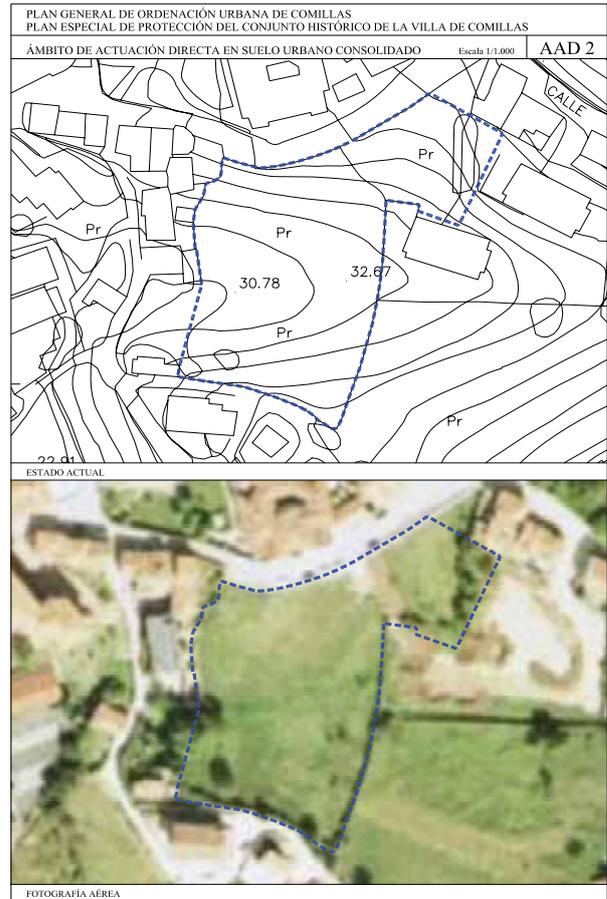
9. Infraestructuras: Para iniciar la tramitación de su Plan Parcial, se ha de acreditar y justificar que existe capacidad de suministro de agua, energía eléctrica, etc, etc. Igualmente se ha de garantizar la articulación y concesión correspondiente con la red viaria e infraestructuras existentes, tal y como exige el artículo 58 de la Ley 2/2001. Para la ejecución del sector será condición necesaria que exista la garantía de la ejecución y puesta en funcionamiento y nueva estación depuradora.

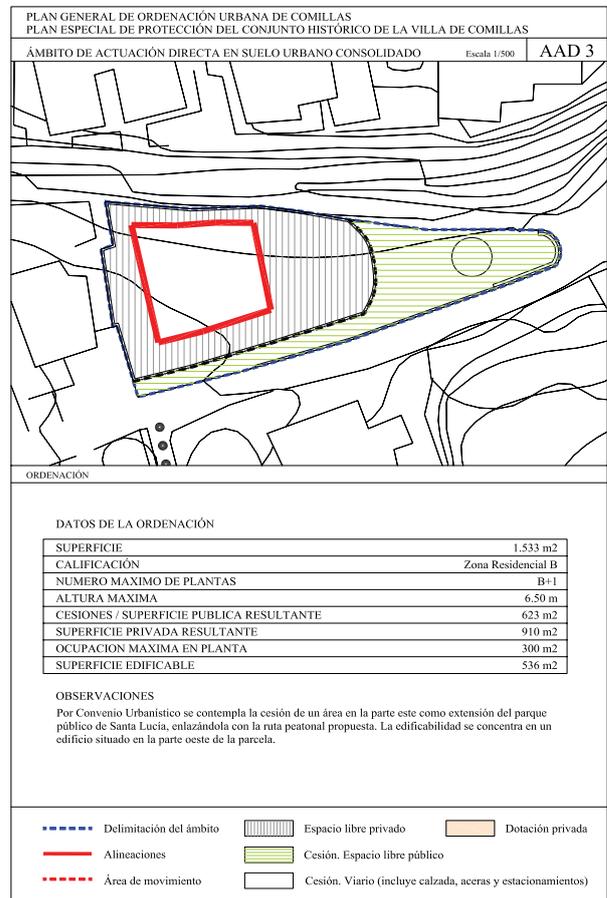
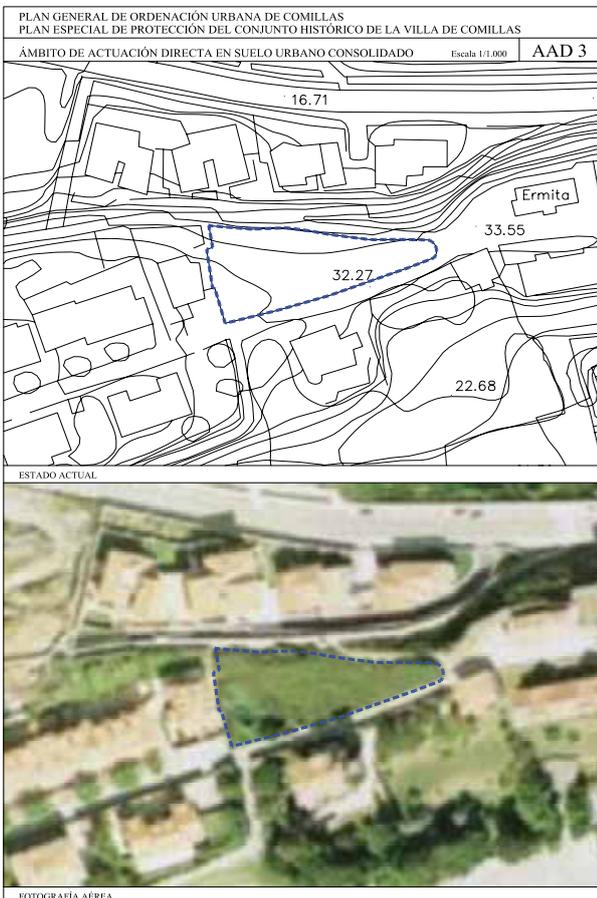
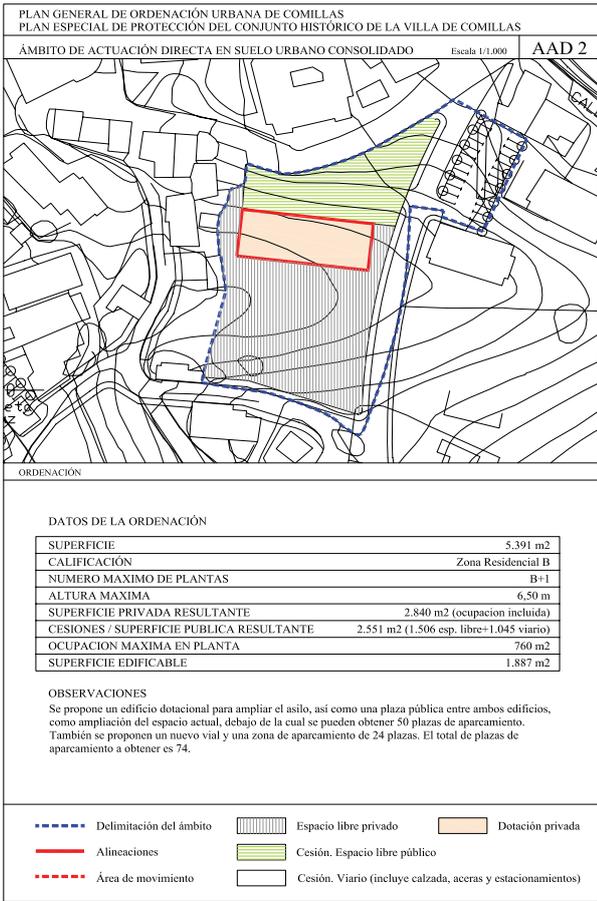
10. Altura máxima: Bajo más una planta: 6'5 m.

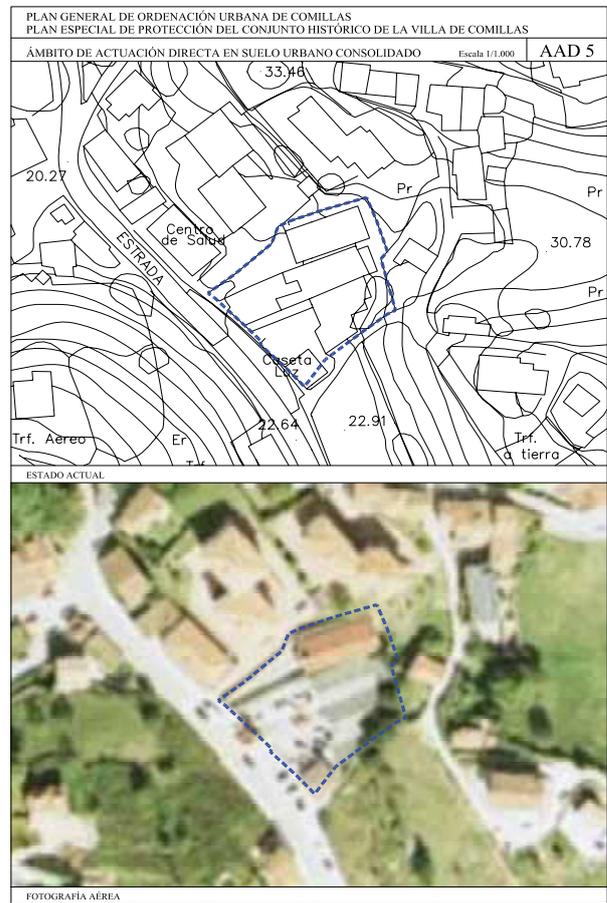
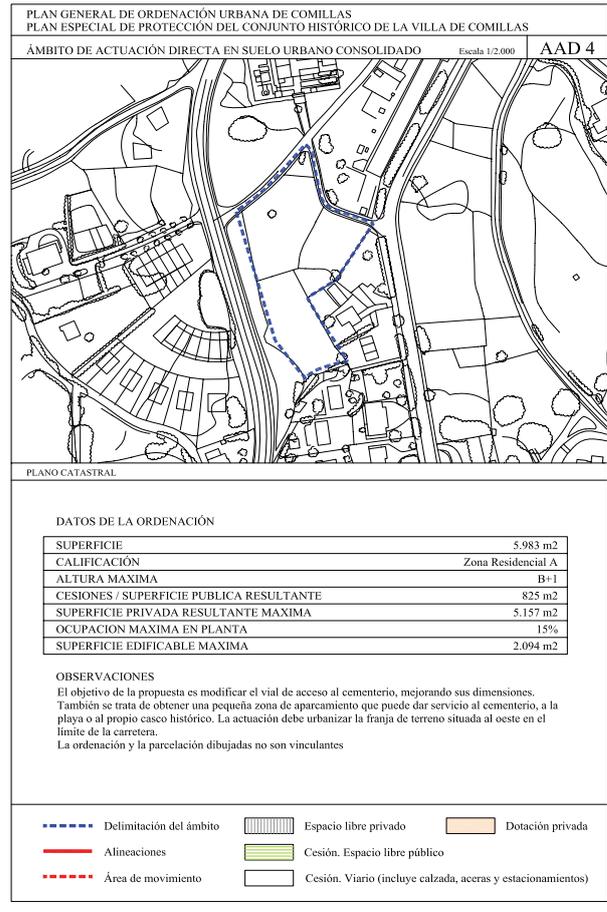
11. Tipología: Vivienda unifamiliar aislada o adosada.

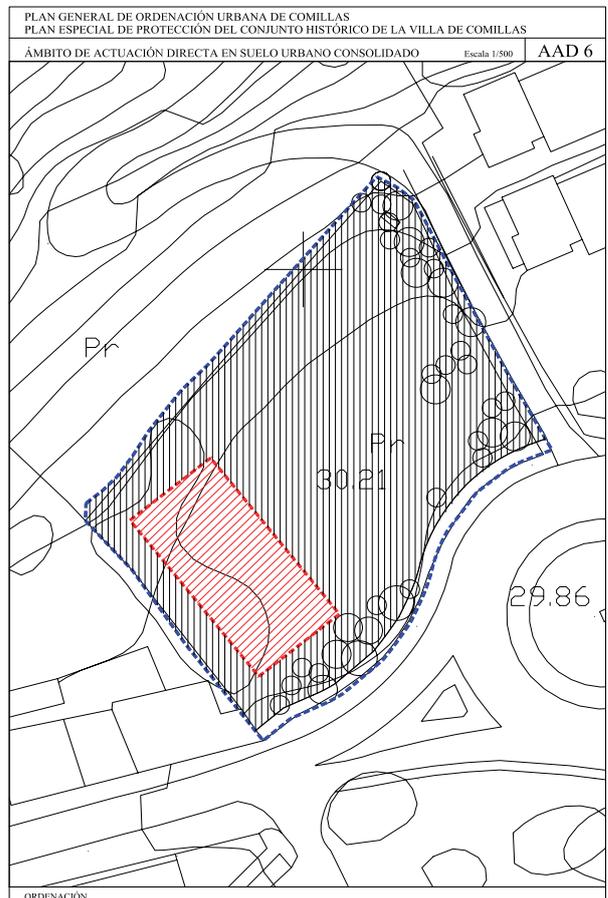
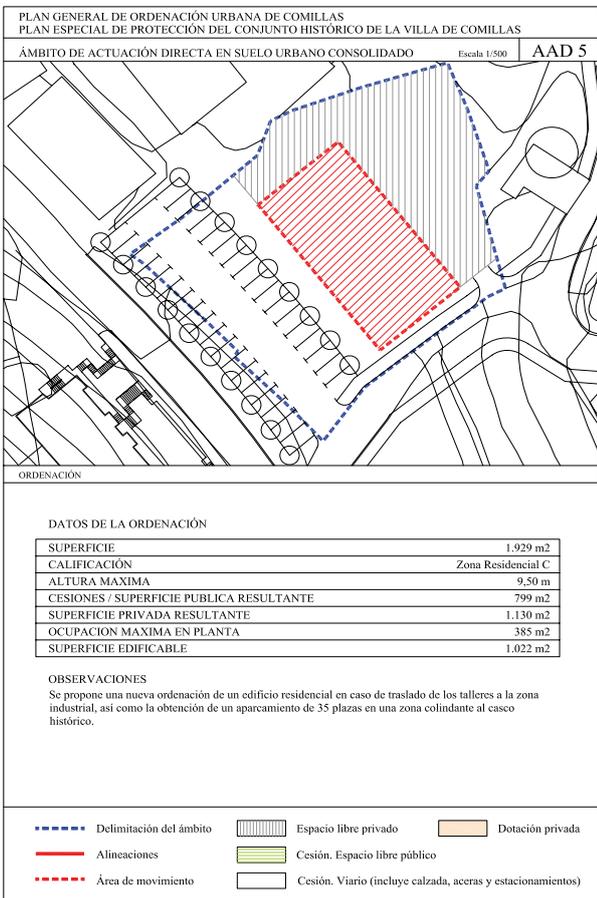
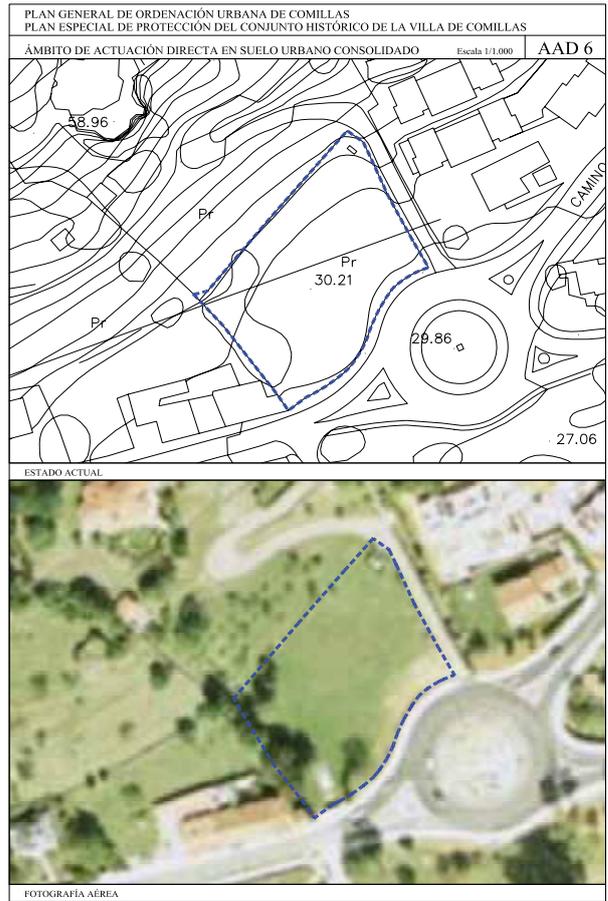
FICHAS. ÁMBITOS DE ACTUACIÓN DIRECTA EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

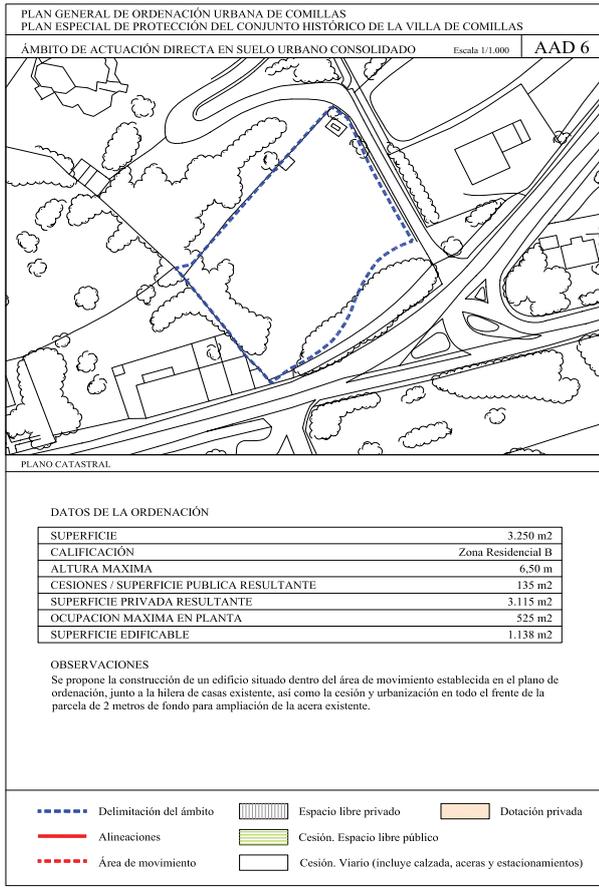




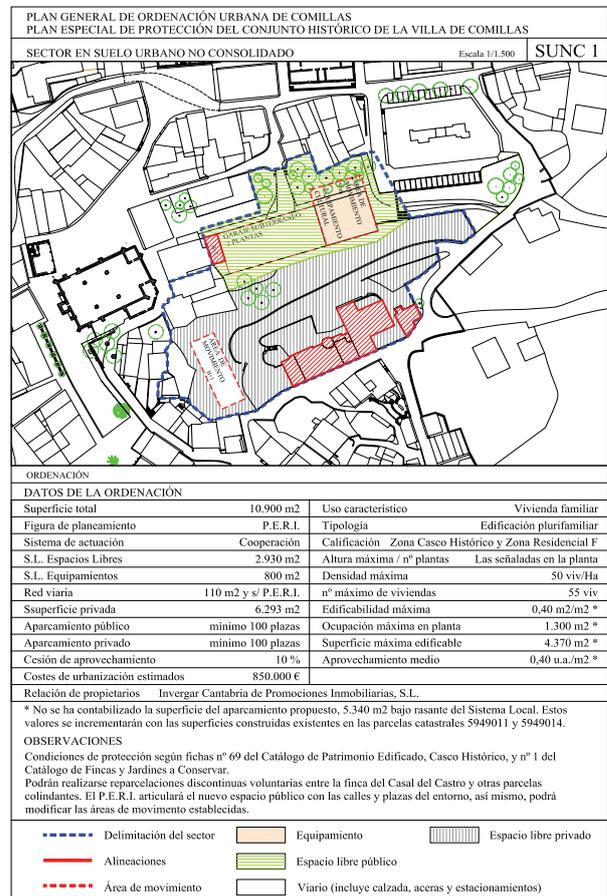


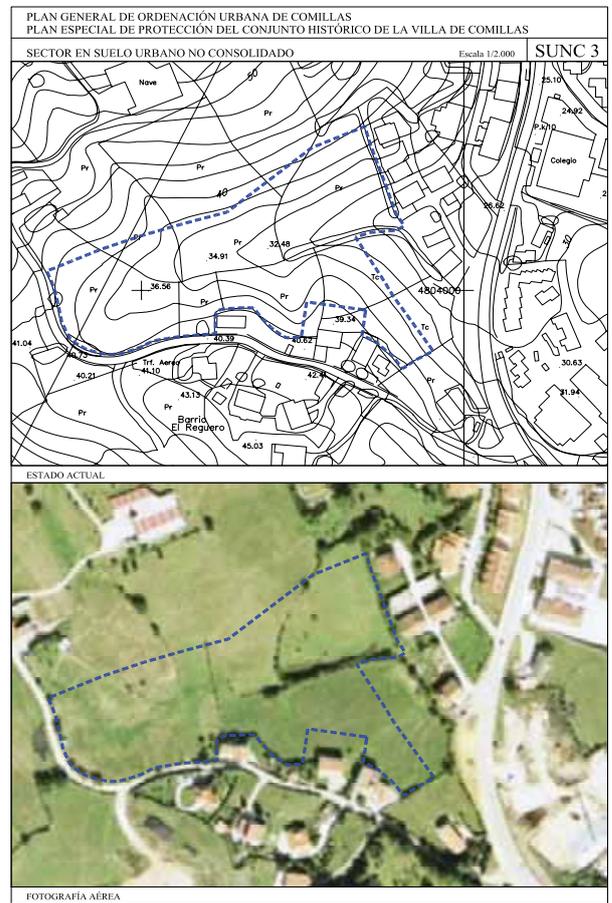
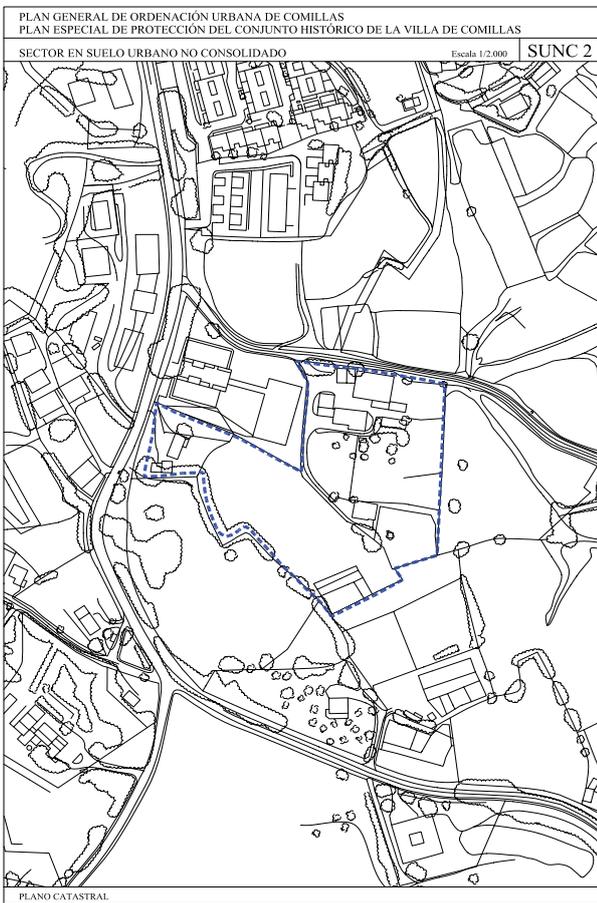
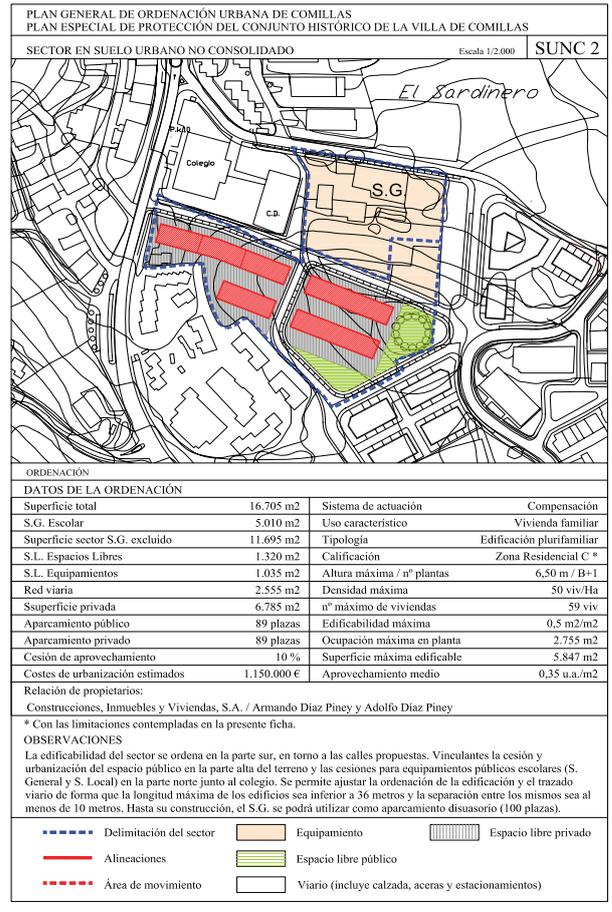


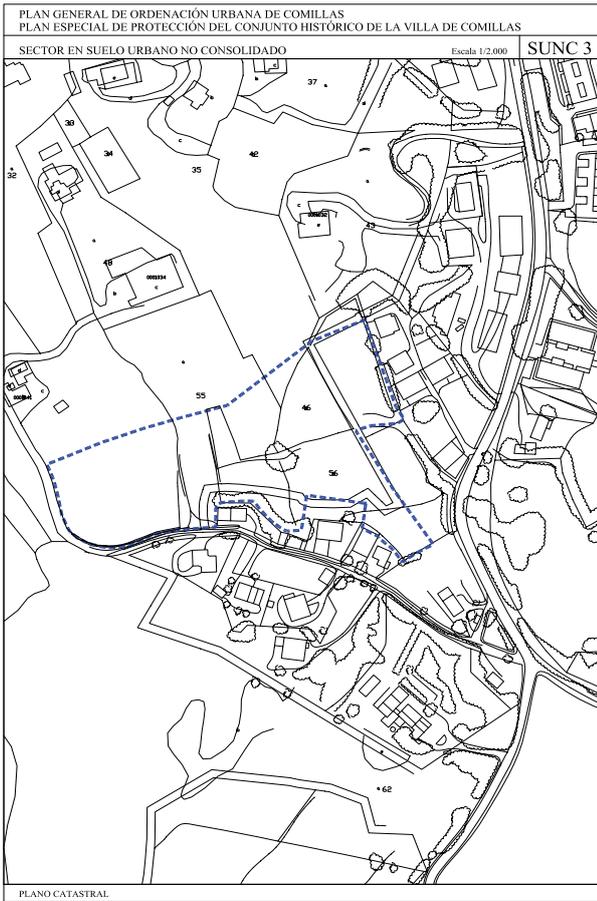




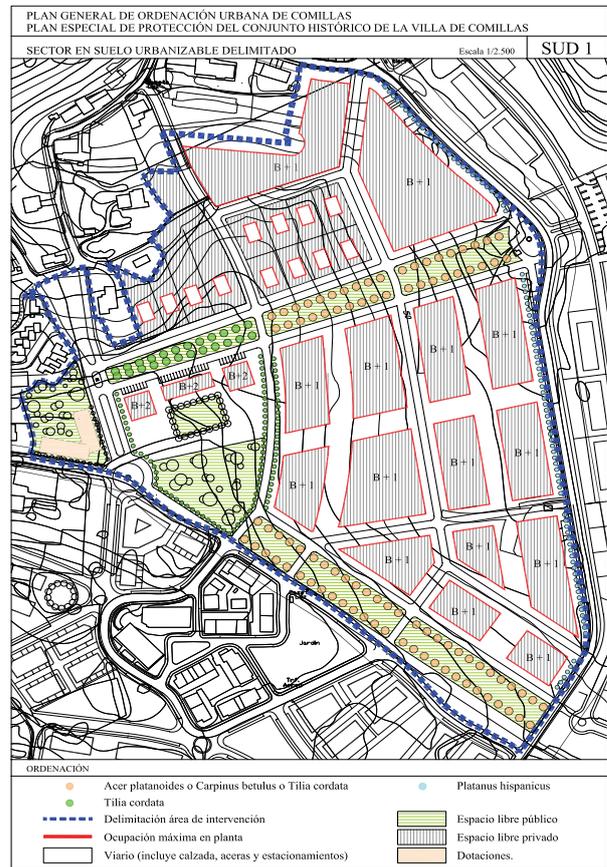
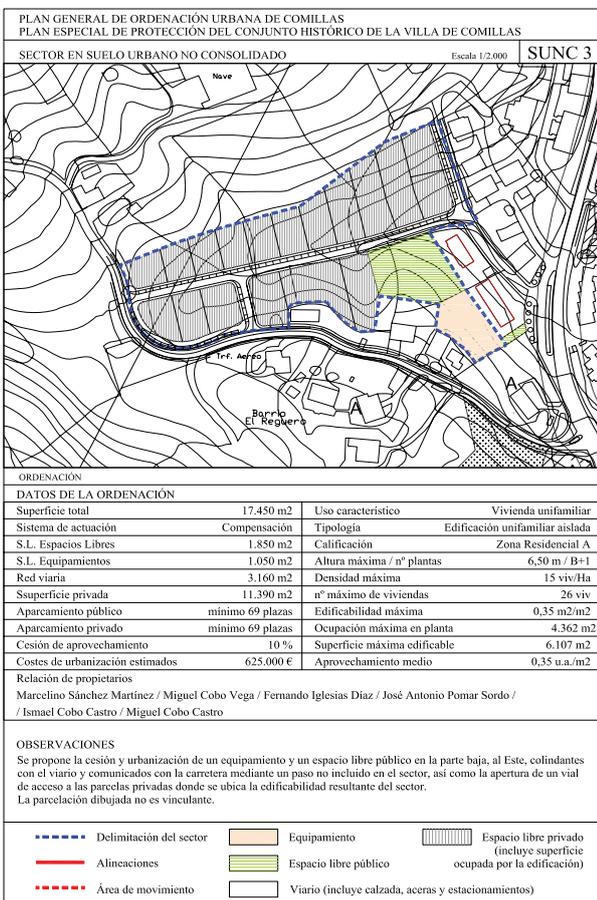
FICHAS. SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

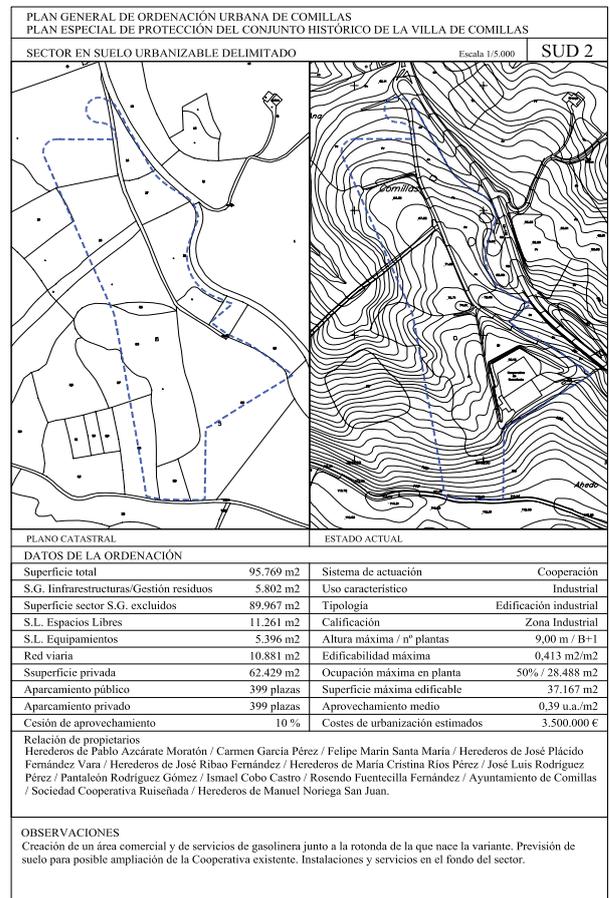
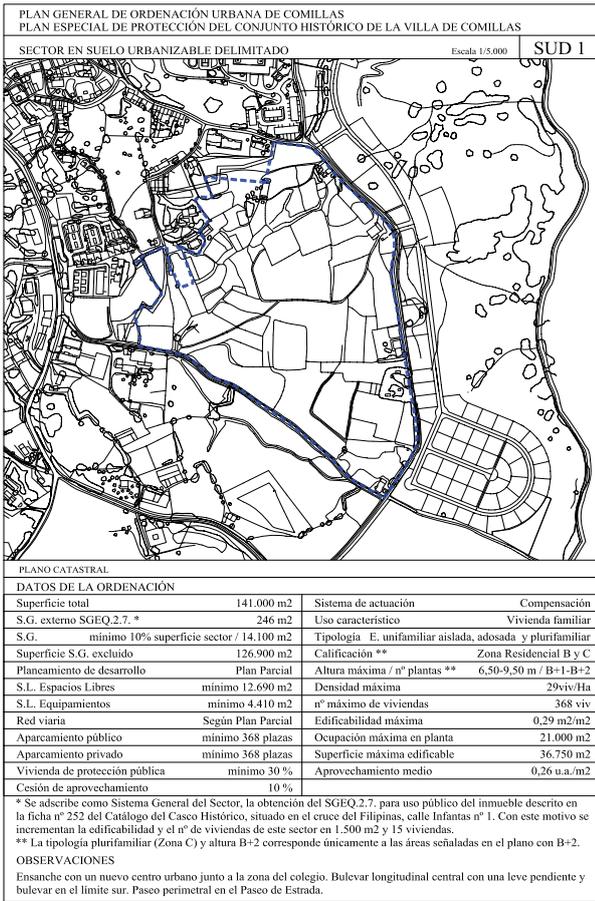




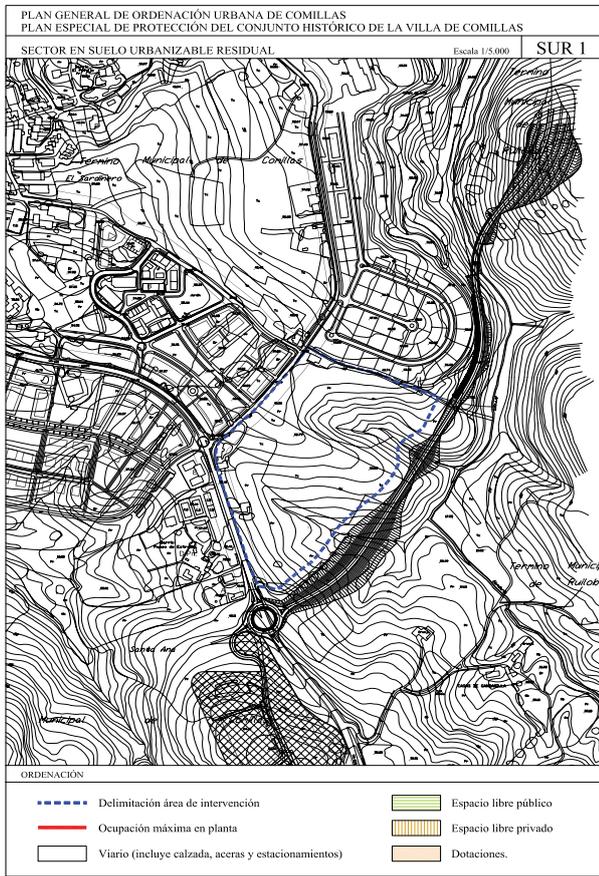
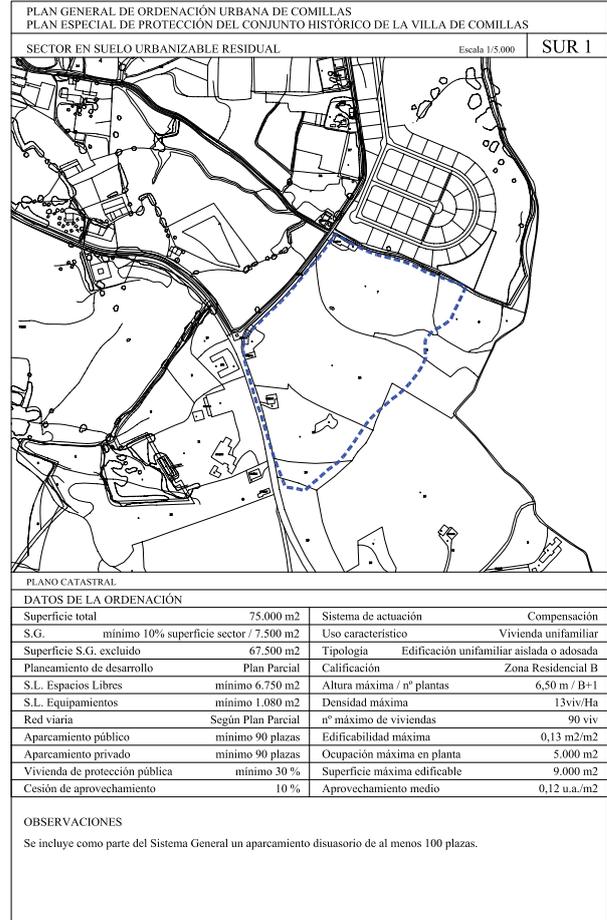
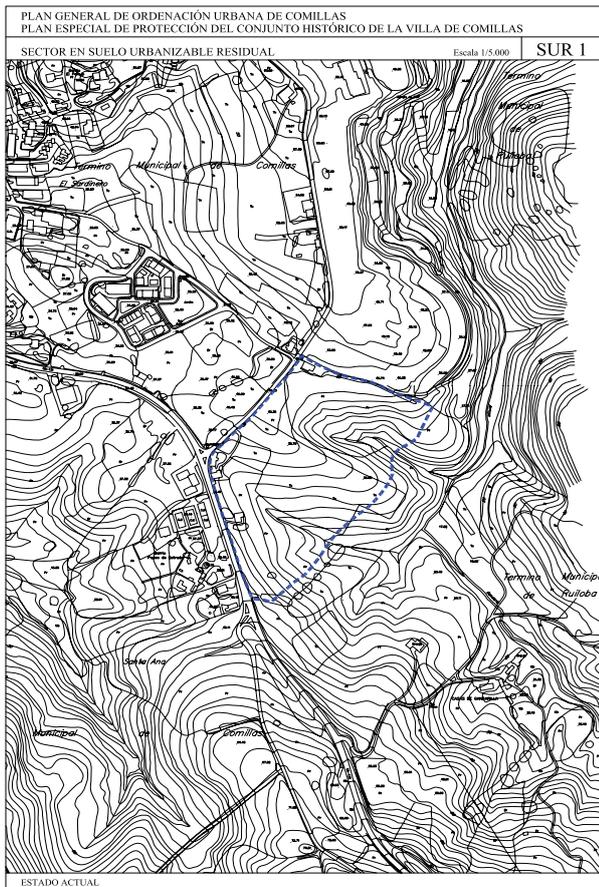


FICHAS. SECTORES DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO





FICHAS. SECTORES DE SUELO URBANIZABLE RESIDUAL



FICHAS. ORDENACIÓN DE ÁMBITOS

