



AYUNTAMIENTO DE  
BARCENA DE CICERO

**Documento nº 3:**  
**ordenanzas**  
**(normativa urbanística)**

**II**  
**tomo**

DOCUMENTO DE  
APROBACIÓN INICIAL **2016**  
plan general de ordenación urbana

EQUIPO REDACTOR:



DILIGENCIA, para hacer constar, que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en su sesión ordinaria celebrada en fecha de 28/12/2016.-  
La Secretaria

TOMO I      Doc. 1 - MEMORIA, ESTUDIO DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA Y PROGRAMACIÓN

Doc. 2 - PLANOS DE INFORMACIÓN Y ORDENACIÓN

TOMO II      Doc. 3 - ORDENANZAS URBANÍSTICAS (NORMATIVA)

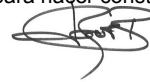
Doc. 4 - CATÁLOGO DE PATRIMONIO

TOMO III      Doc. 5 - INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL

Doc. 6 - INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL: DOCUMENTO DE SÍNTESIS

TOMO IV      Doc. 7 - COLABORACIÓN ADMINISTRATIVA Y TOMA EN CONSIDERACIÓN

Doc. 8 - RESUMEN EJECUTIVO





ii



TOMO I

DOCUMENTO Nº3: ORDENANZAS URBANÍSTICAS (NORMATIVA)

<b>TÍTULO I.- DISPOSICIONES GENERALES .....</b>	<b>1</b>
CAPÍTULO I.1.- ÁMBITO Y VIGENCIA .....	1
CAPÍTULO I.2.- SUPUESTOS JUSTIFICATIVOS .....	2
<b>TÍTULO II.- RÉGIMEN JURÍDICO-URBANÍSTICO GENERAL.....</b>	<b>5</b>
CAPÍTULO II.1.- RÉGIMEN URBANÍSTICO BÁSICO .....	5
Sección 2.1.1.- Atribuciones del planeamiento .....	5
Sección 2.1.2.- Derechos de la propiedad .....	5
Sección 2.1.3.- Deberes de la propiedad .....	6
CAPÍTULO II.2.- SITUACIONES EXCEPCIONALES .....	6
Sección 2.2.1.- Declaración del estado de ruina .....	6
Sección 2.2.2.- Situación de fuera de ordenación .....	6
Sección 2.2.3.- Transitoriedad de situaciones preexistentes .....	7
Sección 2.2.4.- Obras y usos provisionales .....	7
<b>TÍTULO III.- DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLAN.....</b>	<b>8</b>
CAPÍTULO III.1.- DISPOSICIONES GENERALES.....	8
CAPÍTULO III.2.- INSTRUMENTOS DE DESARROLLO .....	8
Sección 3.2.1.- Instrumentos de ordenación .....	8
Sección 3.2.2.- Instrumentos de gestión.....	10
Sección 3.2.3.- Instrumentos de ejecución .....	10
CAPÍTULO III.3.- GESTIÓN DEL PLAN .....	12
Sección 3.3.2.- Actuaciones aisladas: Ámbitos de Actuación Conjunta .....	12
Sección 3.3.3.- Ámbitos de actuación: Sectores.....	12
CAPÍTULO III.4.- CUSTODIA Y CONSULTA DEL PLANEAMIENTO.....	14
CAPÍTULO III.5.- LICENCIAS .....	15
Sección 3.5.1.- Régimen general de licencias .....	15
Sección 3.5.2.- Licencias de edificación y obra .....	16
Sección 3.5.3.- Licencias de obra menor.....	16
Sección 3.5.4.- Licencias de obra mayor.....	17
Sección 3.5.5.- Licencias de obras ordinarias de urbanización .....	18
Sección 3.5.6.- Licencias de parcelación.....	18
Sección 3.5.7.- Licencias de apertura y actividad .....	18

Sección 3.5.8.- Licencias de (primera) ocupación .....	19
<b>TÍTULO IV.- CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN .....</b>	<b>20</b>
CAPÍTULO IV.1.- DEFINICIONES .....	20
Sección 4.1.1.- Relativas a las parcelas y solares.....	20
Sección 4.1.2.- Relativas a la posición de la edificación.....	21
Sección 4.1.3.- Relativas a la altura de la edificación .....	22
Sección 4.1.4.- Relativas a la edificabilidad y superficies de la edificación.....	22
CAPÍTULO IV.2.- CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN .....	24
Sección 4.2.1.- Condiciones constructivas y de uso .....	24
Sección 4.2.2.- Condiciones estéticas y de integración.....	25
Sección 4.2.3.- Condiciones bioclimáticas y de eficiencia energética.....	27
Sección 4.2.4.- Condiciones de las instalaciones .....	28
CAPÍTULO IV.3.- CONDICIONES GENERALES DE LA URBANIZACIÓN .....	32
Sección 4.3.2.- Red viaria municipal en suelo urbano o urbanizable .....	32
Sección 4.3.3.- Espacios libres .....	34
Sección 4.3.4.- Abastecimiento .....	35
Sección 4.3.5.- Saneamiento .....	35
Sección 4.3.6.- Red de suministro de energía eléctrica.....	36
Sección 4.3.7.- Red de alumbrado público.....	36
Sección 4.3.8.- Redes de telecomunicaciones .....	36
Sección 4.3.9.- Movimiento de tierras .....	37
Sección 4.3.10.- Diseño bioclimático y de eficiencia energética.....	37
<b>TÍTULO V.- CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS .....</b>	<b>39</b>
CAPÍTULO V.1.- DISPOSICIONES GENERALES .....	39
CAPÍTULO V.2.- USOS RESIDENCIALES .....	40
Sección 5.2.1.- Disposiciones generales.....	40
Sección 5.2.2.- Condiciones para las viviendas .....	40
Sección 5.2.3.- Condiciones para las residencias .....	40
CAPÍTULO V.3.- USOS PRODUCTIVOS.....	40
Sección 5.3.1.- Disposiciones generales.....	40
Sección 5.3.2.- Condiciones para los usos industriales .....	40
Sección 5.3.3.- Condiciones para los usos terciario y comercial .....	41
Sección 5.3.4.- Condiciones particulares para los usos hosteleros .....	42
Sección 5.3.5.- Condiciones para los usos al servicio del automóvil .....	42
CAPÍTULO V.4.- USOS DE EQUIPAMIENTO.....	43





iv

CAPÍTULO V.5.- USOS DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS.....	44
CAPÍTULO V.6.- USO DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS BÁSICOS .....	44
CAPÍTULO V.7.- USOS ESPECÍFICOS EN SUELO RÚSTICO.....	45
<b>TÍTULO VI.- REGIMEN DEL SUELO URBANO.....</b>	<b>47</b>
CAPÍTULO VI.1.- DISPOSICIONES GENERALES.....	47
Sección 6.1.1.- Definición .....	47
Sección 6.1.2.- Régimen urbanístico .....	47
CAPÍTULO VI.2.- CONDICIONES PARTICULARES: ORDENANZAS DE ZONA.....	48
Sección 6.2.2.- Zona Manzana Alineada .....	49
Sección 6.2.3.- Zona Bloque Abierto .....	50
Sección 6.2.4.- Zonas Unifamiliares .....	51
Sección 6.2.5.- Zona Mantenimiento .....	53
Sección 6.2.6.- Zona Productiva Industrial.....	54
Sección 6.2.7.- Zona Productiva No Industrial.....	55
Sección 6.2.8.- Zonas de Equipamiento .....	56
Sección 6.2.9.- Zona de Espacios Libres.....	57
Sección 6.2.10.- Zona de Espacios Libres Privados .....	57
Sección 6.2.11.- Zona de Infraestructuras y Servicios Básicos.....	58
<b>TÍTULO VII.- REGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE.....</b>	<b>59</b>
CAPÍTULO VII.1.- DISPOSICIONES GENERALES.....	59
Sección 7.1.1.- Definición .....	59
Sección 7.1.2.- Régimen urbanístico .....	59
<b>TÍTULO VIII.- REGIMEN DEL SUELO RÚSTICO .....</b>	<b>61</b>
CAPÍTULO VIII.1.- DISPOSICIONES GENERALES.....	61
Sección 8.1.1.- Definición .....	61
Sección 8.1.2.- Régimen urbanístico .....	61
CAPÍTULO VIII.2.- CONDICIONES PARTICULARES: CATEGORÍAS .....	63
Sección 8.2.1.- Suelo rústico de protección ordinaria (RPO) .....	63
Sección 8.2.2.- Suelo rústico de especial protección agrícola (REPA).....	64
Sección 8.2.3.- Suelo rústico de especial protección paisajística (REPP).....	64
Sección 8.2.4.- Suelo rústico de especial protección ecológica-forestal (REPE).....	65
Sección 8.2.5.- Suelo rústico de especial protección de espacios naturales (REPN).....	66
Sección 8.2.6.- Suelo rústico de especial protección minera-extractiva (REPM).....	66
Sección 8.2.7.- Suelo rústico de especial protección de infraestructuras (REPI) .....	67
Sección 8.2.8.- Esquema-resumen del régimen de usos .....	68

<b>TÍTULO IX.- RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES.....</b>	<b>69</b>
---	-----------

<b>TÍTULO X.- CATÁLOGO DE PATRIMONIO .....</b>	<b>71</b>
--	-----------

CAPÍTULO X.1.- DISPOSICIONES GENERALES .....	71
CAPÍTULO X.2.- CATÁLOGO ARQUITECTÓNICO .....	72
CAPÍTULO X.3.- CATÁLOGO ARQUEOLÓGICO .....	75
CAPÍTULO X.4.- CATÁLOGO DE EDIFICACIONES EN SUELO RÚSTICO .....	76

<b>TÍTULO XI.- NORMATIVA SECTORIAL .....</b>	<b>77</b>
--	-----------

Sección 11.1.1.- Disposiciones generales .....	77
Sección 11.1.2.- Carreteras Estatales .....	77
Sección 11.1.3.- Carreteras Autonómicas .....	79
Sección 11.1.4.- Ferrocarril .....	81
Sección 11.1.5.- Cauces y dominio público hidráulico .....	82
Sección 11.1.6.- Costas .....	85
Sección 11.1.7.- Plan de Ordenación del Litoral.....	87
Sección 11.1.8.- Espacios Naturales Protegidos .....	87
Sección 11.1.9.- Patrimonio .....	88
Sección 11.1.10.- Montes.....	89
Sección 11.1.11.- Red eléctrica.....	89
Sección 11.1.12.- Telecomunicaciones .....	90
Sección 11.1.13.- Gasoducto .....	92
Sección 11.1.14.- Servidumbres aeronáuticas .....	93

<b>TÍTULO XII.- NORMATIVA AMBIENTAL.....</b>	<b>94</b>
--	-----------

CAPÍTULO XII.1.- DISPOSICIONES GENERALES .....	94
Sección 12.1.1.- Disposiciones generales .....	94
CAPÍTULO XII.2.- MEDIDAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL .....	95
Sección 12.2.1.- Medidas de minimización y gestión de residuos .....	95
Sección 12.2.2.- Medidas para la protección de los suelos .....	96
Sección 12.2.3.- Medidas de fomento de energías renovables .....	96
Sección 12.2.4.- Medidas contra la contaminación atmosférica.....	97
Sección 12.2.5.- Medidas contra la contaminación acústica (ruido).....	99
Sección 12.2.6.- Medidas contra la contaminación lumínica.....	100
Sección 12.2.7.- Medidas de protección de la hidrología.....	100
Sección 12.2.8.- Medidas de protección de la vegetación .....	101
Sección 12.2.9.- Medidas de protección de la fauna y corredores ecológicos .....	102

BARCENA  
DE CICERO

APAXXI

Sección 12.2.10.- Medidas para la prevención de riesgos..... 103

CAPÍTULO XII.3.- MEDIDAS DE PROTECCIÓN DEL PAISAJE Y DEL PATRIMONIO CULTURAL..... 105

Sección 12.3.1.- Medidas de protección del paisaje ..... 105

Sección 12.3.2.- Medidas de protección del patrimonio cultural ..... 106

CAPÍTULO XII.4.- MEDIDAS DE APLICACIÓN A LOS NUEVOS DESARROLLOS URBANÍSTICOS..... 107

CAPÍTULO XII.5.- PROGRAMA DE SEGUIMIENTO AMBIENTAL..... 109

Sección 12.5.1.- Disposiciones generales ..... 109

Sección 12.5.2.- Seguimiento de los instrumentos de desarrollo..... 110

Sección 12.5.3.- Estructura del programa del Plan General ..... 110

Sección 12.5.4.- Integración de las medidas correctoras en la documentación del PGOU ..... 110

Sección 12.5.5.- Evaluación de los instrumentos de desarrollo ..... 111

Sección 12.5.6.- Vigilancia ambiental de las obras de urbanización y edificación ..... 111

Sección 12.5.7.- Seguimiento de la evolución ambiental del Plan ..... 112

Sección 12.5.8.- Indicadores de seguimiento ..... 112

**ANEXO I ..... 115**

**ANEXO II ..... 151**



vi



## TÍTULO I.- DISPOSICIONES GENERALES

### CAPÍTULO I.1.- ÁMBITO Y VIGENCIA

#### Artículo 1.1.1.1. Ámbito

1. El ámbito de aplicación del Plan General Ordenación Urbana (en adelante Plan General o el Plan) y de las presentes Ordenanzas es la totalidad del territorio del término municipal de Bárcena de Cicero.
2. El objeto de las presentes Ordenanzas es la regulación urbanística de su ámbito, estableciendo para ello las determinaciones urbanísticas correspondientes a cada clase y categoría del suelo, delimitando las facultades urbanísticas propias del derecho de propiedad del suelo y especificando los deberes que condicionan la efectividad y ejercicio de dichas facultades.

#### Artículo 1.1.1.2. Vigencia

1. El Plan será de obligado cumplimiento desde el día siguiente a la publicación del anuncio de su aprobación definitiva en el Boletín Oficial de Cantabria.
2. La vigencia temporal del Plan será indefinida, sin perjuicio de que puedan afrontarse correcciones, adecuaciones, modificaciones puntuales, adaptaciones o textos refundidos.
3. No obstante lo anterior, se aconseja la revisión íntegra del mismo una vez transcurridos doce años desde su entrada en vigor o cuanto sobrevengan alguno o varios de los supuestos que se enumeran en el capítulo siguiente.
4. La nulidad, anulación o modificación de alguna de las determinaciones del documento del Plan General no afectará necesariamente a la validez de las restantes, salvo en el supuesto de que resultasen inaplicables por circunstancias de interrelación o dependencia entre ellas, o dicha circunstancia derive de una sentencia judicial firme.

#### Artículo 1.1.1.3. Eficacia

1. En lo no regulado en estas Ordenanzas se aplicará en cada caso la normativa o regulación básica, de desarrollo, sectorial o técnica correspondiente. Sin ánimo de enumeración exhaustiva, serán de aplicación predominante sobre sus ámbitos de aplicación las siguientes normativas y sus referencias concurrentes.
  - a) Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas
  - b) Ley 22/1988, 28 julio, de Costas.
  - c) Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras
  - d) Ley 5/1996, de 17 de diciembre, de Carreteras de Cantabria.
  - e) Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del Sector Ferroviario.
  - f) Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes.
  - g) Ley 11/1998, de 13 de octubre, de Patrimonio Cultural de Cantabria.
  - h) Ley de Cantabria 4/2006, de 19 de mayo, de Conservación de la Naturaleza de Cantabria.
  - i) Ley de Cantabria 2/2004, de 27 de septiembre, del Plan de Ordenación del Litoral.
  - j) Ley 6/2010, de 24 de marzo, de modificación del texto refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental de proyectos, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2008, de 11 de enero.
  - k) Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.

l) Ley 17/2006 de 11 de diciembre de Control Ambiental Integrado.

m) Decreto 34/1997, de 5 de mayo, por el que se aprueba el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de las Marismas de Santoña, Victoria y Joyel (en adelante PORN o Decreto 34/97).

2. Respecto a las actuaciones que ostenten la condición de utilidad pública o interés social, con independencia de la clase de suelo, prevalecerán las condiciones específicas que emanen de la normativa o planificación específicas. En el caso de surgir discrepancias o contradicción entre aquéllas condiciones y las dispuestas en las presentes Ordenanzas, primará las de carácter sectorial o sustantivo.

3. Todas las referencias contenidas en las presentes Ordenanzas relativas a normas o reglamentaciones ajenas deberán entenderse efectuadas a las eventuales modificaciones, derogaciones y desarrollos posteriores, que se promulgase con posterioridad, así como al dictamen de los órganos competentes para su mejor supervisión y correcta ejecución.

#### Artículo 1.1.1.4. Efectos

1. La aprobación del Plan tiene los siguientes efectos:

- a) Publicidad. Entendida como el derecho de cualquier ciudadano a consultar la documentación íntegra del Plan General y de los planes y proyectos que lo desarrollen, para lo que el Ayuntamiento pondrá a disposición pública ejemplares completos y debidamente diligenciados.
- b) Obligatoriedad. Las determinaciones del Plan General y estas Ordenanzas obligan y vinculan por igual a cualquier persona física o jurídica, pública o privada, que promuevan los planes, proyectos o actuaciones urbanísticas que ampara.
- c) Ejecutividad.- La declaración de interés público de las obras y actuaciones de iniciativa pública municipal en él previstas, a los fines de expropiación o imposición de servidumbres y de la necesidad de ocupación de los terrenos correspondientes.

2. Los instrumentos de ordenación y gestión urbanística que en el momento de entrada en vigor del presente Plan General no contasen con acuerdo de aprobación definitiva deberán adaptar sus determinaciones a lo dispuesto en este Plan General.

3. Las posibles acciones y recursos contra la aprobación y ejecución del presente Plan se regirán por lo dispuesto en los artículos 256 y cc. de la Ley 2/2001.

#### Artículo 1.1.1.5. Determinaciones del plan

1. Las determinaciones del Plan General pueden ser:

- a) Vinculantes, aquellos de obligado cumplimiento en los términos fijados por el Plan.
- b) Indicativas, de aplicación preferente, salvo que medie justificación expresa que aporte mejor solución y así se informe favorablemente por los Servicios Técnicos Municipales (STM), que podrán formular una mejor alternativa que la contemplada en el Plan.
- c) Orientativas, aquellas cuya como única finalidad es mostrar soluciones o propuestas factibles, lo que exime de la necesidad de justificar su cumplimiento.

2. Con carácter general, y en ausencia de indicación contraria, todas las determinaciones contenidas en los documentos normativos del plan (memoria, planos de ordenación, ordenanzas y fichas) tendrán la condición de vinculantes, salvo manifestación en sentido contrario o indicación expresa de otro carácter.



## CAPÍTULO I.2.- SUPUESTOS JUSTIFICATIVOS

### Artículo 1.2.1.1. Supuestos justificativos de revisión

1. El Ayuntamiento procederá a la revisión del Plan General en los siguientes supuestos:

- a) Hayan transcurrido doce años desde la aprobación definitiva.
- b) Cuando se apruebe una legislación de rango superior o una figura de Ordenación del Territorio de ámbito supra municipal que inste o aconseje la revisión del planeamiento o suponga que se generen contradicciones con determinaciones sustanciales del Plan.
- c) Cuando las actuaciones y/o intervenciones municipales o supramunicipales provoquen cambios sustanciales en la situación socioeconómica, territorial o urbanística del municipio y conlleven la inadecuación del desarrollo municipal al modelo previsto en este Plan General.
- d) Cuando el suelo urbano consolidado esté ocupado por la edificación en una proporción igual o superior al 90 % de su capacidad edificatoria. A los efectos de cálculo de dicho porcentaje, y siempre que no existan otros medios más directos o correctos para determinarlo, se tendrán en cuenta las cifras recogidas en la memoria del Plan para el dimensionamiento del suelo vacante. Esta cifra deberá ponerse en relación con las licencias de obra nueva que se otorguen desde la aprobación del Plan.
- e) Cuando se haya ejecutado el 80 % de la superficie del suelo urbanizable delimitado. A los efectos del cálculo de dicho porcentaje, y siempre que no existan otros medios más directos o correctos para determinarlo, se contrastará la superficie total de los sectores con la suma de la de aquellos que hayan sido ya urbanizados.
- f) Cuando la tendencia de crecimiento demográfico cambie sensible y prolongadamente, suponiendo una variación porcentual positiva de la población igual o mayor a un 20% interanual durante un periodo de cinco años consecutivos.
- g) Cuando la suma o acumulación de modificaciones puntuales aprobadas amenazasen con desvirtuar el modelo territorial adoptado.

2. La revisión del Plan General se ajustará a las normas de competencia y procedimiento que rijan en la legislación en el momento que se inicie.

### Artículo 1.2.1.2. Supuestos justificativos de modificación

1. Tendrán la consideración de modificación del Plan General, como mínimo, la alteración en la delimitación de los sectores no derivada de meros ajustes cartográficos, el cambio de clasificación del suelo de cualquier parcela y, en general, la reforma, variación o transformación de alguna de las determinaciones fundamentales, siempre que por su entidad no pueda considerarse un supuesto de revisión o, en caso contrario, puede resolverse mediante criterios de interpretación o aclaratorios.
2. Las modificaciones del planeamiento contendrán las determinaciones y documentación precisas para su finalidad, incluyendo además de cuanta documentación venga exigida en la legislación, una justificación y motivación expresas de su necesidad o conveniencia y un estudio o descripción de su incidencia sobre las previsiones y determinaciones contenidas en el presente Plan General.
3. El procedimiento para efectuar las modificaciones del Plan será el previsto por la legislación vigente.

### Artículo 1.2.1.3. Supuestos justificativos de adecuación

1. No tendrán carácter de revisión ni de modificación del Plan General, sino de adecuación, los cambios concretos en alguno o varios de sus contenidos como consecuencia de:

- a) Correcciones de errores materiales.
- b) Ajustes referentes a límites municipales, delimitación precisa de ámbitos o unidades, concreción de sistemas generales y locales u otros ajustes análogos.
- c) La interpretación razonada del régimen de compatibilidad y sustitución de usos.
- d) Las aclaraciones interpretativas de las Ordenanzas o cualquier otra parte del documento que contribuyan a la mejor comprensión y aplicabilidad del Plan. El resultado deberá incorporarse para futuras aplicaciones.

2. Las adecuaciones que afecten a terceros propietarios y/o a infraestructuras, servicios o dotaciones públicas, se ajustarán a lo siguiente:

- a) No supondrán merma de derechos urbanísticos y, si lo supusieren, deberán ser compensados mediante los mecanismos que reglamentariamente procedan, como transferencias de aprovechamiento, suscripción de convenios o permutas de terrenos.
- b) Si supusieran merma superficial en las dotaciones públicas, de servicios o de cualesquiera otros elementos pertenecientes a alguno de los distintos sistemas generales, no serán efectivas las adecuaciones hasta que no se compense dicha merma o se justifique la innecesaria de su reposición o compensación.

3. Las adecuaciones del PGOU se podrán incorporar y promover desde la tramitación de los instrumentos de desarrollo y de los proyectos técnicos, estando sujetas a la misma tramitación prevista para la delimitación de unidades de actuación.

### Artículo 1.2.1.4. Supuestos justificativos de adaptación o actualización

1. Cuando el número o alcance de las modificaciones aprobadas definitivamente lo aconsejen, el Ayuntamiento podrá instar la elaboración de un texto adaptado o refundido del Plan General al objeto de facilitar su mejor consulta e interpretación.

2. Este nuevo texto podrá afectar a parte o a la totalidad de los documentos que componen el Plan General, aunque en ningún caso podrá introducir cambios ni alteraciones que no estén debidamente justificados como resultado de:

- a) La incorporación de modificaciones en vigor,
- b) La traslación de adecuaciones.
- c) La adaptación a normativa vigente.

3. Asimismo, en el nuevo texto o documentación deberá incluirse un apartado o adenda en la que puedan identificarse con facilidad los principales cambios respecto al presente Plan.

4. Por último, si el Ayuntamiento dispusiera de base cartográfica de mejor nivel de precisión, actualización, contenido o calidad, que la utilizada por el Plan General, podrá acordar la redacción de una versión adaptada de los planos que transcriba a esa mejor cartografía las mismas determinaciones de este Plan, pudiendo adecuarse a ella las mediciones o demás referencias dimensionales o superficiales que sea necesario. En este sentido, las diferencias con las cifras del presente Plan, si las hubiese, tendrán el carácter de adecuación como subsanación de error material.

## Artículo 1.2.1.5. Contenido

1. El presente Plan General posee el contenido, alcance y determinaciones que son exigibles en virtud de la legislación vigente aplicable, sin perjuicio de que en determinadas cuestiones el tratamiento y detalle sea aún más pormenorizado.
2. Se divide en los siguientes tomos y documentos:
  - a) Tomo I.-
    - Documento nº 1. Memoria, Programación y Sostenibilidad Económica.
    - Documento nº 2. Planos de Información y Ordenación.
  - b) Tomo II.-
    - Documento nº 3. Ordenanzas.
    - Documento nº 4. Catálogos.
  - c) Tomo III.-
    - Documento nº 5. Informe de Sostenibilidad Ambiental (ISA) y Planos.
    - Documento nº 6. ISA. Documento de síntesis.
  - d) Tomo IV.-
    - Documento nº 7. Colaboración administrativa y participación pública.
    - Documento nº 8. Resumen Ejecutivo.

3. Los documentos número 1 a 5 tienen carácter normativo, excepto el contenido de información de la memoria; con las especificidades que se derivan de los artículos siguientes.

## Artículo 1.2.1.6. Interpretación

1. La interpretación última del Plan General compete al Ayuntamiento, sin perjuicio de las facultades que corresponden al órgano sustantivo de la Comunidad Autónoma de Cantabria y a las funciones jurisdiccionales del Poder Judicial.
2. Las referencias generalizadas al “Ayuntamiento” deben entenderse referidas al órgano competente en cada caso según la legislación local vigente (Pleno, Junta, Alcaldía, Concejales, etc.), o en determinadas cuestiones como alusión al ámbito territorial o administrativo; el municipio o término municipal.
3. Las presentes Ordenanzas deberán interpretarse considerando, a partir del sentido propio de sus determinaciones y en relación con el contexto y los antecedentes, su espíritu y finalidad.
4. Las posibles interpretaciones que pudieran producirse a lo largo de la gestión y ejecución del Plan se incorporarán como instrucción aclaratoria al archivo de planeamiento, previo acuerdo plenario en este sentido.
5. Si existieran contradicciones, el orden de prelación para la interpretación de las presentes Ordenanzas se hará teniendo en cuenta los siguientes criterios:
  - a) Los documentos escritos prevalecen sobre los gráficos, salvo error material manifiesto en los primeros.
  - b) Los planos de menor escala predominan sobre el resto (prioridad de los planos a escala 1: 2.000 sobre los de 1: 5.000, de éstos sobre los de 1: 20.000 y así sucesivamente).
  - c) En los planos las determinaciones establecidas mediante referencias a elementos firmes o edificios preexistentes prevalecen sobre el resto.
  - d) Las determinaciones numéricas prevalecen sobre las expresadas en texto.
  - e) Si existiese contradicción entre mediciones sobre planos y realidad, prevalecerá esta última, previa comprobación topográfica o mediante los medios que lo acrediten.

f) En cuanto a las cuestiones ambientales, primará lo establecido en la Memoria Ambiental sobre lo recogido en el ISA o en el Plan.

6. En caso de duda o discrecionalidad prevalecerá siempre la solución más favorable para, en el siguiente orden:

- a) Mayor defensa del interés general sobre el particular.
- b) Mayor grado de protección y conservación del patrimonio y los espacios protegidos.
- c) Menor impacto ambiental y paisajístico
- d) Menor edificabilidad lucrativa y mayor dotación pública.

7. Para cualquier otra cuestión no contemplada en los puntos anteriores, los STM serán los competentes para dirimirla, con las salvedades y limitaciones ya citadas en el punto 1.

8. La información parcelaria y cartográfica contenida en el Plan no constituye determinación de éste, prevaleciendo en caso de discrepancia la realidad sobre las delimitaciones grafiadas.





## TÍTULO II.- RÉGIMEN JURÍDICO-URBANÍSTICO GENERAL

### CAPÍTULO II.1.- RÉGIMEN URBANÍSTICO BÁSICO

#### Sección 2.1.1.- Atribuciones del planeamiento

##### Artículo 2.1.1.1. Facultades

1. El Plan General establece el régimen urbanístico del suelo sobre la totalidad de su ámbito mediante la asignación, como mínimo, de alguno de los siguientes atributos:

- a) Clasificación: determinando la clase de suelo a que pertenece, en función de sus propias características y valores, y conforme a los criterios recogidos en la legislación urbanística y en el presente Plan.
- b) Calificación: adscribiendo a cada terreno un régimen de usos, edificabilidad y demás condiciones de edificación, urbanización y uso.
- c) Gestión: determinando el modo de ejecución de las actuaciones contempladas en el Plan y sus parámetros de desarrollo.
- d) Condición de Sistema General: existente, adscrito o a obtener.

2. Las demás determinaciones del Plan General establecen condiciones adicionales que modulan o concretan el régimen urbanístico y de propiedad.

3. La gestión y ordenación urbanística de cada terreno o parcela dependerá de la consideración conjunta de los citados atributos, aunque sobre la base del primero, pueden establecerse las siguientes condiciones generales:

- a) En suelo rústico:
  - La adecuación al régimen y condiciones generales para esta clase de suelo.
  - Las propias de la categoría en la que estén.
  - La sujeción a posibles ámbitos remitidos a Planes Especiales.
  - La obtención de las pertinentes autorizaciones y, en su caso, la presentación de los correspondientes proyectos.
- b) En suelo urbanizable delimitado y urbano no consolidado, la ejecución del planeamiento se ajustará a:
  - La adecuación al régimen y condiciones generales para esta clase de suelo.
  - Las propias del ámbito o sector de actuación en que esté incluido.
  - La aprobación de los instrumentos de desarrollo y gestión que procedan, según el sistema de actuación asignado y las particularidades del ámbito.
  - La aprobación de los correspondientes proyectos de ejecución y la consiguiente obtención de licencias.
- c) En suelo urbano consolidado, la ejecución del planeamiento se ajustará a:
  - La adecuación al régimen y condiciones generales para esta clase de suelo.
  - Las propias de la zona de ordenanza en que esté incluido.
  - Cuando sea exigible, la aprobación previa de instrumentos de planeamiento y gestión. Y, en su caso, la sujeción a ámbitos de actuación.

- La aprobación de los correspondientes proyectos de ejecución y la consiguiente obtención de licencias.

d) En el caso de suelos destinados a cualquier de los sistemas generales, prevalecerá el régimen de estos.

##### Artículo 2.1.1.2. Supeditación

1. Las condiciones generales del artículo anterior quedan supeditadas al cumplimiento de lo establecido en la legislación urbanística en vigor, así como a las servidumbres, protecciones u otras determinaciones generales o sectoriales de rango superior que sean de aplicación, se haga o no referencia expresa a las mismas en este Plan General. La utilización del suelo, en especial su urbanización y edificación, y el ejercicio de las facultades urbanísticas de la propiedad inmobiliaria, se producirán con arreglo al contenido de la legislación urbanística y demás normativa aplicable y de conformidad con las determinaciones del presente Plan General y de los instrumentos urbanísticos que lo desarrollen o complementen.

2. La ordenación urbanística del suelo no conferirá por sí sola a los propietarios el derecho a ser indemnizados, por constituir dicha ordenación parte de la definición del contenido normal de la propiedad. Los afectados tendrán, no obstante, derecho a la distribución equitativa de beneficios y cargas derivados del proceso urbanizador en los términos previstos en la Ley del Suelo 2/2001, todo ello sin perjuicio de los supuestos indemnizatorios establecidos en la legislación vigente.

#### Sección 2.1.2.- Derechos de la propiedad

##### Artículo 2.1.2.1. Derechos básicos

1. Los propietarios de terrenos en suelo urbano consolidado tendrán derecho a edificar en ellos conforme a las condiciones y requisitos que en cada caso establezca el Plan y la legislación.

2. Los propietarios de terrenos en suelo urbano no consolidado y urbanizable delimitado tendrán derecho a su consolidación y edificación, previo cumplimiento de las condiciones y obligaciones que establezca el Plan y la legislación y debiendo promover los instrumentos de desarrollo y ejecución pertinentes que lo faculden. Sin perjuicio del derecho a usar, disfrutar, disponer de los terrenos conforme a su estricta naturaleza rústica –como situación previa a su transformación-, serán también autorizables determinados usos y construcciones provisionales.

3. Los propietarios de terrenos en suelo rústico tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de ellos conforme con la naturaleza de los mismos, debiendo destinarlos de forma ordinaria a fines agrícolas, forestales, ganaderos, cinegéticos, extractivos u otros semejantes. No obstante, podrá solicitarse sobre ellos la autorización de las construcciones y usos excepcionales reglados en el presente Plan y la legislación.

##### Artículo 2.1.2.2. El derecho a edificar

1. En suelo urbano y urbanizable podrá ejercerse el derecho a edificar en una parcela cuando, además de adecuarse la edificación a las condiciones que sean exigibles, se constate el cumplimiento de los deberes y determinaciones urbanísticas.

2. Con carácter general, la posibilidad de ejecutar de forma simultánea la urbanización y la edificación sólo será posible cuando concurren los siguientes requisitos:

- a) Sea previsible que las obras de urbanización fuesen a concluir antes de la finalización de la primera edificación.
- b) El propietario o promotor se comprometa expresamente a ejecutar la edificación y la urbanización de forma simultánea y formalice tal compromiso mediante la constitución de una garantía o fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación y en la cuantía y condiciones que reglamentariamente se establezcan.



## 6

**Sección 2.1.3.- Deberes de la propiedad****Artículo 2.1.3.1. Deberes básicos**

1. Los propietarios en suelo urbano consolidado están sujetos a los siguientes deberes:
  - a) Completar a su costa la urbanización necesaria para que los terrenos alcancen, si aún no la tuvieran, la condición de solar.
  - b) Ceder gratuitamente al municipio, libre de cargas, los terrenos destinados a viales y espacios libres públicos afectados por las alineaciones establecidas.
  - c) Edificar los solares en las condiciones y plazos que sean exigibles.
2. Los propietarios de terrenos en suelo urbano no consolidado y urbanizable delimitado estarán sujetos, además de los anteriores, a los siguientes deberes:
  - a) Promover los instrumentos de desarrollo y de ejecución que inste el Plan.
  - b) Proceder a la distribución y reparto equitativo de los beneficios y cargas derivados del desarrollo del planeamiento.
  - c) Aportar o ceder los terrenos destinados a sistemas generales.
  - d) Costear y, en su caso, ejecutar en los plazos fijados en el planeamiento, las obras de urbanización necesarias para que los terrenos alcancen, si aún no la tuvieran, la condición de solar, así como las correspondientes para garantizar la ejecución o conexión con los sistemas generales.
  - e) Ceder gratuitamente al municipio, libre de cargas, el suelo correspondiente al porcentaje de aprovechamiento medio fijado para el sector o sectores que constituyan el ámbito de la equidistribución. O, en su caso, el que concrete el planeamiento de desarrollo.

**Artículo 2.1.3.2. El deber de conservación**

1. Con carácter general, los límites concretos y el régimen regulador del deber de conservación quedan remitidos a lo establecido en la legislación vigente.

**Artículo 2.1.3.3. Órdenes de ejecución**

1. Cuando la propiedad del inmueble no cumpla con sus deberes de conservación, el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de terceros, podrá ordenar la ejecución a costa del propietario de las obras y actuaciones necesarias para garantizar las condiciones mínimas de seguridad y salubridad exigibles.
2. Las órdenes de ejecución se adoptarán previa audiencia de los interesados y detallarán las obras y actuaciones que deben realizarse, con indicación de su plazo de ejecución y condiciones.
3. Si el coste de la ejecución de aquéllas rebasará el 50% del valor real o de mercado del inmueble, y si existieren razones de utilidad pública o interés social que aconsejaran la conservación del mismo, el Ayuntamiento podrá subvencionar el exceso o diferencia.

**CAPÍTULO II.2.- SITUACIONES EXCEPCIONALES****Sección 2.2.1.- Declaración del estado de ruina****Artículo 2.2.1.1. Supuestos**

1. Procederá la declaración de ruina o estado ruinoso en los siguientes casos:
  - a) Cuando el coste de las obras de consolidación o conservación necesarias sea superior al 50% del coste de ejecución de un nuevo inmueble que se ajuste a los parámetros urbanísticos aplicables, quedando por tanto excluido el valor de los terrenos.
  - b) Cuando se constate que el edificio presenta un agotamiento generalizado de sus elementos estructurales o fundamentales.
  - c) Cuando se requiera la realización de obras que no pudieran ser autorizadas por encontrarse el edificio en una situación de fuera de ordenación no subsanable mediante la ejecución de éstas u otras obras o actuaciones.
2. La tramitación del expediente seguirá el procedimiento establecido en la legislación.

**Artículo 2.2.1.2. Efectos**

1. La declaración de ruina implicará la asunción por parte del propietario de las obligaciones que se hayan incluido en el expediente, entre las que estará la demolición del inmueble.
2. Tras la declaración, no podrán autorizarse obras sobre la edificación existente, excepto las de demolición y las encaminadas a garantizar unas condiciones mínimas de seguridad y salubridad.

**Sección 2.2.2.- Situación de fuera de ordenación****Artículo 2.2.2.1. Supuestos**

1. En consonancia con lo establecido en el artículo 88 de la Ley del Suelo y en aplicación de las determinaciones del presente Plan, se fijan los siguientes criterios para determinar qué edificios, instalaciones o usos deberán ser considerados fuera de ordenación:
  - a) Los identificados expresamente en los Planos de Ordenación por ser manifiestamente incompatibles con la ordenación urbanística, la legislación o la planificación sectorial aplicables.
  - b) Los que, aun no apareciendo expresamente señalados, se encontrasen en al menos una de las siguientes situaciones;
    - b.1) Sean de titularidad privada y ocupen suelo público -calificado como viario, espacio libre, equipamiento público o infraestructura-, salvo que éstos se integren en la ordenación de dichos espacios como un uso dotacional o expresamente autorizado.
    - b.2) Sean soporte de actividades cuyos efectos puedan generar riesgos probados sobre la población y/o sobrepasen los máximos previstos en la normativa vigente en materia de contaminación, seguridad, salud pública o protección ambiental.
2. El Ayuntamiento, de oficio o a instancia de terceros, podrá iniciar el correspondiente procedimiento que verifique y, en su caso, declare la situación de fuera de ordenación. Para ello se requerirá audiencia previa del interesado y se posibilitará, cuando fuera viable, la subsanación de las circunstancias que motivan la situación.
3. Ningún bien inventariado o edificio incluido en el catálogo del presente Plan podrá ser declarado fuera de ordenación.



#### Artículo 2.2.2.2. Efectos

1. En los edificios fuera de ordenación serán autorizables obras de conservación y mantenimiento de la edificación, según se definen en el artículo 3.5.2.1 de estas Ordenanzas.
2. Sólo podrán otorgarse licencias para otros tipos de obras, incluidas la de nueva planta, cuando éstas estuviesen destinadas a solventar las circunstancias que motivan la situación de fuera de ordenación y se ajusten a las determinaciones del presente Plan.
3. Los elementos declarados fuera de ordenación por el PORN deberán cumplir con lo dispuesto en el Decreto 34/1997 (o norma que lo sustituya) que será de aplicación prevalente sobre lo dispuesto en este capítulo, asimismo las obras autorizables estarán limitadas a condiciones más restrictivas que pudieran derivar de otras normas aplicables (carreteras, costas, patrimonio, etc.).

#### Sección 2.2.3.- Transitoriedad de situaciones preexistentes

##### Artículo 2.2.3.1. Supuestos

1. El régimen transitorio que se regula en este artículo será aplicable a las edificaciones o usos anteriores a este Plan que, incumpliendo alguna o varias de las determinaciones de éste:
  - a) Se hubiesen ejecutado ajustándose a normativa, planes o proyectos anteriores.
  - b) No se hubiesen declarado fuera de ordenación o pudiesen serlo según lo dispuesto en la sección anterior.
2. La aplicación de este régimen de transitoriedad requerirá la constatación de licencia municipal o la acreditación de que la situación es previa a la aprobación definitiva del presente Plan. En cualquier caso, deberá comprobarse que lo acreditado se corresponde con la situación real.

##### Artículo 2.2.3.2. Efectos

1. En los supuestos anteriores se aplicarán las determinaciones ordinarias que procedan según las condiciones generales y de zona que correspondan, con las siguientes precisiones:
  - a) Con carácter general, estarán permitidas las obras de:
    - Conservación, mantenimiento y consolidación.
    - Recuperación o restauración.
    - Acondicionamiento y reforma.
    - Demolición, total o parcial.
    - Nueva planta.
  - b) Podrán ser autorizadas de forma justificada obras de ampliación, siempre y cuando se ajusten a las determinaciones de este Plan.
  - c) Serán asimismo autorizables obras sustitución y reconstrucción, pero la nueva edificación deberá adecuarse a las determinaciones del presente Plan, con las salvedades y concreciones que se establezcan para cada una.
  - d) Cuando las edificaciones que se encuentren en este supuesto estuviesen incluidas en el catálogo arquitectónico el régimen de obras se ajustará al nivel de protección asignado.
2. Respecto a los usos preexistentes a la entrada en vigor de este Plan que sean disconformes con el régimen de usos aplicable, no serán autorizables cambios en las condiciones de los mismos, ni la apertura de nuevas actividades, salvo que las estas últimas fuesen compatibles con el Plan y supusieran el cese de las que motivan la incompatibilidad.

#### Sección 2.2.4.- Obras y usos provisionales

##### Artículo 2.2.4.1. Supuestos

1. Con independencia de la clasificación del suelo, podrán autorizarse usos y obras de carácter provisional siempre que:
  - a) No estén expresamente prohibidos por la legislación aplicable o el presente Plan.
  - b) Obtengan cuando sea preciso la autorización o informes sectoriales pertinentes.
  - c) No dificulten la ejecución del planeamiento general o de desarrollo.
2. Los usos y obras de carácter provisional deberán estar siempre expresamente justificados y tendrán un carácter excepcional.

##### Artículo 2.2.4.2. Efectos

1. Cuando los usos o edificaciones requieran de la obtención de licencia o autorización deberá quedar constancia de las siguientes limitaciones:
  - a) El propio carácter provisional.
  - b) El plazo de caducidad o de efectividad de la licencia o autorización. En el caso de usos o construcciones sobre sectores o ámbitos de actuación, la aprobación de los pertinentes instrumentos de gestión condicionara el plazo máximo, y así deberá constar en la autorización.
  - c) El compromiso del propietario o promotor de que, un vez concluido en plazo fijado, y no cupiese la prorrogación, cesará las actividades o los usos y procederá a su costa a la demolición de las construcciones que se hubiesen podido autorizar, con la consiguiente restauración de los terrenos a la situación inicial.
  - d) La renuncia expresa del propietario o promotor a indemnización o compensación.
  - e) Las demás condiciones que, conforme a las previsiones de este Plan, se estimen procedentes para su mejor ejecución, y que deberán ser asumidas y aceptadas por el propietario o promotor.
2. Si el Ayuntamiento lo estimase necesario, podrá requerir un aval o garantía equivalente al coste de ejecución material de los compromisos y garantías asumidos por el promotor o propietario.

## TÍTULO III.- DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLAN

### CAPÍTULO III.1.- DISPOSICIONES GENERALES

#### Artículo 3.1.1.1. Competencia

1. La vigilancia del cumplimiento de la ordenación y determinaciones del presente Plan General corresponderá al Ayuntamiento de Bárcena de Cicero, sin perjuicio de las competencias atribuidas en la legislación urbanística o sectorial a otros organismos, Administraciones o entes públicos. No obstante, se posibilitará en lo posible la participación de los particulares en las decisiones urbanísticas de interés general.

2. La Comunidad Autónoma de Cantabria y el resto de Administraciones Públicas podrán participar del desarrollo y ejecución del planeamiento, especialmente cuando tengan atribuidas las competencias sobre determinadas materias. Se instará siempre a su participación cuando se afecte a infraestructuras, servicios o dotaciones que les competan, o cuando por su relevancia o envergadura sean de interés para el cumplimiento de los objetivos del planeamiento, sin perjuicio de las exigencias normativa.

#### Artículo 3.1.1.2. Programación

1. Las actuaciones previstas por el Plan General deberán desarrollarse en los plazos y con las prioridades establecidas en el Programa de Actuación, salvo que objetiva y justificadamente no sea posible u aconsejable.

2. Sin perjuicio de lo anterior, el incumplimiento de la programación en lo que afecta a los sectores facultará al Ayuntamiento para modificar el sistema de actuación y, en su caso, aprobar el planeamiento de desarrollo que corresponda.

### CAPÍTULO III.2.- INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

#### Sección 3.2.1.- Instrumentos de ordenación

##### Artículo 3.2.1.1. Finalidad

1. Los instrumentos de ordenación tienen por objeto el desarrollo del planeamiento general y por finalidad la de concretar las determinaciones y limitaciones de aquél.

2. Su aplicación debe servir también para la representación formal de los derechos y deberes urbanísticos de los propietarios según las condiciones fijadas por el Plan y en la legislación.

##### Artículo 3.2.1.2. Tipos de instrumentos

1. Los planes parciales y especiales son los instrumentos básicos de desarrollo u ordenación.

2. Se considerarán también como instrumentos de ordenación complementarios los siguientes:

- a) Estudios de Detalle.
- b) Catálogos.
- c) Ordenanzas complementarias.
- d) Convenios.

3. Ninguno de los instrumentos anteriores podrá contradecir o incumplir las determinaciones vinculantes del Plan General.

4. Los instrumentos complementarios podrán ser ajenos o independientes de los básicos, o concretar y pormenorizar los contenidos de éstos.

#### Artículo 3.2.1.3. Planes Parciales

1. Los planes parciales son los instrumentos de planificación requeridos por este Plan General para la ordenación detallada e integral de los sectores de suelo urbano no consolidado y urbanizable delimitado.

2. El contenido y procedimiento de aprobación de los planes parciales será el establecido en la legislación urbanística.

3. Sin perjuicio de lo anterior, contendrán una evaluación de las siguientes cuestiones:

- a) Justificación del cumplimiento de todas las determinaciones del Plan General aplicables y consideradas.
- b) Propuesta de integración dentro del Plan General, especificando calificación equivalente para la ordenación resultante.
- c) Afecciones existentes en áreas de servidumbre, protección, etc., de colectores generales, arterias de abastecimiento de agua, líneas de transporte de energía de alta tensión, vías pecuarias, cauces fluviales, etc.
- d) Sin perjuicio de la preceptiva evaluación ambiental, incorporaran justificación expresa del cumplimiento de las determinaciones ambientales que emanen del Plan, incluidas las relativas a la memoria ambiental.
- e) Cuando proceda, la justificación expresa de las razones y criterios que hacen aconsejable desestimar las propuestas orientativas y/o indicativas que pudieran contener el Plan. La evaluación de la idoneidad de las nuevas propuestas recaerá en los STM que tendrán potestad para desestimarlas.
- f) Incluirán también un Estudio de Integración Paisajística, en los términos descritos en el Título XII de Normativa Ambiental.

4. A instancia del Ayuntamiento o por iniciativa de la propiedad, podrán presentarse documentos preliminares del Plan Parcial, a modo de avance, para que los STM realicen las consideraciones que estimen oportunas antes de iniciar el procedimiento de aprobación inicial.

#### Artículo 3.2.1.4. Planes especiales

1. Los planes especiales son instrumentos de planificación que podrán formularse, con carácter general, para las finalidades previstas en el artículo 59 de la Ley 2/2001, ordenando y regulando previsiones o materias contenidas, o no, en el Plan General.

2. Con carácter general, la formulación y aprobación de los Planes Especiales corresponderá al Ayuntamiento o a la Administración Pública competente en la materia.

3. El contenido y determinaciones se inspirarán, en lo que sea pertinente, en las descritas para los Planes Parciales, además de contener los propios de su naturaleza y finalidad. Se evaluarán por tanto las mismas cuestiones enumeradas en los puntos 3 y 4 de artículo anterior.

4. Podrán aprobarse planes especiales que tengan por objeto o finalidad:

- a) Reforma interior en suelo urbano.
- b) Desarrollo del sistema general de comunicaciones.
- c) Abastecimiento y saneamiento de aguas.
- d) Protección del subsuelo, en especial el que afecte a estructuras y yacimientos arqueológicos.
- e) Protección del paisaje, los recursos naturales y el medio rural.
- f) Protección del patrimonio construido, monumentos, conjuntos urbanos y la riqueza etnográfica

- g) Regulación y gestión de los sistemas general y local de espacios libres y equipamiento públicos.
- h) Ordenación de los usos y las construcciones.
- i) Cualesquiera otras finalidades análogas.

5. Sin perjuicio de lo anterior, se contempla también la posibilidad de formulación de Planes Especiales sobre suelo rústico, en los términos de la actual redacción de las Disposiciones Adicional Quinta y Transitoria Novena de la Ley 2/2001, incluidos los que tengan por fin la ordenación o regulación de la construcción de viviendas aisladas de carácter unifamiliar, así como de las instalaciones vinculadas a actividades artesanales, culturales, de ocio y turismo rural en el suelo rústico, siempre que se pretenda su implantación en terrenos próximos a los suelos clasificados como urbanos o a los núcleos tradicionales.

#### Artículo 3.2.1.5. Estudios de Detalle

1. El contenido y finalidad de los Estudios de Detalle se circunscribirá a los siguientes aspectos:
  - a) Establecer alineaciones y rasantes en el caso de que no estuviesen establecidas, así como completar, adaptar, reajustar o modificar las prefijadas en el planeamiento, motivando los supuestos de modificación y sin que ésta pueda afectar a la estructura general del Plan.
  - b) Ordenar los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del planeamiento y completar, en su caso, la red de comunicaciones con las vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios.
2. Los Estudios de Detalle se formularán cuando fuere preciso completar y plasmar determinaciones concretas establecidas en el planeamiento general o de desarrollo.
3. Además de lo establecido en la legislación, deberán evaluar las siguientes cuestiones:
  - a) Ámbito de actuación, con delimitación precisa apoyada en levantamientos topográficos.
  - b) Determinaciones del Plan General o de desarrollo vinculantes.
  - c) Calificación pormenorizada del suelo.
  - d) Ordenanzas aplicables.
  - e) Definición de alineaciones y rasantes.
  - f) Otras características particulares (afecciones, servidumbres, colindancias, etc.).
4. En el supuesto de que el Estudio de Detalle se redactase con el objeto de **reajustar o adaptar las alineaciones** establecidas en el Plan, no podrá establecer un trazado sustancialmente distinto, ni afectar a la edificabilidad o el aprovechamiento de su ámbito, ni a derechos de terceros. Habrá de definir de forma concreta:
  - a) Las alineaciones oficiales con definición precisa de las características de los tramos de vías alterados (secciones dimensionadas con cotas referidas a elementos existentes).
  - b) Delimitación de parcelas o manzanas resultantes.
  - c) En caso de contenerlos, identificación y delimitación de espacios libres y dotacional públicos.
5. En el supuesto de que el Estudio de Detalle se redactara para **ordenar volúmenes** edificables, deberá incluir:
  - a) Lo señalado en el punto anterior.
  - b) Delimitación de áreas de movimiento y, en su caso, de ocupación de los volúmenes.
  - c) Justificación de que la ordenación (los volúmenes) se desarrolla con arreglo a las características de aprovechamiento y usos previstos en estas Ordenanzas.

#### Artículo 3.2.1.6. Catálogos

1. El presente Plan General contiene un Catálogo de Patrimonio en el que se regula la protección y conservación de aquellos edificios, espacios o elementos de valor arquitectónico, cultural o ambiental que requieren de una protección y regulación urbanística específica.
2. Sin embargo, si los instrumentos de ordenación contuviesen en su ámbito bienes o elementos susceptibles de catalogación, se deberán relacionar en un catálogo específico que contendrá las determinaciones necesarias para su conservación, protección y/o mejora. Ese catálogo se integrará en el planeamiento de desarrollo y se aprobará simultáneamente con éste.
3. En ningún caso las determinaciones recogidas en estos catálogos específicos podrán ser contrarias o más permisivas que las que contempladas en el Plan General para bienes o elementos semejantes.

#### Artículo 3.2.1.7. Ordenanzas urbanísticas complementarias

1. Con independencia de las condiciones y ordenanzas contenidas en este Plan General, el Ayuntamiento está facultado para regular mediante ordenanzas municipales aquellas cuestiones de naturaleza urbanística (como las relativas al tratamiento de fachadas, a las condiciones ambientales, a las actividades susceptibles de autorización en inmuebles y viales, etc.) que no estuviesen suficientemente regladas en el Plan o que fuese conveniente hacerlo de forma más específica.
2. Las ordenanzas urbanísticas cuyo contenido esté relacionado con el desarrollo urbanístico municipal serán de aplicación como complemento a las presentes Ordenanzas, debiendo incluirse en éstas las referencias oportunas a las primeras para asegurar su aplicación.

#### Artículo 3.2.1.8. Convenios urbanísticos

1. Los convenios urbanísticos contendrán una memoria en la que expresarán sucintamente los motivos, causas y fines de interés público que los justifiquen.
2. Podrán establecer el régimen obligacional asumido por las partes y las indemnizaciones o compensaciones económicas que procedan por su aplicación, resolución o incumplimiento.
3. Los convenios que se suscriban no podrán en ningún caso contravenir al Plan ni a la legislación urbanística ni el ordenamiento jurídico.
4. Con carácter general, se reconocen dos tipos de convenios urbanísticos:
  - a) De planeamiento. Aquellos que tienen por objeto la aprobación o modificación del planeamiento urbanístico.
  - b) De gestión. Aquellos que tienen por objeto exclusivamente fijar los términos y condiciones de la concreta ejecución del planeamiento, sin que de su cumplimiento pueda derivarse ninguna alteración o modificación de aquél.
5. Como en los casos anteriores, la regulación pormenorizada será la fijada en la legislación.



**Sección 3.2.2.- Instrumentos de gestión****Artículo 3.2.2.1. Finalidad**

1. La gestión urbanística es el conjunto de actuaciones, públicas o privadas, encaminadas a materializar las previsiones del planeamiento urbanístico, incluyendo en su caso los mecanismos necesarios para concretar los derechos y deberes de la propiedad.

**Artículo 3.2.2.2. Tipos de instrumentos**

1. Esas actuaciones se concretarán a través de alguno o varios de los siguientes instrumentos:

- a) Normalización de fincas
- b) Expropiación forzosa
- c) Ocupación directa
- d) Convenios urbanísticos
- e) Obtención de terrenos dotacionales
- f) Actuaciones integradas o sistemáticas.
- g) Actuaciones aisladas o asistemáticas

**Artículo 3.2.2.3. Normalización de fincas**

1. La normalización de fincas, a diferencia de las parcelaciones o reparcelaciones urbanísticas, se limitará a regularizar la configuración física de fincas o parcelas preexistentes y colindantes para su mejor adaptación o ajuste a las determinaciones del Plan.

2. Podrá formularse por parte de los propietarios afectados, o instancias del Ayuntamiento como condición necesaria para la ejecución del planeamiento.

**Artículo 3.2.2.4. Expropiación forzosa**

1. La expropiación forzosa, como instrumento de gestión urbanística, se aplicará en los siguientes supuestos:

- a) Para la obtención aislada de terrenos destinados a sistemas generales y demás dotaciones públicas, cuando no esté previsto su obtención por alguno de los sistemas de gestión del planeamiento.
- b) Para la regularización de fincas, formación de manzanas y demás actuaciones aisladas en que convenga suprimir elementos constructivos preexistentes.
- c) Para cuando se haya establecido este sistema en actuaciones integradas en unidades de actuación.
- d) Para la constitución y ampliación de los patrimonios públicos de suelo.
- e) Por incumplimiento de la función social de la propiedad.
- f) En todos los demás supuestos legalmente establecidos.

2. Para la ejecución de los sistemas generales y demás dotaciones públicas, el Ayuntamiento podrá llevar a cabo de forma aislada y en cualquier clase de suelo la expropiación forzosa, pudiéndose utilizar, cuando legalmente proceda, el régimen de contribuciones especiales previsto en la legislación.

**Artículo 3.2.2.5. Ocupación directa**

1. La ocupación directa implica la obtención de terrenos dotacionales públicos mediante el reconocimiento a su titular del derecho a integrarse en una unidad de actuación excedentaria.

Requerirá que esté aprobado el planeamiento de desarrollo preciso y que el Ayuntamiento haya determinado tanto el aprovechamiento correspondiente al titular del terreno que se pretende ocupar como el de las unidades de actuación excedentarias en las que haya de hacerse efectivo tal aprovechamiento.

2. El procedimiento y la regulación serán los establecidos en la legislación urbanística.

**Artículo 3.2.2.6. Convenios urbanísticos**

El Ayuntamiento podrá celebrar convenios urbanísticos para la ejecución del planeamiento, en los términos y condiciones establecidos en la legislación aplicable.

**Artículo 3.2.2.7. Obtención de terrenos dotacionales**

1. Todas las infraestructuras y equipamientos públicos estarán integrados en el correspondiente sistema general o local.

2. Los terrenos dotaciones podrán obtenerse en el seno de los procedimientos de gestión urbanística, así como por expropiación y/o por convenio.

**Artículo 3.2.2.8. Actuaciones integradas o sistemáticas**

La gestión de los sectores o ámbitos de actuación se ajustará a lo establecido en la legislación vigente.

**Artículo 3.2.2.9. Actuaciones aisladas o asistemáticas**

1. Las actuaciones aisladas o asistemáticas son el mecanismo de gestión normal para el desarrollo del suelo urbano consolidado y comportarán la ejecución directa conforme al planeamiento.

2. No obstante lo anterior, el Ayuntamiento podrá requerir la aprobación previa de los instrumentos de ordenación y gestión que se consideren necesarios para materializar de forma adecuada las determinaciones del Plan.

**Sección 3.2.3.- Instrumentos de ejecución****Artículo 3.2.3.1. Finalidad**

1. El objeto de los proyectos de ejecución material es la concreción de las obras o actuaciones precisas para materializar las determinaciones del planeamiento.

**Artículo 3.2.3.2. Tipos de instrumentos (proyectos)**

1. Se considerarán como proyectos o instrumentos de ejecución, como mínimo, los siguientes:

- a) Proyecto de Urbanización.
- b) Proyecto de Edificación.
- c) Proyectos de Actividad.

2. El contenido, alcance y concreción de cada proyecto dependerá de su ámbito y objetivo, pero en ningún caso podrán contener determinaciones contrarias a este Plan General.

3. Los proyectos técnicos presentados serán archivados por el Ayuntamiento, que se compromete a vigilar que la ejecución se corresponde con el contenido de los mismos. Cualquier alteración, modificación o cambio durante la ejecución de los proyectos, o con posterioridad a su aprobación (concesión de licencia), deberá ser inmediatamente comunicado por el promotor al Ayuntamiento, que deberá pronunciarse sobre el alcance y efectos del mismo y, en los casos necesarios, ejecutar las medidas de disciplina y sanción que procediesen.

### Artículo 3.2.3.3. Proyectos de Urbanización

1. Los Proyectos de Urbanización tienen por objeto la definición técnica precisa para la ejecución material de las obras de urbanización, previstas o no en instrumentos de ordenación.
2. Se redactarán y tramitarán de conformidad con lo establecido en la legislación urbanística y normativa técnica aplicables, así como por lo dispuesto en las presentes Ordenanzas, correspondiendo la competencia para su aprobación definitiva al Ayuntamiento.
3. A efectos de definición de las obras de urbanización se podrán referir a los siguientes grupos:
  - a) Excavación y movimiento de tierras.
  - b) Red viaria.
  - c) Red de riego e hidrantes contra incendios.
  - d) Redes de evacuación de aguas pluviales y residuales.
  - e) Red de distribución de agua.
  - f) Red de distribución de energía eléctrica.
  - g) Red de distribución de gas.
  - h) Redes e instalaciones de telecomunicación.
  - i) Parques, jardines y acondicionamiento de espacios libres.
  - j) Alumbrado público
  - k) Otras obras asimilables.
4. Los Proyectos de Urbanización deberán resolver la conexión con los servicios e infraestructuras generales del municipio, para lo cual verificarán que éstos tienen la suficiente dotación o capacidad. En caso contrario, contendrán las medidas para solucionar la situación, siendo requisito fundamental para su aprobación.
5. Sin perjuicio de lo anterior, el promotor de Proyectos de Urbanización deberá vigilar por el cumplimiento del resto de determinaciones que pudiesen afectar a los contenidos exigibles en el ámbito de este Plan General, y especialmente de las exigencias derivadas del cumplimiento de la memoria ambiental.
6. Comprenderán como mínimo:
  - a) Memoria descriptiva de las características de las obras.
  - b) Plano de situación en relación con el conjunto urbano.
  - c) Planos de proyecto y de detalle.
  - d) Mediciones, cuadros de precios y presupuesto.
  - e) Pliego de condiciones de las obras y servicios.
7. Serán exigidos para todos los sectores o unidades de actuación, pero también podrán aprobarse sobre suelo urbano consolidado.

### Artículo 3.2.3.4. Proyectos de Edificación

1. Los proyectos de obras de edificación son aquellos que tienen por objeto la definición técnica precisa para la ejecución material de edificios, con indicación de las soluciones concretas adoptadas, las características técnicas, los materiales, la disposición de sus elementos comunes y privativos, las instalaciones y el acondicionamiento a su entorno.
2. Se redactarán y tramitarán de conformidad con lo establecido en la legislación urbanística y normativa técnica aplicables, así como por lo dispuesto en las presentes Ordenanzas. Se adecuarán asimismo a lo dispuesto en el Código Técnico de Edificación y en las Normas Básicas que lo desarrollan.

3. Toda nueva edificación sujeta a obtención de licencia de obras mayores requerirá la aprobación del correspondiente proyecto de ejecución.
4. Comprenderán como mínimo:
  - a) Memoria descriptiva y justificativa de las características de la edificación.
  - b) Plano de situación en relación con el conjunto urbano.
  - c) Plano de condicionantes urbanísticos.
  - d) Planos de proyecto y de detalle.
  - e) Mediciones, cuadros de precios y presupuesto.
  - f) Pliego de condiciones de las obras y servicios.
5. El promotor del proyecto vigilará en cualquier caso el cumplimiento de todas las exigencias y garantías exigibles y, especialmente, las derivadas del Código Técnico de la Edificación (CTE) aprobado por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo (B.O.E. de 28 de marzo de 2006 – modificado entre otras referencias por la Ley 8/2013), y sus Documentos Básicos (DB):
  - a) DB SE: Seguridad Estructural
  - b) DB SE AE: Acciones en la edificación
  - c) DB SE C: Cimientos
  - d) DB SE A: Acero
  - e) DB SE F: Fábrica
  - f) DB SE M: Madera
  - g) DB SI: Seguridad en caso de incendio
  - h) DB SUA: Seguridad de utilización y accesibilidad
  - i) DB HS: Salubridad
  - j) DB HR: Protección frente al ruido
  - k) DB HE: Ahorro de energía
6. Además, deberán tener en cuenta la legislación sectorial que en cada caso sea de aplicación, y en todo momento la relativa a accesibilidad.

### Artículo 3.2.3.5. Proyectos de actividad

1. Los Proyectos de Actividad tienen por finalidad concretar y precisar las instalaciones, maquinaria u otros elementos análogos que son precisos para el ejercicio de una determinada actividad o uso.
2. Con carácter general se distinguen dos tipos:
  - a) De instalación de actividades. Aquellos que definen con antelación a la construcción del edificio o local, los elementos mecánicos o instalaciones que son necesario para su correcto funcionamiento. En cualquier caso, deberán ser aprobados por el Ayuntamiento previamente al comienzo de la actividad.
  - b) De mejora de instalaciones. Aquellos que definen la nueva instalación o la mejora de las existentes en edificios o locales en lo que previamente se desarrollaba la actividad que lo requiere.
3. Comprenderán como mínimo:
  - a) Memoria descriptiva y justificativa de la actividad y su implantación, incluyendo una descripción pormenorizada de las instalaciones y maquinaria en la que se detallará al menos sus características básicas (potencia, dimensiones, niveles de ruido, etc.).



- b) Planos a escala suficiente en los que se aprecien la distribución y ocupación de las citadas instalaciones.
- c) Presupuesto.

### CAPÍTULO III.3.- GESTIÓN DEL PLAN

#### Artículo 3.3.1.1. Criterios generales

1. La ejecución de las previsiones y determinaciones del Plan está vinculada de forma fundamental a la clasificación del suelo, de modo que:
  - a) En el suelo urbano consolidado, con carácter general la gestión será mediante actuaciones aisladas o asistemáticas facultativas de la ejecución directa (mediante la obtención de las oportunas licencias), aunque podrá estar también sujeta a la aprobación previa de algún instrumento de ordenación o gestión.
  - b) En el suelo urbano no consolidado y en el urbanizable, se procederá mediante alguno de los sistemas de actuación sistemática o integrada reglados en la legislación.
  - c) En el suelo rústico la ejecución se tratará, con carácter general, de actuaciones de ejecución directa (sin gestión previa), y sin perjuicio igualmente del posible requerimiento de un Plan Especial y/o de las autorizaciones e informes sectoriales pertinentes.
2. Para facilitar la gestión del plan se detallan en las siguientes secciones las determinaciones específicas aplicables a los distintos ámbitos contemplados en el Plan.

#### Sección 3.3.2.- Actuaciones aisladas: Ámbitos de Actuación Conjunta

##### Artículo 3.3.2.1. Definición

1. Son ámbitos delimitados en suelo urbano consolidado que engloban parcelas no edificadas y que carecen de alguno de los servicios básicos; generalmente, el acceso rodado a viario público.
2. En el anexo a las presentes ordenanzas se incluyen las fichas correspondientes a estos ámbitos, que se identifican en los planos de ordenación bajo las siglas AACn.

##### Artículo 3.3.2.2. Gestión

1. En todos los casos se requieren procedimientos de normalización de fincas que posibiliten obtener parcelas capaces de soportar la edificabilidad y usos asignados por el planeamiento, conforme a las condiciones que se establezcan para ordenanza de zona asignada.
2. La ejecución de estos ámbitos requerirá asimismo la cesión y urbanización de los terrenos necesarios para adecuar las parcelas a la alineación exterior fijada por el Plan.

#### Sección 3.3.3.- Ámbitos de actuación: Sectores

##### Artículo 3.3.3.1. Definición

1. Los sectores son ámbitos de suelo urbano consolidado o urbanizable delimitado que requieren para su desarrollo la gestión de actuaciones sistemáticas.
2. Se corresponden con aquellos suelos destinados a albergar los futuros procesos decrecimiento y transformación urbanística en el entorno de los principales núcleos de población del municipio.
3. Estos sectores incluyen aquellos ámbitos y unidades de actuación aún no ejecutados contemplados en el planeamiento general previo.

##### Artículo 3.3.3.2. Sistema de gestión

El Plan General fija para cada sector el sistema de actuación que deberá aplicarse, sin perjuicio de la potestad municipal para modificarlo en los supuestos recogidos en la legislación.

##### Artículo 3.3.3.3. Delimitación de unidades de actuación

1. Cada uno de los sectores o ámbitos podrá ser dividido en dos o más unidades, salvo indicación expresa del Plan en sentido contrario y siempre que la división se ajuste a los criterios y procedimientos contenidos en la legislación urbanística.
2. En cualquier caso, las unidades de actuación resultantes deberán posibilitar la ejecución integrada del planeamiento con autonomía técnica y económica, así como hacer posible el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión y urbanización y la distribución equitativa entre los afectados de los beneficios y cargas derivados que correspondiesen a cada uno.

##### Artículo 3.3.3.4. Áreas de aprovechamiento homogéneo (o de reparto)

1. Los sectores previstos por el Plan se agrupan en Áreas Homogéneas (asimilables a áreas de reparto o ámbitos de equidistribución), que tienen por finalidad garantizar un reparto equitativo del aprovechamiento urbanístico y facilitar la obtención de aquellos sistemas generales adscritos a más de un sector.
2. La delimitación y composición de estas áreas se sustenta en criterios objetivos como la localización de los sectores respecto a los sistemas generales, su relación funcional con las distintas poblaciones y la propia categoría de suelo. Como resultado de ello el Plan establece las siguientes áreas:
  - a) Área Homogénea nº1: Conformada por los sectores que tienen adscritos suelos de sistema general de espacios libres en las localidades de Gama y Bárcena de Cicero.
  - b) Área Homogénea nº2: Conformada por los sectores que tienen adscritos suelos de sistema general de infraestructuras, equipamiento y espacios libres en Cicero.
  - c) Área Homogénea nº3: Conformada por los sectores que tienen adscritos suelos de sistema general de equipamiento y espacios libres en Treto.
  - d) Área Homogénea nº4: Sectores de suelo urbano no consolidado en Treto.
3. Si por adecuación de límites, concreción de superficies reales o detección de suelos no computables a efectos de aprovechamiento (camino, suelos públicos no patrimoniales, etc.), el aprovechamiento urbanístico de un sector o ámbito difiriese del establecido en la correspondiente ficha se deberá:
  - a) Ajustar las superficies asignadas respecto a sistemas generales exteriores, en caso de estar adscritos.
  - b) En los restantes casos, se acudirá a los mecanismos de ajuste de aprovechamiento disponibles.

##### Artículo 3.3.3.5. Ajustes del aprovechamiento

1. Cuando el aprovechamiento urbanístico de un sector o unidad de actuación supere el aprovechamiento medio de área de aprovechamiento homogéneo en el que se encuentren, el exceso corresponderá a la Administración, que podrá destinarlo en orden de prelación:
  - a) A compensar a los propietarios incluidos en unidades de actuación que se hallen en situación inversa.
  - b) A la obtención de terrenos dotacionales no incluidos o adscritos a unidades de actuación
  - c) A la ampliación del patrimonio municipal del suelo.
2. Si por el contrario, el aprovechamiento asignado a un sector o unidad de actuación fuera inferior al aprovechamiento real privatizable o materializable, se adoptarán todas o algunas de las siguientes opciones, a elección del Ayuntamiento:

- a) Disminución de la carga de urbanización en cuantía igual al valor del aprovechamiento que no es posible materializar, sufragando la Administración la diferencia.
  - b) Disminución de la cesión de aprovechamiento al municipio en cuantía igual al aprovechamiento privado no materializable.
  - c) Compensación al propietario en otras unidades excedentarias en igual cuantía.
  - d) Sustitución de las unidades de aprovechamiento que no puedan ser privatizables por una contraprestación económica; que sólo podrá efectuarse cuando el Ayuntamiento lo estime conveniente para la agilización del proceso de gestión urbanística, y siempre y cuando se hayan aprobado definitivamente los correspondientes instrumentos que definan la ordenación definitiva y el reparto final de cargas y beneficios.
3. En la definición del valor de las unidades y de forma más significativa en el caso de las transferencias, se tendrán en consideración los gastos de urbanización correspondientes a cada unidad de actuación.

Artículo 3.3.3.6. Supuesto de modificación del aprovechamiento

1. En caso de que en un ámbito o unidad los propietarios o promotores renunciasen a materializar parte de la edificabilidad y/o a consolidar el aprovechamiento asignado por el Plan o el planeamiento de desarrollo -por reducción de metros cuadrados computables, por la implantación de usos de menor coeficiente de ponderación o por cualquier otra causa-, ello no generará merma alguna de la cuantía del aprovechamiento de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento, ni dará lugar a compensación alguna.
2. El suelo no computable a efectos de aprovechamiento que pudiera existir en el suelo urbanizable (tanto en el interior de los sectores como en los suelos de sistema general exterior), no se contempla como tal en las fichas de los sectores, dada la imposibilidad de concretarlos a priori. En estos casos, el correspondiente instrumento de desarrollo tendrá potestad para determinar el cálculo de dicho suelo no computable, a efectos de ajustar el aprovechamiento, las cesiones y la participación en los posibles sistemas generales.
3. Sin perjuicio de lo anterior, durante el desarrollo de los sectores o unidades de actuación, los citados instrumentos deberán concretar el aprovechamiento urbanístico en igual proporción a los cambios que pudieran derivarse de la delimitación concreta de la superficie computable considerada en el Plan General; pudiendo variar las unidades de aprovechamiento, pero no el coeficiente.

Artículo 3.3.3.7. Aplicación de los coeficientes de ponderación

1. Tanto la edificabilidad como el aprovechamiento que figuran en las fichas de sectores poseen carácter de máximos, siendo más limitativo el primero, de forma que, en función de los usos que finalmente se desarrollen, de la superficie última del ámbito y de la aplicación de los coeficientes de ponderación u homogeneización entre usos puede no materializarse la totalidad de la edificabilidad máxima conferida.
2. En los datos de edificabilidad y aprovechamiento contemplados en las fichas no se computan los equipamientos públicos.
3. Los coeficientes de homogeneización entre usos -en los que se toma como referencia la vivienda unifamiliar en régimen libre, por ser el uso más característico en el municipio-, son los siguientes:

Ordenanza		Coef. Ponderación
M1. Manzana Tradicional	M1	1,00
M2. Manzana Alineada	M2	0,90

A1. Bloque Abierto Intensivo	A1	0,90
A2. Bloque Abierto Medio	A2	0,90
U1. Tradicional	U1	1,10
U2. Intensiva	U2	1,00
U3. Extensiva	U3	1,00
U4. Rural	U4	1,00
Mantenimiento	U5	1,00
Productivo	P1	0,80
Productivo (no industrial)	P2,3,4	1,00
Vivienda unifamiliar protegida		0,85
Vivienda multifamiliar protegida		0,75

4. Para establecer los coeficientes se ha aplicado un método residual. Primero, calculando los valores de repercusión del suelo (VRS) para cada tipología o uso. Y segundo, equiparando el VRS de la vivienda unifamiliar libre a coeficiente 1 se fijaron los valores restantes.
5. Para el resto de usos no contemplados expresamente en la tabla se deberá definir previamente su VRS correspondiente por el mismo método. Los planes parciales, en función de condiciones particulares podrán, de forma justificada, matizar los coeficientes anteriores. Esa matización podrá variar como máximo en un 10% los coeficientes anteriores (es decir, en 0,1 puntos).



**CAPÍTULO III.4.- CUSTODIA Y CONSULTA DEL PLANEAMIENTO****Artículo 3.4.1.1. Archivo de planeamiento**

1. El Ayuntamiento de Bárcena de Cicero queda obligado a la constitución de un archivo de planeamiento en el que:

- a) Se custodiarán los documentos del presente Plan General y de todos aquellos planes y proyectos vinculados que lo desarrollen.
- b) Se inscribirán los acuerdos de aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento y gestión, así como las resoluciones administrativas y sentencias que afecten a los mismos.
- c) Se incluirán los convenios y demás documentación directamente relacionada con el Plan.

2. Las condiciones de uso de este archivo serán las siguientes:

- a) La documentación podrá ser consultada por el público interesado, para lo que se regulará un horario y unas condiciones de acceso.
- b) Se requerirá de la presentación de una instancia en la que se expongan los motivos.
- c) Se facilitará en la medida de lo posible la disposición al público de copias de los documentos; en soporte físico (papel) y/o digital.
- d) Si el Ayuntamiento lo estima oportuno podrá establecer tasas para la expedición de las copias.

3. Los documentos de planeamiento que deban ser sometidos a información pública deberán serlo de forma que se facilite su consulta y la comprensión de todos sus efectos, poniendo a disposición de los interesados toda la documentación y, en caso de que se requiera, prestando atención por parte de los STM o de personal cualificado.

**Artículo 3.4.1.2. Consultas e informes técnicos**

- 1. Cualquier persona física o jurídica podrá formular ante el Ayuntamiento consultas relativas a cualquier extremo del planeamiento.
- 2. La consulta, cuando así lo requiera su objetivo, deberá acompañarse de un anteproyecto o croquis suficientes para su comprensión por los STM.
- 3. La respuesta a dicha consulta se evacuará en forma de informe técnico en un plazo máximo de un mes, salvo que mediante ordenanza municipal se establezca otro. El silencio administrativo tendrá sentido desfavorable.
- 4. Estos informes técnicos a consultas no tendrán carácter vinculante, no generando responsabilidad patrimonial ni compromiso ninguno por parte del Ayuntamiento.

**Artículo 3.4.1.3. Cédulas urbanísticas**

- 1. Cualquier persona física o jurídica podrá solicitar por escrito y en cualquier momento la denominada Cédula Urbanística, que versará sobre el régimen urbanístico aplicable a una finca o sector, poniendo de manifiesto los condicionantes básicos conocidos. La solicitud de esta cédula deberá acompañarse de la documentación suficiente para garantizar de forma inequívoca la localización del ámbito o terreno en cuestión y el sentido de la solicitud.
- 2. La cédula urbanística deberá emitirse en el plazo de 1 mes. Tienen carácter puramente informativo y los errores en las mismas serán siempre subsanables. Serán nulas de pleno derecho si contradicen cualquier normativa o determinación vigente de rango superior.
- 3. Cuando la emisión de la Cédula Urbanística entrañe la resolución de aspectos contradictorios o litigiosos sobre las determinaciones del planeamiento, se requerirá pronunciamiento previo del órgano municipal de Gobierno competente, que resolverá la cuestión interpretativa mediante

dictamen motivado. Dichas resoluciones, cuando tengan alcance general se incorporarán al referido archivo como parte del Plan.

**Artículo 3.4.1.4. Señalamiento de alineaciones y rasantes**

1. De modo análogo a las cédulas urbanísticas, los propietarios podrán requerir al Ayuntamiento el señalamiento de las alineaciones y rasantes a las que deben sujetarse sus terrenos.

2. Dicho señalamiento deberá solicitarse siempre cuando se pretendan acometer obras de urbanización o edificación, o cuando fuesen a tramitarse proyectos o actos que afectasen a la distribución y lindes de parcelas.

3. A los efectos de su definición y concreción, deberá tenerse en cuenta que éstas pueden derivar de:

- a) Las delimitaciones gráficas contenidas en los planos de ordenación del Plan.
- b) La aplicación de las distancias y parámetros establecidos en las presentes Ordenanzas, especialmente a través de las Ordenanzas de zonas.
- c) La ordenación detallada contenida en instrumentos de ordenación de desarrollo, como en planes parciales o estudio de detalle.

4. La solicitud del señalamiento deberá estar acompañada de:

- a) Instancia o modelo; con indicación de la titularidad, de las características básicas de los terrenos y de cuántos antecedentes se consideren relevantes, así como de las servidumbres y afecciones conocidas.
- b) Plano de situación.
- c) Planos a escala mínima de 1:500 con las referencias necesarias para determinar la forma, superficie y situación de los terrenos, incluyendo acotaciones de ancho de las calles actuales y de las cotas de las rasantes.

5. En caso de encontrar disconformidad entre esa información y la realidad, se le notificará al solicitante para que pueda subsanarse la solicitud antes del señalamiento.



## CAPÍTULO III.5.- LICENCIAS

### Sección 3.5.1.- Régimen general de licencias

#### Artículo 3.5.1.1. Actos sujetos a licencia

1. Están sujetas a previa licencia las parcelaciones urbanísticas y, con carácter general, los actos de naturaleza urbanística de edificación, urbanización y uso del suelo, el vuelo o el subsuelo. Actos como obras de nueva planta, modificación de la estructura o aspecto exterior de las edificaciones existentes, implantación de actividades e instalaciones y modificación de las existentes, primeras ocupaciones de edificaciones, demolición de construcciones, determinados movimientos de tierra, cierres y vallados en suelo urbanizado, implantación de construcciones prefabricadas, provisionales o móviles, y demás actos asimilables.
2. A efectos orientativos, quedarán sujetos a obtención de licencia los actos regulados en el artículo 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística de 23 de Junio de 1978.
3. La solicitud de licencia no exime de la obligación de obtención del resto de autorizaciones que fueren exigibles conforme a la legislación sectorial o sustantiva de aplicación.
4. La denegación de licencias deberá ser motivada y fundarse en el incumplimiento de algún o varios de los requisitos exigibles.
5. Se excluyen expresamente del régimen general de licencias las actividades estrictamente relacionadas con los aprovechamientos forestales en suelo rústico, que deberán, no obstante, someterse a autorización por el órgano competente del Gobierno de Cantabria, incluyéndose entre ellas de forma expresa la corta de vegetación arbórea o arbustiva, los movimientos de tierras vinculados a la apertura, mejora o mantenimiento de las vías de saca o desembosque de productos del aprovechamiento forestal, así como la apertura de caminos forestales en el ámbito de la gestión forestal y la prevención, detección y extinción de incendios forestales acometidos por el órgano forestal, así como los cierres de malla cinegética o ganadera de carácter temporal destinados a la protección de repoblaciones o al manejo de ganado en suelos rústicos de especial protección forestal.

#### Artículo 3.5.1.2. Clasificación

1. En general, se distinguen los siguientes tipos de licencias según su objeto:
  - a) De edificación, urbanización u obras.
  - b) De apertura o primera ocupación.
  - c) De actividad e instalaciones.
  - d) De parcelación o reparcelación.

#### Artículo 3.5.1.3. Procedimiento general

1. La competencia, procedimiento y otorgamiento de licencias se realizará conforme a lo dispuesto en la legislación vigente en cada momento.
2. En su concesión se verificará la adecuación a las determinaciones del presente Plan.
3. En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo.
4. En función de las características de las obras o actuaciones urbanísticas pretendidas, los STM podrán exigir a los promotores de éstas la aportación de cuanta documentación adicional o complementaria fuera procedente y estimasen necesario para valorar el alcance de aquéllas, el grado de adecuación al Plan y las licencias que deben requerirse.

#### Artículo 3.5.1.4. Licencias en suelo rústico

1. En el suelo rústico de protección ordinaria el Ayuntamiento podrá otorgar las licencias que procedan de acuerdo con el régimen urbanístico establecido para esta categoría en el presente Plan y en la legislación urbanística.

2. En el suelo rústico de especial protección, la concesión de licencia requerirá la obtención previa de la correspondiente autorización del órgano autonómico competente, debiendo ajustarse de igual modo a las determinaciones de este Plan y a la legislación aplicable.
3. Sin perjuicio de lo establecido en los puntos anteriores, el Ayuntamiento podrá autorizar directamente, mediante la licencia municipal que proceda, las siguientes actuaciones:

- a) Las obras de mantenimiento, conservación, restauración, renovación y reforma de edificaciones preexistentes que no impliquen cambio de uso ni aumento de volumen, siempre que no se encuentren fuera de ordenación o sean contrarias a limitaciones que emanen de la legislación urbanístico o, en su caso, de las normas sectoriales aplicables.
- b) La nivelación de terrenos no vinculada a usos constructivos, sin afectar a los valores naturales, culturales y paisajísticos de la finca y que no implique la generación de riesgos.
- c) Pequeñas instalaciones o edificaciones, de una superficie máxima de seis metros cuadrados, destinadas a la guarda de aperos de labranza o al cobijo de animales domésticos.

#### Artículo 3.5.1.5. Concurrencia de autorizaciones y licencias

1. El deber de obtener la correspondiente licencia municipal no excluye en modo alguno de la obligación de recabar cuantas autorizaciones e informes sean exigibles en aplicación de la normativa vigente.
2. En el ámbito del PORN:
  - a) los usos y actividades susceptibles de requerir licencia municipal, comprendidos actualmente en el Anexo III del Decreto 34/1997, estarán sujetos a autorización previa por parte de la Administración gestora u organismo autonómico competente, cuyo pronunciamiento tendrá carácter vinculante sobre la resolución de aquélla, prevaleciendo sobre cualquier otra determinación del presente Plan.
  - b) los no incluidos en el citado Anexo III, pero que precisen autorización por parte de otras Administraciones u Organismos, necesitarán con carácter previo a la concesión de la licencia, la obtención de informe favorable por parte de la Administración Gestora, de acuerdo con el artículo 107 del mencionado Decreto. En este sentido, reiterar que las presentes referencias a la normativa del PORN deberán entenderse a las que pudieran establecerse en un futuro en caso de revisión o modificación de ésta.

#### Artículo 3.5.1.6. Caducidad, prórroga y suspensión de licencias

1. Las licencias caducarán, a todos los efectos, por el mero transcurso de los plazos que a continuación se señalan, salvo las posibles prórrogas que por causa justificada pudieran otorgarse:
  - a) Si no se iniciasen en el plazo de 6 meses, desde la fecha de su expedición, las obras o actividades que amparan. Se entenderá que no se han iniciado cuando finalizado el citado plazo no se hubiesen ejecutado como mínimo el 15% de lo previsto, calculándose este porcentaje sobre el gasto del presupuesto de ejecución material.
  - b) Si una vez iniciadas las obras quedaran interrumpidas durante un periodo superior a 3 meses sin causa justificada y sin autorización expresa del Ayuntamiento. Se entenderá que es así cuando durante el citado plazo la actividad sea inferior al 10% de lo previsto; calculándose por igual método.
2. Por causa justificada, a instancias del promotor o del Ayuntamiento, y previo informe de los STM, podrán prorrogarse los plazos de licencia por una sola vez y por periodo de tiempo igual o inferior.
3. Se dispondrá la suspensión de la eficacia de una licencia cuando se compruebe el incumplimiento de sus condiciones y requerimientos, al menos hasta tanto los STM no

comprueben la efectiva subsanación de los defectos observados. La licencia caducará si la subsanación no se lleva a cabo en los plazos que se fijen.

4. Las obras que se ejecuten hallándose la licencia caducada o suspendida, salvo los trabajos de seguridad y mantenimiento, se considerarán como no autorizados, dando lugar a las responsabilidades y sanciones que procedan.

### Sección 3.5.2.- Licencias de edificación y obra

#### Artículo 3.5.2.1. Definición de obras

1. En función de su objeto se distinguen los siguientes tipos de obras:

##### a) De Construcción.

- De Nueva Planta u Obra Nueva. Son aquellas destinadas a la ejecución de nuevas construcciones sobre suelo vacante sin edificación preexistente o con declaración formal de ruina. La nueva edificación deberá ajustarse a las determinaciones y parámetros de las presentes ordenanzas y al resto de limitaciones aplicables.
- De Sustitución y Reconstrucción: Son aquellas destinadas a la reposición de un edificio sobre el mismo emplazamiento de otro preexistente, respetando el volumen y ocupación de este último. Se entenderá que son de reconstrucción cuando además reproduzcan las características tipológicas y constructivas fundamentales de la edificación sustituida.
- De Ampliación. Son las que se realizan para aumentar el volumen construido de edificaciones existentes, ya sea mediante el aumento de la ocupación en planta o el incremento de altura, hasta agotar en su caso la edificabilidad y altura máxima según las condiciones de aplicación.

##### b) De Reforma, que a su vez pueden ser:

- De Conservación o Mantenimiento. Son las habituales derivadas del deber de conservación de los propietarios, y su finalidad es la de mantener el edificio o la construcción en las debidas condiciones de seguridad, higiene y ornato, sin afectar al resto de sus características formales ni funcionales, tales como composición de huecos, materiales, colores, texturas, usos existentes, etc. Se engloban bajo esta denominación, entre otras análogas, las intervenciones necesarias para el cuidado y afianzamiento de cornisas y volados, la limpieza y reparación de canalones y bajantes, los revocos de fachadas, la pintura, la reparación de cubiertas y el saneamiento de conducciones, la sustitución de carpinterías, etc. Si la obra previsiblemente fuese a dar lugar a cambios significativo en la composición y estética del edificio, la correspondiente solicitud de licencia irá acompañada de la documentación complementaria que describa y justifique los cambios proyectados, sus efectos sobre el elemento y su entorno, la adecuación al planeamiento y que permita además la comparación con las soluciones originales.
- De Consolidación. Tienen por objeto, dentro del deber de conservación de los propietarios, mantener las condiciones de seguridad y/o de salubridad y ornato, cuando afecten también a la estructura portante pero sin alterar, como en el tipo anterior, características formales o funcionales. Se engloban bajo esta denominación, entre otras análogas, las actuaciones e intervenciones citadas en el epígrafe anterior que, además, incluyan operaciones puntuales de afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos estructurales dañados tales como elementos de forjados, vigas, soportes, muros portantes, elementos estructurales de cubierta, realces de cimientos, etc. De forma análoga, si fuesen previsibles cambios deberá presentar la documentación complementaria ya señalada.
- De Recuperación o Restauración. Son las destinadas a la restitución de un edificio existente, o de parte del mismo, a sus condiciones o estado original, procurando mimetizar el resultado aplicando las actuales técnicas constructivas. La ejecución de

estas obras puede comprender incluso obras de demolición parcial. La solicitud de esta licencia deberá acompañarse además de lo exigible con carácter general, de la documentación precisa para la descripción documental, fotográfica y cartográfica del edificio, tanto en la situación actual como tras la intervención que se pretende.

- De Acondicionamiento: consisten en mejora o adecuación de un edificio (incluidos sus espacios o instalaciones) para su adaptación al uso o usos a los que se pretenda que se vaya a destinar. En general, son las encaminadas a mejorar las condiciones de habitabilidad, sin afectar a su configuración general y estructura básica originales, ni a los demás elementos significativos que lo singularizan o lo caracterizan como de una determinada época o tipología. Dentro de esta denominación se incluyen entre otras, actuaciones tales como cambios en la decoración de las partes no significativas o estructurantes, refuerzos o sustituciones de estructura para soportar mayores cargas, cambios en la decoración de las partes no significativas e incorporación de nuevas instalaciones o modernización de las existentes. La solicitud de esta licencia deberá acompañarse, además de lo exigible con carácter general y para las obras de recuperación, la documentación necesaria para la descripción y justificación gráfica y escrita de los cambios proyectados en la distribución interior del edificio con expresión detallada de las partes o elementos que por ser estructurantes o significativas no quedan afectados por dichos cambios.
- De Reestructuración o Reforma estructural. Son aquellas que afectan a los elementos estructurantes de un edificio o construcción, alterando su morfología o estructura, pero sin afectar a las características de su envolvente exterior visibles desde los espacios públicos, próximos o lejanos. Se agrupan bajo esta denominación, entre otras actuaciones, las de cambios de distribución interior, cambios de localización de los elementos de comunicación general, horizontal y vertical, modificación de la cota de los diferentes forjados, construcción de entreplantas y sustitución de estructuras de cubierta para el aprovechamiento de sus volúmenes.
- c) De Demolición o Derribo: desaparición total o parcial de edificaciones existentes o partes de éstas, respectivamente.

### Sección 3.5.3.- Licencias de obra menor

#### Artículo 3.5.3.1. Alcance

1. Tendrán la consideración de licencias de obra menor:

- a) Aquellas que por su escasa entidad, sencillez constructiva y pequeña cuantía no precisan de proyecto técnico ni de memoria habilitante.
- b) No afecten a los elementos estructurales portantes o resistentes de la edificación, limitándose por tanto a los elementos o características interiores o secundarias de la misma.
- c) No comprometan, ni directa ni indirectamente, la seguridad de personas y bienes, sea cual sea el tipo de obra a realizar.

2. A continuación se recoge una lista, no limitativa, de las obras que tendrán la consideración de obra menor y, por tanto, que están sometidas a licencia menor.

##### a) Pequeñas obras de mantenimiento y conservación como:

- Reparación de cubiertas y azoteas.
- Reparación o sustitución de instalaciones.
- Reparación o sustitución de balcones, repisas o elementos salientes.
- Acondicionamiento de locales.



- Modificación de escaparates.
- Aberturas de vanos.
- Adecentamiento y limpieza de fachadas.
- Colocación de puertas, persianas o rejas en huecos.
- Ejecución de aseos, en locales comerciales y almacenes.
- En general, reposición de elementos destruidos o deteriorados por accidentes.

b) Obras relacionadas con la construcción como:

- Construcción o derribo de cubiertas provisionales de una planta y de menos de cincuenta metros cuadrados (50 m²) de superficie total.
- Establecimiento de vallas o andamios.
- Colocación de grúas torre, ascensores, norias u otros aparatos elevadores para la construcción.
- Ejecución de catas, pozos y sondeos.
- Realización de trabajos de nivelación que no alteren en más de un metro las cotas naturales del terreno, ni tengan relevancia a efectos de medición de las alturas reguladoras del edificio.

c) Las que se realicen ocupando temporalmente la vía pública como:

- Construcción o reparación de vados.
- Colocación de rótulos, banderines o anuncios.
- Colocación de postes de todo tipo.
- Colocación de toldos en las plantas bajas de fachada a la vía pública.

3. No será necesaria la solicitud y obtención de esta licencia menor cuando las obras pretendidas se contemplen como parte de proyectos o actuaciones que requieran la obtención de licencia de obra mayor.

#### Artículo 3.5.3.2. Contenido

1. La solicitud de licencia de obras menores no siempre requerirá la presentación de proyecto técnico, pero deberá contener al menos la siguiente documentación:

- a) Solicitud en modelo normalizado firmado por el solicitante, que deberá incluir una breve descripción de las mismas.
- b) Presupuesto de las obras. En caso de ejecutarse la obra por el propietario, deberá aportarse un desglose de los costes de los materiales.
- c) Relación de materiales de acabado que se vayan a utilizar.
- d) Plano de situación.
- e) Plano a escala suficiente, con acotaciones medibles, donde se identifican las obras respecto la edificación o los terrenos.
- f) Plano parcelario catastral cuando se trate de obras de cerramientos de fincas, sobre el que se indicará la situación y el trazado de los mismos, así como la ubicación de las edificaciones del entorno, calles y caminos, arbolado y otros elementos significativos.

2. Cuando por el tipo de obra se estime necesario por los STM, el Ayuntamiento podrá exigir la presentación de planos acotados de planta, sección y alzados donde que se refleje perfectamente lo pretendido.

#### Sección 3.5.4.- Licencias de obra mayor

##### Artículo 3.5.4.1. Alcance

1. Tendrán la consideración de obras mayores las restantes no recogidas en la sección anterior.

##### Artículo 3.5.4.2. Contenido

1. La solicitud de licencias de obra mayor requerirá la presentación de la siguiente documentación:

- a) Solicitud en modelo normalizado firmado por el solicitante.
- b) Proyecto Técnico con memoria, mediciones y presupuesto detallado, con un capítulo específico para las obras de urbanización y los planos necesarios para concretar su alcance.
- c) Dicho proyecto incorporará además la siguiente documentación adicional:
  - Fotografías de la parcela o terreno.
  - Fotografías del edificio, en caso de que fueran obras sobre un inmueble existente.
  - Fotografías de las parcelas e inmuebles colindantes.
  - Plano de situación a escala 1:2.000.
  - Plano o levantamiento altimétrico a escala 1:500, con indicación de construcciones existentes, cursos de agua, carreteras, caminos y servidumbres, así como otros elementos físicos o condicionantes de interés.
  - Cuadro resumen de superficies, distinguiendo superficie de la parcela bruta, neta, y de los terrenos de cesión, y superficie construida, tanto total como computable (edificabilidad), distinguiendo aquella que se ubique sobre y bajo rasante.
- d) Autorizaciones e informes sectoriales que procedan.

**Sección 3.5.5.- Licencias de obras ordinarias de urbanización****Artículo 3.5.5.1. Alcance**

1. Esta licencia será exigible a obras de urbanización no contempladas en proyectos de urbanización vinculados al desarrollo de sectores o ámbitos de actuación.

2. Se exigirá la presentación de un proyecto de obras de urbanización, visado y suscrito por técnico competente, realizado de acuerdo con las Ordenanzas y conforme a la legislación aplicable, cuando se pretendan acometer obras relativas a:

- a) Pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal y espacios libres.
- b) Redes de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.
- c) Red de alcantarillado para evacuación de aguas pluviales y residuales.
- d) Red de distribución de energía eléctrica.
- e) Red de alumbrado público.
- f) Jardinería y mobiliario en el sistema de espacios libres y dotacionales.
- g) Otras obras o actuaciones análogas.

**Artículo 3.5.5.2. Contenido**

1. Su contenido mínimo será equiparable al referido para las obras de edificación de obra mayor, con las precisiones que se deriven de la propia naturaleza de las obras.

2. Estos proyectos no podrán en ningún caso contener determinaciones sobre ordenación, régimen del suelo o de la edificación.

3. Deberán resolver la conexión con las infraestructuras y servicios urbanísticos existentes, incluso cuando excedan del ámbito concreto de las obras, incluyendo las actuaciones de mejora o dimensionamiento que sean necesarias.

**Sección 3.5.6.- Licencias de parcelación****Artículo 3.5.6.1. Alcance**

1. Requerirán la obtención de esta licencia los actos destinados a la división o fraccionamiento de fincas con fines urbanísticos.

2. La parcelación urbanística propuesta deberá ajustarse a las condiciones que se fijan en las presentes Ordenanzas o, en su caso, en los instrumentos de desarrollo o gestión que las amparen.

3. La concesión de Licencia de parcelación se entenderá incluida en la aprobación del proyecto de compensación o reparcelación que la contenga, siempre y cuando éstos cuenten como mínimo con la documentación que se señala en el punto siguiente.

**Artículo 3.5.6.2. Contenido**

1. Licencias de parcelación (o reparcelación):

- a) Solicitud en modelo normalizado firmado por el solicitante.
- b) Acreditación de derecho de propiedad o de la facultad de actuar.
- c) Memoria justificativa en la que se acredite:
  - El cumplimiento del planeamiento y restante normativa de aplicación para cada una de las parcelas resultantes, especialmente cuando se trate de actuaciones de desarrollo.
  - La disponibilidad de servicios básicos y condiciones objetivas de las parcelas resultantes para alcanzar la condición de solar.

- Si existe una construcción sobre la parcela matriz, que las parcelas resultantes cumplen los requisitos para ser edificables, con el consiguiente reparto de aprovechamientos o edificabilidades correspondientes a cada una.

d) Plano topográfico con delimitación, medición y acotación precisa de las parcelas resultantes.

e) Nota registral, donde se pongan de manifiesto las cargas de la parcela si las hubiera.

f) Cédulas urbanísticas correspondientes a cada parcela, cuando así lo exija el Ayuntamiento.

**Sección 3.5.7.- Licencias de apertura y actividad****Artículo 3.5.7.1. Alcance**

1. La licencia de apertura tiene como finalidad verificar si los locales e instalaciones industriales y mercantiles reúnen las debidas condiciones de tranquilidad, seguridad y salubridad, así como su adecuación al presente Plan.

2. Estarán sujetos a esta licencia los siguientes actos:

- a) Instalación o desarrollo de actividades clasificadas sujetas a control ambiental.
- b) Instalación o desarrollo de actividades no acogidas al régimen de declaración responsable.
- c) Modificación, ampliación o sustitución de las anteriores, salvo que no supongan una modificación de las características técnicas básicas, incluyendo sus factores de potencia, emisión de humos, ruidos, vibraciones y demás aspectos definitorios de la maquinaria o la actividad.

3. Para las restantes –aquellas amparadas en la *Ley 12/2012, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios*, en el *Decreto 50/2014, de 18 de septiembre, por el que se amplía el Catálogo de Actividades Comerciales y Servicios a los que resulta aplicable la inexigibilidad de licencias en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Cantabria* o en el resto de normativa aplicable, no podrá exigirse la obtención de licencia previa de instalaciones, de funcionamiento o de actividad, ni otras de clase similar o análogas que sujeten a previa autorización el ejercicio de la actividad comercial a desarrollar o la posibilidad misma de la apertura del establecimiento correspondiente, dichas licencias podrán sustituirse por un procedimiento abreviado de declaración responsable o bien por comunicaciones previas.

4. Con carácter general, cada parcela, edificación o local ostentará una única actividad principal, correspondiente a una sola empresa o razón social. Si concurriesen otras actividades secundarias, de una o más empresas, deberá acreditarse la compatibilidad entre ellas y la adecuación de ambas a los usos y condiciones aplicables según la ordenanza de zona o régimen de suelo aplicables.

5. La concesión de estas licencias no prejuzga tampoco el otorgamiento de la licencia de obras, aunque sí es requisito previo a la expedición de ésta.

**Artículo 3.5.7.2. Contenido**

1. La solicitud de licencia de apertura y actividad requerirá la presentación, como mínimo, de la siguiente documentación:

- a) Solicitud en modelo normalizado firmado por el solicitante.
- b) Proyecto de Actividad o de Instalaciones, redactado por técnico competente.
- c) Autorizaciones e informe sectoriales que procedan.
- d) En el caso de actividades sujetas a control ambiental en cumplimiento de la Ley de 17/2006, de 11 de diciembre, de control ambiental integrado, será necesario el informe favorable del Organismo competente respecto al establecimiento de las medidas

correctoras a que hubiere lugar, siendo motivo de pérdida de eficacia de la licencia la comprobación de la inexistencia o deficiencia de dichas medidas.

2. La declaración responsable referida en el punto 5 del artículo anterior, deberá presentarse acompañada como mínimo de la siguiente documentación:

- a) Solicitud en modelo normalizado firmado por el solicitante (Declaración responsable).
- b) Breve memoria de la actividad y de las características básicas.
- c) Fotocopia de DNI o documento acreditativo de la titularidad del promotor.
- d) Justificante de alta en el régimen de actividad que pretenda desarrollarse.

### Sección 3.5.8.- Licencias de (primera) ocupación

#### Artículo 3.5.8.1. Alcance

1. Esta licencia tiene como finalidad verificar el cumplimiento efectivo de las prescripciones contenidas en la licencia de obras. Se exigirá para la primera ocupación de los edificios de nueva construcción o que hayan sido objeto de ampliación o modificaciones sustanciales.

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

- a) Primera utilización de edificaciones de nueva planta y de todas aquellas en que las obras hayan alterado la configuración arquitectónica de las mismas o de los usos a que se destinan.
- b) Puesta en uso de instalaciones y apertura de establecimientos.
- c) Cambios del uso de edificios o instalaciones, entendiéndose por tales los que impliquen variación o nuevos epígrafes en el Impuesto de Actividades Económicas.
- d) Las ampliaciones o modificaciones físicas de las condiciones de edificios o locales que requieran proyecto técnico, impliquen o no cambio de actividad.

3. La licencia de primera ocupación es independiente de las licencias de actividad u obras que procediesen.

#### Artículo 3.5.8.2. Contenido

1. La solicitud de licencia primera ocupación exigirá la presentación, como mínimo, de la siguiente documentación:

- a) Solicitud en modelo normalizado firmado por el solicitante.
- b) Proyecto de obra ejecutada o fin de obra.
- c) Certificación final de obras, cuando sea exigible Dirección Facultativa.
- d) Certificaciones de las compañías suministradoras de los servicios e instalaciones básicas instaladas o alteradas, en los que se acredite la conformidad de las acometidas y redes con las respectivas normativas.
- e) La primera ocupación de las viviendas vendrá condicionada además por:
  - La presentación de la documentación administrativa y catastral correspondiente.
  - En caso de viviendas sujetas a regímenes de protección, Cédula de Calificación definitiva.
- f) En su caso, terminación y recepción por parte del Ayuntamiento de las obras de urbanización, cuando se hubiese amparado en el compromiso de ejecución simultánea con la edificación, o cuando fuese destino de cesión pública.

2. Para el otorgamiento final de la licencia, el Ayuntamiento deberá comprobar previamente que la obra se ha ejecutado con sometimiento al contenido del Proyecto, incluyendo en su caso los

condicionantes impuestos en la licencia de construcción, así como el cumplimiento de las condiciones anteriores.

3. La concesión de la licencia de primera ocupación, de acuerdo con el artículo 190.3 de la Ley 2/2001, deberá publicarse en el Boletín Oficial de Cantabria y en el talón de anuncios del Ayuntamiento, con indicación de los recursos pertinentes.



## TÍTULO IV.- CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN

### CAPÍTULO IV.1.- DEFINICIONES

#### Sección 4.1.1.- Relativas a las parcelas y solares

##### Artículo 4.1.1.1. Parcela

1. Es la porción de terreno que constituye una unidad física y predial reconocible, que está deslindada y cumple los requisitos para ser inscrita en el Registro de la Propiedad.

##### Artículo 4.1.1.2. Parcela edificable

1. Adquiere tal condición la parcela con capacidad de soportar la edificación conforme a determinaciones del Plan General y del resto de normativa aplicable.

2. No obstante lo anterior, lo son también aquellas parcelas urbanas existentes a la entrada en vigor de este Plan que, aun no alcanzado la superficie de parcela mínima, sean capaces de cumplir con el resto de requisitos y determinaciones exigibles en aplicación de la ordenanza de zona asignada. Esta salvedad será también aplicable tras procedimientos de normalización de fincas en los que el número de parcelas resultantes fuese igual o inferior al de las preexistentes aportadas.

##### Artículo 4.1.1.3. Parcela mínima

1. Se entiende por parcela mínima la establecida por este Plan General o sus instrumentos de desarrollo de acuerdo con las condiciones de ordenación y tipologías edificatorias especificadas para cada clase suelo, zona y/o tipo de uso.

2. El cumplimiento de la parcela mínima deberá exigirse en el marco de los proyectos de compensación o reparcelación propios de los sectores de actuación o, en suelo urbano, en los correspondientes proyectos de parcelación.

##### Artículo 4.1.1.4. Parcela indivisible

1. Las parcelas con una superficie inferior a la exigible como parcela mínima son indivisibles.

2. Las parcelas que tengan agotada su edificabilidad son indivisibles. Las parcelas edificadas que no la tuvieran agotada podrán dividirse cuando se garantice que cada una de las parcelas resultantes alcanza la superficie de parcela mínima exigible en caso de parcelaciones y no supera la edificabilidad que en proporción le corresponda.

3. En ambos casos, se tomarán como parámetros de referencia los establecidos para la ordenanza de zona que proceda.

##### Artículo 4.1.1.5. Superficies de parcela

1. En función de cómo se realice la consideración de la superficie, la parcela puede considerarse:

a) Parcela bruta: cuando la superficie de parcela se corresponde con el área comprendida dentro del perímetro definido por los linderos de la parcela según la descripción registral de la finca.

b) Parcela neta: cuando se corresponde con el área comprendida dentro del perímetro definido por los linderos de la parcela una vez deducidas las superficies derivadas del cumplimiento de alineaciones exteriores y/o cesiones de viario y dotacionales.

##### Artículo 4.1.1.6. Solar

1. Tendrán la consideración de solar aquellas parcelas edificables en suelo urbano o urbanizado que se encuentren totalmente urbanizadas, cuenten o no con edificación.

2. Asimismo, podrán ostentar la condición de solar aquellas parcelas en las que, aun careciendo de alguno o varios de los requisitos de dotación básica, sean objeto de proyectos a través de los que se garantice la ejecución simultánea de la edificación y de las obras de urbanización necesarias.

##### Artículo 4.1.1.7. Frente y fondo de parcela

1. El frente de parcela es la longitud del lindero en contacto con viario público.

2. El fondo de parcela es la distancia existente entre su frente y cualquier otro punto de la parcela, medida en perpendicular al primero.

##### Artículo 4.1.1.8. Linderos

1. Se entiende por linderos las líneas que delimitan una parcela, pudiendo ser de tres tipos:

a) Frontal: aquel que define el límite con viario o espacios libres públicos.

b) Lateral: aquel o aquellos que definen el límite con el resto de parcelas colindantes.

c) Posterior o testero: el opuesto al frontal.

2. El Ayuntamiento podrá exigir a los propietarios de parcelas su deslinde y/o amojonamiento por motivos urbanísticos.

##### Artículo 4.1.1.9. Alineaciones

1. Las alineaciones pueden tener alguna o varias de las siguientes finalidades:

a) Definir los límites exteriores de las parcelas o manzanas respecto a los viales y espacios libres.

b) Determinar las distancias de retranqueo y la posición de las edificaciones.

2. En relación con lo anterior, se diferencian dos tipos:

a) Exterior o de parcela: es la línea que separa los suelos destinados a viario o a espacios libres públicos de los destinados a otro uso, al delimitar el perímetro exterior de una manzana o parcela.

b) Interior o de edificación: es la línea que delimita dentro de una parcela la posición de la edificación respecto al viario (retranqueo de fachada), contribuyendo a definir el área de movimiento y la ocupación.

3. Según su adecuación al planeamiento se diferencian dos situaciones:

a) Oficial: Son aquellas ajustadas a las determinaciones del planeamiento urbanístico y, por tanto, deberán cumplirse en los instrumentos, proyectos u obras que se ejecuten al amparo de éste.

b) Actual: Son las existentes en el momento de aprobación del Plan General, pudiendo o no coincidir con las oficiales.

4. Según su carácter las alineaciones definidas por este Plan serán:

a) Vinculantes: Son aquellas que, siendo establecidas directamente por el Plan General en los planos de ordenación, son de obligado cumplimiento, cabiendo exclusivamente las modificaciones derivadas de meros ajustes cartográficos o las justificadas en los pertinentes estudios de detalle redactados para tal fin.

b) Indicativas: Son aquellas que sirven para reflejar la propuesta del Plan General en la definición de nuevas alineaciones exteriores, generalmente vinculadas a la apertura de

nuevos viales o la modificación sustancial de los existentes. Se circunscriben a los sectores de actuación y a los ámbitos de actuación conjunta. Serán de obligado cumplimiento salvo que de los correspondientes proyectos resulte una propuesta que aporte mejor solución urbanística y de interés general, que deberá ser informada expresa y favorablemente.

#### Artículo 4.1.1.10. Rasantes

1. Se entiende por rasante la cota o sucesión de cotas que definen la elevación y el plano horizontal de un terreno o vial.
2. Las rasantes definidas por este Plan o los instrumentos que lo desarrollen serán referidas a los viales y espacios públicos, pudiendo ser:
  - a) Oficiales: las que definen los perfiles longitudinales de referencia.
  - b) Actuales: las coincidentes con los perfiles actuales.
3. En la elaboración de proyectos de edificación y urbanización, se harán constar las siguientes rasantes:
  - a) Natural: la conformada por la sucesión de cotas del terreno en la situación de partida.
  - b) Teórica: desnivel existente entre las rasantes de las alineaciones exteriores opuestas o de éstas respecto a las interiores.
  - c) De proyecto u oficial: son las rasantes asignadas a terrenos y viales conforme a la ordenación propuesta, debiendo adaptarse a las rasantes oficiales y demás condiciones (retranqueos, fondos máximos, taludes, etc.) que pudieran derivarse del planeamiento general o de desarrollo.

### Sección 4.1.2.- Relativas a la posición de la edificación

#### Artículo 4.1.2.1. Posición y forma

- a) Línea de edificación o de fachada: Es la intersección del plano de fachada exterior con la rasante o plano horizontal del terreno. Podrá definirse según determine la Ordenanza en relación con las alineaciones o los linderos.
- b) Pared medianera y contigua: Se entiende por pared medianera aquella compartida por dos o más edificaciones colindantes que es construida sobre linde de propiedad. Y se entiende por pared contigua aquella construida dentro de los límites de una parcela o finca, cuya cara exterior se apoya sobre la línea de la propia linde, sin invadirla, y a la que pueden adosarse o no otras edificaciones.
- c) Medianería: superficie de pared medianera o contigua que queda expuesta a la intemperie. Se entiende por línea de medianería la intersección vertical sobre el terreno de la pared contigua o del eje de la pared medianera.
- d) Retranqueo de fachada o interior: Se entiende por tal la distancia mínima que debe separarse una edificación de la alineación oficial exterior de la parcela, medida en toda su longitud sobre la perpendicular a esta última, y que debe de quedar libre en cualquier caso de todo tipo de edificación, sobre y bajo rasante, salvo que de forma expresa se establezca lo contrario en las normas particulares de las correspondientes zonas de ordenanza.
- e) Separación a linderos o colindantes: Se entiende por tal la distancia mínima que debe separarse una edificación respecto a los lindes de su parcela. Podrán establecerse diferentes retranqueos para los linderos frontales, laterales o posteriores.
- f) Fondo máximo edificable o de la edificación: distancia máxima entre la línea que define el retranqueo obligatorio y una línea paralela referida a la fachada posterior u opuesta.

#### Artículo 4.1.2.2. Distancia entre edificios

1. La separación entre edificios será la distancia mínima, de entre las medidas en cualquier dirección horizontal, entre sus respectivas superficies ocupadas, según se define ésta en el artículo siguiente.

#### Artículo 4.1.2.3. Ocupación

1. La ocupación o superficie ocupable es la máxima fracción de suelo de la parcela edificable que podrá quedar comprendida dentro de los límites definidos por la proyección sobre un plano horizontal de las líneas externas de toda la edificación, incluida la situada bajo rasante y los cuerpos volados cerrados (no los aleros).
2. La ocupación se acotará de la siguiente forma:
  - a) Directa: mediante la fijación de un porcentaje de ocupación, que se aplicará sobre la superficie de la parcela neta.
  - b) Indirecta: mediante la aplicación de las condiciones de posición de la edificación, separación entre edificios y demás parámetros de aplicación.
3. A los efectos del establecimiento de las condiciones de ocupación, el presente Plan General distingue entre ocupación sobre rasante y bajo rasante.
4. Si la zona de ordenanza permite la existencia de edificaciones auxiliares, la superficie ocupable de éstas se expresa como porcentaje respecto de la superficie libre de la parcela, una vez descontada la superficie ocupada por la edificación principal.

#### Artículo 4.1.2.4. Área de movimiento

Se corresponde con la superficie o área resultante de restar a la parcela neta los terrenos derivados del cumplimiento de las condiciones de posición, retranqueo y colindancia.

#### Artículo 4.1.2.5. Tipologías

1. Las edificaciones podrán definirse, según su posición respecto a otros, de acuerdo a las siguientes situaciones:
  - a) En hilera tradicional: cuando dos o más edificaciones tradicionales son contiguas en situación de medianería, compartiendo muro sobre lindero común.
  - b) Adosada: cuando dos o más edificaciones comparten al menos una de sus líneas de edificación o fachada sobre lindero común.
  - c) Aislada o exenta: cuando todas las líneas de fachadas de la edificación se separan de los linderos colindantes, y por tanto del resto de edificaciones, sin que ninguna pueda constituirse en fachada medianera.
2. Respecto a las alineaciones oficiales las edificaciones podrá situarse:
  - a) Alineadas: cuando la línea de fachada de su parcela sea coincidente con las alineaciones.
  - b) Fuera de línea: cuando la línea de fachada sobrepase las alineaciones.
  - c) Retranqueadas: cuando la línea de fachada sea interior a las alineaciones.
3. Respecto a su situación respecto al viario y espacio público podrá situarse en alguno de los siguientes supuestos:
  - a) Abierta: Cuando todas las líneas de fachada se establecen a partir de alineaciones interiores, quedando el edificio retranqueado en el interior de la parcela y, por tanto, separado de las vías y espacios públicos.
  - b) Cerrada: cuando una o varias fachadas del edificio coincide en el plano vertical con las alineaciones exteriores, alineándose con vías y espacios públicos.



4. Se considerará como edificación tradicional, a los efectos del presente Plan, a aquellas construcciones, urbanas o rurales, generalmente destinadas a vivienda, construidas antes de 1940 con técnicas y materiales tradicionales, siempre y cuando no hayan sido objeto de obras o intervenciones tales que hagan irreconocibles el volumen o la composición originales.

#### Sección 4.1.3.- Relativas a la altura de la edificación

##### Artículo 4.1.3.1. Definición de la altura de edificación

1. La altura de la edificación es la dimensión vertical medida desde la intersección de ésta con la rasante del terreno hasta un punto de referencia, según el cual se distingue entre:

- a) Altura de cornisa o alero (H): distancia medida hasta la intersección del plano de fachada con la cara inferior del forjado de techo de la última planta.
- b) Altura de coronación: distancia medida hasta la cumbrera más alta del edificio.

2. La altura de la edificación también podrá expresarse en número de plantas. Cuando así fuese y no se trate de usos productivos, se aplicará la siguiente equivalencia:

- a) Si es en relación con la altura de cornisa, será el resultado de multiplicar el número de plantas (exceptuando la bajo cubierta) por 3 metros, sumando al resultado 0,50 metros adicionales.
- b) Si lo es respecto a la coronación, será el resultado de sumar a la altura anterior; 4,50 metros cuando se trate de plantas bajo cubiertas inclinadas y 0,50 metros en cubiertas planas.

3. Cuando la altura se exprese en número de plantas se deberá entender referida a las plantas sobre rasante, sin que se incluya en el cómputo la planta bajo cubierta.

4. Cuando se aluda a la altura de la edificación sin mención expresa del tipo deberá entenderse referida a la altura a cornisa o alero (H). Asimismo, cuando en las ordenanzas se aluda a referencias como la "mitad de la altura", deberán entenderse igualmente realizadas al alero; pudiendo expresarse mediante fracciones (H/2, H/4, H/3, etc.).

5. En las edificaciones con cubierta plana, la medición de la altura máxima se hará siempre referida al alero o cornisa.

##### Artículo 4.1.3.2. Criterios de medición

1. La altura de la edificación se medirá en cada una de las fachadas desde la vía pública, rasantes oficiales o desde el terreno -natural o en su caso el modificado-.

2. Si la calle en que se mide la altura tiene una pendiente comprendida entre 0° y 5° será preciso comprobar el cumplimiento de la altura cada 15 metros.

3. Si la pendiente de la calle o terreno en la alineación considerada tuviese una pendiente comprendida entre 5° y 10°, la comprobación anterior se efectuará cada 9 metros, y si superase los 10° cada 6 metros.

4. En aquellas edificaciones que dan frente a dos calles de diferente rasante, o cuando en ausencia existan diferencia entre las cotas de rasante de fachadas opuestas, la altura de la edificación se computará independientemente para cada una de las fachadas o rasantes oficiales que se consideren, debiendo resolverse estructuralmente en el cuerpo de la edificación la diferencia de altura significada.

##### Artículo 4.1.3.3. Definición de plantas

- a) Sótano: planta bajo rasante cuyo techo, terminado, se encuentra en cualquier punto por debajo de la rasante oficial, o en su defecto de la rasante del terreno en contacto con la edificación.

b) Semisótano: planta bajo rasante cuyo techo, terminado, se encuentra en algún punto por encima de la rasante oficial, con un máximo de un metro sobre la rasante, medido en el punto medio de la fachada. Por encima de esta última medida la planta en cuestión se considerará como -planta baja-.

c) Planta baja: Se considera como tal la planta por la que se produce el acceso principal a la edificación, y que sirve de referencia horizontal y cota cero para la edificación.

d) Entreplanta: planta sobre rasante situada con el forjado de suelo en una posición intermedia entre los planos de suelo y techo de la planta baja.

e) Planta de piso: planta sobre rasante situada por encima del forjado de techo de la planta baja.

f) Planta bajo cubierta o planta cubierta: planta situada por encima del forjado de techo de la última planta que computa como tal en cada zona considerada, y cuyo espacio se conforma entre el citado forjado y los planos de cubierta, con independencia de la estructura portante de ésta.

##### Artículo 4.1.3.4. Altura de plantas

a) Altura de piso o planta: es la distancia vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.

b) Altura útil: es la distancia vertical entre la cara superior del forjado de suelo de una planta y la cara inferior del forjado de techo de la misma.

c) Altura libre: es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento de suelo terminado de una planta y la cara inferior del techo terminado de la misma descontando, en su caso, los elementos constructivos o de instalaciones que pudieran descolgar del mismo.

#### Sección 4.1.4.- Relativas a la edificabilidad y superficies de la edificación

##### Artículo 4.1.4.1. Superficie ocupable u ocupación

1. Es la máxima superficie que puede ser ocupada por las edificaciones.

2. La ocupación máxima puede expresarse en m<sup>2</sup>, o en un porcentaje o fracción, que deberán entenderse referidos a la superficie neta.

3. La ocupación es limitativa para todas las plantas, incluidos los cuerpos volados cerrados y las superficies construidas bajo rasante, excepto que se especifique lo contrario.

##### Artículo 4.1.4.2. Superficie construida

1. Se define la superficie construida por planta como la comprendida dentro del perímetro definido por los límites exteriores de cada una de las plantas de la edificación.

2. Se define la superficie construida total como la suma de las superficies construidas de cada una de las plantas que componen el edificio.

3. La unidad se expresa como -m<sup>2</sup>c-.

##### Artículo 4.1.4.3. Superficie útil

1. Se define la superficie útil como la superficie construida no ocupada por fachadas, tabiques, cerramientos, elementos de estructura o conducciones y canalizaciones cuya sección sea superior a 100 cm<sup>2</sup>.

2. Se excluyen también del cómputo aquellas superficies construidas cuya altura libre sea inferior a 1,50 metros.

3. La unidad se expresa como -m<sup>2</sup>u-.

#### Artículo 4.1.4.4. Superficie no computable y edificable.

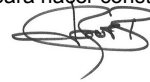
1. Se entiende por superficie no computable la parte de la superficie construida que no debe ser considerada a efectos de la determinación de la superficie edificable.
2. Son superficies no computables:
  - a) En los edificios de vivienda colectiva:
    - Los soportales, pasajes y plantas bajas diáfanas.
    - Los cuartos para instalaciones y de servicios comunitarios hasta una superficie de 15 m<sup>2</sup>. Si exceden esta superficie la diferencia computará a efectos de edificabilidad
    - Las superficies de plantas bajo rasante destinadas a aparcamiento y/o trasteros.
  - b) Los vuelos abiertos (balcones, balconadas y similares).
  - c) Los vuelos cubiertos (miradores, galerías, terrazas, salientes, etc.) computarán un 50% cuando estén cerrados en uno o dos de sus paramentos y un 100% en los demás casos.
  - d) Las superficies con altura libre inferior a 1,50 metros.
  - e) Los patios interiores o abiertos.
  - f) Las plantas bajas diáfanas.
  - g) No computarán tampoco las construcciones o edificaciones auxiliares siempre que cumplan los siguientes requisitos:
    - No tengan una superficie mayor de 12 m<sup>2</sup>c.
    - No dispongan de suministro de agua.
    - No cuenten con particiones interiores.
    - No dispongan de aberturas o huecos, salvo los de ventilación, que tendrán unas dimensiones máximas de 40 x 40 cm.
  - h) No computarán tampoco a efectos de edificabilidad las ampliaciones u obras que hayan de acometerse en construcciones o edificaciones existentes para mejorar las condiciones de accesibilidad, tales como la instalación de ascensores sobre fachadas, la ampliación de pasos de escaleras, la construcción de rampas u cualquiera otra análoga.
3. La superficie computable o edificable será, por tanto, el resultado de restar a la superficie construida total la superficie no computable.
4. La unidad se expresa como -m<sup>2</sup>e ó m<sup>2</sup>c-.

#### Artículo 4.1.4.5. Coeficiente o índice de edificabilidad

1. Es la máxima relación entre la superficie edificable que puede materializarse en un determinado ámbito y su superficie.
2. Se expresará, según la superficie soporte de referencia, como:
  - a) Edificabilidad bruta: Cuando el coeficiente se expresa como relación entre la superficie edificable máxima y la superficie bruta total del área o ámbito.
  - b) O edificabilidad neta: Cuando el coeficiente se expresa como relación entre la superficie edificable máxima y parcela neta, definidas por sus linderos y las alineaciones oficiales.
3. Cuando el Plan no diferencie expresamente entre las anteriores, las referencias a la edificabilidad deberán entenderse a la neta.
4. Este coeficiente de edificabilidad se referencia como -m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s-.

#### Artículo 4.1.4.6. Densidad de viviendas

1. Se entenderá por tal el número máximo de unidades de vivienda que pueden autorizarse por unidad de superficie, generalmente referida a hectáreas, en un determinado ámbito de actuación, zona o parcela.
2. Se distinguen dos tipos de densidad según la superficie que se tome como referencia:
  - a) Densidad bruta. Cuando se refiere a la superficie bruta total del ámbito de actuación considerado.
  - b) Densidad neta. Cuando se refiere a la superficie neta adscrita a los usos residenciales en el ámbito de actuación considerado, es decir, una vez descontadas del total las superficies destinadas a sistemas generales, sistemas locales, y otras eventuales áreas no residenciales o de cesión.
3. Cuando el Plan no diferencie expresamente entre las anteriores, las referencias a la densidad deberán entenderse a la neta.



CAPÍTULO IV.2.- CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

Sección 4.2.1.- Condiciones constructivas y de uso

Artículo 4.2.1.1. Altura máxima de la edificación.

1. Cuando el planeamiento fije la altura máxima habrá de entenderse de la siguiente forma:
- a) En las Zonas de Ordenanza de Manzana y Bloque como altura máxima y mínima, siendo la altura obligatoria en obras de nueva planta, con las particularidades señaladas en cada caso, especialmente en lo relativo a la conveniencia de enrasar cubiertas y forjados.
  - b) En el resto de las Ordenanzas se entenderá como altura máxima, no siendo obligatorio alcanzarla, pero no pudiendo superarse.
2. No obstante lo anterior, en parcelas o terrenos con pendiente -transversal o longitudinal- a la alineación oficial superior al 12%, se permitirá que la altura máxima en el punto más desfavorable supere hasta en 1,00 metro la altura máxima establecida.

Artículo 4.2.1.2. Especificidades de las plantas bajo cubierta

1. El espacio bajo cubierta podrá destinarse a uso residencial cuando cumpla las condiciones de habitabilidad necesarias. Podrá asimismo dedicarse a albergar trasteros y cuartos de instalaciones, de forma exclusiva o en parte.
2. La iluminación y/o ventilación del espacio bajo cubierta podrá realizarse mediante buhardillas o casetones, siempre que la ordenanza no lo prohíba de forma expresa. En las zonas no habitables o no destinadas a usos estanciales podrá resolverse mediante lucernarios, tragaluces o soluciones similares; sin generar cuerpos salientes.
3. La planta bajo cubierta podrá ser independiente o estar vinculada a la planta inmediatamente inferior, ya sea en uso residencial o en otros usos compatibles.

Artículo 4.2.1.3. Especificidades de la planta ático

1. La planta ática deberá retranquear sus planos de fachada una distancia mínima de 3 metros respecto a los planos de fachada, sin que en ningún caso su superficie construida sea superior al 70% de la propia de la planta inmediatamente inferior.
2. El espacio de la planta ático podrá ser independiente o estar vinculado al de la planta inmediatamente inferior, ya sea en uso residencial o en otros usos compatibles.

Artículo 4.2.1.4. Especificidades de la planta baja

1. En ningún caso la altura útil de la planta baja superará los 5 metros en edificios de uso no industrial.
2. El acceso a los locales que pudiera emplazarse en la planta baja deberá ser independiente de los propios de la edificación que los albergue.
3. El uso no residencial de la planta baja podrá extenderse al resto de las plantas inmediatamente superior e inferior, mientras la Ordenanza de aplicación no lo prohíba.

Artículo 4.2.1.5. Especificidades de la planta sótano y semisótano

1. El acceso a la planta o plantas bajo rasante deberá efectuarse en su totalidad desde el interior de la parcela.
2. Excepto en viviendas unifamiliares, se deberá disponer de un acceso y salida peatonal desde el interior del edificio o desde una construcción para tal fin en el espacio libre de parcela.

3. No se autorizarán más de 2 plantas bajo rasante, incluidos los semisótanos, debiendo situarse la cara superior del forjado o solera de suelo del sótano más profundo por encima de los 7 metros respecto a la rasante oficial.

Artículo 4.2.1.6. Patios

1. Las dimensiones de los patios se establecen en función de los usos y la altura de la edificación.
2. Referidas a la distancia entre los paramentos opuestos que los conforman, los patios presentarán las siguientes dimensiones mínimas:
- a) Cuando lo conformen paramentos ciegos, con la salvedad de huecos de ventilación, la dimensión mínima del lado menor será de 2,5 m.
  - b) En caso contrario, se ajustarán a las siguientes dimensiones mínimas:

Distancia entre el paramento con hueco y el paramento frontal		
Uso	Paramento frontal con huecos.	Paramento frontal ciego
Cocina, baños y aseos	0,40xH ó 3,30 m	0,32xH ó 3,00 m
Otras dependencias	0,30xH ó 3,00 m	0,24xH ó 3,00 m
Huecos de escalera o espacios comunes	0,25xH ó 2,70 m	0,20xH ó 2,50 m

3. Los patios situados en las medianerías de los edificios cumplirán las anteriores condiciones considerándose como paramento frontal ciego el plano de medianería que deberá ir cerrado con celosía, o bien se podrá considerar como patio único mancomunado perteneciente a dos edificios colindantes, si se formaliza para ello escritura pública adecuada y se procede a la inscripción de dicha condición en el Registro de la Propiedad con respecto a ambas fincas.
4. Para el caso de patios interiores con planta no rectangular, las distancias mínimas entre paramentos y su superficie mínima resultante se establecerá a partir de criterios de analogía con situaciones rectangulares asimilables, y de acuerdo con el cuadro anterior.
5. Ningún patio cerrado tendrá la consideración de espacio exterior, salvo que sea patio de manzana.

Artículo 4.2.1.7. Edificaciones auxiliares

1. Se entiende por edificaciones auxiliares aquellas situadas en la misma parcela que complementan a la principal y son normalmente destinadas a usos tales como almacenes, casetos de aperos, almacenaje de maquinaria u otros fines similares.
2. Dichas edificaciones deberán cumplir los siguientes requisitos:
- a) En general, se ajustarán a los retranqueos y alineaciones exigibles a la principal, aunque podrán adosarse a cierres sobre linderos cuando la altura de coronación sea inferior a los 1,50 metros.
  - b) La altura máxima será de 2,00 metros al alero y de 2,50 metros a coronación.
  - c) La superficie construida máxima no superará los 12 metros cuadrados. En caso contrario no tendrán la condición de edificación auxiliar y computarán en su totalidad a los efectos del límite de edificabilidad máxima que corresponda.
  - d) No contarán con instalaciones, excepto la de suministro eléctrico.



- e) Carecerán de cimentación, permitiéndose una placa de asiento de hormigón con un máximo de 40 centímetros de espesor.
- f) Podrán contar con un solo acceso y con huecos para la ventilación, pero no con ventanas.
- g) No se destinarán en ningún caso a residencia u otros usos que requieran la estancia permanente de personas.
- h) En ningún caso se podrán construir sobre corralas, patios o accesos compartidos, o cuando se trate de terrenos que sirven de acceso a otras parcelas mediante servidumbres de paso u otras situaciones asimilables.
- i) Deberán adecuarse a las mismas condiciones estéticas establecidas para la edificación principal.
- j) Requerirán la obtención de licencia.

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

#### Artículo 4.2.1.8. Reglas generales de colindancia

1. Cuando en la medianera o en la edificación de parcela colindante existiesen huecos de iluminación o ventilación legalmente constituidos y/o susceptibles de imponer servidumbres legales, orientadas hacia el lindero, la nueva edificación o ampliación, deberá respetar como mínimo las distancias y servidumbres a que obliga el Código Civil y además las separaciones o distancias que se señalen en la zona de ordenanza correspondiente.
2. Las nuevas edificaciones podrán situarse en posición medianera a linderos laterales siempre que el Plan General lo permita, así se señale en la ordenanza de zona, y cuando concurra como mínimo al menos una de las siguientes condiciones:
  - a) La edificación colindante fuese ya medianera, es decir, exista o hubiese existido una pared medianera o contigua, y además no se hubiese constituido ya una servidumbre legal de luces y vistas.
  - b) Exista acuerdo expreso con el propietario de la parcela o edificación colindante, extendida mediante escritura pública e inscribiéndola como servidumbre de ambas en el registro de la propiedad; servidumbre que no podrá cancelarse en tanto subsista cualquiera de los dos edificios.
3. Cuando en las parcelas colindantes hubiera ya edificaciones en medianería, la nueva edificación o ampliación deberá ajustarse a la medianera existente, en el número de plantas, alturas de forjados y fondo, todo ello sin perjuicio de lo indicado en las ordenanzas de zona en cuando a retranqueos, alineaciones de fachada, etc.
4. En una distancia de 3,00 metros a los linderos no se podrá construir ni instalar elementos como fosas sépticas, depuradoras, pozos, cloacas, y en general, todos aquellos que puedan considerarse como molestos.

#### Sección 4.2.2.- Condiciones estéticas y de integración

##### Artículo 4.2.2.1. Adecuación al entorno y fomento de la rehabilitación

1. Con carácter general, se tenderá a fomentar la rehabilitación de edificaciones preexistentes frente a las construcciones de nueva planta.
2. En cualquier caso, las obras o actuaciones de edificación que se desarrollen al amparo del presente plan deberán adecuarse al entorno urbano o ambiental en el que se proyecten. Se seguirán como mínimo las siguientes premisas:

- a) Cuando se ejecuten dentro de núcleos de población se adaptarán a la morfología tradicional de estos y la tipología constructiva será coherente con la predominante en el entorno.
- b) Cuando se prevean ejecutar en ámbitos rurales o ambientalmente sensibles el proyecto deberá garantizar la integración paisajística de la nueva construcción o del resultado de la obra, así como minorar los potenciales impactos ambientales.
- c) En las obras que afecten a construcciones preexistentes se procurará siempre promover la supresión de los elementos constructivos distorsionantes o que incumplan las condiciones exigibles, o la sustitución por otros que se ajusten a éstas.

##### Artículo 4.2.2.2. Tratamiento y elementos sobre cubiertas

1. Las cubiertas se ejecutarán con materiales que además de garantizar las necesarias condiciones de estanqueidad, ofrezcan una apariencia digna desde el viario, espacios públicos y/o edificaciones colindantes.
2. No se permiten construcciones por encima de la cubierta, salvo las indicadas a continuación:
  - a) Elementos ornamentales, que no entrañen superficie construida útil, incluidos los antepechos de protección hasta una altura máxima de 1,20 metros sobre la cornisa edificada.
  - b) Remates de cajas de escaleras, casetas de ascensores y otras instalaciones de servicios, que:
    - En cubiertas planas, no rebasarán el volumen definido por planos teóricos con inclinación de 30 grados apoyados sobre el borde exterior (alero o cornisa) del forjado superior de la última planta piso.
    - En cubiertas inclinadas, no podrán sobrepasar en más de 1,50 metros la definida como altura máxima de coronación.
  - c) Chimeneas e instalaciones de ventilación o evacuación de humos, con las alturas que sean exigibles de acuerdo con la normativa técnica aplicable y el buen hacer constructivo.
  - d) Paneles de captación de energía solar y otras pequeñas instalaciones asimilables, como depósitos de expansión de calefacción, bombas de calor, etc., construidos sin que desfiguren el equilibrio estético de la propia construcción, ni supongan un elemento distorsionante del ambiente urbano. Deberán integrarse en la envolvente de cubierta siempre que ello sea posible.
  - e) Instalaciones técnicas requeridas por los procesos tecnológicos de actividades industriales o afines en edificios de uso exclusivo no residencial y con sujeción a las condiciones de uso y ordenanza zonal aplicables al caso.
  - f) Buhardillas y casetones, conforme a las siguientes condiciones:
    - Se retranquearán un mínimo de 1 metro, medido desde la línea de fachada del edificio.
    - Tendrán un máximo de 1,80 m. de anchura total, con una separación mínima de 1,80 m entre dos contiguas.
    - La anchura total de buhardillas en una fachada no excederá del 50 % de la longitud de dicha fachada.
    - El casetón quedará incluido en la línea teórica trazada a 60 ° de pendiente desde la intersección del plano vertical de fachada y la cara inferior del último forjado horizontal del edificio.
  - g) En el caso de las plantas ático, en la superficie restante o libre no serán autorizables más construcciones o elementos que los existentes (entendiendo por tales los contemplados en



el proyecto), salvo que fueran necesarios para mejorar las condiciones de accesibilidad o de eficiencia energética del edificio.

#### Artículo 4.2.2.3. Tratamiento de fachadas

1. En la construcción de nuevos edificios y en las intervenciones sobre los existentes se prestará especial atención a sus fachadas en relación con sus efectos sobre el paisaje y ambiente urbanos, tomando las medidas necesarias para una mayor integración y menor impacto visual.
2. La modificación de fachadas, excepto cuando únicamente afecte a plantas bajas no residenciales, requerirá de un proyecto del conjunto que garantice la calidad y uniformidad de la intervención.
3. La apertura de nuevos huecos en fachadas, la transformación de los existentes y/o la conversión de celosías de tendedores en huecos practicables no es autorizable salvo que medie proyecto unitario y éste se ajuste a las determinaciones del presente Plan, especialmente en lo relativo al cómputo de la edificabilidad máxima.

#### Artículo 4.2.2.4. Tratamiento de medianerías

1. Las medianerías que, en virtud de las determinaciones de planeamiento queden permanentemente al descubierto tendrán tratamiento de fachadas, cabiendo la apertura de huecos con las limitaciones que se impongan de la posible presencia de servidumbres consolidadas de luces y vistas.
2. En las medianerías que queden temporalmente al descubierto como resultado de la desaparición de una edificación o por proyectos de sustitución, el propietario o promotor deberá recubrirla con materiales que garanticen su aislamiento y otorguen una apariencia digna, debiendo mantenerla así hasta que se restituya la situación previa con la ejecución de la nueva edificación medianera.
3. En casos de sustitución, la nueva edificación podrá retirarse de la medianería, si la ordenanza aplicable lo permite, una distancia suficiente como para que la nueva fachada opuesta al lienzo medianero pueda considerarse fachada, permitiendo en ella la apertura de huecos.

#### Artículo 4.2.2.5. Cuerpos volados sobre fachadas alineadas a vía pública

1. Estarán prohibidos cuando den a calles o vías de ancho inferior a 6 metros.
2. Su máximo vuelo será de 1 metro respecto al plano de fachada.
3. Se situarán a una altura respecto a la rasante superior a 3,50 metros, medida en el punto más desfavorable.
4. Otros elementos salientes tales como aleros, zócalos, rejas y otros semejantes se limitarán en su vuelo a las mismas condiciones que las descritas en el punto anterior, con las siguientes excepciones:
  - a) Las rejas y otros elementos de seguridad podrán sobresalir un máximo de 0,10 m. respecto al plano o línea de fachada.
  - b) Los toldos y otros elementos ornamentales o complementarios se admiten incluso en planta baja, siempre que:
    - No sobresalgan más de 3,00 m.
    - Den frente a calles con ancho superior a 8,00 m.
    - No tengan una longitud superior a 4,00 m.
5. Los aleros de cubierta podrán sobresalir del plano de fachada hasta un máximo de 1,00 m.
6. En nuevas construcciones de edificios adosados, agrupados o entre medianerías, la distancia de un cuerpo volado al edificio colindante no podrá ser inferior a 3,00 m.

#### Artículo 4.2.2.6. Tratamiento de los cierres (cerramientos)

1. Con independencia de la clase de suelo, dentro del ámbito del PORN, con carácter previo a la realización de cercas, vallados o instalaciones de cualquier tipo de cerramiento, se deberá remitir al órgano competente del parque su descripción y características para su evaluación y emisión del correspondiente informe. Estos cerramientos deberán realizarse utilizando materiales naturales, setos vivos u otras soluciones de carácter tradicional. Además de ser estéticamente aceptables y armonizar con el paisaje, deberán permitir la movilidad faunística, sin que puedan constituirse en barreras al movimiento de la fauna o a cualquier proceso ecológico de interés.

2. En suelo urbano y en el desarrollo de suelos urbanizables se aplicarán las siguientes concreciones para el diseño y ejecución de los cierres:

a) En los cierres que sean sobre linderos a vía pública:

- Se ajustarán a las alineaciones oficiales.
- Con carácter general, su altura máxima no será superior a 2,50 metros de altura, medidos en cualquier punto de su trazado.
- Excepcionalmente, en terrenos que presenten un desnivel superior al 10%, será autorizable una altura máxima de 3,00 metros en el punto más desfavorable, debiendo presentar una reducción progresiva hasta alcanzar los 2,50 m fijados con carácter general.
- Su parte ciega u opaca no superará 1,00 metro de altura desde la rasante, pudiéndose alcanzar las alturas máximas anteriores mediante soluciones como verjas metálicas, mallas de torsión, setos vegetales o arbolado, vallados de maderas u otras soluciones equivalentes.
- En su proyección vertical, no invadirán el espacio público.

b) En cerramientos sobre linderos de parcelas o fincas:

- Con carácter general, su altura máxima no será superior a 2,00 metros de altura, medidos en cualquier punto de su trazado.
- Excepcionalmente, en terrenos que presenten un desnivel superior al 10%, será autorizable una altura máxima de 2,50 metros en el punto más desfavorable, debiendo presentar una reducción progresiva hasta alcanzar los 2,00 m fijados con carácter general.
- Su parte ciega u opaca no superará 1,00 metro de altura desde la rasante, pudiéndose alcanzar las alturas máximas anteriores mediante soluciones como verjas metálicas, mallas de torsión, setos vegetales o arbolado, vallados de maderas u otras soluciones equivalentes.

c) En su ejecución se ofrecerán las suficientes garantías de estabilidad. Los materiales utilizados y su aspecto, en términos de acabado y calidad, se adecuarán a las condiciones predominantes en su entorno urbano.

d) Se prohíbe expresamente la incorporación de materiales potencialmente peligrosos, tales como vidrios rotos, filos, alambres de púas, etc.

3. En suelo rústico se aplicarán las siguientes concreciones:

a) Se permitirán los siguientes materiales: estacado de madera y alambre, mampostería de piedra natural y cierres de seto vivo. Se autorizan otras soluciones sólo cuando quedase justificada su necesidad y conveniencia para el desarrollo de usos o actividades autorizables, y siempre y cuando sean conforme a lo dispuesto en el punto 1 anterior.

b) La altura máxima medida en cualquier punto del cerramiento no podrá exceder los 1,50 metros de altura.

- c) En las zonas de paisaje abierto donde no exista tradición de cierres, estos deberán ser inapreciables y de materiales acordes con el entorno, a fin de no romper la armonía visual.
  - d) Asimismo, sin perjuicio de previsiones más restrictivas contenidas en la legislación sectorial, los cerramientos de fincas con frente a carreteras y vías de transporte se situarán de tal manera que la distancia mínima al límite o arista exterior de éstas sea de 3,00 metros. Se excluye de esta previsión la colocación de mojones, postes u otros cierres endebles destinados a delimitar la propiedad rústica.
4. Con independencia de lo dispuesto en este artículo, se procurará el mantenimiento y conservación de los cierres y muros existentes con valor patrimonial o artístico. Su composición, diseño y trazado sólo podrán alterarse:
- a) Cuando sea precisa la apertura de nuevos accesos a la finca, por ejemplo, como resultado de divisiones de ésta.
  - b) Cuando la finca fuese a ser objeto de un nuevo proyecto constructivo integral que requiriese obras de urbanización del espacio público lindante con el muro.

#### Artículo 4.2.2.7. Publicidad exterior

##### 1. Estará prohibida la publicidad:

- a) Acústica, de cualquier tipo.
- b) Sobre medianeras, aunque fuese provisional o circunstancialmente, pintada o mediante carteles, salvo cuando estuviese ligada directamente a un establecimiento que desarrolle su actividad en la propia edificación.
- c) Sobre la vía o los espacios públicos (postes de alumbrado, señales de tráfico, plazas y parques, etc.). Salvo con fines excepcionales, tales como fiestas, ferias, exposiciones o manifestaciones; situaciones en las que el Ayuntamiento podrá autorizar la instalación provisional de carteles o anuncios para anunciar el acontecimiento y durante el tiempo que dure éste. Los responsables de su instalación lo serán de su retirada y, en caso necesario, de la restitución de lugar empleado.

##### 2. Sobre edificios y terrenos catalogados, o sujetos a algún tipo de protección específica (como los bienes culturales y sus entornos), la publicidad susceptible de instalarse guardará el máximo respeto al lugar en donde se ubiquen, permitiéndose exclusivamente:

- a) Cuando fuese sobre el edificio, en planta baja y mediante letras sueltas sobrepuestas –y no carteles–, siempre con unas dimensiones y materiales que garanticen su integración estética. En ningún caso podrán suponer deterioro o menoscabo de los elementos protegidos.
- b) Cuando fuese sobre la parcela, el anuncio o cartel no podrá situarse sobre el cierre, sino sobre un poste o soporte instalado para tal fin. El conjunto no tendrá una altura superior a 2,00 metros y la superficie o dimensiones del anuncio será menor de 1,50 metros cuadrados.

##### 3. En los edificios en ruina no se permitirán anuncios de ninguna clase, salvo los carteles propios de identificación de la obra o aquellos que contribuyan a garantizar la seguridad de personas y bienes.

##### 4. El Ayuntamiento podrá delimitar las paredes, muros o mamparas en las que se permitirá, con carácter exclusivo, la colocación de elementos publicitarios a los fines que considere.

### Sección 4.2.3.- Condiciones bioclimáticas y de eficiencia energética

#### Artículo 4.2.3.1. Finalidad y objetivos

- 1. Estas condiciones tienen por finalidad complementar y/o concretar las exigencias, criterios y obligaciones que emanan de la normativa vigente de edificación en la materia.

2. Los objetivos básicos que se persiguen con estas condiciones son la reducción de la demanda energética de los edificios, la obtención de estándares de confort en términos de sostenibilidad, el fomento de las energías renovables y, en general, la reducción de las emisiones de gases de efecto invernadero.

3. Estas condiciones se sustentan en los criterios recogidos en la “Guía para el desarrollo de normativa local en la lucha contra el cambio climático” promovida por la Federación Española de Municipios y Provincias en el marco de la iniciativa de “Red Española de Ciudades por el Clima”.

4. El Ayuntamiento de Bárcena de Cícero a través de ordenanzas municipales podrá completar las presentes condiciones, introduciendo los criterios e instrucciones adicionales que estime oportunas.

#### Artículo 4.2.3.2. Ámbito de aplicación

1. Para la aplicación de las condiciones de esta sección se clasifican las obras del siguiente modo:

- a) Obras de nueva construcción o nueva planta.
- b) Obras de ampliación, reforma o rehabilitación que alteren la configuración arquitectónica de los edificios. Se dividen a su vez en dos sub-tipos según afecten, o no, a una superficie útil superior a 1.000 m².

2. No serán exigibles en los siguientes supuestos:

- a) Construcciones de escasa entidad y sencillez técnica que no tengan, de forma eventual o permanente, carácter residencial o público.
- b) Edificios catalogados o protegidos, así como los incluidos en espacios naturales protegidos, cuando su aplicación pueda contravenir las normas específicas aplicables a éstos.
- c) Construcciones provisionales.
- d) Edificios aislados con una superficie ocupada en planta menor de 25 m².
- e) Instalaciones y edificaciones no residenciales.

#### Artículo 4.2.3.3. Ahorro y eficiencia energética

En las obras de nueva planta los proyectos deberán incluir información bioclimática del emplazamiento en la que se analicen como mínimo las siguientes cuestiones:

Orientación solar (se incluye a continuación un arco solar de referencia).

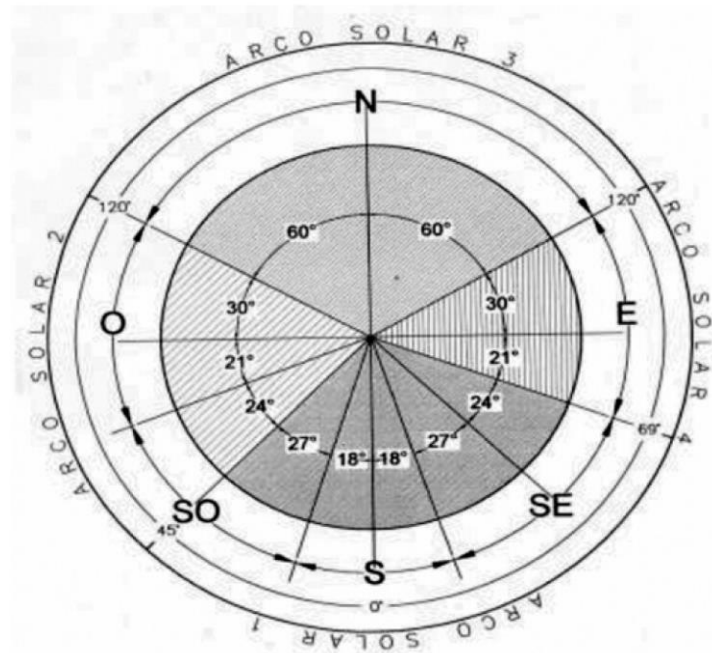
Estudio y plano de sombras.

Régimen de vientos.

Obstáculos naturales y construcciones en el entorno.

Vegetación.





- |     |                              |      |                               |
|-----|------------------------------|------|-------------------------------|
| I.  | Arco solar 1= 69° SE-45° SO  | III. | Arco solar 3= 120° NO-120° NE |
| II. | Arco solar 2= 45° SO-120° NO | IV.  | Arco solar 4= 120° NE-69° SE  |

Figura. Arco solar.

Fuente: Guía para el desarrollo local de normativa en la lucha contra el cambio climático. Extraído de la Ordenanza municipal de urbanización y edificación bioclimática del Ayuntamiento de Tres Cantos (Madrid).

1. En los nuevos desarrollos urbanísticos con destino residencial, los nuevos edificios se proyectaran siguiendo las siguientes limitaciones:

- Al menos un 80% de los edificios que se contemplen deberán tener como mínimo el 25% del conjunto de sus superficies de fachadas orientadas dentro del arco solar sur (el arco I en la figura anterior).
- Los espacios de mayor uso y estancia se localizarán preferentemente en la fachada sur o, en su defecto, en aquella con mayores niveles de soleamiento (arcos I y II).

2. Con el fin de favorecer mayores niveles de soleamiento se establecen, para estos nuevos desarrollos las siguientes distancias mínimas entre edificios:

- Entre aquellos con fachadas orientadas dentro del arco sur la separación mínima entre los planos de fachada enfrentados será:
  - Si se trata de edificios a la misma cota, como mínimo igual a 1,5 veces la altura máxima permitida.
  - Si están a distinta cota se incrementará la distancia anterior con el desnivel existente entre ambos edificios.
- En el resto de supuestos o para los demás arcos solares no se establecen condiciones adicionales sobre la separación entre edificios, siendo de aplicación las condiciones generales regladas en la ordenanza que corresponda.

3. Con carácter general, en obras de nueva planta se aconseja la construcción de edificios con una profundidad limitada, en torno a los 15 metros, siendo referentemente de tipología "pasante", ya que con ello se mejora la eficiencia energética del edificio y se favorece la ventilación natural.

#### Artículo 4.2.3.4. Fomento de la energía solar

1. Las instalaciones de energía solar térmica y fotovoltaica se considerarán a efectos urbanísticos como instalaciones, sin que quepa su cómputo en la edificabilidad. Serán además compatibles con aquellos usos que sean autorizables en función de la calificación y régimen de usos.

2. Quedan excluidos del cumplimiento de estas condiciones los siguientes supuestos:

- Edificios y elementos catalogados.

3. Cuando estas instalaciones se proyecten sobre edificaciones o construcciones deberán ajustarse a las siguientes condiciones:

- En cubiertas inclinadas se adecuarán a la inclinación de los faldones de cubierta sin que puedan sobresalir de su plano teórico. Se podrá autorizar una variación máxima de 10° cuando ello contribuya a una mayor eficiencia de la instalación.
- En cubiertas planas las instalaciones deberán quedar incluidas en la envolvente conformada por planos proyectados a 45° desde la arista superior y exterior del forjado de la última planta y por un techo teórico situado a 3,5 metros sobre la cubierta. Los paneles deberán retranquearse:
  - Cuando se contemple o proyecte un peto de protección de cubierta se situarán a una distancia mínima de 2 metros respecto a la proyección vertical de los planos de fachada.
  - Cuando no se contemplen tales petos se retranquearán un mínimo de 4 metros de dichos planos.
- Sobre fachadas sólo serán admisibles cuando se constate la imposibilidad o inconveniencia de su ubicación sobre la cubierta, especialmente en términos de eficiencia e impacto visual o estético. Aun cuando pudieran ser admisibles se supeditarán a las siguientes condiciones:
  - Se instalarán con la misma inclinación de las fachadas y sin que puedan salir de su plano.
  - Se supeditarán a los criterios de los servicios técnicos municipales en materia estética y paisajística, pudiendo estos denegar de forma motiva su instalación.

En obras de nueva planta queda prohibido el trazado visible por la fachada de canalizaciones, tuberías o cualesquiera otros elementos que técnicamente no lo requieran, como los propios paneles, salvo que en propio proyecto se contemple una solución constructiva que garantice su adecuada integración estética en el edificio.

#### Sección 4.2.4.- Condiciones de las instalaciones

##### Artículo 4.2.4.1. Suministro de agua e instalaciones de fontanería

1. Las instalaciones de agua en los edificios cumplirán las condiciones que se deriven del cumplimiento del CTE (DB HS "Salubridad" Sección 4 "Suministro de agua"). Asimismo, se cumplirán las condiciones establecidas en el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios (RITE) de acuerdo a lo prescrito en el CTE (DB HE "Ahorro de energía" Sección 2 "Rendimiento de las instalaciones térmicas"), de manera que su aplicación quedará definida en el proyecto del edificio.

2. En las soluciones constructivas de los elementos que compongan la instalación de fontanería, se resolverá:

- La previsión en cada acometida de un espacio para la instalación de un contador. Dicho contador deberá instalarse en las condiciones que estipule el Ayuntamiento al objeto de poder garantizar la lectura de los consumos, así como lo establecido en el CTE-DB-HS-4.

- b) En edificios de tipo colectivo y en establecimientos se empleará preferentemente el sistema de contadores divisionarios, que se alojará en un lugar accesible de uso común del inmueble que dispondrá de un sumidero convenientemente conducido a la red de aguas residuales, con acceso directo e independiente desde una zona de uso común, estando prohibido el sistema de contador general.
- c) En las zonas en que no se garantice el suministro de agua a la presión necesaria, se instalarán grupos de presión y depósitos acumuladores que cubran las necesidades de la demanda.
3. En los proyectos de instalación de calefacción deberá buscarse la solución de diseño que conduzca a un mayor ahorro energético, así como a la utilización de energías limpias. En este sentido, se justificará plenamente el cumplimiento de las prescripciones detalladas en el CTE ((DB HE “Ahorro de energía” Sección 1 “Limitación de la demanda de energética” y Sección 2 “Rendimiento de las instalaciones térmicas”).

#### Artículo 4.2.4.2. Evacuación de aguas residuales y desagüe de pluviales

1. Las instalaciones quedarán definidas de acuerdo con las condiciones que se deriven del cumplimiento del CTE (DB HS “Salubridad” Sección 5 “Evacuación de aguas”).
2. Se estudiará la posibilidad de utilización del agua de lluvia para usos domésticos que no requieran agua potable: cisternas de inodoros, riego de zonas verdes, etc., de tal forma que se reduzca el consumo de agua potable con la consiguiente disminución del número de metros cúbicos de agua enviados a la depuradora.

#### Artículo 4.2.4.3. Evacuación de humos

1. Se observará la Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera, así como el resto de normativa vigente en la materia, incluido el CTE (DB HS “Salubridad” Sección 3 “Calidad del aire interior”).
2. En ningún edificio de nueva planta se permitirá instalar la salida libre de humos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, que cumplirán con lo establecido en el RITE y en el RD 919/2006, de 28 de julio, por el que se aprueba el Reglamento técnico de distribución y utilización de combustibles gaseosos y sus instrucciones técnicas complementarias. Se exceptúan de lo anterior las instalaciones correspondientes a procesos industriales cuyas necesidades específicas así lo requieran siempre que estén situados en edificio de uso exclusivo.
3. Cabrá autorizar la evacuación de humos utilizando los patios comunes del edificio cuando:
  - a) El conducto o chimenea esté provisto de aislamiento y revestimiento suficientes para evitar que la radiación de calor se transmita a las propiedades contiguas y se cumplan las condiciones de protección frente al ruido del CTE-DB-HR.
  - b) El paso y salida de humos no incida en huecos existentes o reduzca sus luces rectas.
  - c) No se mermen las condiciones dimensionales mínimas del patio.
4. Los conductos no discurrirán visibles por las fachadas exteriores y se elevarán como mínimo 1 metro por encima de la cumbrera.
5. En edificios que alberguen viviendas junto a locales o establecimientos, estos últimos deberán contar con conductos verticales independientes para ventilación forzada y extracción de humos.
6. El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime pertinentes cuando una salida de humos, a su juicio, pueda causar molestias o perjuicios a terceros, llegando al empleo preceptivo de purificadores en las salidas de humos de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción y salida de humos y vahos de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes o cafeterías.

#### Artículo 4.2.4.4. Instalaciones de electricidad

1. Las instalaciones de electricidad y de baja tensión en el edificio quedarán definidas por las prescripciones técnicas de obligado cumplimiento (empleando como referencia el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión), así como por las normas particulares o recomendaciones de las empresas suministradoras.
2. Las instalaciones de iluminación en los edificios cumplirán las condiciones que se deriven del cumplimiento del CTE (DB HE “Ahorro de energía” Sección 3 “Eficiencia energética de las instalaciones de iluminación”), siendo el ahorro energético y la eficiencia criterios fundamentales a tener en cuenta en el diseño de las mismas.
3. Las instalaciones garantizarán el nivel de iluminación adecuado en todos los recintos, en función del uso de los mismos, de modo que se cumplan las condiciones de seguridad establecidas por el CTE-DB-SUA.
4. La instalación de puesta a tierra quedará definida por la resistencia eléctrica que ofrezca la línea, considerando las sobretensiones y corrientes de defecto que puedan originarse en las instalaciones eléctricas, antenas, pararrayos y grandes masas metálicas estructurales o de otro tipo. En todo edificio de nueva construcción, se exigirá la puesta a tierra de las instalaciones y estructura del edificio, con las condiciones de cálculo y diseño que determinan el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y demás normativa vigente de obligatorio cumplimiento.

#### Artículo 4.2.4.5. Instalaciones de gas

1. Los edificios que incluyan el gas entre sus fuentes de energía, deberán cumplir en su instalación las condiciones impuestas por la normativa vigente, empleando como referencia el Reglamento técnico de distribución y utilización de combustibles gaseosos y sus instrucciones técnicas complementarias y las propias de la compañía suministradora del combustible.

#### Artículo 4.2.4.6. Instalaciones de energía solar

1. Todas las edificaciones de nueva planta deberán cumplir las condiciones establecidas en el CTE (DB HE “Ahorro de energía” Sección 4 “Contribución solar mínima de agua caliente sanitaria” y Sección 5 “Contribución fotovoltaica mínima de energía eléctrica”), de modo que parte de la energía demandada proceda de una fuente de energía renovable. Esta previsión tendrá en cuenta el impacto estético visual, sobre todo en zonas de especial salvaguarda ambiental.
2. En el caso de ser precisa la instalación de un sistema de captadores solares, éste podrá autorizarse por encima de la altura máxima de la edificación, sobre la cubierta.
3. Se deberá cumplir lo dispuesto en lo dispuesto en la Sección 4.2.3.-cuando resulte de aplicación.

#### Artículo 4.2.4.7. Instalación de ascensores

1. La instalación de ascensores está suficientemente reglada en el CTE y el DB correspondiente.
2. No obstante, la necesidad habitual y legítima de acometer obras de mejora de la accesibilidad en construcciones preexistentes requiere el establecimiento de unas condiciones particulares que permitan armonizarse con los parámetros urbanísticos que sean de aplicación.
3. En cumplimiento de lo dispuesto en el Real Decreto Legislativo 7/2015, será posible ocupar las superficies de espacios libres o de dominio público que resulten indispensables para la instalación de ascensores u otros elementos que garanticen la accesibilidad universal, así como las superficies comunes de uso privativo, tales como vestíbulos, descansillos, sobrecubiertas, voladizos y soportales, tanto si se ubican en el suelo, como en el subsuelo o en el vuelo, cuando no resulte viable, técnica o económicamente, ninguna otra solución y siempre que quede asegurada la funcionalidad de los espacios libres, dotaciones y demás elementos del dominio público.



4. Como se señala en el artículo Artículo 4.1.4.4 los ascensores de nueva construcción en edificios residenciales preexistentes, así como las áreas de desembarco y acceso imprescindibles para su implantación y uso no computará a efectos de edificabilidad o volumen, por lo que podrán instalarse incluso cuando la edificabilidad estuviese agotada.

5. En dichos edificios la instalación del ascensor se realizará preferentemente mediante la aplicación de los criterios establecidos en el siguiente apartado, y sólo si ello resultare técnica o económicamente inviable, se acudirá a soluciones excepcionales.

6. Con la salvedad anterior, los siguientes criterios se considerarán vinculantes:

a) La instalación se realizará preferentemente por el interior del edificio, y si ello no fuera aconsejable, por el exterior, atendiendo a los siguientes criterios, y sin perjuicio de lo establecido en el apartado anterior:

- Cuando la instalación se ejecute en el interior del edificio y afecte a patios preexistentes, se deberá respetar una luz recta mínima de 3,00 m. si se trata de piezas habitables y de 2,25 m. en el resto de los casos, primando esto sobre lo establecido en el artículo 4.2.14, apartado 2 a) y b). En estos casos los huecos de ventilación de las viviendas y núcleos de comunicación podrán ser anulados, desplazados o modificados siempre que cumplan con los parámetros de habitabilidad, aspecto que deberá justificarse en el proyecto.

- Cuando la instalación se ejecute en el exterior del edificio, se potenciará su implantación en fachadas no visibles desde viales públicos existentes y previstos en el planeamiento, o en su defecto, en testeros; y sólo si se justificase la imposibilidad de su implantación en tales ubicaciones, se podrá situar en fachada visible desde vía pública. En cualquier caso se atenderá a lo siguiente:

- Su ubicación procurará ser tal que cumpla con las reglas de colindancia, distancia a vías públicas, o parcelas colindantes, que fije el planeamiento en cada caso. a menos que sean superiores a las requeridas en el planeamiento. En caso de que se fuese inevitable incumplirlas se deberá respetar una distancia mínima de 3 metros.
- Cuando existan edificios próximos, estén o no en la misma parcela, se procurarán soluciones que no perjudiquen la distancia (mínima) entre ellos. En caso de ser necesaria una solución que no cumpla la distancia exigible entre edificios, previa justificación en el proyecto de instalación del ascensor por una mejor posición respecto al acceso de las viviendas, la escasa incidencia en el espacio privado transitable, la inexistencia previa de dicha distancia u otros motivos, podrá autorizarse la implantación reduciendo tales distancias, garantizando en todo caso una distancia mínima entre edificios de 3 metros en edificios menores de 3 plantas y de 5 m en el resto de casos.
- Los espacios de titularidad pública existentes no calificados expresamente como viario o dotación pública de carácter general, podrán ser utilizados a estos fines previa autorización del Ayuntamiento cuando no cause un impacto paisajístico negativo en la imagen urbana de la calle y se constate que es la única solución técnica y económicamente razonable.

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

b) En el caso de viviendas existentes sin ascensor, cuando los ascensores se puedan instalar en el interior del edificio, en parte del hueco de la escalera preexistente, se podrá sacar parte de éste o de la propia columna del ascensor hacia el exterior de la fachada. En este caso la superficie ocupada por la misma fuera de la envolvente original del edificio no computar a efectos del cumplimiento de la ocupación máxima.

c) Cuando se trate de la instalación de ascensores en edificios catalogados se atenderá a lo siguiente:

- En edificios catalogados nivel 3, ambiental, se aplicarán los criterios del apartado 3 anterior con carácter general, permitiendo las obras de reforma estructural imprescindibles para la instalación del ascensor, ya sea en el interior o en el exterior del edificio. En este nivel, la ubicación del ascensor no se podrá realizar en fachadas visibles desde la vía pública.
- En edificios catalogados nivel 2, estructural, sólo podrán instalarse ascensores en el interior del edificio o en patios interiores no visibles desde el exterior, y ninguna instalación del mismo podrá sobresalir de la envolvente exterior del edificio. Para ello se permiten las obras de reforma estructural imprescindibles para la instalación del ascensor.
- En edificios catalogados nivel 1, integral, sólo podrán instalarse ascensores que cumplan los requisitos establecidos para el nivel 2 anterior, con las obras permitidas expresamente para este nivel de protección y previo informe de los Servicios Técnicos Municipales
- En el caso de tratarse de BIC, todo lo dispuesto en los puntos anteriores queda supeditado al dictamen pertinente del órgano autonómico competente en materia de patrimonio.

#### Artículo 4.2.4.8. Instalaciones de telecomunicación

1. Todos los edificios de nueva construcción deberán sujetarse al cumplimiento de la normativa específica sobre acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de los edificios; está constituida por el Real Decreto-Ley 1/1998, de 27 de febrero sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación, su Reglamento, aprobado mediante Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo, y la Orden ITC/1644/2011, de 10 de junio.

2. De acuerdo con lo establecido en esta normativa, no se podrá conceder autorización para la construcción o rehabilitación integral de ningún edificio de los incluidos en el ámbito de aplicación del citado RDL 1/1998, si al correspondiente proyecto arquitectónico no se acompaña el que prevé la instalación de una infraestructura común de telecomunicación propia.

3. La adecuada ejecución de la infraestructura se garantiza mediante la obligación de presentar el correspondiente certificado o boletín de fin de obra, requisito sin el cual no se podrá conceder la correspondiente licencia de primera ocupación o apertura.

4. Sin perjuicio de lo que establezca la normativa, desde el Plan General se contemplan las siguientes consideraciones:

- a) La acometida telefónica y los armarios de maniobra de cualquier edificio o instalación se realizarán preferentemente en el interior de los edificios y nunca sobrepuestos o anexos a la fachada.
- b) Respecto a la instalación de antenas parabólicas y del mástil de la antena comunitaria, se asegurarán son elementos resistentes destinados a tal fin, de forma que sus fijaciones no puedan causar ningún perjuicio al recubrimiento de la cubierta.
- c) No se autorizará la instalación de antenas, de cualquier clase, en fachadas a vía pública.

#### Artículo 4.2.4.9. Protección contra incendios

1. Las nuevas construcciones, independientemente de su uso, deberán cumplir las medidas que, en orden a la protección contra incendios establezca la normativa sectorial vigente (CTE DB SI "Seguridad en caso de incendio"), o aquella más específica que pudiera promulgarse.

#### Artículo 4.2.4.10. Protección contra fenómenos atmosféricos

1. Cuando por la localización de una edificación, o por la inexistencia de instalaciones de protección en su entorno, o por su destino exista riesgo de accidentes por rayos, se exigirá la

instalación de pararrayos. Se seguirán las condiciones establecidas en la norma CTE (DB SUA “Seguridad de utilización y accesibilidad”, Sección 8 “Seguridad frente al riesgo causado por la acción del rayo”), tanto en el procedimiento de verificación, como en el diseño de su instalación.

#### Artículo 4.2.4.11. Protección contra el ruido y las vibraciones

1. Todas las instalaciones, aparatos, construcciones, obras, vehículos, medios de transporte, y, en general, todos los elementos, comportamientos y actividades que produzcan ruidos y/o vibraciones estarán sujetos a la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido, de carácter estatal, y sus desarrollos en cuanto a evaluación y gestión del ruido ambiental (Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre) y zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas (Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre), así como la Ley de CANTABRIA 17/2006, de 11 de diciembre, de control ambiental integrado, y demás legislación concordante.

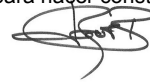
2. No será admisible ninguna vibración en edificios residenciales que sea detectable sin instrumentos.

#### Artículo 4.2.4.12. Señalización de calles, fincas y servicios postales

1. Toda edificación deberá estar convenientemente señalizada con el número que le corresponda de la vía que en que esté situada.

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

3. Todo edificio dispondrá en el portal, o en un espacio común fácilmente accesible desde el exterior, de buzones para correspondencia, de acuerdo con los reglamentos del Servicio de Correos.



## CAPÍTULO IV.3.- CONDICIONES GENERALES DE LA URBANIZACIÓN

### Artículo 4.3.1.1. Normativa de aplicación

1. Las obras de urbanización estarán precedidas generalmente del correspondiente Proyecto de Urbanización u Obras ordinarias, cuyo contenido y alcance se ajustará a lo dispuesto en las presentes Ordenanzas, así como a lo señalado en la profusa normativa técnica aplicable.

2. En cualquier caso, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 2/2001 (artículo 182 y cc.) los proyectos de urbanización deberán resolver la conexión con los servicios urbanísticos, para lo que tendrán que contener, en caso necesario, un estudio sobre la capacidad de éstos en relación con las demandas previsibles resultantes.

### Sección 4.3.2.- Red viaria municipal en suelo urbano o urbanizable

#### Artículo 4.3.2.1. Dimensiones mínimas de aceras y calzadas

1. En los viales urbanos existentes o en ámbitos urbanos consolidados por la edificación, se admitirá el mantenimiento de la sección viaria existente, salvo que en los planos se fijase expresamente una sección tipo diferente.

2. Sin perjuicio de lo anterior, sería aconsejable que esas calles y carreteras urbanas del punto anterior dispongan de una anchura mínima de 4 metros con una acera o reserva peatonal de al menos 1,20 metros. Para ello, y al margen de las obras de urbanización o mejora viaria que puedan acometerse, en los posteriores y sucesivos proyectos u obras que afectasen a terrenos contiguos a estos viales se procurará la paulatina adecuación a las exigencias mínimas en materia de accesibilidad y movilidad.

3. Si esos viales careciesen de acera -habitual en los pequeños núcleos-, serán de preferencia peatonal, pudiéndose delimitar áreas reservadas al peatón (calles peatonales y/o de acceso restringido) mediante señalización y/o cambios en el pavimento.

4. Con carácter general, en los viales de nueva apertura en suelo urbano o urbanizable la anchura mínima de las aceras será de 2,00 metros, garantizando un paso libre de obstáculos en todo su recorrido de al menos 1,80 metros, de acuerdo con las exigencias aplicables en materia de accesibilidad.

5. Ese viario municipal de nueva ejecución se ajustará además a las siguientes reglas de diseño:

#### a) Cuando discurra sobre suelo urbano consolidado:

- La velocidad máxima se limitará 50 km/h, salvo en las calles de preferencia peatonal que se reducirá a 30 km/h.
- La pavimentación de la acera será a base de aglomerados, baldosa o adoquín, según las zonas y las consideraciones de los STM. Si se proyectase al mismo nivel que la calzada, se podrá exigir la colación de elementos que delimiten los espacios reservados a cada tránsito.
- La circulación será preferentemente en un solo sentido.

#### b) Cuando se trate de nuevos viales o calles sobre suelo urbano no consolidado o urbanizable:

- La velocidad máxima se limitará 50 km/h.
- Los viales presentarán plataforma segregada, con aceras a desnivel, salvo que por las características de la zona se justifique la mejor conveniencia de un pavimento continuo unitario semejante al existente en el entorno.

- En calles de un solo sentido el ancho mínimo de los carriles será 3,00 metros; incrementándose en medio metro (hasta los 3,50 m) cuando dé acceso a plazas de aparcamiento.
- En calles de doble sentido cada carril tendrá un ancho mínimo de 2,50 metros; incrementándose en medio metro cada uno (hasta los 3,00 m) cuando den acceso a plazas de aparcamiento.
- Incorporarán señalización horizontal y vertical.
- Incluirán arbolado sin frutos, así como zonas estanciales en los posibles sobre anchos que pudieren generarse.
- Se reservarán los espacios necesarios para ubicar los contenedores de basura necesarios para una eficaz recogida selectiva.
- Se deberá cumplir la normativa de accesibilidad y, en particular, deberán asegurar que se diseñan con una pendiente inferior al 6%.
- Se contemplarán los recorridos aptos como itinerarios peatonales.

6. En las obras de mantenimiento o ampliación de los viales actuales se potenciará su ejecución siguiendo criterios de conservación del entorno y teniendo en cuenta los objetivos ambientales del PORN. Se evitará modificar en lo posible la traza actual, salvo que ello represente una clara mejora ambiental o paisajística.

#### Artículo 4.3.2.2. Dimensiones y dotación de plazas de aparcamiento

1. Las plazas públicas de aparcamiento, tanto en superficie como bajo rasante, deberán cumplir las siguientes dimensiones mínimas:

##### a) Normal (turismos):

- 2,20 x 4,50 metros, si son en línea o (individuales).
- 2,50 x 5,00 metros, si son en batería u oblicuas.

##### b) Especial o accesibles: las dimensiones serán las establecidas en la normativa en la materia de accesibilidad y, en su defecto, conforme a la Orden VIV/561/2010, tendrán unas dimensiones mínimas de:

- 3,50 x 5,00 metros, si son en línea o (individuales).
- 4,50 x 6,00 metros, si son en batería u oblicuas.

##### c) Motos: 1,25 x 2,50 metros.

##### d) Plaza de vehículos de transporte ligero: 2,50 x 6,00 metros.

##### e) Plaza de camiones: 4,00 x 12,00 metros.

2. La dotación o reserva de plazas de aparcamiento se ajustará como mínimo a lo exigido en la Ley 2/2001, con una previsión mínima de dos plazas de aparcamiento, al menos una de ellas pública, por cada cien metros de superficie construida, cualquiera que sea su uso.

3. La dotación de las plazas de aparcamiento reservadas para personas con movilidad reducida se localizará lo más cerca posible de los accesos a los edificios y los lugares públicos.

#### Artículo 4.3.2.3. Aparcamientos en superficie

1. Los espacios para el estacionamiento de vehículos en zonas abiertas se diseñarán en sus acabados y materiales buscando la máxima integración ambiental y urbana

2. Para su construcción se emplearán soluciones y materiales que eviten una progresiva impermeabilización del suelo. A tal fin, son aconsejables pavimentos permeables y el uso de



sistemas de drenaje sostenible que favorezcan la absorción del agua de lluvia por el suelo o, al menos, posibiliten su canalización hacia redes separativas.

Artículo 4.3.2.4. Aparcamientos bajo rasante

1. Este tipo de aparcamientos (garajes), ya sean públicos o privados, cumplirán las siguientes condiciones de diseño:

- a) Contarán con ventilación natural o forzada en las condiciones que establezca la normativa aplicable (CTE.DB.SI).
- b) Será obligatoria la instalación de un sistema de detección de incendios.
- c) Las calles o vías de circulación tendrán un ancho mínimo de 4,00 metros cuando sean unidireccionales, y de 5,00 metros cuando sean de doble sentido y en los accesos.
- d) Se dispondrá de al menos un acceso peatonal diferenciado, de dimensión mínima de paso de 1,20 metros.
- e) La pendiente máxima de las calles de circulación interior será:
  - Será del 18% en tramos rectos y de circulación.
  - Del 12% en giros o cambios de dirección (al menos en los diez metros 5 m. anteriores y posteriores) y en rampas de acceso y de comunicación entre plantas.
- f) El radio mínimo de giro en cualquier situación o calle será de 6 m., acotados sobre el eje
- g) La iluminación artificial tendrá un nivel mínimo de 7 lux.

2. En edificios de uso colectivo, el acceso desde el exterior deberá producirse dentro del edificio o parcela en que se sitúe, con una zona de llegada con unas dimensiones mínimas de 5,00 metros de fondo por 3,00 metros de ancho. Esta zona tendrá una pendiente máxima del 2% y no podrá interferir con los tráficos peatonal y rodado que le afecten.

3. Los accesos deberán situarse de forma que se garanticen las condiciones suficientes de visibilidad hacia y desde la vía pública, sin interferir con los tráficos peatonal y rodado, y no pudiendo situarse a menos de 5,00 metros de una intersección de calles.

Artículo 4.3.2.5. Carriles-bici

1. La incorporación de carriles-bici (no contemplados en las secciones tipo) deberá realizarse; bien incrementando el ancho establecido, o bien en detrimento del espacio destinado a aparcamiento o a la circulación de vehículos. En caso de contemplarse:

- a) Tendrán una anchura mínima de 1,50 m. cuando sean de una sola dirección y de 2,00 en caso contrario.
- b) No presentarán desniveles pronunciados ni obstáculos
- c) El firme o pavimento será antideslizante, pudiendo ser de tierra compactada en el caso de recorridos por zonas de carácter más rural o por zonas verdes.

Artículo 4.3.2.6. Secciones tipo

1. Estas secciones conllevan un diseño básico de viario en el que se define la anchura y el perfil transversal teórico de una vía, sirviendo de referencia en todo el recorrido de está, salvo cuando circunstancias o condiciones particulares aconsejen apartarse del diseño general.

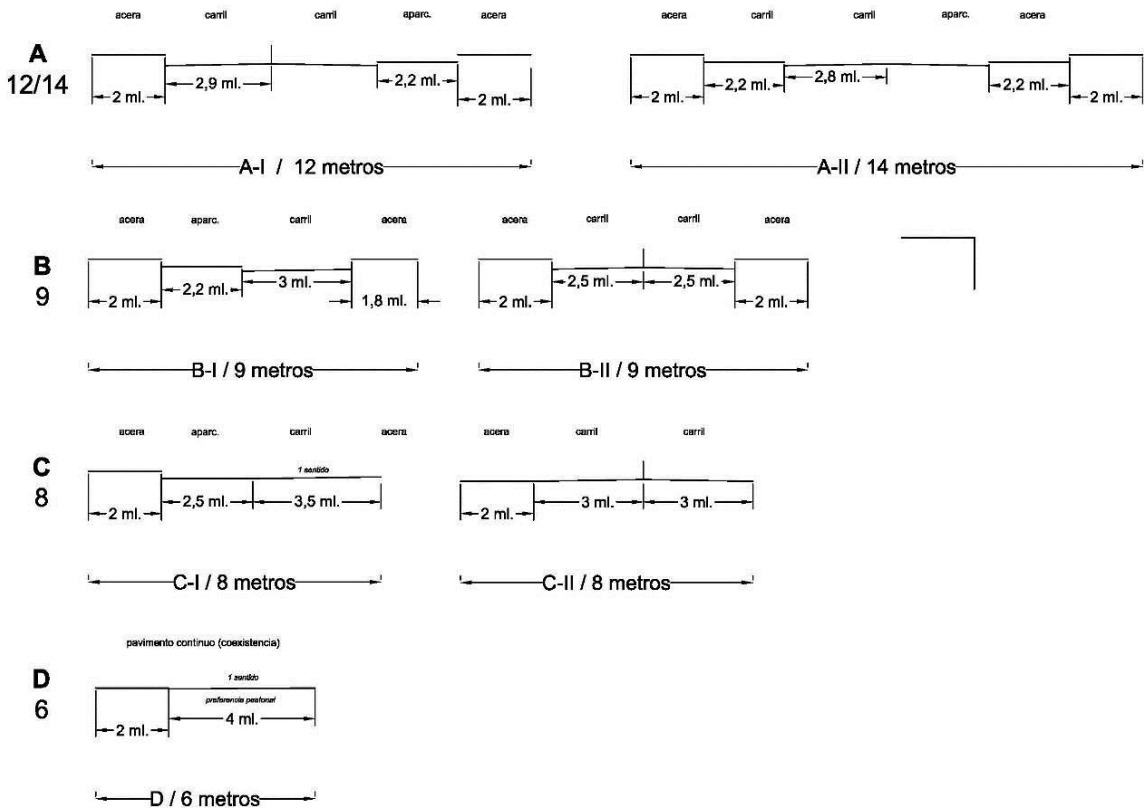
2. Las secciones tipo son de aplicación vinculante en aquellos casos en los que el Plan General las señala expresamente a través de la serie de los Planos de Ordenación correspondientes a Calificación, ordenación y alineaciones.

3. En caso de no especificarse una sección tipo deberá entenderse que el Plan aboga por mantener las condiciones actuales, sin menoscabo de la aconsejable adecuación a las condiciones de accesibilidad y seguridad que son exigibles a los nuevos viales.

4. El Plan General define las siguientes secciones tipo, con el diseño y dimensiones que se muestran en la siguiente tabla:

SECCIÓN TIPO	DIMENSIONES	DESCRIPCIÓN
A – I	12 m.	Viales urbanos de primer orden
A – II	14 m.	
B – I	9 m.	Viales urbanos de segundo orden
B – II	9 m.	
C – I	8 m.	Viales urbanos locales de coexistencia
C – II	8 m.	
D	6 m.	Viales urbanos interiores de preferencia peatonal

5. El Plan General define las siguientes secciones tipo, con el diseño y dimensiones que se muestran en la siguiente figura:



Artículo 4.3.2.7. Materiales y tratamientos

1. Viales urbanos de primer orden (Secciones tipo A):



- a) El desnivel entre acera y calzada no será mayor de 20 centímetros, ni menor de 12, salvo en casos excepcionales y puntuales.
- b) En aquellos puntos de previsible ocupación por vehículos del espacio adscrito al uso peatonal, se dispondrán convenientemente bolardos y mojoneros para impedir la invasión.
- c) La pavimentación de las calzadas y aceras se hará teniendo en cuenta las condiciones del tránsito que vaya a soportar y el entorno urbano de la misma, aunque prevalecerá la integración con los preexistentes en calles circundantes.

#### 2. Viales urbanos de segundo orden (Secciones tipo B):

- a) Las aceras podrán situarse al mismo nivel que la calzada, si es la situación predominante en el entorno, con la posible inclusión de elementos de separación tipo bolardos, alcorques, vallados u otros que sirva a la función de diferenciar espacios.
- b) En cualquier caso, deberán estar claramente señalizados los espacios adscritos al peatón y a los vehículos.
- c) La pavimentación de las calzadas y aceras se ajustará a lo señalado en el punto anterior.

#### 3. Viales urbanos locales de coexistencia e interiores de preferencia peatonal (C y D):

- a) Las aceras se situarán al mismo nivel que la calzada, siendo con carácter general vías de preferencia peatonal, por lo que la adopción de medidas para la separación de tránsitos será opcional.
- b) La pavimentación se realizará de forma uniforme, continua en toda su longitud y sin desniveles acusados.
- c) Se emplearán pavimentos que contribuyan a reducir la emisión sonora y, en caso necesario, se deberán tomar medidas complementarias como la instalación de pantallas vegetales en las márgenes.

#### Artículo 4.3.2.8. Arbolado

1. Al objeto de mejorar las condiciones de uso y aspecto de los viales interiores, especialmente en zonas urbanas y en ámbitos de actuación, se procurará que, a través de su diseño y la ejecución de las oportunas plantaciones, se generen corredores verdes que conecten con el sistema de espacios libres existente, e integren y minoren el impacto de las áreas destinadas a aparcamiento.
2. Los nuevos viales que contemplen plazas de aparcamiento dispondrán de arbolado: se plantará como mínimo un ejemplar cada 10 m y se emplazarán preferentemente en el espacio o franja reservada al aparcamiento.
3. Los árboles podrán plantarse en alcorques contruidos con este fin o bien en áreas terrazas lineales y continuas. En cualquier caso, deberá mantener una separación mínima respecto a la alineación exterior de 1,5 metros, que se incrementará hasta 1,8 m. en itinerarios peatonales.

#### Artículo 4.3.2.9. Accesos privados

1. No se permitirá más de un acceso por parcela a vía pública o, en su caso y en la misma parcela, la distancia entre ejes de los accesos será como mínimo de 10 m.
2. Con carácter general, no estarán permitidos nuevos accesos sobre carreteras autonómicas, salvo autorización expresa por parte del órgano competente y en las condiciones que éste determine.

#### Artículo 4.3.2.10. Itinerarios peatonales accesibles

1. Los nuevos espacios públicos serán urbanizados diseñados, contruidos, mantenidos y gestionados cumpliendo con las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las

personas con discapacidad incluidas en la presente normativa. A tales efectos, los espacios públicos urbanizados comprenden el conjunto de espacios peatonales y vehiculares, de paso o estancia, que forman parte del dominio público, o están destinados al uso público de forma permanente o temporal. Contemplarán y trazaran los itinerarios peatonales.

2. En los espacios de circulación ya existentes se procurará la progresiva adaptación.

3. Los itinerarios peatonales accesibles deberán verificar los requisitos de diseño establecidos en la normativa aplicable en materia de accesibilidad y en particular deberán atender a lo siguiente:

- a) Pendiente longitudinal máxima del 6%.
- b) Pendiente transversal máxima del 2%.
- c) Anchura libre mínima 1,80 m.
- d) Altura libre mínima de 3,00 m.
- e) No presentarán escalones aislados ni resaltes no señalizados.
- f) Se garantizará la continuidad de los itinerarios peatonales accesibles en los puntos de cruce con el itinerario vehicular, pasos elevados y subterráneos.
- g) Ningún elemento relacionado con las entradas y salidas de vehículos (puertas, vados, etc.) podrá invadir el espacio del itinerario peatonal accesible, y además cumplirá lo dispuesto en los artículos 13 y 42 de la Orden VIV/561/2010.
- h) Los pavimentos serán duros, antideslizantes y sin resaltes.
- i) Nivel mínimo de iluminación: 20 luxes, proyectada de forma homogénea, evitándose el deslumbramiento.
- j) Vegetación: los árboles, arbustos, plantas ornamentales o elementos vegetales nunca invadirán el itinerario peatonal accesible.
- k) Mobiliario urbano: accesible y que no constituya obstáculo para las personas con movilidad reducida y/o discapacidad sensorial.
- l) Señalización y comunicación: según normativa.

4. Las determinaciones anteriores se aplicarán a todos los itinerarios peatonales accesibles que resulten de los planeamientos de desarrollo o proyectos de urbanización que se aprueben, y en la medida de lo posible al resto de proyectos sobre espacios públicos.

#### Sección 4.3.3.- Espacios libres

##### Artículo 4.3.3.1. Condiciones de diseño

1. Como criterio general se procurará mantener la topografía actual, evitando movimientos de tierra innecesarios, aunque podrán ejecutarse los debidamente justificados, especialmente para dar cumplimiento a lo previsto en el artículo 7.5 del Decreto de Cantabria 2/2010
2. El diseño deberá concebirse conjuntamente con los demás elementos de la urbanización para la mayor integración en el espacio urbano, al tiempo que considerará la función del espacio y los costes de mantenimiento.
3. Se podrán integrar instalaciones y edificaciones siempre que sean autorizables y se adecúen compositivamente al entorno, evitando formas, volúmenes, superficies, materiales o instalaciones que deterioren o subviertan su carácter o el entorno.
4. Se procurará el uso de pavimentos blandos, de suelos permeables y de sistemas de drenaje sostenibles que contribuyan a reducir la impermeabilización propia del suelo urbanizado, y permitan además la recuperación de las aguas pluviales para usos de riego o de limpieza mediante su adecuada acumulación y tratamiento.
5. Se deberá tener en cuenta que en los espacios libres locales resultantes del cumplimiento de las cesiones dotaciones exigibles a los sectores, no computarán como tales los terrenos que,

una vez urbanizados, presentes pendientes superiores al 10 por 100 en más de un 80 por 100 de la superficie de su ámbito.

#### Artículo 4.3.3.2. Jardinería y arbolado

1. La elección de las especies vegetales empleadas 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.
2. Los árboles utilizados tendrán el tronco recto, recomendándose una altura igual o superior a 2,50 metros y un perímetro mínimo, medido a un metro del suelo, de 14 cm o mayor. En su elección se tendrá en cuenta, además de su ritmo natural de crecimiento, el desarrollo de sus raíces, con objeto de evitar daños a infraestructuras u otras instalaciones cercanas. La plantación podrá realizarse bien en alcorques o parterres, cuya superficie no será inferior a 1,00 metro cuadrado, o bien en zonas verdes abiertas.
3. En los nuevos espacios libres públicos se plantará un árbol por cada 25 metros cuadrados. Los STM podrán eximir del cumplimiento de este estándar por motivos justificados cuando se trate de espacios con una superficie inferior a 500 m<sup>2</sup>.
4. En el caso de que fuese necesario generar taludes, por la topografía o por la ordenación del espacio libre en distintos niveles de cota, éstos se ocultarán con arbustos y plantas tapizantes que, además de un más fácil mantenimiento que el césped, aportan ventajas adicionales como contribuir a la estabilización de las tierras y a mejorar la integración visual.

#### Sección 4.3.4.- Abastecimiento

##### Artículo 4.3.4.1. Condiciones de diseño

1. Con carácter general, y sin perjuicio de lo establecido por la legislación sectorial competente, las redes de abastecimiento de agua se diseñarán siguiendo el viario o los espacios libres públicos, según un trazado regular con alineaciones largas y ángulos abiertos, y accesible con medios normales para su reparación. Las conducciones se situarán bajo las aceras, excepto cuando no existan éstas o se trate de calles de trazado irregular, en cuyo caso podrán situarse bajo la vía pública o en un margen de la misma.
2. La red de distribución de agua deberá ir por encima de la red de saneamiento, con la debida protección contra las heladas. Asimismo, deberá contar con la protección contra las cargas de tráfico en los puntos de cruce de calzada.

##### Artículo 4.3.4.2. Condiciones adicionales

1. En suelo urbanizable las redes de suministro deberán conectarse a la red general, aun cuando fuese preciso extender la red más allá del ámbito concreto del sector. El coste de la ejecución de las infraestructuras será exigible al promotor. En ningún caso, una actuación o desarrollo urbanístico repercutirá negativamente en el suministro de zonas ya consolidadas. La aprobación del pertinente proyecto de urbanización para el desarrollo urbanístico quedará condicionada a la disponibilidad real y efectiva de los recursos e infraestructuras necesarias, cuyo coste correrá a cargo del promotor.
2. Los proyectos de urbanización dimensionarán la red teniendo en cuenta la infraestructura preexistente y las dotaciones fijadas por el plan hidrológico.

##### Artículo 4.3.4.3. Pozos y captaciones

1. Cuando la procedencia de agua de suministro no sea directa de la red municipal, para su primera implantación deberá adjuntarse autorización del Órgano competente en materia de aguas, descripción de su procedencia, análisis químico y bacteriológico, emplazamiento y garantías del suministro, así como compromiso y procedimiento de control periódico de la potabilidad para el suministro a poblaciones, de forma que se cumplan los requisitos de calidad

exigibles, como los expresados en el Real Decreto 1423/1982, de 18 de junio, en aplicación de lo dispuesto en el Real Decreto 928/1979, de 16 de marzo

2. Cuando el suministro se abastezca desde captaciones o pozos, además de lo anterior, se deberán cumplir lo establecido en el Artículo 11.1.5.11. de las presentes Ordenanzas.

#### Sección 4.3.5.- Saneamiento

##### Artículo 4.3.5.1. Condiciones de diseño para las nuevas redes de saneamiento

1. Con carácter general, y sin perjuicio de lo establecido por la legislación sectorial competente, las redes de evacuación de aguas residuales se diseñarán siguiendo el viario o los espacios libres públicos, según un trazado regular con alineaciones largas y ángulos abiertos, y accesible con medios normales para su reparación. Las conducciones se situarán bajo las aceras, excepto cuando no existan éstas o se trate de calles de trazado irregular, en cuyo caso podrán situarse bajo la vía pública o en un margen de la misma.
2. Las nuevas redes serán de tipo separativo. Las existentes se irán adaptando de forma racional y progresiva.
3. En las nuevas zonas de urbanización en que existan arroyos o ríos que puedan servir para la evacuación natural de las aguas de lluvia, se deberá diseñar un sistema de drenaje que posibilite vertidos directos de las aguas pluviales o, en su caso, su reutilización para destinarla en todo o en parte a otros fines como el riego.

##### Artículo 4.3.5.2. Condiciones adicionales

1. En suelo urbano o urbanizado no se admitirán fosas sépticas o pozos negros, excepto en aquellos núcleos que aún no dispongan de red general de saneamiento. Las instalaciones de este tipo que pudieran persistir deberán clausurarse paulatinamente, siendo exigible la conexión a la red general de saneamiento ante cualquier obra mayor que pretenda acometerse en el terreno o parcela en que encuentre esta situación. Sólo en el caso de imposibilidad justificada de conexión a la red general podrá autorizarse provisionalmente la instalación de depuradoras compactas, siempre y cuando se obtenga la preceptiva autorización de vertido y hasta que sea posible la conexión a la red general.
2. En suelo urbanizable las redes de saneamiento deberán conectarse a la red general, aun cuando fuese preciso extender la red más allá del ámbito concreto del sector. El coste de la ejecución de las infraestructuras será exigible al promotor. En ningún caso, una actuación o desarrollo urbanístico repercutirá negativamente en el saneamiento de zonas ya consolidadas. La aprobación del pertinente proyecto de urbanización para el desarrollo urbanístico quedará condicionada a la disponibilidad real y efectiva de los recursos e infraestructuras necesarias, cuyo coste correrá a cargo del promotor.
3. En el suelo rústico no serán admisibles vertidos directos no autorizados. En las nuevas construcciones y usos sólo serán admisibles sistemas individuales de depuración cuando la distancia a la red general en servicio sea superior a 200 metros, se precise atravesar fincas particulares o sea imposible debido a las condiciones topográficas.
4. En el ámbito territorial afectado por el PORN de las Marismas de Santoña, Victoria y Joyel y con carácter general, atendiendo a lo previsto por el Decreto 34/97 en los artículos 29.2a) y 53.2, se deberán acatar los siguientes criterios:
  - a) Cualquier obra o actuación de esta naturaleza, como otras, requerirá la obtención de autorización expresa por parte del organismo gestor del parque o administración competente.
  - b) Las conexiones a la red general deberán generar el menor impacto ambiental posible, incluso cuando ello implicase la utilización de bombeos o una mayor longitud de la conducción.

c) Cuando no existiese la posibilidad de conectarse a las redes generales o municipales, el promotor del proyecto o actuación deberá justificar y acreditar lo siguiente:

- La previsión de un sistema de recogida y tratamiento de las aguas residuales. No se permitirá la instalación de fosas sépticas.
- Disponibilidad de autorización de vertido por parte del organismo competente (Confederación Hidrográfica).
- Seguimiento de la calidad de las aguas del vertido a cargo del promotor, con la periodicidad y método que se establezcan en la aprobación del proyecto o en la concesión de licencia.
- Garantía de acceso a las instalaciones por los técnicos acreditados para la toma de muestras. El acceso puede plantearse a través de una arqueta previa al vertido.
- Compromiso del promotor de realizar y costear la conexión a la red de saneamiento, cuando ésta se desarrollase y fuese técnica y económica viable la conexión. El compromiso incluirá el desmantelamiento del sistema de vertido anterior y, en caso que se requiera, la restauración de los terrenos afectados.

### Sección 4.3.6.- Red de suministro de energía eléctrica

#### Artículo 4.3.6.1. Condiciones generales

1. Los proyectos correspondientes a estas instalaciones deberán ser aprobados por la compañía suministradora y la administración competente.
2. Todo proyecto de urbanización deberá comprender las redes de distribución y centros de transformación necesarios, señalando los recorridos, sección de cables y emplazamiento de las casetas, debiendo justificar que se dispone de suministro suficiente para cubrir la demanda previsible.

#### Artículo 4.3.6.2. Condiciones de diseño: red eléctrica

1. Sólo se admitirán nuevos tendidos aéreos de alta tensión en suelo rústico, mientras que en suelo urbano y urbanizable deberán ser soterrados, siendo además aconsejable soterrar progresivamente los ya existentes.
2. En los sectores y ámbitos de actuación –en suelo urbano o urbanizable- los correspondientes proyectos de urbanización deberán contemplar las actuaciones precisas para soterrar o integrar las líneas existentes, conforme a las condiciones que establezca la compañía suministradora del servicio y los criterios de los STM. Sólo cabrá mantener el tendido aéreo existente en aquellos ámbitos de suelo urbano en los que concurran las siguientes circunstancias:

- a) Sean destinados a edificación unifamiliar.
- b) El soterramiento implique la inviabilidad económica de la actuación.
- c) La ordenación propuesta reserve el suelo que requiera la compañía para el acceso y mantenimiento del trazado. Dicho suelo deberá ser cedido al Ayuntamiento, sin que quepa su cómputo como espacios libres de cesión.
- d) Las edificaciones deberán guardar las servidumbres y distancias exigibles.

3. En los edificios de nueva planta no se permitirán tendidos exteriores sobre la fachada o fachadas, debiendo realizarse los empotramientos necesarios.

4. Los nuevos centros de transformación deberán localizarse preferentemente sobre terrenos de propiedad privada. Y se procurará su instalación en situación bajo rasante (soterrados), siempre que se garantice su acceso y se obtenga el consentimiento de la compañía responsable del servicio. Sólo se admitirán en espacios públicos o viario en aquellos casos que las mejores prestaciones del servicio lo aconsejen o en situaciones particulares en las que la ordenación no prevea la existencia de espacios libres en las parcelas que sean aptos para albergar los centros.

5. En el ámbito del PORN se deberá cumplir además lo señalado en la normativa aplicable y en particular se estará a lo siguiente:

- a) La minimización del impacto ecológico y visual como variable decisoria en el trazado de nuevas líneas eléctricas aéreas.
- b) En los tendidos aéreos existentes, las Compañías eléctricas procurarán desarrollar estudios encaminados a:
  - La eliminación progresiva de los localizados en las zonas de Reserva y Uso Moderado, por ese orden.
  - La adopción de medidas específicas, en los tramos necesarios, para evitar la electrocución o choque de las aves.
- c) Tomar las medidas necesarias en los puntos de iluminación para limitar la contaminación lumínica.

### Sección 4.3.7.- Red de alumbrado público

#### Artículo 4.3.7.1. Condiciones de diseño

1. Las farolas a utilizar proveerán una iluminación suficiente del espacio público.
2. Los nuevos tendidos de alumbrado, sean públicos o privados, serán subterráneos.
3. Las redes de distribución del alumbrado público serán independientes de la red general y se alimentarán directamente de la caseta de transformación mediante circuito propio.
4. Las farolas o luminarias que se empleen serán semejantes a las del entorno o se ajustarán a las recomendaciones de diseño de los STM (en cuanto a dimensiones, color, posición,...).
5. Procurarán la mayor eficiencia energética.
6. Es aconsejable la utilización de distintos niveles lumínicos para la jerarquización de las vías, en función de su intensidad de uso.

### Sección 4.3.8.- Redes de telecomunicaciones

#### Artículo 4.3.8.1. Condiciones de diseño

1. Las infraestructuras de redes públicas de telecomunicaciones electrónicas deberán garantizar la no discriminación entre los operadores y el mantenimiento de condiciones de competencia efectiva en el sector, para lo cual, en su diseño, tendrán que preverse las necesidades de los diferentes operadores que puedan estar interesados en establecer sus redes y ofrecer sus servicios en el ámbito territorial de que se trate.
2. Las características de las infraestructuras para redes de comunicaciones electrónicas, se ajustarán a las normas UNE de AENOR, o a la legislación específica que las sustituya o complemente.
3. Se procurará el empleo de instalaciones subterráneas u ocultas, precisando las aéreas la autorización expresa previa justificación de la inviabilidad de la norma general.
4. En las actuaciones urbanísticas y de urbanización se tendrá en cuenta que las infraestructuras comunes de telecomunicación de las que deben dotarse los edificios, tendrán que conectar con las infraestructuras para redes de telecomunicaciones que se contemplen en los proyectos de urbanización.
5. 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.
6. Para fomentar la sociedad de las comunicaciones y facilitar el acceso universal a un sistema de comunicación de altas prestaciones los nuevos desarrollos deben disponer, al menos, de la preinstalación de un sistema de fibra óptica de altas prestaciones.



#### Artículo 4.3.8.2. Uso compartido de la propiedad pública y privada

1. Los operadores de telecomunicaciones tendrán derecho a la ocupación del dominio público y de la propiedad privada en la medida en que ello sea necesario para el establecimiento de la red pública de comunicaciones electrónicas de que se trate.
2. Cuando varios operadores que tengan reconocido el derecho de ocupación no puedan ejercerlo por separado por no existir alternativas por motivos justificados, la Administración acordará la utilización compartida del dominio público o la propiedad privada en que se van a establecer las redes públicas de comunicaciones electrónicas o el uso compartido de las infraestructuras en que se vayan a apoyar tales redes, según resulte necesario.
3. Este uso compartido se debe articular preferentemente mediante acuerdos entre los operadores interesados, teniendo en cuenta que, a falta de acuerdo, las condiciones del uso compartido se establecerán por la citada Administración competente.

#### Artículo 4.3.8.3. Instalaciones radioeléctricas

1. Para las instalaciones radioeléctricas habrá que tener en cuenta, además de lo establecido con carácter general para todo tipo de instalaciones por el Real Decreto 863/2008, de 23 de mayo, por el que se ha aprobado el Reglamento de desarrollo de la Ley 32/2003, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones, las disposiciones del Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprobó el Reglamento que establece las condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas.
2. La Comisión Sectorial para el Despliegue de Infraestructuras de Radiodifusión acordó la aprobación de un procedimiento administrativo de referencia para la tramitación de las infraestructuras de radiocomunicación, cuyo esquema básico se muestra a continuación para su conocimiento y futura consideración por los STM.
3. Procedimiento de referencia:
  - a) Paso 1: Aprobación del proyecto técnico de telecomunicaciones, conjuntamente con el estudio de niveles de exposición radioeléctrica y proyecto de instalación de señalización. Compete al Estado resolver en el plazo de un mes.
  - b) Paso 1 bis (puede ser simultáneo al anterior): Otorgamiento de una licencia urbanística única que incluya la licencia de obras, instalación y actividad. Compete al Ayuntamiento resolver en el plazo de 3 meses.
  - c) Paso 2: Concedida la licencia y ejecutado el proyecto (obras), debe obtenerse la inspección favorable de las instalaciones conforme con el proyecto técnico de telecomunicaciones. Compete al Estado resolver en el plazo de 3 meses.
  - d) Paso 3: Una vez que el operador aporte al Ayuntamiento el acta de inspección favorable del paso anterior, podrá obtenerse la licencia de funcionamiento (o actividad). Compete al Ayuntamiento resolver en el plazo de 15 días.

#### Sección 4.3.9.- Movimiento de tierras

##### Artículo 4.3.9.1. Condiciones de diseño

1. Los movimientos de tierra contemplados en proyectos de urbanización y, en su caso de edificación, deberán ser definidos con toda precisión en planta y alzado, incluyendo la topografía de las parcelas colindantes y definiendo como mínimo las rasantes naturales y de proyecto.
2. Los movimientos de tierras que contemplen se ajustarán a las siguientes limitaciones:
  - a) Se incluirán medidas de integración visual y paisajística.
  - b) Cuando la intervención suponga la generación de desmontes o terraplenes, éstos no podrán tener una altura superior a 3,00 metros y presentarán una pendiente máxima de 60° (taludes 1:2). Si se planteasen soluciones escalonadas a abancaladas, la plataforma entre el pie de un talud y la cabecera o coronación del siguiente no podrá ser inferior a 5 metros y tendrá una pendiente máxima de 3°.
  - c) Cuando se opte por apantallamientos, muros de contención, escolleras o soluciones análogas, no podrán tener una altura superior a 3,00 metros. Y en caso de solventarse de forma escalonada, cada uno de los muros que se genere tendrá una altura máxima de 1,50 metros y se cumplirán entre sí las condiciones de separación entre coronaciones señaladas en el punto b) anterior.
  - d) Toda nueva edificación deberá separarse una distancia mínima de 3 metros de cualquier muro o talud, medidos desde cualquier punto respecto al pie o cabecera de éstos.
3. Cuando los movimientos se destinen a la nivelación de los terrenos para adecuarse a las rasantes oficiales habrán de tenerse en cuenta las siguientes limitaciones:
  - a) Los terrenos resultantes –la rasante proyectada- deberán adaptarse a la rasante oficial prevista o razonable para los terrenos circundantes; definida generalmente respecto al perfil longitudinal de la calle. Dos terrenos adyacentes no podrán presentar entre sí diferencias de rasante superiores a 1,50 metros.
  - b) La franja de terreno entre la alineación oficial exterior y la fachada del edificio (o retranqueo vinculante) podrá presentar una pendiente máxima de 5° grados.
4. El promotor concretará en el proyecto el destino de las tierras excedentes, que se reutilizarán siempre que sea posible en los términos señalados en las medidas de protección del suelo.
5. Con independencia de la solución proyectada, los movimientos de tierra deberán resolverse dentro del propio terreno o parcela, respetando los predios colindantes, especialmente en lo relativo a los taludes y el drenaje. Excepto que medie acuerdo entre los predios, los desniveles entre ellos se resolverán progresivamente hasta equiparar las cotas en los lindes.

#### Sección 4.3.10.- Diseño bioclimático y de eficiencia energética

##### Artículo 4.3.10.1. Finalidad y objetivos

1. Las presentes condiciones tienen por finalidad contribuir a un futuro diseño urbano más sensibilizado con las cuestiones bioclimáticas.
2. El Ayuntamiento de Bárcena de Cícero a través de ordenanzas municipales podrá completar las presentes condiciones, introduciendo los criterios e instrucciones adicionales que estime oportunas.

##### Artículo 4.3.10.2. Ámbito de aplicación

1. No serán exigibles en los siguientes supuestos:
  - a) Proyectos o actuaciones de urbanización de escasa entidad y sencillez técnica, siempre y cuando no afecten a una superficie superior a 1.000 m<sup>2</sup>.



## b) Obras de urbanización en suelo rústico.

## Artículo 4.3.10.3. Diseño viario

1. El trazado de nuevas calles y viales se realizará teniendo en cuenta la topografía y condicionantes bioclimáticos del lugar, procurando que permita además una mejor orientación de los edificios.
2. En la definición de la sección o anchura de las calles se tendrán en cuenta las obstrucciones solares generadas por las futuras edificación. Para ello, los proyectos de urbanización deberán incluir entre su documentación un estudio y plano de sombras.
3. De modo análogo, deberá valorarse la incidencia acústica del tráfico sobre las edificaciones y usos, tomando las medidas necesarias para minorar la contaminación acústica. Este factor está íntimamente ligado, además de a la inmediatas consideraciones de confort sonoro, a que se utilice la ventilación natural como mecanismo de refrigeración pasivo.
4. Un nivel acústico superior a 65dB en las viviendas dificulta la ventilación natural y favorece, por tanto, la utilización de sistemas de refrigeración mecánicos.
5. El dimensionado de un viario de travesías o vías de paso debería ser como mínimo del doble del ancho previsto para la calzada, con el fin de mitigar los efectos de la contaminación acústica sobre la edificación y sobre las aceras, si se quieren crear recorridos peatonales que sean interesantes.

## Artículo 4.3.10.4. Espacios libres

1. Los espacios libres públicos y privados se situarán preferentemente en aquellos sitios que permitan su uso durante el mayor período de tiempo posible. Situarlos entre los viales de mayor tránsito y los edificios residenciales redundará en menores impactos sonoros y mayores niveles de soleamiento.
2. Es aconsejable utilizar árboles de hoja caduca y copa ancha para proteger las plantas inferiores de las viviendas en verano, permitiendo el acceso del sol en invierno. Teniendo en cuenta que su altura en la madurez no supere la altura máxima de la edificación más cercana. En el proyecto de urbanización se justificará la elección de las especies vegetales escogidas y su posición en la calle y respecto a los edificios o espacios comunes en clave de controladores ambientales.
3. Para ubicar árboles y plantas en la urbanización hay que hacer una estimación previa de las sombras que proyectarán. Esta previsión deberá servir también para determinar la distribución del mobiliario urbano y el diseño de los espacios públicos de encuentro.

## TÍTULO V.- CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

### CAPÍTULO V.1.- DISPOSICIONES GENERALES

#### Artículo 5.1.1.1. Clasificaciones

1. Según la ordenación urbanística los usos presentes en Bárcena de Cicero se pueden agrupar en alguno de los siguientes **usos globales**: Residencial, Productivo, Equipamiento o dotación, Espacios libres, o Infraestructuras y servicios.

2. A los efectos de su regulación urbanística se distinguen los siguientes **usos pormenorizados**:

##### a) Residenciales:

- R1. Vivienda unifamiliar.
- R2. Vivienda plurifamiliar o multifamiliar.
- R3. Residencia colectiva o comunitaria.

##### b) Productivos:

- P1. Industrial.
- P2. Terciario-comercial.
- P3. Hotelero / hostelero.
- P4. Al servicio del automóvil.

##### c) Equipamiento o dotación:

- E1. Deportivo
- E2. Educativo
- E3. Sanitario-Asistencial
- E4. Cultural
- E5. Servicios públicos-Administración
- E6. Religioso
- E7. Especial.
- E8. Sin determinar.

##### d) Espacios libres:

- L1. Parque y jardines.
- L2. Zonas verdes o de protección.

##### e) Infraestructuras generales y servicios básicos:

- IT. De viario, estacionamiento y transporte.
- IS. De redes y servicios básicos.
- IG. De interés público o general.

3. En función del grado de adecuación a la normativa aplicable, los usos podrán clasificarse como:

- a) Permitidos.
- b) Autorizables.

c) Prohibidos.

4. Los usos que puedan implantarse serán:

- a) Principal o dominante: que será el característico en una determinada categoría de suelo, zona de ordenanza o ámbito concreto.
- b) Complementario o compatible: que podrá implantarse como uso exclusivo o en coexistencia con el anterior, bajo las limitaciones y restricciones que establezca el Plan.

5. Según el régimen de utilización serán considerados como:

- a) Colectivos o públicos: Aquellos accesibles a la utilización por el público en general, desarrollados por la iniciativa pública bien a través de la administración pública, organismos autónomos, empresas públicas o entidades asimilables, bien por estar gestionados por particulares sobre bienes de dominio público.
- b) Comunitarios: Aquellos de titularidad privada, pero de uso compartido en virtud de derechos de condominio, así como aquellos vinculados bien a la pertenencia a algún tipo de asociación o sociedad, o bien al abono de un pago o contraprestación análoga para su disfrute.
- c) Particulares o privados: Aquellos desarrollados por la propiedad privada de forma privativa en razón del dominio sobre el suelo o bien.

#### Artículo 5.1.1.2. Posición o situación de los usos

1. En función de su posición en el edificio un uso o actividad puede encontrarse en algunas de las siguientes situaciones:

- a) Primera: en cualquier posición dentro del edificio.
- b) Segunda: en plantas de piso y/o bajo cubierta (o ático).
- c) Tercera: en planta baja, pudiendo incorporar la inmediata superior y/o inferior.
- d) Cuarta: en plantas sótano o semi-sótano.
- e) Quinta: en todo el edificio como uso principal o exclusivo.

2. Cuando una parcela, edificación o local albergue o sea soporte de varios usos, deberá cumplir los preceptos contenidos en esta Ordenanzas que sean aplicables para cada uno, así como someterse a las condiciones de compatibilidad aplicables.

#### Artículo 5.1.1.3. Compatibilidad de usos

1. Con carácter general, serán de aplicación los siguientes supuestos de compatibilidad:

- a) Los usos residenciales y productivos no industriales serán compatibles con el resto de usos globales.
- b) Los usos pormenorizados residenciales son compatibles entre sí bajo las limitaciones fijadas en las Ordenanzas de zona correspondiente. De igual modo lo son entre sí los usos productivos no industriales.

2. Para el establecimiento de la compatibilidad de los usos industriales respecto al resto, se considerará en cada caso las condiciones particulares de la actividad, tomando para ello como referencia su sujeción o no a tramitación ambiental (ver definición de usos industriales).

## CAPÍTULO V.2.- USOS RESIDENCIALES

### Sección 5.2.1.- Disposiciones generales

#### Artículo 5.2.1.1. Clasificación y usos pormenorizados

1. A los efectos de su pormenorización y para el establecimiento de las condiciones particulares se distinguen las siguientes tipologías:

- a) R1. Vivienda unifamiliar: Aplicable a los edificios y sus terrenos que alberga una sólo unidad familiar o vivienda, disponiendo de acceso independiente desde vía o espacio público.
- b) R2. Viviendas plurifamiliares o multifamiliares: Aquellos edificios y sus terrenos que albergan más de una vivienda bajo el régimen de propiedad horizontal, y que disponen de accesos y servicios comunes.
- c) R3. Residencia colectiva: Aquellos edificios y sus terrenos destinados a ser ocupados o habitados por un grupo de personas que, sin constituir una unidad o núcleo familiar, comparten servicios y se someten a un régimen común, tales como geriátricos, residencias religiosas, albergues u otros asimilables.

### Sección 5.2.2.- Condiciones para las viviendas

#### Artículo 5.2.2.1. Condiciones de uso

1. Los usos residenciales se regirán por lo dispuesto en las presentes Ordenanzas y cuando se trate de viviendas sometidas a cualquiera de los regímenes de protección se regirán de forma preferente por lo establecido en la normativa vigente en esta materia.

2. En el caso particular de los complejos inmobiliarios, deberán sujetarse a las condiciones y requisitos reglados en la legislación vigente, y de forma particular a lo dispuesto en los artículos 17 y 18 del R.D.L. 2/2008 y en la disposición final duodécima de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.

3. No se permite el uso residencial en plantas sótano o semisótano, en ninguna clase de suelo ni situación.

#### Artículo 5.2.2.2. Dotación de aparcamiento.

1. En todo edificio de uso residencial de nueva planta que se prevea en un ámbito de suelo urbanizable o urbano no consolidado, la dotación mínima de plazas de estacionamiento será de 2 por cada 100 m<sup>2</sup>c construidos, siendo al menos la mitad de ellas públicas.

### Sección 5.2.3.- Condiciones para las residencias

#### Artículo 5.2.3.1. Condiciones de uso

1. Las condiciones anteriores de los usos de vivienda y las propias de los establecimientos hoteleros tendrán carácter complementario y subsidiario sobre lo dispuesto en esta sección.

2. Si se previese instalación de cocinas y/o comedores comunitarios, serán de aplicación las determinaciones de estas Ordenanzas relativas a los usos hoteleros, así como las propias de la normativa sectorial aplicable.

#### Artículo 5.2.3.2. Dotación de aparcamiento.

1. En todo edificio de nueva planta de uso colectivo se preverá una dotación mínima de plazas de estacionamiento de 2 por cada 100 m<sup>2</sup> construidos o de 1 por cada residente o plaza de alojamiento, la cifra que resulte mayor.

## CAPÍTULO V.3.- USOS PRODUCTIVOS

### Sección 5.3.1.- Disposiciones generales

#### Artículo 5.3.1.1. Clasificación y usos pormenorizados

1. Los usos productivos engloban el conjunto de actividades económicas que tienen por finalidad operaciones de elaboración, transformación, manipulación, almacenaje, distribución o venta de productos, así como la prestación de servicios profesionales. A los solos efectos de su regulación urbanística se clasifican en los siguientes tipos:

- a) P1. Industrial. Comprende las actividades destinadas a la producción, transformación, manipulación y almacenaje de materias primas, bienes o productos básicos, sin venta directa al público.
- b) P2. Terciario-comercial. Reúne a aquellas actividades asociadas con el comercio de todo tipo de bienes, minorista o mayorista, así como con la prestación de servicios. Se incluyen aquí los talleres artesanales y obradores que por sus características o actividad no quepa considerarlos industriales.
- c) P3. Hostelero. Abarca todas las actividades vinculadas con el alojamiento temporal de personas, exceptuando las residencias.
- d) P4. Al servicio del automóvil. Incluye estaciones de servicio, gasolineras y talleres de reparación.

### Sección 5.3.2.- Condiciones para los usos industriales

#### Artículo 5.3.2.1. Condiciones de uso

1. Estos usos cumplirán, además de lo dispuesto en las presentes Ordenanzas, las condiciones que se fijen en la normativa sectorial vigente según la actividad.

2. En el ámbito territorial afectado por el PORN se tendrán en cuenta especialmente los criterios y restricciones contenidos en los artículos 28 y 50 del Decreto 34/97.

3. En función de su emplazamiento en polígonos o zonas industriales y de su situación respecto a otros usos, se establecen los siguientes límites:

- a) Fuera de polígonos o de una zona industrial
  - Los usos industriales de Categoría 1 y 2 tendrán una superficie construida máxima de 500 y 1.200 m<sup>2</sup>c, respectivamente.
  - Los usos de Categoría 3 no serán autorizables, entendiéndose los existentes en esta situación como fuera de ordenación.
- b) Dentro de polígonos o zonas industriales serán autorizables, con carácter general, todos los usos industriales.

4. Los locales y establecimientos destinados a la actividad industrial deberán disponer de una superficie mínima de 5 m<sup>2</sup>c por cada puesto de trabajo permanente.

5. La ventilación del local se obtendrá por renovación, natural o forzada, de la atmósfera según lo especificado en la normativa de cumplimiento y en función de la naturaleza de la actividad.

6. Los servicios higiénicos serán conformes con la normativa específica que establece las disposiciones mínimas de seguridad y salud en los lugares de trabajo (Real Decreto 486/1997, de 14 de abril).

7. Si la actividad supera los cinco empleados o los 1000 m<sup>2</sup>c, será precisa la instalación de un vestuario de 12 m<sup>2</sup> y la conformación de dos unidades de aseo completas.



8. Todos los residuos producidos por las industrias que no puedan ser recogidos por el Servicio Municipal de recogida de basuras -por no ser asimilables a residuos urbanos- deberán ser llevados directamente al vertedero adecuado por cuenta del titular o responsable.

9. Asimismo, las aguas residuales procedentes de las industrias que no sean asimilables a las urbanas, además de requerir las preceptivas autorizaciones del organismo competente, serán objeto de los tratamientos y medidas necesarias para que sea posible su vertido; preferentemente a la red general.

#### Artículo 5.3.2.2. Condiciones definitorias de los usos industriales

1. Respecto a la compatibilidad de los usos industriales respecto al resto, para facilitar el establecimiento de las condiciones concretas en cada caso se diferencian los primeros según el procedimiento ambiental al que estén sometidos (artículo 8 y cc. de la Ley 17/2006 de Cantabria y Decreto 19/2010, por el que se aprueba su Reglamento), resultando tres grados o situaciones básicas:

- a) Categoría 1. Actividades no sujetas a trámite ambiental. Con carácter general, estas actividades industriales serán compatibles con los usos residenciales y el resto de productivos.
- b) Categoría 2. Actividades sujetas a comprobación ambiental. Con carácter general, estas actividades industriales serán compatibles con usos productivos. No obstante, la compatibilidad con usos residencial dependerá de las características de la actividad y de su inclusión en el anexo C1 o C2 del Reglamento. El Ayuntamiento estará facultado para determinar la compatibilidad o no de la actividad; la aceptación o negación deberá estar justificada y motivada en criterios objetivos.
- c) Categoría 3. Actividades sujetas a autorización ambiental integrada. Salvo en situaciones excepcionales, este tipo de actividades industriales no serán compatibles con otros usos productivos ni residencial.

#### Artículo 5.3.2.3. Dotación de aparcamiento

1. En las nuevas implantaciones de usos industriales que conlleven la urbanización de los terrenos o la construcción de nuevas edificaciones se exigirá la siguiente dotación de aparcamiento:

- a) Una plaza de aparcamiento para vehículo turismo o similar por cada 100 m<sup>2</sup>c construidos o por cada 100 m<sup>2</sup>s de superficie de parcela; la cifra que resulte mayor.
- b) Una plaza de aparcamiento para vehículos pesados (con peso neto superior a 3500 Kg.) por cada 2000 m<sup>2</sup> de superficie de parcela.

2. La dotación mínima de plazas de aparcamiento no será de aplicación en aquellos casos en los que las condiciones físicas del solar o el cumplimiento de las determinaciones del Plan hagan imposible su materialización, como en naves en hilera o cuando no se disponga de terreno libre en la parcela por estar ocupado en más de un 80% por la edificación.

### Sección 5.3.3.- Condiciones para los usos terciario y comercial

#### Artículo 5.3.3.1. Condiciones de uso

1. Estos usos cumplirán, además de lo dispuesto en las presentes Ordenanzas, las condiciones que se fijen en las disposiciones sectoriales vigentes sobre la materia, en función de los productos y/o de la actividad que se desarrollen.
2. Las actividades terciarias deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) Las zonas destinadas a la atención al público tendrán una superficie mínima de 6 m<sup>2</sup>s, salvo algunos tipos muy determinados de actividad como la venta de lotería, los despachos

profesionales, etc.- en los que previo informe favorable de los STM, pudiera reducirse esta superficie o incluso eximir de su cumplimiento.

- b) En el caso de ubicarse en edificios que alberguen usos residenciales, y salvo que las condiciones particulares determinen otra cosa, deberán disponer de un acceso independiente.
- c) En parcelas en las que el uso predominante sea el terciario se permite la existencia de una vivienda vinculada, siempre que la superficie de ésta no sea superior al 10% de la destinada de forma efectiva a la actividad. En cualquier caso, la vivienda no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con el local dedicado al uso terciario.

3. Los nuevos locales o establecimientos destinados a estos usos dispondrán como mínimo de dos aseos cuando concurren alguna o varias de las siguientes circunstancias:

- a) Si fuese previsible la presencia de público, aun cuando ésta fuese ocasional o esporádica, y el local supera los 100 m<sup>2</sup> de superficie.
- b) Si la actividad supera los cinco empleados y el local supera los 250 m<sup>2</sup> de superficie.

4. No se admitirán los usos terciarios en las plantas bajo rasante, de sótano o semisótano, excepto que se destine a un almacén o las instalaciones (calefacción, aire acondicionado, etc.), que en ningún caso serán de acceso público ni requerirán la permanencia prolongada de personas.

5. El Ayuntamiento podrá denegar la instalación de locales destinados a usos terciarios en fincas o parcelas que, por sus dimensiones, concurrencia previsible de personas, características dimensionales de las vías de acceso, circunstancias del tráfico u otras características urbanísticas singulares y objetivas, así lo hagan aconsejable, a menos que se adopten, si ello fuese posible, las medidas correctoras apropiadas a las condiciones que cada caso plantee.

#### Artículo 5.3.3.2. Condiciones definitorias de los usos comerciales

1. Incluye las actividades destinadas al comercio, cuyo desarrollo supone el acceso directo del público para la recepción del servicio o adquisición de los bienes comercializados.
2. Estos usos se estructuran en tres categorías en función de la superficie que ocupen, de acuerdo con los criterios de la Ley de Cantabria 8/2006, de 27 de junio, de estructuras comerciales. Las categorías son las siguientes:

- a) Categoría 1: Comercios con superficie útil de exposición y venta inferior a doscientos cincuenta metros cuadrados (250m<sup>2</sup>c), con una limitación máxima de superficie construida de trescientos (300 m<sup>2</sup>c), incluyendo los posibles anejos
- b) Categoría 2: Comercios con superficie útil de exposición y venta entre doscientos cincuenta (250) y setecientos cincuenta (750) metros cuadrados, con una limitación máxima para su superficie construida de mil metros cuadrados (1.000 m<sup>2</sup>c), incluyendo los posibles anejos.
- c) Categoría 3: Comercios con superficie útil de exposición y venta superior a setecientos cincuenta metros cuadrados (750 m<sup>2</sup>c), pudiendo albergar una o más actividades o empresas.

#### Artículo 5.3.3.3. Condiciones definitorias de los usos terciarios

1. Incluye las actividades cuya función es prestar servicios de gestión, técnicos, financieros, de asesoría u otros análogos, así como los despachos profesionales. Quedan excluidos los servicios prestados por las Administraciones Públicas que se incluyen en el uso dotacional.
2. Estos usos se estructuran en las siguientes categorías en función de la actividad que desarrollan:

- a) Categoría 1: Despachos y consultas profesionales: engloba actividades profesionales o artísticas como clínicas, estudios de fotografía, notarías, etc., actividades que, siendo

compatibles con el uso residencial, se destinan a prestar servicios especializados, pudiendo o no requerir de atención al público.

- b) Categoría 2: Oficinas y servicios especializados: agrupa actividades como sucursales bancarias, agencias de viajes, asesorías, farmacias, etc. Reúnen condiciones asimilables al uso comercial y a la categoría previa, pero se diferencia del primero en que la prestación es de servicios profesionales –o especializados- y no de bienes o productos, y de la segunda en que esta categoría 2 siempre implica atención al público, y normalmente requiere también de una posición que facilite el acceso directo de éste.
- c) Categoría 3: Locales de espectáculos y reunión: Incluye actividades ligadas al ocio, esparcimiento y relación, como salas de reunión y de espectáculos, establecimientos para consumo de bebidas y comidas o centro de asociaciones.

#### Artículo 5.3.3.4. Dotación de aparcamiento

1. La dotación de plazas de estacionamiento se ajustará a las siguientes condiciones:

- a) Cuando se trate de nuevos locales y establecimientos comerciales en parcelas o edificios independientes, la dotación mínima será de 1 plaza por cada 50 m<sup>2</sup> construidos o fracción superior a 15.
- b) Cuando se desarrollen en planta baja, en compatibilidad con otros usos, solo serán exigibles dichos estándares cuando el edificio que los albergue se contemple dentro de sectores o ámbitos de actuación.

2. Cuando haya razones técnicas que justifiquen debidamente la imposibilidad de alcanzar la dotación mínima de plazas contemplada en este artículo, será de aplicación la tasa sustitutiva contemplada para los usos residenciales.

3. En todo lo no dispuesto será de aplicación subsidiaria lo señalado para los usos industriales.

#### Sección 5.3.4.- Condiciones particulares para los usos hosteleros

##### Artículo 5.3.4.1. Condiciones de uso

1. Estos usos cumplirán, además de lo dispuesto en las presentes Ordenanzas, las condiciones que se fijen en la normativa específica, entre la que destaca la siguiente:

- a) Decreto 81/2010, de 25 de noviembre, por el que se regulan los establecimientos hoteleros en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Cantabria, modificado por el Decreto 64/2013, de 7 de noviembre, por el que se modifica
- b) Decreto 82/2010, de 25 de noviembre, por el que se regulan los establecimientos de alojamiento turístico extra hotelero en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Cantabria.
- c) Decreto 83/2010, de 25 de noviembre, por el que se regulan los establecimientos de alojamiento turístico en el medio rural en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Cantabria.

##### Artículo 5.3.4.2. Condiciones definitorias de los usos hosteleros

1. En función de las características del establecimiento, se diferencian tres tipologías o usos básicos:

- a) Hoteles y hostales
- b) Casas rurales
- c) Campings.

2. Sin embargo, a efectos de su regulación urbanística se distinguen además las siguientes categorías, según la superficie que ocupen y las plazas de alojamiento que alberguen:

a) Categoría 1. Instalaciones con capacidad de hasta 10 plazas y/o menos de 400 m<sup>2</sup> construidos computando también los destinados a restaurante, tienda, pistas deportivas cubiertas, etc.

b) Categoría 2. Instalaciones con capacidad superior a 10 plazas y/o entre 400 m<sup>2</sup> y 2.500 m<sup>2</sup> construidos.

c) Categoría 3. Restantes instalaciones de alojamiento.

3. En el cómputo de los metros construidos se tendrán en cuenta además de los destinados a alojamiento, los destinados a usos o servicios vinculados como restaurante, tienda, pistas deportivas cubiertas, etc.

#### Artículo 5.3.4.3. Dotación de aparcamiento

1. Los nuevos establecimientos hoteleros dispondrán de una dotación mínima de:

- a) En categoría 1 un mínimo de 5 plazas.
- b) En categorías 2 y 3 una plaza por cada habitación o 4 por cada 100 m<sup>2</sup> construidos. La cifra que resulte mayor.
- c) Los establecimientos asimilables a la categoría 3 dispondrán además de una superficie mínima de 25 m<sup>2</sup> por cada 1000 m<sup>2</sup>c o fracción superior a 500 m<sup>2</sup>, que será reservada para el aparcamiento de vehículos de suministro o servicio, así como para el acopio temporal de mercancías y los trabajos de carga y descarga.

2. Las plazas y zonas exigidas en el punto anterior se deberán resolver dentro de la parcela.

#### Sección 5.3.5.- Condiciones para los usos al servicio del automóvil

##### Artículo 5.3.5.1. Condiciones de uso

1. Incluye todas aquellas actividades destinadas al servicio, reparación y mantenimiento de los automóviles, tales como estaciones de servicio, gasolineras, trenes de lavado y talleres.

2. La implantación de gasolineras y/o estaciones de servicios se limitará a las siguientes situaciones:

- a) En suelo urbano calificado como productivo, nunca sobre zonas residenciales, y siempre y cuando queda acreditada la compatibilidad con los usos del entorno.
- b) Fuera del suelo urbano, sobre espacios anexos a viario público, siempre y cuando se trate de un uso autorizable en la categoría de suelo rústico correspondiente, y sin perjuicio de la necesidad de obtener los preceptivos permisos y autorizaciones.

3. Los talleres sólo serán autorizables en suelo urbano en terrenos que tengan asignada una ordenanza productiva.

##### Artículo 5.3.5.2. Condiciones definitorias de los usos al servicio del automóvil

1. A efectos de su regulación urbanística, se diferencian dos categorías:

- a) Categoría 1: Gasolineras, entendidas como las instalaciones destinadas al suministro de carburante o combustible a vehículos de motor. Cumplirán las siguientes condiciones:
  - Dispondrán de una edificación cerrada de no más de 50 m<sup>2</sup> construidos, en una sola planta y con una altura máxima de 3,00 metros.
  - La edificación se destinará exclusivamente a la prestación del servicio de repostaje, pudiendo incluir un aseo y otras dependencias para el personal de la misma.
  - Podrán albergar actividades comerciales complementarias y vinculadas al uso principal, con una dimensión máxima de 50 metros cuadrados.

- b) Categoría 2: Estaciones de servicio, entendidas como tales cuando además de reunir las características de la categoría anterior, albergan otras instalaciones o actividades auxiliares como comercios, servicios de restauración u otros directamente vinculados con el mantenimiento y atención a los vehículos y sus usuarios, tales como trenes de lavado, pequeños comercios (categoría 1) u otras actividades similares, incluso en edificios o instalaciones independientes dentro de la misma parcela.
- c) Categoría 3: Talleres de reparación y mantenimiento de vehículos que, con independencia de los servicios que ofrezcan, requieran de la presencia de los vehículos en sus instalaciones para desarrollar la actividad.

#### Artículo 5.3.5.3. Dotación de aparcamiento

1. La dotación mínima de plazas de aparcamiento, salvo que se requiriese una mayor de acuerdo a la normativa sectorial, será como mínimo la equivalente a una plaza por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie de parcela.
2. Las plazas deberán resolverse dentro de la parcela, sin que puedan interferir de modo algún en la circulación sobre el viario público.

### CAPÍTULO V.4.- USOS DE EQUIPAMIENTO

#### Artículo 5.4.1.1. Clasificación y usos pormenorizados

1. Actividades y servicios de uso público o privado destinados a satisfacer las distintas necesidades dotacionales y asistenciales de la población.
2. Los usos de equipamiento se diferencian en función del servicio que prestan en los siguientes:
  - a) E1 - Deportivo
  - b) E2 - Educativo
  - c) E3 - Cultural
  - d) E4 - Sanitario-Asistencial
  - e) E5 - Servicios públicos- Administración
  - f) E6 - Religioso
  - g) E7 - Especial
  - h) E8 - Sin determinar
3. Según la titularidad y régimen de uso se podrá diferenciar también entre:
  - a) Equipamientos públicos.
  - b) Equipamientos privados.
4. Estos usos se regirán en lo fundamental por la normativa específica aplicable, si la hubiera, debiendo considerarse en esos casos que las presentes Ordenanzas tienen un carácter complementario o supletorio.
5. Los equipamientos privados, como los que pudieran integrarse como dotación comunitaria en urbanizaciones privadas o vinculados a cualquiera uso productivo o residencial, se ajustarán a las mismas condiciones especificadas para los públicos en aquello que sea de razonable aplicación.

#### Artículo 5.4.1.2. Condiciones generales para los equipamientos

1. Los equipamientos se ajustarán a lo dispuesto en la ordenanza de zona de equipamiento.

#### Artículo 5.4.1.3. Condiciones particulares para los equipamientos especiales (cementeros)

1. Comprende de forma particular a los cementeros, al tratarse de una dotación pública que por su singularidad no puede encuadrarse en ninguno de los grupos siguientes.
2. Sobre aquéllos serán de aplicación las siguientes condiciones específicas:
  - a) Podrán mantenerse las instalaciones actuales existentes, posibilitando su ampliación acorde con las previsiones de la parroquia o municipio y conforme a lo dispuesto en el presente artículo y en la legislación sectorial.
  - b) La ampliación de los existentes o implantación de nuevos cementeros cumplirá con:
    - Decreto 1/1994, de 18 de enero, de Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria (B.O.C. nº 20-28/1/1994)
    - Ley de Cantabria 5/2002, de 24 de julio, de Medidas Cautelares Urbanísticas en el ámbito del litoral, de sometimiento de los instrumentos de planificación territorial y urbanística a evaluación ambiental y de régimen urbanístico de los cementeros
  - c) Todo proyecto de nuevo cementerio deberá obtener previamente a su autorización un informe sanitario favorable del órgano o consejería competente, debiendo acompañarse de un estudio hidrogeológico del subsuelo en la zona situada en el entorno del emplazamiento previsto, estableciendo las propiedades geológicas de los terrenos, litologías y estructura de los materiales, profundidad de la capa freática, tipo de porosidad y riesgo potencial de afectación a las aguas subterráneas.
  - d) Los nuevos cementeros se ubicarán preferentemente sobre suelo rústico, y alejados de los núcleos de población. Dispondrán a su alrededor de una zona de protección de 25 metros de anchura que deberá estar ajardinada y, en todo caso, libre de toda clase de construcciones. A partir de esta zona, y en los 150 metros siguientes, las nuevas construcciones que pretendan acometerse deberán obtener autorización del órgano autonómico competente.
  - e) La ampliación de los cementeros existentes deberá ajustarse a las mismas normas establecidas anteriormente para los de nueva construcción.

#### Artículo 5.4.1.4. Condiciones particulares para los equipamientos sin determinar

1. Con carácter general, este uso se asigna a los terrenos que el Ayuntamiento incorporará como resultado de las cesiones dotaciones procedentes de ámbitos y sectores de actuación.
2. El uso específico no queda expresamente establecido para propiciar una mayor flexibilidad en la oferta de equipamientos públicos. El Ayuntamiento o la Administración Pública serán los únicos agentes competentes para concretarlo.
3. La concreción del equipamiento se regula en el Título III.

#### Artículo 5.4.1.5. Sustitución de equipamientos públicos

1. Ninguno de los usos considerados en este Capítulo podrá ser sustituido sin mediar informe técnico de los STM en el que se justifique que tal dotación no responde a necesidades reales o que éstas no quedan satisfechas por otro medio.
2. Cuando se trate de equipamientos que no sean de titularidad municipal y/o no estén gestionados por el Ayuntamiento, y en cualquier caso en las dotaciones educativas, será preceptivo además informe de la administración estatal o autonómica competente.
3. En caso del que el cambio de uso se ajuste a la normativa aplicable y a las presentes Ordenanzas, el Ayuntamiento deberá iniciar el correspondiente procedimiento de concreción de equipamiento que, finalmente, deberá resolver sobre las condiciones últimas de la definición o sustitución del equipamiento.



## Artículo 5.4.1.6. Dotación de aparcamiento

1. Con carácter general, los equipamientos deberán disponer con un espacio destinado a aparcamiento a razón de una plaza por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie.
2. Los centros educativos de más de 1.000 m<sup>2</sup>c de superficie construida deberán contar además con una plaza de estacionamiento de autobús para transporte escolar por cada 200 plazas escolares.

**CAPÍTULO V.5.- USOS DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS**

## Artículo 5.5.1.1. Clasificación y usos pormenorizados

1. Se corresponde con todos aquellos espacios destinados a parques y jardines, al tránsito y estancia de los peatones, y, en general, con áreas destinadas al ocio y esparcimiento público.
2. Se pueden distinguir dos tipos según el grado de urbanización y el destino efectivo:
  - a) L1 - Parques, plazas y jardines. Se corresponden con los espacios públicos, normalmente insertos en la trama urbana, destinados al ocio y esparcimiento cotidiano de los vecinos. Suelen estar dotados de instalaciones y mobiliario urbano al servicio de la comunidad, como bancos, gradas, templete, zonas de juegos infantiles.
  - b) L2 - Zonas verdes o de protección. Son áreas, generalmente de mayores dimensiones y ubicadas en el entorno de los núcleos, destinadas a un uso más ocasional y de esparcimiento lúdico, en las que predominan las zonas arboladas y naturales sobre las urbanizadas.

## Artículo 5.5.1.2. Condiciones particulares para los parques, plazas y jardines

1. Pueden integrar zonas deportivas, instalaciones o edificaciones auxiliares, equipamientos y áreas infantiles, siempre que sus características superficiales y de dimensiones (altura, especialmente) sean las adecuadas al uso y no generen situaciones anómalas ni discordantes.
2. El diseño de estos espacios públicos y las posibles actuaciones sobre los preexistentes se ajustarán a las condiciones generales de urbanización.

## Artículo 5.5.1.3. Condiciones particulares para las zonas verdes o de protección

1. Según sus características se diferencian las siguientes sub-categorías:
  - L2a: Áreas o ámbitos destinados a la salvaguarda o protección de espacios o elementos de valor ambiental o ecológico. En estas zonas se limitarán al mínimo imprescindible el mobiliario y la urbanización.
  - L2b: Franjas de protección de vías de comunicación, viarias y ferroviarias, normalmente constituidas por bandas longitudinales sobre los márgenes de éstas y no adaptadas para el uso público.

**CAPÍTULO V.6.- USO DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS BÁSICOS**

## Artículo 5.6.1.1. Clasificación y usos pormenorizados

1. Dentro de este uso se distinguen las siguientes clases y categorías:
  - a) Transporte de personas y mercancías.
  - b) Servicios y suministros:
    - Redes de suministro, tratamiento, depuración y vertidos de agua.
    - Redes e infraestructura energética.
    - Redes e instalaciones de telecomunicaciones.
  - c) Gestión de residuos:
    - Instalaciones y construcciones vinculadas a la recogida, transporte y/o tratamiento de cualquier tipo de residuos (vertederos, puntos limpios, etc.).

## Artículo 5.6.1.2. Condiciones de uso

1. La regulación de sus condiciones de parcela, ocupación y de la edificación se ajustarán a los criterios técnicos y necesidades de cada uso.
2. Supletoriamente, cuando las infraestructuras se instalen sobre terrenos calificados dentro de alguna de las zonas de ordenanza, se ajustarán en lo posible a las determinaciones aplicables a ésta.
3. El Ayuntamiento podrá aprobar Ordenanzas en las que se complementen y amplíen las condiciones urbanísticas a las que deberán someterse las infraestructuras, siempre en el marco de sus competencias y de conformidad con la normativa urbanística y sectorial de aplicación

## CAPÍTULO V.7.- USOS ESPECÍFICOS EN SUELO RÚSTICO

### Artículo 5.7.1.1. Clasificación y usos pormenorizados

1. Se incluyen en este capítulo los usos propios o característicos del medio rural, así como aquellas que, en determinadas condiciones, pueden considerarse como autorizables. Desde los relacionados con las explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales y otras análogas, incluidas las viviendas, hasta los que fuera imprescindible ubicar en suelo rústico por razón de interés general o de su actividad.

2. Al objeto de adecuar los usos considerados por el Plan respecto a los contemplados en la legislación vigente, se toma como clasificación de referencia la contenida en las Normas Urbanísticas Regionales, resultando los siguientes usos:

- a) Usos relativos a la protección ambiental.
- b) Usos y construcciones de naturaleza agrícola, ganadera o análoga.
- c) Usos y aprovechamientos forestales
- d) Usos y construcciones industriales y comerciales que sea imprescindible ubicar en suelo rústico.
- e) Usos, instalaciones y construcción de interés público o social.
- f) Usos, instalaciones y construcción vinculados a las obras públicas e infraestructuras.
- g) Industrias o almacenamientos peligrosos.
- h) Actividades extractivas y construcciones vinculadas a ellas.
- i) Obras de renovación y reforma de las construcciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación, incluidas las ampliaciones.
- j) Actividades de ocio y deporte.
- k) Alojamientos de turismo rural.
- l) Vivienda aislada en suelo rústico.

3. Los usos anteriores y las siguientes definiciones deben entenderse como un listado no exhaustivo que ha de servir como referencia para otros usos asimilables o análogos.

### Artículo 5.7.1.2. Usos relativos a la protección ambiental

1. Se entiende por usos relativos a la protección ambiental los siguientes:

- a) De protección estricta. Mantenimiento de las características y situación actual sin intervención humana o siendo ésta de carácter científico-cultural.
- b) De conservación activa. Continuidad del uso actual, mantenimiento de las condiciones de uso y explotación que se vengán realizando, siempre con la participación activa del hombre en una dinámica de desarrollo sostenible. Incluye también las actuaciones de carácter científico-cultural.
- c) Mejora ambiental. Tratamientos capaces de reconducir la zona a que se aplique a su situación primigenia o a otros estados de equilibrio más evolucionados ecológicamente. Entre tales tratamientos pueden citarse: podas selectivas, claras autorizadas, pastoreo controlado, limpieza, eliminación selectiva de la vegetación, operaciones fitosanitarias, plantación o siembra de especies arbóreas seleccionadas por criterios ecológico-paisajístico, etc.

### Artículo 5.7.1.3. Usos y construcciones de naturaleza agrícola, ganadera o análoga

1. Usos que no requieren construcciones

a) Explotaciones agrícolas.

- Se entiende por tal el conjunto de bienes y derechos organizados empresarialmente por un titular en el ejercicio de una actividad, de la que se obtienen productos agrícolas o derivados.
- En la definición de estas explotaciones agrícolas quedan excluidas las construcciones asociadas, incluidas las posibles viviendas vinculadas. Sólo tienen cabida dentro de este uso las instalaciones y construcciones complementarias para el desarrollo de la actividad como casetas de aperos, pequeños almacenes y otras construcciones precarias, siempre que tengan una superficie construida inferior a 6 m<sup>2</sup>c. En el resto de casos se entenderá que se trata de instalaciones agrícolas.

b) Explotaciones de ganadería extensiva.

- Explotaciones en las que el ganado se cría fundamentalmente en espacios abiertos que no exigen la disposición de edificaciones cerradas para una estabulación continuada, y si únicamente para la guarda. Podrán incluirse en este uso naves abiertas para el refugio del ganado.
- Labores de implantación, mejora y aprovechamiento de prados y pastizales, tanto si el aprovechamiento de éstos se realiza "a diente" como por medios mecánicos o manuales de siega y recolección. Incluye también infraestructuras y construcciones ligadas al pastoreo, tales como cercados, bordas y abrevaderos o similares, siempre que tengan una superficie construida inferior a 6 m<sup>2</sup>c.

2. Usos que requieren o se desarrollan sobre construcciones.

a) Instalaciones agroalimentarias y almacenes agrícolas.

- Se consideran como tales aquellos terrenos e instalaciones vinculados a la transformación y venta de productos de naturaleza agrícola y ganaderos. Así como la fabricación artesanal de productos derivados; los edificios o naves industriales para la primera transformación industrial de productos agrarios; las naves o almacenes para guardar productos artesanales o de fabricación directa en la explotación; los recintos para venta del producto obtenido en la explotación, así como las instalaciones destinadas a las actividades complementarias de carácter cinegético realizadas en la explotación.

b) Invernaderos.

- Se definen como instalaciones permanentes, de estructura ligera, fácilmente desmontables y con cubierta translúcida, destinadas a desarrollar todas o algunas de las fases del ciclo del cultivo de especies vegetales, tendrán un régimen específico.

c) Instalaciones o estabulaciones para ganadería, entre las que se distingue, en función de carácter de la explotación o uso, entre:

- Extensivas, explotaciones en régimen tradicional que cumplen además las siguientes condiciones.
  - Estar vinculada a la explotación de los terrenos que ocupa mediante siega o diente.
  - Disponer de una superficie mínima de 3.000 m<sup>2</sup>s de finca.
  - Disponer de más de 4 m<sup>2</sup> de establo o refugio por unidad ganadera vacuna.
- Intensivas:
  - Las estabulaciones que no cumplan los requisitos del punto anterior.
  - Las que tengan una superficie construida superior a 500 m<sup>2</sup>c.
  - Aquellas en la que los recursos alimenticios no provengan directamente de la explotación, al menos en un 50%.

## Artículo 5.7.1.4. Usos de aprovechamiento forestal

1. Los aprovechamientos forestales, y los cambios de uso en espacios de monte, están regulados en la legislación de montes, que prevalecerá en su ámbito de aplicación sobre lo dispuesto en este Plan.
2. En la sección 11.1.10 de estas Ordenanzas se recogen algunas de las determinaciones básicas derivadas de la normativa básica en materia de montes.

## Artículo 5.7.1.5. Usos y construcciones industriales, comerciales y de almacenamiento que sea imprescindible ubicar en suelo rústico

1. Se entiende por usos industriales y comerciales que sea imprescindible ubicar en suelo rústico aquellos que consistan en la rehabilitación de instalaciones y construcciones industriales y comerciales preexistentes, así como sus posibles ampliaciones, siempre que dichas obras estén relacionadas con el uso actual o uno de carácter complementario.
2. Igualmente, se entienden como tales aquellos usos relacionados con la primera transformación y venta de productos derivados de las actividades agrícolas, ganaderas, forestales o análogas, que no puedan englobarse dentro de las instalaciones agrarias definidas en el artículo anterior.

## Artículo 5.7.1.6. Usos, instalaciones y construcción de interés público o social

1. Se entiende por tales aquellos que normativamente ostentan la condición de utilidad pública e interés.
2. Se incluyen asimismo aquellos que justificadamente sean declarados de interés general de forma concreta por la administración competente.

## Artículo 5.7.1.7. Usos, instalaciones y construcción vinculados a las obras públicas e infraestructuras

1. Vías de transporte. Incluye las carreteras, junto con sus instalaciones complementarias. Así mismo esta categoría de infraestructuras incorpora otros canales dedicados al transporte de personas o mercancías con similar impacto sobre el medio físico.
2. Líneas de tendido aéreo. Incluye el tendido de redes de transporte o distribución de energía eléctrica y otras de distinta finalidad junto a los soportes e instalaciones complementarias a la red.
3. Líneas subterráneas. Incluye el conjunto de redes de transporte o distribución de gas, petróleo y productos derivados, agua, saneamiento, telecomunicaciones y otras redes infraestructurales subterráneas así como las instalaciones complementarias.
4. Se incluyen todos los usos, instalaciones y construcciones vinculadas a las obras públicas e infraestructuras, comprendiendo, entre otras, los centros operativos, parques de maquinaria, garajes, talleres y demás instalaciones tradicionalmente integradas en la explotación de la obra pública o infraestructura.

## Artículo 5.7.1.8. Industrias o almacenamientos peligrosos

1. Engloban todas las instalaciones, terrenos y construcciones destinadas al almacenamiento y manejo de sustancias y procesos productivos que por su naturaleza, características o materiales manipulados puedan originar riesgos graves que no permitan su inclusión en terrenos clasificados como suelo urbano o urbanizable.

## Artículo 5.7.1.9. Actividades extractivas y construcciones vinculadas a ellas

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

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

## Artículo 5.7.1.10. Alojamientos de turismo rural

1. Se entiende por turismo rural, a los efectos de estas ordenanzas, los que se llevan a cabo sobre un conjunto de alojamientos, instalaciones, estructuras de ocio y recursos naturales y arquitectónicos existentes en zonas de economía predominantemente agraria.
2. Las construcciones y usos turísticos que soliciten autorización en el medio rural deberán contar con informe favorable del órgano competente en materia de turismo en relación al cumplimiento y adecuación a la normativa sectorial vigente.

## Artículo 5.7.1.11. Vivienda vinculada a explotación agrícola, ganadera, forestal o análoga.

1. Se entiende por vivienda vinculada a una explotación agrícola, ganadera, forestal u otras análogas, la destinada a la residencia de las personas que hayan de vivir y vivan real y permanentemente vinculadas a la correspondiente explotación.
2. Cuando se trate de explotaciones o instalaciones dedicadas a la cría o cuidado de animales que no constituyan una explotación ganadera, excepcionalmente se podrá autorizar una vivienda para las personas que hayan de vivir real y permanentemente vinculadas a la misma, siempre que se trate de una actividad económica y la naturaleza y magnitud de las instalaciones y actividades lo demanden.

## Artículo 5.7.1.12. Vivienda aislada en suelo rústico

1. Se entiende por vivienda unifamiliar aislada aquella que no guarda necesariamente vinculación con explotaciones o instalaciones agrícolas, ganaderas, forestales u otras análogas propias del medio rural.
2. Estas viviendas sólo serán autorizables cuando se pretenda su implantación en terrenos próximos a los suelos urbanos o núcleos rurales, siempre y cuando se cumplan como mínimo los requerimientos y condiciones establecidos en la Sección 8.1.2 de las presentes Ordenanzas.



## TÍTULO VI.- REGIMEN DEL SUELO URBANO

### CAPÍTULO VI.1.- DISPOSICIONES GENERALES

#### Sección 6.1.1.- Definición

##### Artículo 6.1.1.1. Ámbito y categorías

1. Constituyen el suelo urbano los terrenos así clasificados por el presente Plan de acuerdo con la legislación aplicable, conforme a las siguientes condiciones:

- a) Haber sido urbanizados de acuerdo con el planeamiento previo.
- b) Contar con los servicios básicos de acceso rodado, abastecimiento de agua potable, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, en condiciones suficientes para la alcanzar la situación de solar, si aún no la tuvieran. Dichos terrenos deberán además estar integrados en una malla urbana, tener las características adecuadas para servir a las construcciones y edificaciones que permita el planeamiento y disponer para ello de una dotación suficiente de servicios básicos.
- c) Estar integrados en áreas edificadas en al menos la mitad de su superficie, según la ordenación que el Plan General proponga para ellos, y siempre que la parte edificada cuente como mínimo con tres de los servicios del apartado anterior.
- d) Los terrenos que, no contando con los requisitos anteriores, sirven de soporte a un núcleo rural o a un asentamiento singularizado que merezca una consideración específica en función de sus características morfológicas, de la tipología tradicional de las edificaciones, de su vinculación con la explotación racional de los recursos naturales, u otras similares que denoten la imbricación racional del conjunto en el medio físico en que se sitúa.
- e) Requerir actuaciones de urbanización, renovación o reforma interior. No contando en el estado actual con las condiciones urbanísticas suficientes para su ejecución directa.

2. En función de las distintas situaciones este Plan diferencia tres categorías:

- a) Consolidado: apartados a), b) y c) anteriores.
- b) Núcleo tradicional: apartado d).
- c) No consolidado: apartado e).

3. La delimitación del suelo urbano se recoge en los Planos de Ordenación.

#### Sección 6.1.2.- Régimen urbanístico

##### Artículo 6.1.2.1. Condiciones comunes al suelo urbano

1. Los terrenos clasificados como suelo urbano no podrán ser destinados a los usos y edificación permitidos por el planeamiento hasta que adquieran la condición de solar, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación mediante las correspondientes garantías.

2. Se deberá cumplir además con lo señalado en el Artículo 11.1.8.2, y de forma particular en sus puntos 4 y 5. Los suelos urbanos incluido en el ámbito de aplicación del PORN estarán además obligados al cumplimiento de las condiciones que emanan del Decreto 34/1997, o normativa que la derogue o sustituya, debiendo entenderse que aquellas prevalecerán siempre sobre lo dispuesto en este planeamiento urbanístico.

##### Artículo 6.1.2.2. Suelo urbano consolidado

1. Con carácter general, los propietarios de terrenos clasificados como suelo urbano tendrán derecho a edificar sobre ellos una vez que alcancen la condición de solar, en las condiciones y con los requisitos que en cada situación se deriven de la normativa vigente y del presente Plan, debiendo cumplir como mínimo con los siguientes deberes legales:

- a) Completar a su costa la urbanización necesaria para que los terrenos alcancen, si aún no la tuvieran, la condición de solar
- b) Ceder gratuitamente al municipio, libre de cargas, los terrenos destinados a viales y espacios públicos afectados por las alineaciones establecidas.
- c) Edificar los solares en las condiciones y plazos que se establezcan.
- d) Cuando se aprobasen modificaciones de planeamiento, se deberá además ceder libre de cargas el suelo correspondiente al 10% del incremento de la edificabilidad generada por la nueva ordenación. Esta cesión podrá ser sustituida por su equivalente económico conforme a lo dispuesto en la legislación estatal del suelo.

2. La gestión y ejecución podrá requerir ocasionalmente la aprobación previa de instrumentos de desarrollo (estudios de detalle) y de gestión (normalización de fincas, convenios, expropiaciones, etc.) para garantizar una adecuada ejecución del planeamiento.

3. En los ámbitos de actuación definidos será exigible como mínimo la normalización de fincas sobre las parcelas que engloban para que puedan alcanzar por si mismas la condición de solar. Se podría eximir del cumplimiento de este requerimiento si se acredita que ha habido cambios en la estructura y propiedad de las parcelas que permiten ya la adecuación de todas ellas al planeamiento. No podrán otorgarse licencias de obra nueva dentro de estos ámbitos hasta haber alcanzado una solución conjunta.

##### Artículo 6.1.2.3. Suelo urbano no consolidado

1. El suelo urbano no consolidado se desarrollará mediante alguno de los sistemas de actuación integrada contemplados en la legislación vigente y en estas Ordenanzas.
2. Los derechos y deberes de los propietarios de este suelo se ajustarán a lo dispuesto en la referida legislación, siendo equiparables a los propios del suelo urbanizable delimitado.
3. El cumplimiento de los deberes anteriores facultará al propietario para la materialización del aprovechamiento privado o lucrativo que corresponda.
4. Cuando la ejecución del planeamiento de desarrollo supusiese el desalojo de inmuebles que sirvan de residencia habitual, se deberán garantizar los derechos previstos en la legislación.

##### Artículo 6.1.2.4. Suelo urbano núcleo tradicional

1. El suelo urbano de núcleo tradicional se desarrollará de forma análoga al suelo consolidado, pero con las siguientes limitaciones adicionales:

- a) Quedan prohibidos todos aquellos usos, actividades y construcciones que desvirtúen la trama y el paisaje urbano existentes y en particular las construcciones de naturaleza o aspecto industrial.
- b) No serán autorizables soluciones constructivas repetitivas o que presenten unas condiciones de diseño disonantes con las predominantes en el entorno.

2. En el caso de núcleo tradicional de Sollagua, incluido dentro del PORN, además de lo dispuesto en el Artículo 6.1.2.1, ante cualquier obra o actuación urbanística se prestará especial atención a la posible incidencia sobre los hábitats naturales de interés comunitario "Pastizales salinos atlánticos (Cod. 1330)" y "Matorrales halófilos mediterráneos y termoatlánticos (Cod. 1420)" presentes en el entorno.

## 48 CAPÍTULO VI.2.- CONDICIONES PARTICULARES: ORDENANZAS DE ZONA

### Artículo 6.2.1.1. Definición

1. Las presentes Ordenanzas de Zona u ordenanzas zonales regulan, junto al resto de determinaciones de los demás Títulos, las condiciones particulares a las que deben sujetarse las parcelas y terrenos en suelo urbano consolidado.
2. La calificación urbanística sobre la que se apoyan las presentes ordenanzas constituye el último nivel y más preciso en la concreción de las determinaciones de ordenación contenidas en este Plan, excepto en el caso de los ámbitos de actuación.

### Artículo 6.2.1.2. Ámbito de aplicación

1. Las presentes Ordenanzas tendrán carácter de determinación vinculante del Plan General en la totalidad del suelo urbano.
2. Sin perjuicio de lo anterior, serán de aplicación supletoria o subsidiaria en el suelo urbanizable y rústico, como mínimo en todos aquellos aspectos que no se regulen de forma específica para éstos y sean razonablemente asimilables.
3. En aquellos terrenos y edificaciones que no cumplan con las condiciones de la ordenanza asignada, salvo que se declaren expresamente en situación de fuera de ordenación, se aplicará el régimen de transitoriedad descrito en la sección 2.2.3 del Título II de estas Ordenanzas.

### Artículo 6.2.1.3. Clases de ordenanzas de zona

1. El Plan distingue las siguientes zonas, con sus correspondientes grados:

- a) Zona Manzana Alineada:
  - M1. Manzana Tradicional
  - M2. Manzana Alineada
- b) Zona Bloque Abierto:
  - A1. Bloque Abierto Intensivo
  - A2. Bloque Abierto Medio
- c) Zonas Unifamiliares:
  - U1. Tradicional
  - U2. Intensiva
  - U3. Extensiva
  - U4. Rural
- d) Zona Mantenimiento.
- e) Zona Productiva:
  - P1. Industrial
  - P2. Terciario-comercial
  - P3. Hostelero
  - P4. Al servicio del automóvil
- f) Zona de Equipamientos
- g) Zona de Espacios Libres públicos
  - L1. Parques, plazas y jardines
  - L2. Zonas verdes

- h) Servicios básicos e infraestructuras
- i) Red viaria, ferroviaria y transporte

2. La delimitación gráfica de las distintas zonas se realiza en los Planos de Ordenación.

### Artículo 6.2.1.4. Condiciones generales para todas las ordenanzas

1. Relativas a la edificación:

- a) Serán autorizables las obras de ampliación, y de forma expresa las destinadas a elevar los muros de fachada o a incrementar el número de plantas dentro del límite de la altura máxima fijado para cada zona.
- b) En situaciones de hilera, medianería o adosamiento podrá superarse la altura anterior cuando ello convenga para enrasar líneas de cornisa, siempre y cuando no se supere el número máximo de plantas establecido para cada zona y la pendiente del terreno no aconsejase solucionar cada manzana o edificio a distintas cotas. Todo lo anterior, sin perjuicio del cumplimiento de las reglas generales de colindancia, la ocupación máxima y las alineaciones oficiales establecidas por el Plan.
- c) Serán autorizables las plantas bajo rasante, con las salvedades recogidas para cada ordenanza de zona.

2. Relativas al terreno:

- a) Podrán realizarse adaptaciones de la rasante natural de las parcelas mediante movimientos de tierras, desmontes y rellenos.
- b) Cualquier modificación del relieve o topografía de la parcela requerirá autorización expresa de los STM, que podrán exigir la tramitación de proyecto que pormenore su ejecución. En su tramitación deberá notificarse a los titulares de los predios colindantes.

3. Los usos de equipamiento, espacio libre, infraestructuras, viario y aparcamiento son compatibles con todas las ordenanzas y se desarrollarán de acuerdo con las limitaciones que se establecen en las condiciones generales de uso y urbanización.

4. Los usos y construcciones que pretendiesen acometerse dentro del ámbito del PORN estarán sometidos de forma vinculante al régimen de éste y, en cualquier caso, a la obtención de la pertinente autorización por parte de la Administración Gestora.

**Sección 6.2.2.- Zona Manzana Alineada****Artículo 6.2.2.1. Definición y ámbito**

1. Comprende aquellas zonas o ámbitos urbanos tradicionales en los que predominan las construcciones en hilera y que, habitualmente, presentan una alta densidad de viviendas. Esta ordenanza pretende contribuir al ajuste de las edificaciones existentes a los límites de las alineaciones exteriores fijadas por el Plan.
2. El ámbito de esta Ordenanza es el grafiado en los planos de Ordenación, Calificación y Alineaciones con la letra M (Manzana), seguida de un número que identifica la categoría de la misma.

**Artículo 6.2.2.2. Grados.**

1. En función de la actual ocupación del suelo dentro de esta zona de Ordenanza se distinguen dos grados:
  - a) Grado 1 (M1).
  - b) Grado 2 (M2).

**Artículo 6.2.2.3. Condiciones de parcelario**

1. En las parcelaciones urbanísticas deberá quedar garantizado que todas las parcelas resultantes tengan una superficie tal que permita que cada una de las futuras parcelas netas sean edificables y dispongan de una superficie igual o superior a: 120 m<sup>2</sup>s en grado M1 y 1.200 m<sup>2</sup>s en M2.
2. Las parcelas existentes a la entrada en vigor de esta Plan serán edificables cuando posean una superficie neta superior a 120 m<sup>2</sup>s en grado M1 y 600 m<sup>2</sup> en M2, siempre que sean susceptibles de alcanzar la condición de solar y de cumplir el resto de determinaciones aplicables.

**Artículo 6.2.2.4. Tipologías edificatorias**

1. La tipología característica es la edificación en manzana abierta y alineada a vial.
2. Serán admisibles viviendas unifamiliares en situaciones preexistentes.
3. Serán admisibles los edificios destinados a usos productivos no industriales, cuando éstos sean compatibles con el residencial.
4. Serán compatibles los equipamientos de cualquier tipo.

**Artículo 6.2.2.5. Volumen y posición**

1. Para cada grado el área de movimiento se determinará por las siguientes referencias:
  - a) Grado M1: coincidirá con la parcela neta o alineaciones exteriores oficiales, salvo que en los planos del Plan se grafiase expresamente una ocupación en planta distinta. Para las nuevas edificaciones se establece un fondo máximo de 15 m., medidos en paralelo a la fachada frontal.
  - b) Grado M2: se limitará al ámbito de la parcela neta comprendido entre la alineación exterior del lindero frontal y un fondo máximo de 18 m.
2. No se autorizan frente continuos de fachada superiores a 25 m. en grado M1 y a 50 m en grado M2.
3. Si en las parcelas colindantes existiesen fachadas laterales no medianeras, o cuando éstas se generasen como resultado de la ordenación, deberán separarse entre sí una distancia equivalente a la altura del mayor edificio entre los opuestos.

4. La altura máxima y obligada en cada categoría será la fijada en los planos de Ordenación, Calificación y Alineaciones para cada parcela o manzana; expresada en número de plantas.

**Artículo 6.2.2.6. Edificabilidad y ocupación**

1. La edificabilidad en cada grado será:
  - a) Grado M1: la resultante de multiplicar la ocupación por el número de plantas máximas permitidas, sin que en ningún caso pueda ser superior a 3 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s.
  - b) Grado M2: no será en ningún caso superior a 0,8 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s.
2. La ocupación máxima en cada categoría se ajustará a lo siguiente:
  - a) Grado M1: no se establece una ocupación máxima, pudiendo llegar al 100% de la parcela neta.
  - b) Grado M2: la ocupación máxima será del 50% de la parcela neta.
3. En manzanas M2, la ocupación bajo rasante podrá superar la limitación anterior hasta el 60%, quedando limitada además al cumplimiento de una separación mínima de 3 metros respecto a los lindes laterales.
4. El número máximo de viviendas por manzana será igual o inferior al resultado de dividir la superficie construida computable entre 70 m<sup>2</sup>, redondeando al número entero superior.
5. En caso de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, la densidad de viviendas anterior podrá incrementarse, no así la edificabilidad, hasta en un 25%.
6. La separación mínima entre edificaciones no medianeras será como mínimo igual a la altura máxima autorizable.

**Artículo 6.2.2.7. Condiciones de la edificación**

1. No se permitirán plantas bajas abiertas o diáfanas.
2. Serán autorizables las edificaciones o instalaciones auxiliares sobre rasante con las limitaciones señaladas en las condiciones generales de la edificación.
3. Serán autorizables cuerpos salientes abiertos o voladizos, con un vuelo máximo de 1,00 m.
4. Se permiten buhardillas y otros elementos semejantes sobre cubierta, siempre que no sobresalgan del plano horizontal teórico de la cubierta y no sean extraños en el entorno urbano.

**Artículo 6.2.2.8. Condiciones de uso**

1. El uso principal o característico es el residencial del tipo multifamiliar.
2. Tendrán la consideración de usos compatibles los siguientes:
  - a) Los restantes residenciales; R1 y R3.
  - b) Los industriales de clase P1 y categorías 1 o 2, cuando cumplan además las siguientes condiciones:
    - Se posicionen en situación tercera o quinta.
    - Dispongan de accesos independientes desde viario o espacio público.
    - Se acredite su compatibilidad con el uso residencial.
  - c) Los terciarios de clase P2 y P3, con las siguientes condiciones:
    - Despachos y consultas en posición primera.
    - Oficinas y servicios especializados en situación tercera.
    - Comercios, en categorías 1 y 2, en situaciones tercera o quinta.
  - d) Los usos hoteleros sólo serán autorizables en situación quinta.



e) Equipamientos y espacios libres.

f) Viario y aparcamiento:

- En superficie.
- En situación cuarta cuando estén vinculadas con el uso principal.

g) Infraestructuras y usos de interés público.

3. Son usos compatibles todos los anteriores entre sí. En caso de darse más de un uso en el mismo edificio se seguirán las siguientes reglas:

- a) El uso residencial se dará en plantas superiores a los restantes usos.
- b) De no concurrir el uso residencial, primará el uso comercial sobre el resto.

4. Son usos prohibidos los demás y de forma expresa aquellos incompatibles con el residencial.

#### Artículo 6.2.2.9. Condiciones estéticas

1. Las cubiertas se resolverán con faldones inclinados con un número par de aguas. Sólo se admitirán soluciones a tres aguas en situaciones de medianería. Las cubiertas se adecuarán a los acabados y materiales propios o habituales en el entorno.

2. La cumbrera o hastial de coronación se situará en el punto medio entre las fachadas frontal y posterior del edificio, salvo que se justifique la adopción de una solución mejor.

3. La composición de las fachadas de las nuevas edificaciones deberá respetar la estética y cadencia de las colindantes y, en su caso, las del conjunto de la hilera a la que pertenezcan. Serán admisibles las siguientes terminaciones de fachada:

- a) Enfoscados, revocos o pintados en tonos claros y textura lisa.
- b) Otros colores no disonantes, cuando sean predominantes en el entorno o sean habituales en la zona.
- c) Mampostería de piedra, con acabados asimilables a las edificaciones tradicionales.
- d) Motivadamente, podrá autorizarse el empleo del revestimiento de ladrillo, en todo caso de coloración uniforme y tonos naturales. Si fuese utilizado podrá combinarse con el empleo en otros paños de las soluciones anteriores: mampostería o enfoscado.
- e) Quedan expresamente prohibidos los alicatados y las soluciones a base de cemento proyectado sin tratar.

#### Artículo 6.2.2.10. Condiciones adicionales

1. En proyectos de nueva planta o sustitución se requerirá la aprobación previa de un Estudio de Detalle en el que se justificarán las alineaciones y volumen resultantes.

2. Cuando se estime conveniente una ordenación conjunta entre parcelas adyacentes, sobre todo cuando éstas no se encuentren edificadas, los STM podrán exigir la delimitación de ámbitos de actuación conjunta que permitan una solución unitaria.

3. Estos ámbitos serán requeridos como mínimo cuando la ejecución de un proyecto puede dejar en situación de inedificabilidad a parcelas colindantes, entendiendo que se produce tal situación cuando aquéllas, aun disponiendo de condiciones suficientes para dar cumplimiento al resto de parámetros, sean incapaces de dotarse de acceso rodado en las condiciones exigibles para alcanzar la condición de solar, así como cuando no alcancen la superficie mínima requerida para ser edificables.

4. En nuevas construcciones sobre terrenos calificados en grado M2 deberá ajardinarse al menos el 40 % de la parcela libre.

### Sección 6.2.3.- Zona Bloque Abierto

#### Artículo 6.2.3.1. Definición y ámbito

1. Comprende las zonas en torno a los centros urbanos más densas o consolidadas, siendo una de las formas características de crecimiento de éstas.

2. El ámbito de esta Ordenanza es el grafiado en los planos de Ordenación, Calificación y Alineaciones con la letra A (Bloque Abierto), seguida de un número que identifica la categoría o grado.

3. Será también de aplicación directa a las residencias colectivas, salvo en las especificidades de éstas recogidas en las condiciones generales de los usos.

#### Artículo 6.2.3.2. Grados

1. Dentro de esta zona de Ordenanza se distinguen dos grados en función del emplazamiento en la trama urbana y el entorno:

- a) Grado 1 (A1).
- b) Grado 2 (A2).

#### Artículo 6.2.3.3. Condiciones de parcelario

1. En las parcelaciones urbanísticas deberá quedar garantizado que todas las parcelas resultantes tengan una superficie tal que permita que cada una de las futuras parcelas netas sea edificable y disponga de una superficie igual o superior 2.000 m<sup>2</sup>s.

2. Las parcelas existentes a la entrada en vigor de esta Plan serán edificables cuando posean una superficie neta superior a 500 m<sup>2</sup>s, siempre que sean susceptibles de alcanzar la condición de solar y de cumplir el resto de determinaciones aplicables.

#### Artículo 6.2.3.4. Tipologías edificatorias

1. La tipología edificatoria es la de bloque abierto en posición exenta sobre parcela privada o privativa.

2. Serán compatibles las tipologías en manzana alineadas a vial, siempre que se cumplan los retranqueos mínimos a viario.

3. Serán admisibles las viviendas unifamiliares en situaciones preexistentes.

4. Serán admisibles los edificios destinados a usos productivos no industriales, cuando éstos sean compatibles con el residencial.

5. Serán compatibles los equipamientos de cualquier tipo.

#### Artículo 6.2.3.5. Volumen y posición

1. Con carácter general, la posición de la edificación será libre dentro del área de movimiento definida por los retranqueos mínimos y las reglas de colindancia y separación entre edificaciones.

2. El área de movimiento se determinará como mínimo por el cumplimiento de los siguientes parámetros:

- Retranqueo mínimo a viario público de 5 m.
- Separación mínima a cualquier lindero -lateral o posterior- de 6 m. en grado A1 y de 4 m. en A2, debiendo en cualquier caso ser superior a la mitad de la altura de la edificación.

3. No se admiten frentes continuos de fachada superiores a 50 m.

4. El fondo máximo de cada edificación o bloque será de 25 m.

5. En ambas categorías, la separación entre edificaciones será como mínimo igual a la altura de la mayor.

6. Los bloques o edificaciones se limitarán a una altura máxima y obligada de:

- En Grado A1: 12,50 m., equivalente a planta baja más tres plantas piso, pudiendo incorporar o no planta bajo cubierta.
- En Grado A2: 9,50 m., equivalente a planta baja más dos plantas piso a tres alturas.

7. Con carácter general, en casos de sustitución los nuevos edificios deberán ajustarse a las limitaciones de posición, ocupación y alturas fijadas en esta sección, cuyo cumplimiento podrá permitir, o no, la reproducción del volumen original.

#### Artículo 6.2.3.6. Edificabilidad y ocupación

- Será la resultante de multiplicar la superficie neta de la parcela por un coeficiente de edificabilidad máximo de 0,90 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s para el grado A1 y de 0,75 para el A2.
- La ocupación máxima no podrá superar el 30% de la parcela neta en grado A1 y el 25% en A2.
- La ocupación bajo rasante podrá superar la limitación anterior hasta el 60%, quedando limitada al cumplimiento de una separación mínima de 3 m. respecto a los lindes y de 5 m. a viales.
- La separación mínima entre edificaciones será como mínimo igual a la altura máxima autorizable. No obstante, de la aplicación de lo dispuesto en el Artículo 4.2.3.3 podrá resultar exigible una distancia mayor, en función de los supuestos y condiciones reglados en él.
- El número máximo de viviendas por manzana será igual o inferior al resultado de dividir la superficie construida computable entre setenta 70 m<sup>2</sup>, redondeando al número entero superior.
- En caso de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, la densidad de viviendas podrá incrementarse, no así la edificabilidad, hasta en un 25%.

#### Artículo 6.2.3.7. Condiciones de la edificación

- Se permiten las plantas bajas diáfanas sobre pilares cuando se destinen a aparcamiento abierto privado o superficies peatonales, con tratamiento de cerramiento y revestimiento de pilares similar al de la fachada.
- Serán autorizables las edificaciones o instalaciones auxiliares sobre rasante con las limitaciones señaladas en las condiciones generales de la edificación.
- Serán autorizables cuerpos salientes abiertos o voladizos, con un vuelo máximo de 1,00 m.
- Se permiten buhardillas y otros elementos semejantes sobre cubierta, siempre que no sobresalgan del plano horizontal teórico de la cubierta y no sean extraños en el entorno urbano.

#### Artículo 6.2.3.8. Condiciones de uso

- El uso dominante o característico es el residencial de tipo multifamiliar.
- Tendrán la consideración de usos compatibles los siguientes:
  - Los restantes residenciales; R1 y R3.
  - Los productivos en las mismas condiciones fijadas para la ordenanza de manzana (M).
  - Equipamientos, en cualquier situación.
  - Espacios libres
  - Viario y aparcamiento:
    - En superficie.
    - Bajo rasante: siempre que esté vinculado con un uso de los anteriores.
  - Infraestructuras y usos de interés público.

3. Son usos compatibles todos los anteriores entre sí. En caso de darse más de un uso en el mismo edificio se seguirán las siguientes reglas:

- El uso residencial se dará en plantas superiores a los restantes usos.
- De no concurrir el uso residencial, primará el uso comercial sobre el resto.

4. Son usos prohibidos los demás.

#### Artículo 6.2.3.9. Condiciones estéticas

- Regirán las mismas que para la zona de manzana de la sección anterior.

#### Artículo 6.2.3.10. Condiciones adicionales

- Regirán las mismas que para la zona de manzana de la sección anterior.
- Deberá ajardinarse un mínimo del 60 % del espacio libre de parcela, pudiendo reducirse hasta un 30 % para la inclusión de usos deportivos, parques infantiles o zonas destinadas a aparcamiento.

### Sección 6.2.4.- Zonas Unifamiliares

#### Artículo 6.2.4.1. Definición y ámbito

- Se entiende por zona de vivienda unifamiliar aquella que comprende las áreas urbanas donde está tipología es predominante, siendo voluntad del planeamiento que conserven esta vocación.
- El ámbito de esta Ordenanza es el grafiado en los planos de Ordenación, Calificación y Alineaciones con la letra U (Unifamiliar), seguida de un número que identifica la categoría o grado.

#### Artículo 6.2.4.2. Grados

1. En función de factores como las condiciones morfológicas de la trama urbana, el emplazamiento de los terrenos, el grado de dotación y urbanización de los terrenos y las características del entorno, se establecen cinco grados dentro de esta ordenanza de zona:

- Grado 1 (U1). Tradicional
- Grado 2 (U2). Intensiva
- Grado 3 (U3). Extensiva
- Grado 4 (U4). Rural

2. Los grados difieren entre sí en las tipologías constructivas permitidas y en algunos de los parámetros que determinan el aprovechamiento urbanístico, regulando así la intensidad del uso.

#### Artículo 6.2.4.3. Tipologías

- La tipología edificatoria característica se corresponde con la edificación unifamiliar.
- En función del grado asignado serán autorizables las siguientes tipologías de vivienda unifamiliar:

<b>U1</b>	- Sin restricción.
<b>U2</b>	- Aislada y pareada.
<b>U3 y U4</b>	- Aislada o exenta

3. No obstante lo anterior, estará permitida la situación en medianería en cualquier grado siempre que se acredite su existencia desde fecha anterior a la de aprobación del presente Plan.

4. Serán admisibles tipologías multifamiliares o colectivas cuando se destinen a albergar viviendas protegidas.
5. Serán admisibles edificios destinados a usos productivos no industriales cuando sean compatibles con el residencial.
6. Son expresamente compatibles todos los usos de equipamiento.

Artículo 6.2.4.4. Condiciones de parcelario

1. En las parcelaciones urbanísticas deberá quedar garantizado que todas las parcelas resultantes tengan una superficie tal que permita que cada una de las futuras parcelas netas sea edificable y se ajuste a las condiciones exigidas en la siguiente tabla:

		U1	U2	U3	U4
		Tradicional	Intensiva	Extensiva	Rural
Parcela mínima	m²s	200	400	700	1000
Frente mínimo	ml.	-	6	12	10
Fondo mínimo	ml.	-	15	25	20

2. Las parcelas existentes a la entrada en vigor de esta Plan serán edificables siempre que sean susceptibles de alcanzar la condición de solar, posean una superficie neta igual o superior a la mitad de la parcela mínima exigible en caso de parcelación, y puedan cumplir el resto de determinaciones aplicables.

Artículo 6.2.4.5. Edificabilidad y ocupación

1. Con carácter general, será la resultante de multiplicar la superficie neta de parcela por el coeficiente de edificabilidad establecido para cada categoría o grado, según se recoge en la siguiente tabla:

Parámetro	Ordenanza	U1	U2	U3	U4
		Tradicional	Intensiva	Extensiva	Rural
Edificabilidad	m²c/ m²s	1	0,50	0,35	0,25
Ocupación	%	100	30	20	15
Densidad	nº viv. / ha.	-	25	16	12

2. En el grado U1 el coeficiente establecido en el punto anterior sólo será de aplicación en obras de nueva planta. En el caso de edificaciones preexistentes, incluso cuando se hubieran declarado en ruina, serán autorizables sin limitación de edificabilidad las obras de ampliación recogidas en el artículo 6.2.1.4 de la presente sección. Lo serán asimismo las destinadas a la sustitución o reconstrucción, no pudiendo superarse la altura máxima del punto 3 del artículo siguiente, salvo en aquellos casos en que la edificación sustituida presentase una altura superior, en cuyo caso podrá alcanzarse como máximo la que tuviese ésta.

3. Respecto a la densidad de viviendas por hectárea, tiene carácter de máximo con independencia del soporte parcelario o régimen de propiedad. No obstante, en caso de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, los límites de densidad podrán incrementarse, no así la edificabilidad, hasta en 25%. Para alcanzar la mayor densidad resultante se podrá eximir del cumplimiento de la parcela mínima y autorizarse el adosamiento no continuado de viviendas hasta un máximo de cuatro.

4. La separación mínima entre edificaciones será como mínimo igual a la altura máxima autorizable. No obstante, de la aplicación de lo dispuesto en el Artículo 4.2.3.3 podrá resultar exigible una distancia mayor, en función de los supuestos y condiciones que regula.

Artículo 6.2.4.6. Posición y alturas

1. En función del grado asignado las nuevas construcciones deberán ajustarse a los siguientes parámetros, teniendo las distancias fijadas condición de mínimas:

Parámetro	Ordenanza	U1	U2	U3	U4
		Tradicional	Intensiva	Media	Extensiva
Retranqueo a vial	ml.	-	5	5	5
Separación a linderos laterales y posteriores	ml.	-	3 ml. ó H/2	3 ml. ó H/2	3 ml. ó H/2
Distancia entre edificios		medianería ó H	medianería ó H	H	H

2. En el caso de obras sobre edificaciones preexistentes no será exigible un retranqueo mínimo a vial, siendo admisible en todos los grados la alineación existente, a calle o, en su caso, a las líneas de fachadas de posibles edificaciones colindantes.

3. La altura máxima a cornisa para todos los grados será 6,5 m. a alero, equivalente a 2 plantas, con las precisiones señaladas en el referido artículo 6.2.1.4.

Artículo 6.2.4.7. Condiciones de la edificación

1. Serán autorizables las edificaciones o instalaciones auxiliares sobre rasante con las limitaciones señaladas en las condiciones generales de la edificación.
2. Serán autorizables cuerpos salientes abiertos o voladizos, con un vuelo máximo de 1,00 m.
3. Se permiten buhardillas y otros elementos semejantes sobre cubierta, siempre que no sobresalgan del plano horizontal teórico de la cubierta y no sean extraños en el entorno urbano.

Artículo 6.2.4.8. Condiciones de uso

1. El uso característico es el residencial unifamiliar.
2. Tendrán la consideración de usos compatibles los siguientes:
- a) Los restantes residenciales.
  - b) Los industriales de clase P1 y categoría 1, así como los terciarios de categoría P2 y P3, con las mismas limitaciones señaladas para la ordenanza de manzana.
  - c) Equipamientos y espacios libres.
  - d) Viario y aparcamiento, en superficie.
  - e) Infraestructuras y usos de interés público.
3. Son usos compatibles todos los anteriores entre sí. En caso de darse más de un uso en el mismo edificio se seguirán las siguientes reglas:
- a) El uso residencial se dará en plantas superiores a los restantes usos.
  - b) De no concurrir el uso residencial, primará el uso comercial sobre el resto.
4. Son usos prohibidos los demás y de forma expresa aquellos incompatibles con el residencial.
5. Los edificios y usos existentes que no se ajusten a estas condiciones se ajustaran al régimen de transitoriedad articulado en estas Ordenanzas.



#### Artículo 6.2.4.9. Condiciones estéticas

1. Con carácter general, se regirán por las condiciones generales de uso, edificación y urbanización de las presentes Ordenanzas.
2. En cualquier caso, la tipología constructiva, los materiales y los acabados deberán asemejarse a los propios de la arquitectura tradicional del entorno urbano en el que se inserten las nuevas construcciones.

#### Artículo 6.2.4.10. Condiciones particulares para los para los grados U1 y U4

1. En las obras de edificación –mayores o menores- se prestará especial atención a la calidad del diseño, composición y materiales a emplear, que deberán ser asimilables a los propios de las edificaciones tradicionales del entorno, no pudiendo contemplar elementos, acabados o soluciones constructivas que no sean frecuentes o comunes en aquéllas.
2. Las tipologías medianeras o en hilera tradicional sólo serán autorizables en alguno de los siguientes supuestos:
  - a) En situaciones preexistentes. Resultado de la sustitución, reconstrucción o reforma de edificaciones previas
  - b) Sólo serán admisibles en obras de nueva planta en caso de que exista en alguno de los lindes de la parcela una situación de previa medianería o adosamiento consolidada, conforme a lo establecido en las reglas de colindancia (art. 4.2.8.3).
  - c) Excepcionalmente, cuando se trate de parcelas edificables con una superficie inferior a la parcela mínima exigible, a efectos de segregación, deberá concurrir además acuerdo expreso entre las propiedades colindantes que vayan a constituir la medianería. Tal solución deberá quedar inscrita en el registro de la propiedad para ambas parcelas.
3. De forma particular, serán de aplicación las siguientes condiciones de adecuación estética y urbana:
  - a) Estarán expresamente prohibidas las cubiertas planas en las viviendas, y se tenderá a soluciones con volúmenes sencillos y unitarios.
  - b) Las cubiertas se resolverán:
    - en edificaciones en hilera siguiendo la orientación e inclinación dominante en la misma.
    - y en edificaciones aisladas empleando soluciones a dos o cuatro aguas.
  - c) El material de recubrimiento de las cubiertas será siempre de teja árabe o solución similar.
4. No estará permitida la edificación de una planta bajo rasante cuando se trate de edificaciones en medianería o que formen parte de una hilera.
5. Dado el carácter tradicional y rural que define las edificaciones incluidas en estos grados, se priorizarán las obras de rehabilitación y reforma frente a las obras de nueva planta.
6. No se aprobarán instrumentos de planeamiento ni proyectos de edificación que contemplen la constitución de complejos inmobiliarios. Cada vivienda unifamiliar deberá disponer de parcela propia.
7. No se admitirán proyectos que impliquen la ejecución de soluciones arquitectónicas y tipológicas repetitivas. Se entenderá que esto último se produce cuando dos o más edificaciones colindantes o próximas entre sí presenten una solución constructiva y unas condiciones estéticas y de acabado idénticas o muy similares.
8. No serán autorizables tampoco construcciones de naturaleza o aspecto industrial.

#### Sección 6.2.5.- Zona Mantenimiento

##### Artículo 6.2.5.1. Definición y ámbito

1. Esta zona se corresponde con ámbitos que han sido objeto de proyectos constructivos al amparo de planeamiento precedente, pero que no se ajustan al resto de Ordenanzas de Zona contempladas en este Plan.
2. Con carácter general, las edificaciones y usos incluidos en esta zona se regirán por el régimen de transitoriedad reglado en el Título II de las presentes Ordenanzas.
3. El ámbito de esta Ordenanza es el grafiado en los planos de Ordenación, Calificación y Alineaciones con la letra ZM, seguida de un código entre paréntesis que identifica la ordenanza subsidiaria de aplicación en caso de sustitución.

##### Artículo 6.2.5.2. Grados

Dentro de esta zona se diferencia un único grado o categoría, aunque se diferencian dos situaciones básicas en la regulación urbanística de esta zona según se trate de actuaciones y obras sobre situaciones preexistentes, o de obras de sustitución u obras de nueva planta

##### Artículo 6.2.5.3. Condiciones de transitoriedad aplicables a situaciones preexistentes.

1. Las actuaciones y obras sobre edificaciones preexistentes se ajustarán a las determinaciones y parámetros que regían en el momento de su ejecución, salvo que concurra alguna de las siguientes circunstancias:
  - a) Estado de ruina; declarado o susceptible de declaración.
  - b) Situación de fuera de ordenación.
  - c) Sustituciones que afectan a la totalidad de las edificaciones de una parcela.
2. Los proyectos y obras de nueva planta que supongan la sustitución de edificaciones preexistentes, o la consolidación de un solar o terreno edificable –si lo hubiere-, deberán adecuarse a la ordenanza subsidiaria que se fije.

Sección 6.2.6.- Zona Productiva Industrial

Artículo 6.2.6.1. Definición y clases

1. Esta zona incluye las áreas industriales del municipio, exceptuando el polígono industrial.
2. El ámbito de esta Ordenanza es el grafiado en los planos de Ordenación con el código P1.

Artículo 6.2.6.2. Grados y régimen

1. En función de las actividades consideradas, del emplazamiento y del grado de compatibilidad con el uso residencial, se diferencian dos grados dentro de esta ordenanza:

- a) Grado P1n. Industrial nave.
- b) Grado P1e. Industrial exento

2. Los grados difieren entre sí en las tipologías constructivas permitidas y en algunos de los parámetros urbanísticos que regulan la densidad de la edificación y el régimen de usos.
3. Las zonas identificadas en los planos de calificación como grado P1n se regularán supletoriamente por lo dispuesto en los correspondientes planes parciales que regularon su desarrollo.

Cuando cualquiera de estas zonas industriales se encuentre dentro del ámbito del PORN prevalecerán siempre las condiciones y determinaciones de éste sobre las recogidas en el presente Plan General, siendo obligado ante cualquier actuación el cumplimiento de lo dispuesto en el Artículo 6.1.2.1 anterior y en la Sección 11.1.8.- Estos supuestos se identifican añadiendo al código correspondiente la abreviatura “(EFO)”.

Artículo 6.2.6.3. Tipologías

En ambos grados serán autorizables las tipologías aisladas o adosadas.

Artículo 6.2.6.4. Condiciones de parcelario

1. En las parcelaciones urbanísticas deberá quedar garantizado que todas las parcelas resultantes tengan una superficie tal que permita que cada una de las futuras parcelas netas sea edificable y se ajuste a las condiciones exigidas en la siguiente tabla:

	P1n - Naves	P1e - Exento
Parcela mínima	500	1000
Frente mínimo	10	20
Longitud mínima de fachada	10	10

2. Las parcelas existentes a la entrada en vigor de esta Plan serán edificables siempre que sean susceptibles de alcanzar la condición de solar, posean una superficie neta igual o superior a la mitad de la parcela mínima exigible en caso de parcelación, y puedan cumplir el resto de determinaciones aplicables.

Artículo 6.2.6.5. Edificabilidad y ocupación

1. Será la resultante de multiplicar la superficie neta de parcela por el coeficiente de edificabilidad establecido para cada categoría:

	P1n - Naves	P1e - Exento
Edificabilidad	1,10	1
Ocupación	100	80

2. Los valores de ocupación y edificabilidad señalados deben entenderse como máximos sobre la parcela neta.

Artículo 6.2.6.6. Volumen y posición

1. En función del grado asignado las nuevas construcciones deberán ajustarse a los siguientes parámetros, teniendo las distancias fijadas condición de mínimas:

	P1n - Naves	P1e - Exento
Nº de plantas	Baja + 1	Baja + 1
Altura máxima	9,5 m	10 m
Retranqueo a vial	-	5
Separación a linderos laterales	-	5 m. ó H/2
Distancia mínima entre edificios independientes o aislados	-	H

2. Las alturas máximas anteriores podrán aumentarse en caso de que se trate de una cuya naturaleza exija una altura superior, en cuyo caso, deberá justificarse este extremo en el proyecto. Esta excepción deberá ser evaluada en el pertinente informe de los STM.

3. En el caso de la zona P1n, en el número máximo de plantas (B+1) se contempla la posibilidad de incorporar una entreplanta, siempre y cuando esta no ocupe más del 10% de la superficie de una la planta sobre la que se sitúe y no se acuse su presencia en la fachada frontal.

4. En el caso de la zona P1n la posición de la edificación responderá a un adosamiento obligatorio y ocupación total de la parcela en todos los casos, salvo en la parcela situada al Oeste del Polígono, en la que se respetará la ocupación actual como área de movimiento.

Artículo 6.2.6.7. Condiciones de la edificación

1. En el grado P1n las dimensiones máximas de la edificación serán libres, estando sujetas únicamente a las limitaciones derivadas de los artículos anteriores.

2. En el grado P1e las nuevas edificaciones tendrán una longitud máxima de 50 metros y un fondo máximo de 150 m. La separación mínima entre edificaciones dentro o no de una misma parcela será como mínimo de 10 metros.

3. Las cubiertas podrán ser planas o inclinadas.

Artículo 6.2.6.8. Condiciones de uso

1. El uso característico es el productivo de tipo industrial y almacenaje, con las limitaciones que procedan cuando los usos se ubiquen dentro del ámbito del PORN.

2. Tendrán la consideración de usos compatibles, con las limitaciones anteriores, los siguientes:

- a) Resto de usos productivos, en cualquier situación o posición.
- b) Equipamientos
- c) Espacios libres
- d) Viario y aparcamiento:
- e) Infraestructuras y usos de interés público.

3. Son usos compatibles todos los anteriores entre sí.

4. Son usos prohibidos los demás y de forma taxativa:

- a) Los incompatibles con la regulación de usos del PORN.

- b) Y los residenciales, salvo en el supuesto de las viviendas de guarda autorizables, que tendrán una superficie total construida no superior a 150 m²c.

Artículo 6.2.6.9. Condiciones estéticas

1. Con carácter general, se regirán por las condiciones generales de uso, edificación y urbanización de las presentes Ordenanzas.
2. En cualquier caso, la tipología constructiva, los materiales y los acabados deberán procurar adaptarse o integrarse en el entorno natural o urbano en el que se ubiquen. En el Título XII de estas Ordenanzas se especifican medidas ambientales encaminadas a este fin.
3. En general, se recomienda la utilización de pantallas vegetales y el ajardinamiento de los espacios libres de parcelas.
4. El terreno libre de edificación que quede visto desde la vía o espacios públicos no podrá ser empleado para acopio ni vertido de materiales, bien sean estos utilizables o residuales propios de la industria.

Artículo 6.2.6.10. Condiciones adicionales

1. Los edificios y usos existentes que no se ajusten a estas condiciones se regirán por el régimen de transitoriedad articulado en estas Ordenanzas
2. Las zonas industriales que se sitúen dentro del ámbito del PORN estarán sujetas y obligadas al cumplimiento de las determinaciones y limitaciones de éste y, muy en particular en lo relativo al régimen de usos para las distintas zonas y, en su caso, al régimen particular asignado a los elementos fuera de ordenación (EFO).

Sección 6.2.7.- Zona Productiva No Industrial

Artículo 6.2.7.1. Definición y clases

1. Esta zona incluye aquellas zonas productivas del municipio que por la naturaleza de las actividades que albergan se ubican dentro de los núcleos de población, o próximas a ellos, siendo normalmente establecimientos independientes unos de otros.
2. El ámbito de esta Ordenanza es el grafiado en los planos de Ordenación y Clasificación de Suelo con el código P2, P3 y P4.

Artículo 6.2.7.2. Grados y régimen

1. En función de las actividades y usos se diferencian tres categorías dentro de esta Ordenanza:
  - a) Grado P2. Terciario - Comercial
  - b) Grado P3. Hostelero
  - c) Grado P4. Al servicio del automóvil
2. Los grados difieren entre sí en las tipologías constructivas permitidas, en el régimen de usos y en algunos de los parámetros que determinan el aprovechamiento urbanístico.
3. Cuando cualquiera de estas zonas no industriales se encuentre dentro del ámbito del PORN prevalecerán siempre las condiciones y determinaciones del éste sobre las recogidas en el presente Plan General, siendo obligado ante cualquier actuación el cumplimiento de lo dispuesto en el Artículo 6.1.2.1 anterior y en la Sección 11.1.8

Artículo 6.2.7.3. Tipologías

1. En la categoría P2 serán autorizables las tipologías constructivas aisladas o adosadas.
2. En las categorías P3 y P4 las actividades deberán desarrollarse en edificios aislados o independientes, como uso exclusivo o predominante.

Artículo 6.2.7.4. Condiciones de parcelario

1. En las parcelaciones urbanísticas deberá quedar garantizado que todas las parcelas resultantes tengan una superficie tal que permita que cada una de las futuras parcelas netas sea edificable y se ajuste a las condiciones exigidas en la siguiente tabla:

	Ordenanza	P2	P3	P4
		Terciario/Comercial	Hostelero	Serv. Autom.
Parcela mínima	m²s	200	500	750
Frente mínimo	ml.	10	15	20
Fondo mínimo	ml.	8	8	10

2. Las parcelas existentes a la entrada en vigor de esta Plan serán edificables siempre que sean susceptibles de alcanzar la condición de solar, posean una superficie neta igual o superior a la mitad de la parcela mínima exigible en caso de parcelación, y puedan cumplir el resto de determinaciones aplicables.

Artículo 6.2.7.5. Edificabilidad y ocupación

1. Será la resultante de multiplicar la superficie neta de parcela por el coeficiente de edificabilidad establecido para cada categoría, según se recoge en la siguiente tabla:

	Ordenanza	P2	P3	P4
		Terciario/Comercial	Hostelero	Serv. Autom.
Edificabilidad	m²c/ m²s	0,6	0,8	0,2
Ocupación	%	60	80	20

2. Los valores de ocupación y edificabilidad señalados deben entenderse como máximos sobre la parcela neta.

Artículo 6.2.7.6. Volumen y posición

1. En función del grado asignado las nuevas construcciones deberán ajustarse a los siguientes parámetros, teniendo las distancias fijadas condición de mínimas:

	Ordenanza	P2	P3	P4.
Altura máxima	nº plantas	2	3	1
	m	7	9,5	4
Retranqueo a vial	ml.	3	5	10
Separación a linderos laterales y posteriores	ml.	3 m. ó H/2	5 m. ó H/2	4 m. ó H/2
Distancia mínima entre edificios independientes o aislados		H	H	H

2. Las alturas máximas anteriores podrán aumentarse en los siguientes casos:

- a) Cuando se trate de una edificación con una sola planta sobre rasante destinada a una actividad cuya naturaleza exija una altura superior, lo que deberá justificarse debidamente en el proyecto.



- b) En el caso particular de la categoría P4, la altura máxima solo podrá superarse por marquesinas o soluciones similares destinadas a cubrir las zonas de repostaje, y hasta el límite preciso para cumplir su función. La proyección vertical de esas marquesinas sobre el terreno deberá quedar retranqueada respecto a las parcelas colindantes a una distancia igual a la altura máxima o superior a 5 m., la distancia que resultase mayor.

Artículo 6.2.7.7. Condiciones de la edificación

1. En las categorías P2 y P3 las dimensiones máximas de la edificación serán libres, estando sujetas únicamente a las limitaciones derivadas de los artículos anteriores.
2. En la categoría P4 las edificaciones tendrán una longitud máxima de 25 metros y un fondo máximo de 15 m. Dimensiones que no podrán superarse ni por edificios exentos ni por agrupaciones o complejos.

Artículo 6.2.7.8. Condiciones de uso

1. El uso característico es el de tipo terciario-comercial, con las limitaciones que procedan dentro del ámbito del PORN.
2. Tendrán la consideración de usos compatibles, con las mismas limitaciones, los siguientes:
  - a) Los hosteleros en situación quinta, pudiendo incorporar usos terciarios en categoría 3.
  - b) Los destinados al servicio del automóvil: estaciones de servicios, gasolineras y talleres mecánicos, exclusivamente en situación quinta y en parcela independiente.
  - c) Los productivos industriales, exclusivamente de categoría 1 o 2 y en situación quinta.
  - d) Equipamientos y espacios libres
  - e) Viario y aparcamiento:
  - f) Infraestructuras y usos de interés público.
3. Son usos compatibles todos los anteriores entre sí.
4. Son usos prohibidos los demás y de forma taxativa los residenciales.

Artículo 6.2.7.9. Condiciones estéticas

1. Serán de aplicación las mismas referidas para la zona industrial.

Artículo 6.2.7.10. Condiciones adicionales

1. Para la categoría P4 se establecen además los siguientes condicionantes:
  - a) Las superficies construidas, incluidas las instalaciones sobre rasante, sumarán una superficie construida máxima de 600 m<sup>2</sup>.
  - b) Salvo que sean de aplicación restricciones sectoriales mayores, los depósitos, surtidores y en general todos los elementos de almacenamiento y servicio de combustible deberán separarse una distancia mínima de 25 m tanto del lindero frontal como de los colindantes.
2. Para la implantación de una gasolinera o estación de servicio se deberá dar cumplimiento a lo dispuesto en la Ley 34/1998 y someterse al procedimiento ambiental que procediese.
3. Las zonas productivas no industriales que se sitúen dentro del ámbito del PORN estarán sujetas y obligadas al cumplimiento de las determinaciones y limitaciones de éste y, muy en particular en lo relativo al régimen de usos para las distintas zonas.

Sección 6.2.8.- Zonas de Equipamiento

Artículo 6.2.8.1. Definición y ámbito

1. Esta zona incluye aquellas zonas del municipio destinadas a albergar equipamientos públicos.

2. El ámbito de esta Ordenanza es el grafiado en los planos de Ordenación, Calificación y Alineaciones con la letra E, seguida de un número que identifica el tipo de equipamiento.

Artículo 6.2.8.2. Grados

1. A efectos de aplicación de las condiciones recogidas en esta zona de ordenanza se establecen dos únicos grados:
  - a) Grado 1: Deportivo (E1)
  - b) Grado 2: General (de E2 a E7)

Artículo 6.2.8.3. Tipología

1. No se define una tipología característica única, pudiendo admitirse cualquier de ellas en función de las propias características y necesidades del equipamiento.
2. No obstante lo anterior, en el caso de nuevos equipamientos la tipología será, con carácter general, la de edificación aislada en parcela independiente.

Artículo 6.2.8.4. Condiciones de parcelario

1. En las parcelaciones urbanísticas deberá quedar garantizado que todas las parcelas resultantes tengan una superficie tal que permita que cada una de las futuras parcelas netas sea edificable y se ajuste a las condiciones exigidas en la siguiente tabla:

Parámetro		E1 - Deportivo	E2-7 - General
Parcela mínima	m²s	500	200
Frente mínimo	ml.	15	8
Fondo mínimo	ml.	20	16

2. Las parcelas de equipamiento procedentes de cesión dotacionales como resultado del desarrollo de ámbitos de actuación se ajustará a lo dispuesto en el punto anterior, salvo que la superficie total de los terrenos que corresponda ceder sea inferior a la parcela mínima exigible para el Grado 2, en cuyo caso se procurará ubicar dichas cesiones colindantes a otros equipamientos o, en caso de no ser posible, se ubicarán junto a los espacios libres que sean también objeto de cesión.

3. Las parcelas existentes a la entrada en vigor de esta Plan serán edificables siempre que sean susceptibles de alcanzar la condición de solar, posean una superficie neta igual o superior a 100 m<sup>2</sup> y puedan cumplir el resto de determinaciones aplicables.

Artículo 6.2.8.5. Edificabilidad y ocupación

1. Será la resultante de multiplicar la superficie neta de parcela por los siguientes coeficientes de edificabilidad para cada grado:

Parámetro		E1 - Deportivo	E2-7 - General
Edificabilidad	m²c/ m²s	0,5	0,8
Ocupación	%	50	80

2. Los valores de ocupación y edificabilidad señalados deben entenderse como máximos sobre la parcela neta.

Artículo 6.2.8.6. Volumen y posición

1. Las nuevas construcciones deberán ajustarse a los siguientes parámetros:

Parámetro		E1 - Deportivo	E2-7 - General
Altura máxima	nº plantas	1	3
	m	6,5	9,5
Retranqueo a vial	ml.	5	5
Separación a linderos laterales y posteriores		3 m. ó H/2	
Distancia mínima entre edificaciones		H	

2. La altura máxima anterior podrá aumentarse en caso de que se trate de un equipamiento que por servicios o naturaleza exija una superior, en cuyo caso deberá justificarse este extremo en el proyecto y ser esta excepción evaluada de forma expresa por los STM en el pertinente informe.

Artículo 6.2.8.7. Condiciones de la edificación

1. No se establecen condiciones específicas más allá de las que se derivan del cumplimiento de los parámetros anteriores y de las condiciones generales de las presentes Ordenanzas.

Artículo 6.2.8.8. Condiciones de uso

1. El uso característico o dominante podrá ser cualquier de las clases de equipamiento señaladas.
2. Serán usos compatibles los siguientes:
  - a) Espacios libres
  - b) Vial público.
  - c) Infraestructuras y usos de interés público.
3. Son usos compatibles todos los anteriores entre sí.
4. Son usos prohibidos los demás y de forma taxativa los residenciales y productivos industriales.

Artículo 6.2.8.9. Condiciones adicionales

1. Sin menoscabo de lo determinado en los artículos anteriores, si del necesario desarrollo de una determinada dotación pública se necesitase superar alguno de los parámetros o límites fijados, el Ayuntamiento, previo informe favorable de los STM, podrá autorizarlo con carácter excepcional.
2. Los edificios y usos existentes que no se ajusten a estas condiciones se ajustaran al régimen de transitoriedad articulado en estas Ordenanzas.
3. Las instalaciones deportivas descubiertas podrán incorporar pequeñas instalaciones auxiliares, como vestuarios o almacenes, de no más de 80 m<sup>2</sup> construidos, limitándose a una planta y con una altura máxima de 4,00 metros.

Sección 6.2.9.- Zona de Espacios Libres

Artículo 6.2.9.1. Definición y ámbito

1. Esta zona engloba los terrenos integrantes del sistema de espacios libres públicos.
2. El ámbito de esta Ordenanza es el grafiado en los planos de Ordenación, Calificación y Alineaciones con la letra L, seguida de un código que identifica el tipo o categoría concreta.

Artículo 6.2.9.2. Grados

1. Conforme a la clasificación recogida en las condiciones generales del uso se establecen las siguientes categorías:

- a) Grado L1 – Parques, plazas y jardines.
- b) Grado L2 – Zonas Verdes:
  - a. Anexas a viario
  - b. de Protección.

Artículo 6.2.9.3. Condiciones de parcelario

1. Se considerarán indivisibles las parcelas existentes a la entrada en vigor del presente Plan.
2. Las parcelas resultantes de la formalización de cesiones de espacios se ajustarán a las condiciones establecidas en la normativa vigente. En el caso de tratarse de espacios de categoría L1, deberán además tener una superficie tal que sea inscribible en su interior una circunferencia de 15 m. de radio.

Artículo 6.2.9.4. Condiciones de la edificación

1. En esta zona sólo serán autorizables las instalaciones e edificaciones vinculadas a los usos autorizables, que no podrán en ningún caso superar un coeficiente de edificabilidad de 0,5 m<sup>2</sup>/c por m<sup>2</sup> de espacio libre o suponer una ocupación superior al 20%.
2. Las instalaciones auxiliares, como kioscos, templete, merenderos y asimilables, no computarán a los efectos del punto 1 anterior, pero se ajustarán a las siguientes limitaciones:
  - Superficie construible máxima por elemento: 15 m<sup>2</sup>/c.
  - Altura máxima: 1 planta o 3 m.

Artículo 6.2.9.5. Condiciones de uso

1. El uso característico será el propio de un espacio libre público.
2. En el caso de las zonas calificadas como L1, el Ayuntamiento deberá dotarlas de unas condiciones de urbanización adecuadas para su uso y disfrute colectivo, que garanticen además la accesibilidad.
3. Serán usos compatibles los siguientes:
  - a) Equipamientos relacionados con el uso público o turístico (zonas recreativas, campamentos de turismo, aparcamientos, instalaciones deportivas, campos de golf, etc.).
  - b) Comercial en categoría 1 y exclusivamente en posición quinta, en régimen de concesión o asimilable, sin que implique en ningún caso cambio de titularidad de los terrenos o edificaciones que ocupe.
  - c) Vial público.
  - d) Infraestructuras y usos de interés público.
4. Son usos prohibidos todos los demás y de forma taxativa los residenciales y el resto de los productivos.

Sección 6.2.10.- Zona de Espacios Libres Privados

Artículo 6.2.10.1. Definición y ámbito

1. Esta zona está conformada por terrenos de titularidad privada que deben quedar libres de edificación. Dentro de ellas pueden diferenciarse cuatro subzonas:
  - a) Lv1. Finca perteneciente al Palacio de la Colina, en el barrio de la Iglesia (Gama). Incluida dentro del entorno de protección del BIC.

- b) Lv2. Zona verde vinculada al Palacio de Alvarado, vinculada a la ejecución del sector SUD-T1 de las NNSS de 2000 y afectada parcialmente por el entorno del BIC.
  - c) Lv3. Zona verde junto a la urbanización Riason. Colindante con la estación de ferrocarril de Treto y afectada por las servidumbres de las líneas de FFCC
  - d) Lv4. Zonas verdes colindantes con la factoría existente en Treto. Incluidos en el PORN en la zona intensiva, deben permanecer libres como una franja de amortiguación respecto a la zona de reserva.
2. Se identifican en los planos con la clave "Lv" –libre privado- seguida del número correspondiente.

#### Artículo 6.2.10.2. Condiciones de uso y edificación

1. Los terrenos de la subzona Lv1, pertenecientes al Palacio de la Colina y próximos a zonas ambientalmente sensibles, deben permanecer libres de edificación. No obstante, dado que forman parte de una finca matriz, su superficie computará a efectos del cálculo de la edificabilidad máxima que corresponda a dicha finca.
2. Los terrenos de la subzona Lv2, vinculados al desarrollo urbanístico del sector SUD-T1 contemplado en las NNSS aprobadas en 2000, mantendrán su estado actual, entendiendo que constituyen un suelo ya transformado urbanísticamente como resultado de la ejecución plena del referido sector. Sin embargo, no será de aplicación la atribución de un uso público, pues no ha mediado convenio o regulación al respecto, y ante esta situación el Plan General no puede arrogarse la facultad de imponer un uso público sobre terrenos de titularidad privada.
3. En las subzonas Lv3 y Lv4 tampoco serán autorizables nuevas edificaciones, y los usos deberán ajustarse a lo establecido en el Decreto 34/1997 (o norma equivalente). Como en el primer caso, se entiende que la superficie de estas subzonas forma parte de una finca matriz mayor y, por tanto, la edificabilidad o aprovechamiento que pudiera corresponderlas está materializada en la parte restante.

### Sección 6.2.11.- Zona de Infraestructuras y Servicios Básicos

#### Artículo 6.2.11.1. Definición y clases

1. Engloba terrenos, construcciones e instalaciones vinculadas al servicio y mantenimiento de las infraestructuras básicas.

#### Artículo 6.2.11.2. Grados

1. A los meros efectos de su identificación, dentro de esta zona de ordenanza se diferencian tres grados o categorías:
  - a) Grado 1 (I1) - Servicios básicos
  - b) Grado 2 (I2) - Transportes.
  - c) Grado 3 (I3) - Gestión de residuos.

#### Artículo 6.2.11.3. Condiciones de parcelario

1. No se establecen, debido a las distintas particularidades de los usos y servicios que alberga.

#### Artículo 6.2.11.4. Condiciones de uso

1. El uso característico es cualquiera de los vinculados con infraestructuras y servicios básicos.
2. Son usos compatibles con el anterior exclusivamente los siguientes:
  - a) Espacios libres
  - b) Productivo industrial, en cualquier situación o posición.

- c) Productivos terciarios, sólo cuando se justifique la vinculación expresa con el servicio o infraestructura y la conveniencia de su emplazamiento en esta zona.
- d) Viario público.

3. Son usos prohibidos los restantes, incluidos los comerciales.

#### Artículo 6.2.11.5. Condiciones adicionales

1. En el caso de terrenos de titularidad pública o afectos a servidumbres de cualquier tipo, todas las limitaciones anteriores deberán entenderse supeditadas a las condiciones y régimen de usos que se establezcan en la legislación sectorial de aplicación.



## TÍTULO VII.- REGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

### CAPÍTULO VII.1.- DISPOSICIONES GENERALES

#### Sección 7.1.1.- Definición

##### Artículo 7.1.1.1. Ámbito y categorías

1. Tienen la condición de suelo urbanizable los terrenos que, conforme al modelo de ordenación del Plan General, se consideran precisos e idóneos para su incorporación al proceso urbanizador.
2. El suelo urbanizable se identifica en los Planos de Calificación, Ordenación y Alineaciones y se delimita en sectores u ámbitos de actuación, cuyo código se corresponde con las siglas SDR o SDP -según se trate de sectores de predominio residencial o productivo-, seguidas de la abreviatura del nombre de la población en el que se ubican y un número correlativo.

#### Sección 7.1.2.- Régimen urbanístico

##### Artículo 7.1.2.1. Condiciones comunes al suelo urbanizable

1. La totalidad del suelo urbanizable contemplado en el presente Plan tiene la condición de delimitado, en los términos definidos en el artículo 104 de la Ley 2/2001. Si durante la vigencia del Plan pudiera requerirse la calificación de suelo urbanizable residual deberá acometerse una modificación puntual del mismo, debiendo incorporarse a estas Ordenanzas cuantas determinaciones fueren necesarias para su regulación.
2. La totalidad del suelo urbanizable está incluido o adscrito a un sector o ámbito, que a su vez se integra en alguna de las áreas de homogeneización.
3. Las determinaciones particulares para cada uno de los sectores se incluyen en las correspondientes fichas anexas a estas Ordenanzas, en las que se establecen los parámetros concretos y condiciones particulares que deben regir su desarrollo.
4. En lo no especificado en el presente Título se estará a lo dispuesto en la legislación.
5. Los suelos urbanizables incluidos en el ámbito de aplicación del PORN estarán además obligados al cumplimiento de las condiciones que emanan del Decreto 34/1997, o normativa que la derogue o sustituya, debiendo entenderse que aquellas prevalecerán siempre sobre lo dispuesto en este planeamiento urbanístico. Se deberá cumplir siempre con lo señalado en el Artículo 11.1.8.2, y de forma particular en sus puntos 4 y 5.

##### Artículo 7.1.2.2. Suelo urbanizable delimitado

1. El suelo urbanizable delimitado se desarrollará mediante alguno de los sistemas de actuación integrada contemplados, siendo de aplicación preferente el de compensación.
2. Los derechos y deberes de los propietarios de este suelo se ajustarán a lo dispuesto en la referida legislación, y entre los que se encuentran las siguientes obligaciones.
  - a) Proceder a la distribución y reparto equitativo de los beneficios y cargas derivados del planeamiento con anterioridad a su ejecución material.
  - b) Ceder gratuitamente al municipio, libres de cargas, los terrenos destinados a viales, espacios libres y demás dotaciones locales, así como los correspondientes a los sistemas generales adscritos.
  - c) Costear y ejecutar las obras de urbanización necesarias para que los terrenos alcancen, si aún no la tuvieran, la condición de solar, así como la urbanización correspondiente a las dotaciones locales, incluidas las de conexión con los sistemas generales.

- d) Ceder el suelo correspondiente al 15% del aprovechamiento urbanístico.

3. Sin perjuicio de lo anterior, en el suelo urbanizable delimitado, hasta la aprobación inicial del correspondiente Plan Parcial, podrán autorizarse excepcionalmente usos y obras de carácter provisional de acuerdo al régimen que regula el suelo rústico de protección ordinaria, exceptuando las viviendas, que no serán autorizables. El resto de usos y construcciones que pudieran serlo al amparo de este régimen de transitoriedad cesarán y se demolerán sin indemnización ni compensación alguna cuando así lo acuerde el Ayuntamiento y, en el cualquier caso, tras la aprobación del correspondiente Proyecto de Urbanización del ámbito en que se ubiquen. Para mayor garantía, en la autorización deberá quedar constancia de estas condiciones, que además deberán ser aceptadas por el propietario de forma expresa y se harán constar en el Registro de la Propiedad.

##### Artículo 7.1.2.3. Criterios generales de ordenación

1. Con carácter general, el diseño de la ordenación urbanística de los sectores, incluyendo aspectos como el trazado viario, la zonificación de usos o la localización de dotaciones, será libre dentro del estricto cumplimiento de las determinaciones aplicables fijadas en el Plan General.
2. Los condicionantes particulares de diseño exigibles serán los establecidos en las fichas correspondientes, que tendrán carácter vinculante, con las siguientes matizaciones:
  - a) Las superficies para cesiones locales dotacionales y de espacios libres podrán ser objeto de los ajustes que resulten de la delimitación precisa del sector y la ordenación resultante.
  - b) El emplazamiento de los sistemas generales es vinculante, no en cuanto a la forma planimétrica, pero sí en cuanto a localización geográfica.
  - c) Las alineaciones oficiales grafiadas (en los croquis de las fichas y en los planos de ordenación) son vinculantes en cuanto a la función (conexión con viales exteriores) y la sección asignada. No obstante, su trazado tiene carácter indicativo, por lo que podrá ser modificado en el Plan Parcial que lo contemple bajo las siguientes condiciones:
    - La modificación será justificada y motivada por el promotor en el propio Plan Parcial, debiendo aportarse una comparación de la ordenación viaria del Plan y la propuesta pretendida en la que se constate que la segunda supone una ordenación urbanística y funcionalmente más racional.
    - Será además informada por los STM, que podrán admitir el cambio, sugerir a su vez otras soluciones alternativas o, en su caso, ratificarse en la solución establecida en el Plan General.
    - La aprobación de la misma, requerirá que se incluya de forma expresa su aceptación de la nueva ordenación viaria en el acuerdo de aprobación inicial del pertinente Plan Parcial.

##### Artículo 7.1.2.4. Condiciones para la urbanización y edificación simultaneas

1. Podrá ejercerse el derecho a edificar antes de que concluya la ejecución de las obras de urbanización de la correspondiente etapa del Plan Parcial siempre que concurran los siguientes requisitos:
  - a) Se haya aprobado definitivamente el Proyecto de Urbanización y el Proyecto de Reparcelación o de Compensación correspondiente.
  - b) Se hayan formalizado las cesiones a favor del Ayuntamiento de los terrenos para dotaciones y espacios libres públicos.
  - c) Se constate por el Ayuntamiento que el grado de realización de las obras de urbanización hará previsible que, a la terminación de la edificación, la totalidad de las parcelas que vayan a ser soporte de las edificaciones contarán con todos los servicios necesarios para alcanzar la condición de solar.

d) Se preste fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, en cuantía suficiente para garantizar hasta el 100% de la ejecución de las obras pendientes para finalizar la urbanización, incluyendo las inversiones necesarias para la conexión a las redes generales. Para constituir esta garantía podrá descontarse la fianza depositada con motivo de la aprobación del Proyecto de Urbanización.

e) El promotor de las edificaciones se comprometa mediante escrito o declaración a no utilizar ni disponer de éstas hasta tanto no esté concluida la urbanización.

2. El incumplimiento de cualquiera de los requisitos anteriores posibilitará al Ayuntamiento o Administración actuante para la declaración de caducidad de las licencias concedidas, sin derecho a indemnización e impidiendo el uso de lo edificado. Asimismo, comportará la pérdida de la fianza depositada, al menos en lo requerido para la finalización de la urbanización, y en su caso para el resarcimiento de perjuicios a terceros.

#### Artículo 7.1.2.5. Condiciones particulares de la iniciativa privada

1. Con carácter general, los sectores deberán ser desarrollados y ejecutados por la iniciativa privada, posibilitando así el ejercicio de sus derechos y deberes urbanísticos. Deberán promoverse en los plazos y condiciones previstos por el Plan General.

2. Los propietarios o promotores de terrenos incluidos en ámbitos o sectores que acrediten capacidad de iniciativa podrán ejercer antes de iniciar los pertinentes procedimientos el derecho de consulta previsto en la legislación estatal. Para ello, deberán presentar ante el Ayuntamiento una memoria descriptiva de la actuación pretendida.

3. Dicha consulta se resolverá en el plazo máximo de dos meses mediante la emisión por el Ayuntamiento de un informe urbanístico en el que se detallen:

- a) Las determinaciones urbanísticas fundamentales de aplicación.
- b) Los planes y proyectos sectoriales conocidos con posible incidencia
- c) La adecuación de la actuación pretendida en relación con el modelo del Plan General, con indicación, si procede, de los criterios municipales.
- d) Las cargas en materia de aprovechamiento, cesiones dotaciones y adscripción de sistemas generales
- e) Y una estimación preliminar de las obras que debe asumir la propiedad para asegurar la conexión con los sistemas generales exteriores existentes.

4. Los aspectos anteriores habrán de ser considerados en la posterior redacción del Plan Parcial.

## TÍTULO VIII.- REGIMEN DEL SUELO RÚSTICO

### CAPÍTULO VIII.1.- DISPOSICIONES GENERALES

#### Sección 8.1.1.- Definición

##### Artículo 8.1.1.1. Ámbito y categorías

1. Constituyen el suelo rústico los terrenos así clasificados por el presente Plan General, de acuerdo con el artículo 9 del RDL 2/2008, y con los artículos 108 y 109 de la Ley 2/2001, por encontrarse en alguna de las situaciones siguientes:

- a) Estar sometidos a un régimen especial de protección que se considera incompatible con su transformación urbana conforme a 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) Estar así clasificados por el propio planeamiento general por estimar necesario preservarlos de su transformación urbana; en atención al reconocimiento de los valores del apartado anterior.

2. Conforme al valor o factor que determina su condición de suelo rústico, el Plan diferencia las siguientes clases y categorías de suelo rústico:

- a) De protección ordinaria (RPO)
- b) De Especial Protección:
  - Extractiva-minera (REPM)
  - Agrícola (REPA)
  - Ecológica-Forestal (REPE)
  - Paisajística (REPP)
  - Espacio Natural (REPN)
  - Infraestructuras (REPI)

3. La delimitación precisa del suelo rústico se recoge en los Planos de Ordenación de Clasificación del Suelo.

4. Si un suceso natural o provocado causara degeneración de las condiciones que sustentan la pertenencia de cualesquiera terrenos a alguna de las categorías de especial protección del suelo rústico establecidas, dicha circunstancia no será motivo suficiente para modificar la calificación como suelo rústico de protección ordinaria, si no que deberán ponerse en marcha las medidas apropiadas para la restauración o regeneración de las condiciones y valores que motivaron su inclusión en alguna de las categorías.

#### Sección 8.1.2.- Régimen urbanístico

##### Artículo 8.1.2.1. Condiciones comunes del suelo rústico

1. El suelo rústico quedará sujeto con carácter general al régimen establecido en la Ley 2/2001, salvo en las especificidades que se regulan en el presente Plan General, con las particularidades y condiciones más restrictivas impuestas por estas Ordenanzas, especialmente en el caso de los usos expresamente prohibidos.
2. Los propietarios de terrenos comprendidos en suelo rústico tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de sus propiedades conforme a la naturaleza rústica de las mismas, debiendo destinarlos, con carácter general, a los fines agrícolas, forestales, ganaderos, de ocio, cinegéticos u otros vinculados a la utilización racional de los recursos naturales.
3. La competencia y el procedimiento para autorizar otros usos y construcciones se ajustará a lo establecido en la legislación en vigor.
4. En todo caso, y con independencia de las categorías de suelo rústico, serán de plena aplicación las restricciones y servidumbres de carácter sectorial, entre las que destacan por su incidencia en el municipio las relacionadas con espacios naturales protegidos, el plan de ordenación del litoral y las grandes infraestructuras.
5. Respecto a la existencia en el municipio de varios Espacios Naturales Protegidos (Parque Natural, Lugares de Importancia Comunitaria, Zona de Especial Protección de Aves, Hábitats u otros) que deben ser objeto de protección, previamente a la realización de cualquier plan o proyecto que afecte a estos espacios, de forma directa o indirecta, e independientemente de la clasificación del suelo, antes de autorizar cualquier actuación, el Ayuntamiento deberá remitir la documentación necesaria a la Dirección General autonómica, u organismo competente correspondiente, al objeto de valorar su repercusión (que podría ser objeto de evaluación ambiental singularizada) y, en su caso, emitir el correspondiente informe de conformidad con el artículo 35 de la Ley de Cantabria 4/2006, de 19 de mayo, de conservación de la Naturaleza de Cantabria y las posteriores concordantes que pudieran ser aprobadas.
6. Los suelos rústicos incluidos en el ámbito de aplicación del PORN estarán además obligados al cumplimiento de las condiciones que emanan del Decreto 34/1997, o normativa que la derogue o sustituya, debiendo entenderse que aquellas prevalecerán siempre sobre lo dispuesto en este planeamiento urbanístico. Se deberá cumplir siempre con lo señalado en el Artículo 11.1.8.2, y de forma particular en sus puntos 4 y 5.
7. En cuanto al Plan de Ordenación del Litoral, las normas y régimen de usos autorizables para las distintas categorías que contempla, tanto de ordenación como de protección, prevalecerán sobre el régimen urbanístico atribuido por el presente Plan. Se deberá prestar especial atención a las áreas de protección.
8. En el ámbito de los montes, en los términos que se define éste en la normativa (art. 5 de la Ley de Montes 43/2003), su regulación, incluida la facultad para autorizar y modificar aprovechamientos forestales, corresponderá al órgano autonómico competente. Por tanto, cuando en el régimen de cada categoría se alude al uso "aprovechamiento forestal" ha de entenderse limitado a espacios de montes y su condición de uso autorizable queda supeditada a la decisión del citado órgano. En la Sección 11.1.10 de las presentes Ordenanzas se recogen con mayor detalle las condiciones básicas para los montes.

##### Artículo 8.1.2.2. Condiciones generales para los usos

1. Para cada categoría de suelo rústico se establece un régimen específico en función de sus propios caracteres. Los usos referidos en dichos regímenes deben entenderse en relación con los definidos en el Capítulo V.7 de las presentes Ordenanzas.
2. Con carácter general, serán usos permitidos los propios de la naturaleza y destino racional del suelo rústico, así como los relacionados con la explotación de los montes, la protección, restauración y utilización del dominio público, así como las de recuperación, restauración y



regeneración ambiental del medio natural -de conformidad con su propia naturaleza-, incluyendo también las actuaciones tendentes a la prevención de riesgos.

3. Asimismo, con carácter general, serán autorizables aquellos usos, construcciones, instalaciones o actividades susceptibles de obtener autorización (y/o licencia) conforme a la legislación urbanística vigente, las presentes Ordenanzas y demás normativa aplicable (PORN, POL, costas, montes, etc.) en cada caso. En todo caso, los usos autorizables tendrán carácter excepcional y tasado, sin que puedan provocar una transformación severa de la naturaleza y vocación natural del suelo rústico, ni lesionar de manera sustancial los valores que fundamentaron su consideración como tal.

4. Finalmente, deberán entenderse como prohibidos los usos y construcciones que no tengan cabida entre los anteriores y, en general, aquellos que no estén amparados por el ordenamiento vigente.

#### Artículo 8.1.2.3. Condiciones generales para las construcciones

1. Las siguientes condiciones tienen carácter general, salvo que de la autorización o la normativa sectoriales resulten condiciones más restrictivas o limitativas, o excepcionalmente se acredite la necesidad de separarse de alguna.

2. En lo especificado serán de aplicación las fijadas en las condiciones para los usos específicos en suelo rústico.

3. En la situación anterior, podrán incluso autorizarse ampliaciones cuando las edificaciones objeto de estas ampliaciones estuviesen incluidas en el Catálogo de Edificaciones en Suelo Rústico o cuando la legislación urbanística lo posibilite. Las ampliaciones podrán ser:

- a) De hasta un 10% de la superficie construida para uso residencial.
- b) O de hasta un 20% cuando se destinen a usos culturales, artesanales, de ocio y turismo rural.

4. Las nuevas edificaciones y construcciones en suelo rústico se ajustarán a las siguientes limitaciones y exigencias:

- a) Quedan particularmente prohibidas las residenciales colectivas, urbanizaciones u otras propias del entorno urbano.
- b) Deberán armonizar con el entorno, especialmente en cuanto a altura, volumen y tipología constructiva, debiéndose evitar la utilización de materiales y elementos no adecuados o disonantes.
- c) Procurarán el mínimo impacto visual sobre el paisaje.
- d) Mantendrán las condiciones naturales del terreno que las soporte, evitando en lo posible movimientos de tierra y la urbanización de los mismos.
- e) Se apoyarán en lo posible en la red de caminos existentes, salvo justificación expresa, introduciendo únicamente los viarios o caminos imprescindibles.
- f) Las edificaciones se situarán en el interior de las parcelas atendiendo a criterios de racionalidad y protección del medio: considerando aspectos como el valor agrícola del suelo, la topografía y el menor movimiento de tierras, la presencia de elementos de valor ecológico o cultura, la mayor eficiencia energética o el menor impacto paisajístico y ambiental.
- g) Si fuera preciso, el Ayuntamiento podrá requerir a través de la pertinente autorización o licencia las medidas correctoras necesarias para garantizar el cumplimiento de las exigencias anteriores.

5. Sin perjuicio de lo anterior, y de forma particular para las viviendas aisladas no vinculadas a explotaciones agrarias, se establecen las siguientes condiciones constructivas:

- a) Las construcciones en rústico deberán dotarse por sí mismas y a su cargo de los servicios básicos; incluyendo su instalación y mantenimiento. Ello, sin perjuicio, de la posibilidad de que en determinadas situaciones puedan conectarse con redes generales.
- b) Está prohibida la implantación permanente de construcciones prefabricadas, caravanas, o asimilables, en todas las categorías de suelo de suelo rústico.
- c) Los cerramientos y vallados habrán de adaptarse a las formas, materiales y soluciones predominantes en su entorno.
- d) Las nuevas edificaciones se separarán un mínimo de 10 m. de todos los linderos, incluido el frontal, o la distancia mayor que pudiera exigirse en cumplimiento de normativa de rango superior.
- e) La ocupación máxima de la parcela será del 10%.
- f) La altura máxima permitida será de 6,5 m. y la de coronación no será superior a 9 m., salvo que por motivos técnicos justificables deba ser superior.
- g) Las ampliaciones de edificaciones existentes, así como las obras de reestructuración y rehabilitación sobre éstas, se regirán por las condiciones anteriores.

6. Las nuevas instalaciones de ganadería, cría y custodia de animales deberán cumplir los siguientes requisitos:

- a) La ocupación máxima de parcela por la edificación será:
  - En parcelas hasta cinco mil (5000m<sup>2</sup>s) metros cuadrados, el veinte por ciento (20%) de su superficie bruta.
  - En las parcelas de más de cinco mil la ocupación equivalente a un máximo de mil metros cuadrados por planta.
  - Cuando en una misma edificación se compatibilice, junto al uso agropecuario el residencial, la vivienda se ajustará a las condiciones del artículo anterior, pudiendo sumarse la ocupación máxima hasta un máximo del 40% de la parcela.
- b) Deberán garantizar la eliminación de los residuos orgánicos que generen, preferentemente mediante su dispersión en el terreno como fertilizante agrícola y dispondrán de estercoleros para su almacenamiento transitorio.
- c) Estas instalaciones deberán disponer de un sistema de recogida y tratamiento de lixiviados o purines.
- d) Respecto a las aguas residuales que se generen:
  - En caso de no ser posible la conexión a la red general deberá tramitarse ante el Organismo de Cuenca la correspondiente Autorización de Vertido y garantizar los tratamientos que sean requeridos.
  - Si fuese posible el vertido a la red, la instalación deberá contemplar un tratamiento previo que como mínimo asegure que el vertido resultante es equiparable a los de origen doméstico.
- e) Las destinadas al ganado vacuno, equino, ovino y caprino además a los siguientes requisitos:
  - Se situarán a un mínimo de 100 metros del suelo urbano y urbanizable.
  - Se separan un mínimo de 50 m. respecto a cualquier vivienda preexistente ajena a la explotación, con independencia de la clase de suelo.
- f) Las destinadas al ganado porcino, cunícola, avícola y al resto de especies no contempladas en el apartado previo se ajustarán a:
  - Se situarán a un mínimo de 300 metros del suelo urbano o urbanizable.

- Se separan un mínimo de 100 m. respecto a cualquier vivienda preexistente ajena a la explotación, con independencia de la clase de suelo
7. En el caso de las viviendas aisladas no vinculadas, se ajustarán a las siguientes limitaciones:
- a) Estas viviendas únicamente serán autorizables en suelo rústico de protección ordinaria y a una distancia máxima de doscientos metros del suelo urbano medidos en proyección horizontal.
  - b) El número máximo de viviendas autorizables bajo este supuesto será el establecido en la legislación.
  - c) Dispondrán de una parcela mínima: de
    - De 1500 m<sup>2</sup> cuando la totalidad de la envolvente de la edificación que se pretenda se encuentre a una distancia de hasta 50 m. del núcleo urbano más próximo, medidos en proyección horizontal desde el borde del suelo urbano delimitado o del núcleo tradicional.
    - De 2000 m<sup>2</sup> en los restantes casos hasta una distancia máxima del núcleo de 200 m. A partir de los cuales no serán autorizables.
  - d) Sólo será admisible una vivienda por parcela.
  - e) La ocupación máxima de la parcela por la edificación será de:
    - En parcelas de entre 1500 y 2000 m<sup>2</sup>s, del 10% de su superficie.
    - En las parcelas de más de 2000 m<sup>2</sup>s, la ocupación equivalente a un máximo de 200 m<sup>2</sup> de planta.
    - Cuando en una misma edificación se compatibilice, junto al uso de vivienda, otro autorizable (actividad artesanal, de ocio y turismo rural, etc.), los valores de ocupación máxima anteriores podrán incrementarse hasta en un 15%.
  - f) La edificación asumirá la tipología de vivienda unifamiliar, con una superficie construida máxima de 300 m<sup>2</sup>c.
  - g) Las nuevas viviendas no contribuirán a la formación de núcleo de población, entendiéndose que esto se produce cuando en un círculo con epicentro en la proyectada y 100 m. de radio, las viviendas resultantes (incluida la nueva) sean más de cuatro.
8. El Ayuntamiento podrá promover Planes Especiales en Suelo Rústico con capacidad para modificar las determinaciones de este artículo en el ámbito o ámbitos que regulen y en el marco de la normativa vigente. Sin perjuicio de los contenidos exigibles en aplicación de la legislación vigente, estos Planes deberán contemplar como mínimo los siguientes contenidos básicos:
- a) Zonificación del ámbito, con identificación de áreas según sus valores y aptitudes de uso, estableciendo el correspondiente régimen de usos y construcciones aplicable a cada una.
  - b) Normas de protección del suelo rústico, así como las precisiones necesarias en relación con las posibilidades edificatorias permitidas o autorizables para cada área.
  - c) Criterios y medidas para la integración y articulación funcional del ámbito ordenado respecto a los núcleos urbanos próximos.
  - d) Cálculo de las demandas potenciales de servicios básicos y medidas a adoptar, incluidas las relativas al viario.
  - e) Análisis de integración paisajística.
  - f) Valoración agrológica del suelo.

#### Artículo 8.1.2.4. Segregación de fincas

1. La división o segregación en suelo rústico estará limitada por:

- a) Lo dispuesto en la legislación urbanística.
- b) Lo dispuesto en la legislación sectorial, con especial atención a la de naturaleza agraria.
- c) Las exigencias en cuanto a parcela mínima que pudiera establecer el Plan General para determinados usos.

#### Artículo 8.1.2.5. Condiciones generales de carácter ambiental

1. Cuando se trate de suelos de alto valor agrológico o sometidos a riesgos acreditados o previsibles (por deslizamientos, erosión de suelo, inundación, etc.), se favorecerá la permanencia de los usos agroforestales, el mantenimiento de su capa fértil y la cubierta vegetada. En estos casos, la autorización de nuevos usos y construcciones requerirá que el promotor acredite la compatibilidad de la actuación pretendida con el mantenimiento de los valores y circunstancias anteriores, con la aportación de las autorizaciones e informes sectoriales preceptivos.
2. Estará prohibido cualquier actuación que destruya o deteriore irreversiblemente vegetación o hábitats de alto valor ecológico, suponga una sensible modificación de la topografía natural, o genere un significativo impacto visual o paisajístico.
3. En lo posible, se procurará la conservación de las masas forestales dispersas y de los elementos del patrimonio construido existentes, con el fin de integrar al máximo las actuaciones constructivas y de preservar la biodiversidad y el paisaje.
4. Será obligatorio presentar junto a la solicitud de autorización, el estudio de adaptación al entorno a que se refiere el artículo 190.d. de la Ley 2/2001, donde se introducirán las medidas correctoras necesarias para minimizar la incidencia sobre el territorio de la construcción solicitada, así como respetar la tipología y las condiciones volumétricas de la zona.

## CAPÍTULO VIII.2.- CONDICIONES PARTICULARES: CATEGORÍAS

### Sección 8.2.1.- Suelo rústico de protección ordinaria (RPO)

#### Artículo 8.2.1.1. Definición

1. Se corresponde con terrenos que no reúnen los requisitos, características o valores para ser considerados en alguna de las categorías de especial protección, prevaleciendo en su condición la voluntad de preservarlos de los procesos de urbanización propios del medio urbano.
2. El suelo rústico de protección ordinaria quedará sujeto con carácter general a lo establecido en la legislación vigente y en el régimen general de la sección anterior, con las precisiones de los artículos siguientes.
3. El suelo rústico de protección ordinaria corresponde al delimitado bajo las siglas RPO en los planos de clasificación del suelo.

#### Artículo 8.2.1.2. Condiciones de los usos

1. El uso característico será el propio de la actividad agropecuaria en régimen de explotación extensiva tradicional.
2. Sin perjuicio de lo dispuesto el capítulo anterior, serán usos permitidos aquellos que sean compatibles con el característico y que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de las fincas:
  - a) Usos relativos a la protección ambiental.
3. Serán autorizables, cuando lo sean también en el resto de normativa aplicable, las siguientes construcciones, instalaciones, actividades y usos:
  - a) Invernaderos.

- b) Construcciones e instalaciones agrícolas y ganaderas.
  - c) Usos, instalaciones y construcciones de interés público o social, así como los vinculados a obras e infraestructuras públicas.
  - d) Usos y construcciones industriales y comerciales compatibles que sea imprescindible ubicar en suelo rústico o cuando el suelo urbano sea inadecuado para ello.
  - e) Vinculadas a actividades artesanales, de ocio, deportivas o de turismo rural.
  - f) Vivienda vinculada a una explotación agrícola, ganadera o análoga.
  - g) Viviendas aisladas próximas a núcleos.
4. Serán usos prohibidos los no enumerados en los puntos anteriores y de forma expresa:
- a) Industrias o almacenamientos peligrosos no relacionados con el medio rural o que pudieran tener efectos negativos sobre éste.
  - b) Cualquier tipo de uso o actividad que pusiera en riesgo el mantenimiento de los hábitats de interés comunitario.

#### Artículo 8.2.1.3. Condiciones adicionales

1. En aquellos ámbitos de suelo rústico de protección ordinaria en los que se alcance el número máximo de viviendas, según los criterios expuestos en la memoria del Plan y teniendo en cuenta la minoración del 50% sobre el techo teórico, el Ayuntamiento suspenderá cautelarmente la concesión de autorizaciones para nuevas viviendas. Se entenderá que cada ámbito está constituido por cada una de las superficies continuas de suelo clasificadas como suelo rústico de protección ordinaria.
2. La suspensión del punto anterior se hará efectiva mediante la aprobación de ordenanza municipal o por cualquier otro mecanismo eficaz para tal fin.
3. Sin perjuicio de la potestad del Ayuntamiento para promover planes especiales en suelo rústico, si se alcanzara la situación descrita en el punto 1 anterior el Ayuntamiento deberá promover la aprobación de un Plan Especial que abarque, como mínimo, el ámbito o ámbitos "suspendidos". Dicho plan, además de sus contenidos propios, deberá incluir una evaluación de la capacidad de acogida que sirve para determinar el número máximo de viviendas admisibles en cada ámbito. Dicho número podrá ser inferior al estimado en este Plan General, pero no inferior al de las viviendas ya ejecutadas.
4. En otro orden, parte del suelo rústico de protección ordinaria delimitado en la localidad de Adal se encuentra incluido en el área de ordenación ecológico forestal del POL, por lo que deberá aplicarse lo establecido en el art. 49 de la Ley de Cantabria 2/2004.

### Sección 8.2.2.- Suelo rústico de especial protección agrícola (REPA)

#### Artículo 8.2.2.1. Definición

1. El suelo rústico de especial protección agrícola corresponde al delimitado bajo las siglas REPA en los planos de clasificación del suelo.
2. Esta categoría alberga los espacios de valor agrológico de acuerdo al estudio agroecológico disponible, coincidiendo habitualmente con zonas de mieses en torno a los principales núcleos de población. Se trata de terrenos potencialmente productivos o de gran importancia agrícola en razón a su valor agrológico.

#### Artículo 8.2.2.2. Condiciones de los usos

1. El uso característico será el propio de la actividad agropecuaria en régimen de explotación extensiva tradicional, siendo compatible todos aquellos que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de los terrenos, siempre que no impliquen una transformación ni alteración severa de los valores que propiciaron su especial protección.

#### 2. Serán usos expresamente permitidos los siguientes:

- a) Los relativos a la protección y conservación ambiental.
- b) Explotaciones agrícolas y ganaderas tradicionales.

#### 3. Serán autorizables, cuando lo sean también en el resto de normativa aplicable, las siguientes construcciones, instalaciones, actividades y usos:

- a) Obras de renovación y reforma de las construcciones preexistentes, incluidas las ampliaciones que pudieran ser autorizables.
- b) Invernaderos.
- c) Construcciones e instalaciones agrícolas y ganaderas.
- d) Construcciones que alberguen actividades productivas que sea imprescindible ubicar en suelo rústico.
- e) Usos, instalaciones y construcciones de interés público o social, así como los vinculados a obras e infraestructuras públicas.
- f) Vinculadas a actividades artesanales, deportivas o de turismo rural
- g) Nuevas viviendas, siempre que se justifique su vinculación a una explotación agrícola, ganadera o análoga, excluyendo las de carácter forestales.

#### 4. Serán usos prohibidos los no enumerados en los puntos anteriores y de forma expresa:

- a) El resto de instalaciones y construcciones productivas.
- b) Vinculadas a actividades extractivas o mineras, por considerarse un incompatible con el mantenimiento de los valores que motivan la especial protección. No obstante, serán autorizables ampliaciones de explotaciones preexistentes siempre y cuando se obtuviesen las autorizaciones sustantivas y ambientales pertinentes.
- c) Viviendas aisladas, salvo las vinculadas con una explotación o uso autorizable.
- d) Cualquier tipo de uso o actividad que pusiera en riesgo el mantenimiento de los hábitats de interés comunitario.

#### Artículo 8.2.2.3. Condiciones adicionales

1. Toda solicitud de autorización de uso deberá contar con un estudio técnico, suscrito por profesional competente, en el que se evalúen los posibles impactos negativos sobre los valores agrológicos de los suelos afectados.
2. En el caso de las explotaciones agrarias y cultivos se procurará que no afecten a la vegetación arbórea existente.
3. Excepto en el entorno del núcleo de Casuso, al sur de la autovía, el resto de terrenos incluidos en esta categoría se encuentran dentro del área de ordenación del POL denominada modelo tradicional (MT), por lo que en las autorizaciones de usos y construcciones se deberá prestar especial atención a lo establecido en el art. 48 de la Ley de Cantabria 2/2004.

### Sección 8.2.3.- Suelo rústico de especial protección paisajística (REPP)

#### Artículo 8.2.3.1. Definición

1. El suelo rústico de especial protección paisajística se corresponde con el delimitado bajo las siglas REPP en los planos de clasificación del suelo.
2. Esta categoría de suelo rústico delimita zonas que por su posición topográfica elevada y por la cobertera vegetal arbórea presentan un valor paisajístico sobresaliente, siendo además terrenos que presentan una alta fragilidad visual como consecuencia de su exposición respecto a zonas densamente pobladas y muy transitadas. Se incluyen también los terrenos circundantes



ocupados por pastos y praderías vinculados con la tradicional explotación ganadera; perdure ésta o no.

3. Su inclusión en una categoría específica pretende poner de manifiesto este valor y fragilidad y con ello la necesidad de que los proyectos y actos que pudieran autorizarse sean especialmente sensibles con los aspectos paisajísticos y visuales.

4. Con carácter general, será de aplicación la Ley de Cantabria 4/2014, de 22 de diciembre, del Paisaje y aquellos instrumentos que derivados de la misma pudieran aprobarse durante el periodo de vigencia de este Plan.

#### Artículo 8.2.3.2. Condiciones de los usos

1. El uso característico será el vinculado al aprovechamiento tradicional de los recursos naturales.

2. Serán usos permitidos aquellos que sean compatibles con el característico y que no impliquen menoscabo ni alteración de los valores paisajísticos que ostentan estos suelos y que reúnen usos como:

a) Los relativos a la protección y conservación ambiental.

3. Serán autorizables, cuando lo sean también en el resto de normativa aplicable, las siguientes construcciones, instalaciones, actividades y usos:

a) Aprovechamientos forestales en los montes; bajo las condiciones establecidas en las condiciones comunes del suelo rústico y en la sección 11.1.10 de estas Ordenanzas.

b) Invernaderos, con una superficie inferior a los 600 m<sup>2</sup> y una ocupación máxima del 20%.

c) Construcciones e instalaciones agrícolas y ganaderas (extensivas).

d) Construcciones que alberguen actividades productivas que sea imprescindible ubicar en suelo rústico, siempre y cuando estén vinculadas con usos permitido o autorizable

e) Usos, instalaciones y construcciones de interés público o social, así como los vinculados a obras e infraestructuras públicas.

f) Vinculadas a actividades artesanales, de ocio, deportivas o de turismo rural, siempre que se apoyen sobre edificaciones preexistentes.

g) Nuevas viviendas vinculadas a una explotación agrícola, ganadera, forestal o análoga.

4. Serán prohibidos los no enumerados en los puntos anteriores y de forma expresa los siguientes:

a) Resto de invernaderos.

b) Construcciones e instalaciones ganaderas en régimen intensivo.

c) Instalaciones forestales, con la salvedad de lo dispuesto en el punto 3.a) anterior.

d) Construcciones y usos productivos que no tengan cabida en el punto 3.d) anterior.

e) Vinculadas a actividades extractiva o mineras, por considerarse incompatibles con los valores que motivan la especial protección.

f) Resto de viviendas.

g) Cualquier tipo de uso o actividad que pusiera en riesgo el mantenimiento de los hábitats de interés comunitario.

#### Artículo 8.2.3.3. Condiciones adicionales

1. Serán de aplicación directa todas las determinaciones contenidas en la Sección 12.3.1 sobre Protección del Paisaje de las presentes Ordenanzas.

2. Los proyectos o actividades susceptibles de autorización que pretendiesen llevarse a cabo sobre estos suelos deberán presentarse acompañados de un estudio de integración paisajística que incluirá las medidas necesarias para aminorar los impactos previsibles. Sin perjuicio de los resultados del mencionado informe, los STM podrán exigir al propietario o promotor cuantas medidas adicionales estimen necesarias para adecuarse a los criterios y limitaciones aplicables.

3. Excepto en el monte Vivero –incluido en el PORN–, el resto de terrenos incluidos en esta categoría se encuentran dentro de las áreas de ordenación del POL denominadas Modelo Tradicional (MT) y Ordenación Ecológico Forestal (OEF), por lo que en las autorizaciones de usos y construcciones se deberá prestar especial atención a lo establecido en los art. 48 y 49 de la Ley de Cantabria 2/2004.

#### Sección 8.2.4.- Suelo rústico de especial protección ecológica-forestal (REPE)

##### Artículo 8.2.4.1. Definición

1. El suelo rústico de especial protección ecológica-forestal corresponde al delimitado bajo las siglas REPE en los planos de clasificación del suelo.

2. Esta categoría se corresponde con los terrenos predominantemente destinados a la explotación forestal, tanto en régimen de aprovechamiento económico como los vinculados a espacios montes, caracterizados también por incluir zonas y elementos de alto valor ecológico.

3. Con independencia de lo dispuesto en esta sección, en su ámbito competencial, prevalecerá lo establecido en: la Ley de Montes 43/2003, la Ley de Cantabria 4/2006, de 19 de mayo, de Conservación de la Naturaleza de Cantabria y en el resto de normativa concurrente.

4. De modo análogo, en aquellos supuestos que esta categoría de suelo rústico sea coincidente, total o parcialmente, con categorías de Plan de Ordenación del Litoral, prevalecerá lo dispuesto en el instrumento territorial, especialmente en aquellas cuestiones en las que introduzca una mayor restricción o limitación en el régimen de usos y constructivo.

##### Artículo 8.2.4.2. Condiciones de los usos

1. Se establece como usos característicos los propios de la explotación forestal

2. Serán usos permitidos aquellos que sean compatibles con el característico y que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca, no impliquen transformación ni alteración del valor forestal y no conlleven construcciones ni instalaciones de ningún tipo. Condiciones que cumplen usos como:

a) Ganadería tradicional extensiva.

b) Pesca y acuicultura.

c) Caza y repoblación cinegética.

d) Defensa y mantenimiento del medio natural y sus especies.

e) Otros análogos.

3. En aquellos terrenos no incluidos en el área de protección ecológica del POL, y siempre y cuando lo sean también en el resto de normativa aplicable, serán autorizables las siguientes construcciones, instalaciones, actividades y usos:

a) Aprovechamientos forestales en los montes; bajo las condiciones establecidas en las condiciones comunes del suelo rústico y en la sección 11.1.10 de estas Ordenanzas

b) Construcciones e instalaciones agrícolas y ganaderas, con una superficie construida máxima de 300 m<sup>2</sup> y una ocupación inferior al 10%.

c) Usos, instalaciones y construcciones de interés público o social, así como los vinculados a obras e infraestructuras públicas.

- d) Vinculadas a actividades artesanales, de ocio, deportivas y de turismo rural siempre que se apoyen sobre edificaciones preexistentes.
4. En aquellos terrenos incluidos en la citada área de protección, y siempre y cuando lo sean también en el resto de normativa aplicable, serán autorizables:
- Cambios 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.
  - 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.
5. Serán usos prohibidos los no enumerados en los puntos anteriores para cada supuesto y de forma expresa:
- Dentro del área de protección ecológica lo no autorizables según el POL.
  - En los demás casos:
    - Resto de instalaciones agroalimentarias.
    - Construcciones que alberguen actividades productivas, salvo que estén vinculadas al uso característico (forestal).
    - Vinculadas a actividades extractiva o mineras, por considerarse un uso incompatible con el mantenimiento de los valores que motivan la especial protección.
    - Nuevas viviendas, vinculadas o no.
    - Cualquier tipo de uso o actividad que pusiera en riesgo el mantenimiento de los hábitats de interés comunitario.

#### Artículo 8.2.4.3. Condiciones adicionales

- Cuando se pretendiese la implantación de nuevos usos o construcciones en esta categoría se deberá recabar informe del órgano competente en materia de montes que, en el caso de los espacios susceptibles de definirse como montes, tendrá carácter vinculante.
- Dada la extensión de esta categoría, en su interior se engloban elementos y zonas de alto potencial ecológico como bosquetes de ribera, pequeñas masas arbóreas autóctonas y diversas especies de fauna. Por ello, toda actuación o proyecto que pretendiera acometerse en este suelo, salvo que se circunscriba a edificaciones y usos preexistentes, deberá acompañarse de un informe firmado por técnico competente en el que se demuestre que no se afectan ni destruyen elementos o hábitats de interés ecológico o ambiental. Dicho informe servirá para que los STM puedan, en caso necesario, establecer las medidas que estimen oportunas. Evidentemente, en casos en los que la actividad o proyecto estuviese sujeto a alguno de los mecanismos de evaluación ambiental, establecidos en la legislación en la materia, estará exento de la presentación del referido informe.
- Los terrenos incluidos en esta categoría se encuentran dentro del áreas de Ordenación Ecológico Forestal (OEF) y, en el monte de Lamadrid, también en el área de protección ecológica (PE), por lo que en las autorizaciones de usos y construcciones se deberá prestar especial atención a lo establecido en los art. 32 y 49 de la Ley de Cantabria 2/2004.

#### Sección 8.2.5.- Suelo rústico de especial protección de espacios naturales (REPN)

##### Artículo 8.2.5.1. Definición

- El suelo rústico de especial protección de espacios naturales se corresponde con el delimitado bajo las siglas REPN en los planos de clasificación del suelo.
- Comprende los terrenos rústicos incluidos:

- Bien dentro de la Zona de Reserva y de Uso Moderado del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (PORN) de las Marismas de Santoña, Victoria y Joyel, aprobado por Decreto 34/97, de la Comunidad de Cantabria.
- O bien dentro de las áreas de Protección de Litoral y de Ribera.

3. Dichos terrenos se regularán por las disposiciones del mencionado PORN, de la legislación en materia de espacios naturales y sólo supletoriamente por lo que se especifica en estas ordenanzas.

4. De modo análogo, en aquellos supuestos que esta categoría de suelo rústico sea coincidente, total o parcialmente, con categorías de Plan de Ordenación del Litoral, prevalecerá lo dispuesto en el instrumento territorial, especialmente en aquellas cuestiones en las que introduzca una mayor restricción o limitación en el régimen de usos y constructivo.

#### Artículo 8.2.5.2. Condiciones de los usos

- Será el establecido en el artículo 28 y concordantes de Decreto 34/97, de 5 mayo, por el que se aprueba el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de las Marismas de Santoña, Victoria y Joyel (BOC, nº 97, de 15 de mayo de 1997)
- En caso de modificación o revisión del citado PORN, se entenderá que la regulación queda remitida a la norma que lo sustituya.
- Sin perjuicio de lo anterior, en caso de derogación o anulación del PORN, éste seguirá siendo de aplicación hasta la aprobación de la nueva norma que lo sustituya o, en su caso, hasta la revisión del Plan General.

#### Sección 8.2.6.- Suelo rústico de especial protección minera-extractiva (REPM)

##### Artículo 8.2.6.1. Definición

- El suelo rústico de protección de minera-extractiva se corresponde con el delimitado bajo las siglas REPM en los planos de clasificación del suelo.
- Comprende los terrenos o zonas actualmente destinadas a actividad extractiva entorno al monte de Lamadrid.
- Se delimita al objeto de posibilitar el desarrollo de la actividad extractiva existente.
- En este suelo será de aplicación prevalente y preferente lo establecido en la normativa sectorial que resulte de aplicación como la Ley 22/1973, de 21 de julio, de Minas, o el Real Decreto 2857/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento General para el régimen de la Minería.

##### Artículo 8.2.6.2. Condiciones de los usos

- El uso característico será el propio de las actividades extractivas y mineras.
- Serán usos permitidos aquellos que sean compatibles con el característico y que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de las fincas, como los siguientes:
  - Usos vinculados a la actividad extractiva y minera.
  - Usos relativos a la protección ambiental.
- Serán autorizables, cuando lo sean también en el resto de normativa aplicable, las siguientes construcciones, instalaciones, actividades y usos:
  - Aprovechamientos forestales en los montes; bajo las condiciones establecidas en las condiciones comunes del suelo rústico y en la sección 11.1.10 de estas Ordenanzas
  - Usos, instalaciones y construcciones de interés público o social, así como los vinculados a obras e infraestructuras públicas.

- c) Usos y construcciones industriales y comerciales que sea imprescindible ubicar en suelo rústico.
  - d) Vinculadas a actividades artesanales, de ocio, deportivas y de turismo rural siempre que se apoyen sobre edificaciones preexistentes.
4. Serán usos prohibidos los no enumerados en los puntos anteriores y de forma expresa:
- a) Invernaderos.
  - b) Construcciones e instalaciones agrícolas y ganaderas
  - c) Construcciones que alberguen actividades productivas, salvo que estén vinculadas al uso característico (extractivo).
  - d) Nuevas viviendas, vinculadas o no.
  - e) Cualquier tipo de uso o actividad que pusiera en riesgo el mantenimiento de los hábitats de interés comunitario.

#### Artículo 8.2.6.3. Condiciones adicionales

1. Dada la naturaleza de la actividad y los usos que se desarrollan, no se establecen condiciones específicas desde estas Ordenanzas.
2. Si es conveniente adoptar como propias las determinaciones del artículo 22 de la Ley 2/2004 que, en cuestión de recursos geológicos, establecen:
  - a) Con carácter general se prohíbe la instalación de nuevas explotaciones mineras y ampliación de las existentes en las categorías de protección del Plan de Ordenación del Litoral. No obstante, el Consejo de Gobierno podrá autorizar estas actuaciones cuando se trate de recursos de extraordinario valor económico.
  - b) El régimen de las explotaciones mineras en funcionamiento no se altera por la entrada en vigor del Plan de Ordenación del Litoral (Ley 2/2004). Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado, no se permitirán las ampliaciones de las explotaciones existentes en el Área de Protección. No obstante, en el supuesto de encontrarse englobadas en Áreas de Interés Paisajístico, se podrá autorizar la ampliación de la explotación y de las instalaciones necesarias asociadas en espacios de menor exposición visual litoral y con las debidas cautelas ambientales.
  - c) Los proyectos de restauración de canteras podrán establecer las condiciones necesarias para su relleno con tierras y rocas procedentes de excavación.

#### Sección 8.2.7.- Suelo rústico de especial protección de infraestructuras (REPI)

##### Artículo 8.2.7.1. Definición

1. El suelo rústico de especial protección de infraestructuras corresponde al delimitado bajo las siglas REPI en los planos de clasificación del suelo.
2. Con carácter general, se corresponde con las zonas de dominio público vinculadas a las distintas infraestructuras de transporte presentes en el municipio, incluyendo aquellos terrenos de titularidad pública adscritos a aquellas.

##### Artículo 8.2.7.2. Condiciones de los usos

1. En todo lo relativo al régimen de usos y construcción, esta categoría queda sujeta con carácter general a lo establecido en la legislación de carreteras. Asimismo, será de aplicación prevalente la normativa en materia de espacios naturales (PORN) y ordenación del territorio (POL) en aquellos terrenos incluidos en su ámbito de aplicación.
2. Sin perjuicio, de lo señalado en el punto anterior, el uso característico será el propio de cada infraestructura.

3. Serán usos permitidos aquellos que sean compatibles con el característico y que puedan tener tal condición en aplicación de la legislación que corresponda en cada caso.

4. Serán autorizables, cuando lo sean también en el resto de normativa aplicable, las siguientes construcciones, instalaciones, actividades y usos:

- a) Los relativos a la protección y conservación ambiental.
- b) Explotaciones agrícolas y ganaderas, siempre que no incluyan edificaciones o instalaciones.
- c) Las obras de mantenimiento y conservación de las construcciones preexistentes, siempre que la legislación aplicable en cada caso lo permita.

5. Serán usos prohibidos los no enumerados en los puntos anteriores y de forma expresa los siguientes:

- a) Usos y construcciones industriales y comerciales, de producción o almacenamiento no vinculadas al uso característico agropecuario.
- b) Los que no se ajusten a la legislación vigente propia de cada infraestructura.

#### Artículo 8.2.7.3. Condiciones adicionales

Cualquier uso o construcción que pretenda desarrollarse sobre estos suelos, o pudiera tener incidencia sobre los mismos, deberá recabar informe favorable del organismo u organismos competentes en función de la materia.



Sección 8.2.8.- Esquema-resumen del régimen de usos

Artículo 8.2.8.1. Regulación de usos: cuadro resumen

- 1. En la tabla adjunta se especifican los usos permitidos, autorizables y prohibidos para cada categoría de suelo.
- 2. La siguiente tabla tiene carácter orientativo, dado que el uso o construcción concreta que pretenda desarrollarse está sometido a las limitaciones que sean aplicables en función de las condiciones particulares de cada caso y al propio carácter excepcional y tasado de los usos autorizables en suelo rústico.
- 3. En caso de discrepancia primará lo establecido en las secciones específicas anteriores.

USOS **/**	RPO	REPA*	REPE*	REPP	REP	REPR	REPI
Relativos a la protección ambiental	P	P	P	P	P	P	P
Explotaciones ganaderas	P	P	P	P	P	P	P
Explotaciones agrícolas	P	P	P	P	P	P	P
Aprovechamiento forestal**	N/A	N/A	A	A	A	A	N/A
Invernaderos	A	A	N	N	N	N	N
Estabulaciones intensivas	A	A	A	N	N	N	N
Estabulaciones extensivas	A	A	A	N	N	N	N
Otras instalaciones agroalimentarias	A	A	N	N	N	N	N
Vivienda vinculada a explotación agrícola, ganadera, forestal o análoga	A	A	N/A	N	N	N	N
Vivienda aislada en suelo rústico	A	N	N	N	N	N	N
Usos, instalaciones y construcciones vinculadas a las obras públicas e infraestructuras	A	A	A	A	N/A	N/A	A
De utilidad pública e interés social	A	A	A	A	N/A	A	A
Actividades de ocio y turismo rural	A	A	N/A	N/A	N/A	N/A	N
Industriales y comerciales que sea imprescindible ubicar en suelo rústico	A	N	N	N	N	N	N
Obras de renovación y reforma, incluyendo ampliaciones cuando procedan	A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Industrias o almacenamientos peligrosos	N/A	N	N	N	N	N	N
Actividades extractivas	N	N	N	N	N	N	N
Uso permitido	P						
Uso autorizable	A						
Uso autorizable / prohibido*	N/A*						
Uso prohibido	N						

\*Según características de la actividad y proyecto, y adecuación a la normativa urbanística y sectorial.  
\*\* En el caso de los montes la competencia de la autorización corresponde al órgano competente.  
\*\*\* Aquellos terrenos afectos por normas o planes de rango superior (PORN, POL, carreteras, FFCC, etc.) estarán sujetos a las limitaciones establecidas en aquellos, que prevalecerán en todo caso sobre lo señalado en este plan.



BARCENA DE CICERO



Afaxxi

## TÍTULO IX.- RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES

### Artículo 9.1.1.1. Definición

1. Tienen la condición de sistema general aquellas construcciones, superficies, instalaciones y/o infraestructuras que, sin perjuicio de la clasificación y calificación del suelo, son determinantes en la estructura general y orgánica del territorio o, en su caso, para ámbitos o funciones supramunicipales.
2. La identificación y delimitación de algunos de los elementos que componen los distintos sistemas generales figura en los planos de ordenación, sin que ello implique que otros tengan tal consideración en aplicación directa de la normativa vigente, aun cuando no estuviesen expresamente grafiados como tal.

### Artículo 9.1.1.2. Estructura y categorías

1. A los efectos del presente Plan, se distinguen las siguientes Sistemas Generales:
  - a) De Comunicaciones y Transporte. Se incluyen en este sistema las principales carreteras que discurren por el municipio y la línea de ferrocarril. De forma expresa se incluyen las carreteras autonómicas, así como las municipales que sirven para el acceso a los núcleos de población.
  - b) De Infraestructuras y Servicios Públicos. Incluyen todas las instalaciones y redes generales de todo tipo que garantizan la prestación de los servicios básicos (excepto el viario); suministro de energía, abastecimiento, evacuación y depuración de aguas, eliminación de residuos urbanos y otros análogos.
  - c) De Equipamiento (dotaciones). Incluye todos aquellos que prestan un servicio como mínimo en el ámbito municipal. Sus condiciones de uso y de edificación serán las definidas según el tipo de equipamiento. Habrán de cumplir en cualquier caso las normas sectoriales que les sean de aplicación.
  - d) De Espacios Libres. Incluye las principales plazas, parques y jardines, y zonas verdes que prestan un servicio de ámbito general.

### Artículo 9.1.1.3. Titularidad y régimen urbanístico

1. Las condiciones de uso y el régimen urbanístico de los Sistemas Generales será el regulado en la legislación específica, en urbanística y en las presentes Ordenanzas, en ese orden de prelación.
2. Los terrenos privados calificados como sistema general, tanto si existen como si fuesen previstos como tal, así como cuando estén incluidos en ámbitos o sectores de suelo urbano no consolidado o urbanizable, o adscritos a estos para su obtención, una vez resueltos los procedimientos necesarios pasarán a formar parte del patrimonio público del suelo del Ayuntamiento de Bárcena de Cicero o, en su caso, de la Administración Pública competente.
3. El Ayuntamiento se reserva el derecho de anticipar la obtención y urbanización de dichos sistemas generales cuando ello esté motivado por el interés general, para lo que podrá emplear cualquiera de los mecanismos y procedimientos que establecidos en la legislación.
4. Sin perjuicio de lo anterior, con carácter general, los terrenos destinados a sistemas generales en el suelo urbano consolidado y en el suelo rústico se obtendrán mediante expropiación forzosa, salvo que medie un convenio urbanístico en el marco de las determinaciones del Plan General.
5. En el suelo urbano no consolidado y urbanizable delimitado se obtendrán preferentemente como resultado de la gestión de sectores o ámbitos de actuación. Los terrenos adscritos a sectores tendrán el aprovechamiento urbanístico correspondiente al aprovechamiento medio del área homogénea en que se engloben.

6. La ejecución de las obras e instalaciones de los sistemas generales deberá llevarse a cabo conforme al programa de actuación del propio Plan General, coordinando y planificando, según los casos, las inversiones públicas y privadas previstas necesarias.





## TÍTULO X.- CATÁLOGO DE PATRIMONIO

### CAPÍTULO X.1.- DISPOSICIONES GENERALES

#### Artículo 10.1.1.1. Objeto y contenido

1. El presente Plan General procura la inclusión de todas las medidas necesarias para la conservación y protección del patrimonio cultural y ambiental de Bárcena de Cicero, debiendo entenderse como un objetivo y criterio general y permanente.
2. La catalogación de cualquier elemento afectará y vinculará las obras y actos que sobre él se pretendiesen o efectuasen, tanto por particulares como por la propia Administración.
3. En el documento nº 4 del Plan, denominado -Catálogo de Patrimonio- están recogidos todos los elementos reconocidos, incluyendo las correspondientes fichas identificativas y descriptivas.
4. La localización de los elementos se puede consultar en los Planos de Ordenación.

#### Artículo 10.1.1.2. Normativa

1. La protección del patrimonio se sujetará con carácter general a lo establecido en la normativa vigente en la materia.

##### a) En el ámbito autonómico:

- Ley de Cantabria 11/1998 de 13 de octubre, de Patrimonio Cultural de Cantabria (LPCC)
- Decreto autonómico 22/2001, de 12 de Marzo, del Registro General de Bienes de Interés Cultural, del Catálogo General de Bienes de Interés Local y del Inventario General del Patrimonio Cultural de Cantabria.
- Decreto Autonómico 36/2001, de desarrollo parcial de la Ley de Cantabria 11/1998 de Patrimonio Cultural.
- Decreto Autonómico 144/2002 por el que se regula el procedimiento para la elaboración y aprobación de los Planes Especiales en materia de protección de Patrimonio Cultural.

##### b) En el ámbito estatal:

- Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español (LPHE).
- Real Decreto 111/1986 de desarrollo parcial de la LPHE.

##### c) En materia de planeamiento:

- El artículo 33 establece una serie de medidas encaminadas a la protección del entorno cultural, en aspectos referidos a la integración de nuevas construcciones y a la conservación y realce del patrimonio cultural.
- Ley de Cantabria 3/2012, de 21 de junio, por la que se modifica la Ley de Cantabria 2/2001. La revalorización del espacio rural pasa por posibilitar el desarrollo de nuevos usos y actividades en suelo rústico que, entre otras medidas, debe apoyarse en las edificaciones "con características arquitectónicas, tipológicas y constructivas propias de una edificación rural del entorno" incluidas en el Catálogo de edificaciones en suelo rústico.
- Decreto 65/2010, de 30 de septiembre, se aprobaron las Normas Urbanísticas de Cantabria En su artículo 16 concreta que el planeamiento municipal identificará los elementos con valores naturales y culturales que deben ser conservados, mientras que en el 17 establece medidas para la preservación y revalorización de los núcleos de carácter tradicional.

- Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo.
- Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.

#### Artículo 10.1.1.3. Estructura del catálogo

##### 1. El catalogo se estructura en las siguientes partes:

- a) Catálogo Arquitectónico, integrado por aquellos edificios o construcciones que presentan unas características y valores susceptibles de una regulación urbanística específica en base a su singular valor arquitectónico y/o ambiental.
- b) Catálogo Arqueológico: recoge los yacimientos y zonas arqueológicas conocidas presentes en el municipio e incluso los hallazgos que pudieran realizarse en el futuro.
- c) Catálogo de Edificaciones en Suelo Rústico: recoge aquellas edificaciones que presentan y guardan entre sí unas características arquitectónicas, tipológicas y constructivas propias de una edificación del entorno rural. Quedan excluidas las emplazadas en suelo urbano o urbanizable.

##### 2. La anterior división viene motivada por la necesidad de establecer unas normas específicas para cada tipo de elemento en función de sus propias características y de los valores que motivaron la catalogación.

#### Artículo 10.1.1.4. Modificaciones y correcciones del catálogo

##### 1. El Ayuntamiento queda facultado para completar o corregir el catálogo de forma justificada y en las condiciones que se estipulan a continuación.

2. Cuando los cambios que se pretendan conlleven la inclusión o exclusión de un elemento, el cambio del nivel de protección o supusiera un cambio total o sustancial del contenido de las fichas o de las presentes Ordenanzas, deberá tramitarse la correspondiente modificación puntual, dando audiencia a los interesados y requiriendo la obtención de informe favorable por parte del organismo autonómico competente en materia de patrimonio.

3. Sin perjuicio de lo anterior, cuando los cambios pretendidos consistan en una actualización de la información presente en las fichas, o en una corrección parcial y no sustancial de su contenido, no se considerará un supuesto de modificación o de revisión del Plan General. No obstante, se deberá dejar constancia de lo cambiado y será obligatorio que el Ayuntamiento lo notifique a los posibles propietarios afectados y al organismo autonómico competente en materia de patrimonio.

## CAPÍTULO X.2.- CATÁLOGO ARQUITECTÓNICO

### Artículo 10.2.1.1. Ámbito

1. Los elementos incluidos en este Catálogo arquitectónico son aquellos que cumplen alguno de los siguientes criterios:

- a) Tratarse de un inmueble con un valor arquitectónico sobresaliente.
- b) Tener un carácter emblemático o valor histórico o cultural singular.
- c) Constituir una muestra de la tradición y la actividad productiva del lugar. Vestigios de carácter etnográfico en cuanto exponente de los modos de vida.
- d) Formar parte del paisaje o ambiente urbano otorgándole una mayor calidad, aun cuando se trate de elementos por sí sólo poco valiosos.

2. El contenido específico de esta parte del Catálogo y de las fichas correspondientes primará, a los efectos interpretativos, sobre cualquier otro documento o determinación del Plan.

### Artículo 10.2.1.2. Condiciones generales de protección

1. La declaración de un inmueble o de alguno de sus elementos como Bien de Interés Cultural, o su inclusión en el propio catálogo de patrimonio del Plan, comportará para sus propietarios la obligación de su conservación, protección y custodia para asegurar su integridad y evitar su pérdida, destrucción o deterioro.

2. Al margen de la protección atribuida a los elementos incluidos en el Catálogo, los STM vigilarán que los proyectos técnicos que se presenten no alteren ni destruyan los elementos con valores naturales y/o patrimoniales que, objetivamente, deban ser conservados, estén o no incluidos en dicho catálogo.

3. Se fomentará la recuperación y la rehabilitación de las edificaciones existentes, especialmente de aquellos que presenten un valor arquitectónico singular.

4. Si la puesta en valor de un inmueble catalogado requiriese, bien por el mal estado físico o bien por tratarse de materiales deleznable, de la sustitución de todo o parte de los cerramientos y muros exteriores de la edificación, en su caso la nueva o nuevas fachadas, o parte de ellas que lo necesitasen, deberán tender a reproducir la composición de huecos y los materiales de terminación, pinturas, revocos, etc., tanto en paramentos como en huecos, con restitución de los mismos elementos de cerrajería y otros elementos ornamentales que le diesen carácter, en caso de que los tuviesen originalmente y siguiese siendo funcionales.

### Artículo 10.2.1.3. Regulación

1. Cualquier obra o intervención sobre un inmueble o elemento catalogado requerirá de la obtención previa de licencia o autorización por parte del Ayuntamiento. Se deberá además recabar informe del órgano autonómico competente en materia de patrimonio cuando éstas afectasen a elementos incluidos en el nivel de protección integral y/o en el Inventario General del Patrimonio Cultural de Cantabria.

2. Sin perjuicio de la normativa específica, las obras autorizables se ajustarán a las condiciones más restrictivas entre las establecidas en el presente capítulo, las específicas según el nivel de protección asignado y, en su caso, las particulares que pudieran contener las correspondientes fichas.

3. Asimismo, en los edificios catalogados el régimen de usos se sujetará a las condiciones aplicables según la zona de ordenanza en la que se emplace y a las condiciones de uso.

### Artículo 10.2.1.4. Niveles de protección y régimen de obras

1. Al objeto de establecer un régimen urbanístico adecuado a las características y valores de los distintos edificios catalogados, se establecen tres niveles de protección a los que se adscriben unas condiciones específicas de protección e intervención.

2. En el caso de los edificios e inmuebles catalogados se subdividen en alguno de los siguientes niveles:

a) Nivel Integral (I). Se aplica a edificios, construcciones y elementos de excepcional valor arquitectónico y/o significación cultural o ciudadana. Protege la totalidad de cada uno de los edificios en él incluidos, preservando, por tanto, todas sus características arquitectónicas y tipológicas, su forma de ocupación del espacio y los demás rasgos que contribuyan a singularizarlo como elemento integrante del patrimonio arquitectónico.

b) Nivel Estructural (E). Se aplica a edificios, elementos o agrupaciones que por su valor histórico o artístico, o por su calidad arquitectónica, constructiva o tipológica se singularizan dentro del casco o del municipio. Protege la apariencia de los edificios en él incluidos, favoreciendo la conservación de los elementos básicos definitorios de su forma de articulación, uso y ocupación del espacio.

c) Nivel Ambiental (A). Se aplica a edificios que, aislados o en conjuntos, contribuyen a conformar tramas urbanas de calidad y valor estético, aun cuando individualmente no presenten notables valores arquitectónicos. Protege el conjunto del ambiente urbano, evitando las actuaciones que pudieran atentar contra la trama y calidad de los ámbitos protegidos y defendiendo la armónica integración entre lo nuevo y los elementos arquitectónicos incluidos en los niveles integral y estructural.

3. En determinados casos, los niveles de protección son complementados con las condiciones de protección establecidas en el artículo siguiente para los jardines singulares.

4. Los distintos niveles de obras a los que se alude en este artículo deberán entenderse referidas, con carácter general, a las definiciones recogidas en la sección 3.5.2 de las presentes Ordenanzas y, en todo caso, limitadas a las condiciones que se enumeran para cada nivel de protección.

5. Nivel de protección (I): Integral.

a) Las obras que se permiten con carácter general y siempre tendente al mantenimiento del edificio en las mejores condiciones de habitabilidad y a la consecución de las adecuadas características de seguridad, salubridad y ornato público, son las siguientes:

- Conservación.
- Consolidación.
- Restauración.

b) Se podrán permitir todo tipo de obras de mantenimiento (conservación, consolidación y restauración) destinadas, además de a los trabajos descritos en la definición general de obras, a trabajos encaminados a:

- Las de mejora de la habitabilidad, las de introducción, sustitución o mejora de las instalaciones de electricidad, agua, desagües, gas, aire acondicionado, aparatos de elevación, etc. siempre que las obras que supongan tales instalaciones no afecten a elementos estructurales, tipológicos o estilísticos valiosos.
- Cuidado y afianzamiento de cornisas y volados, limpieza y reparación de canalones y bajantes, los revocos y pintura de fachadas, la reparación de cubiertas, etc.
- Operaciones puntuales de afianzamiento, refuerzo o restitución de elementos estructurales dañados tales como elementos de forjados, vigas, soportes, muros portantes, elementos estructurales de cubierta, realces de cimientos, etc.

- c) No obstante, si las obras del punto b) anterior hicieran necesaria la utilización de técnicas o de materiales distintos de los originales, la colocación de refuerzos y/o la sustitución de elementos completos, o dieran lugar a cambios estéticos significativos (relativos a huecos, carpinterías y demás rasgos constructivos), la correspondiente solicitud de licencia deberá ir acompañada de la documentación complementaria que describa y justifique los cambios proyectados y sus efectos sobre el elemento y su entorno, de modo que permita la comparación con las soluciones originales y sirva para valorar por los STM la conveniencia de la intervención.
- d) Las obras de acondicionamiento o rehabilitación tendrán carácter excepcional y deberán justificarse sobradamente, garantizando las características formales del inmueble y de aquellos rasgos que motivan la protección integral. Las obras precisas deberán ajustarse a las limitaciones del presente apartado y, además, en la solicitud de la preceptiva licencia deberá incluirse una justificación de las partes o elementos que se verán afectados y una descripción detallada de los cambios proyectados en la distribución interior del edificio y en las instalaciones.
- e) Las obras de reestructuración o reforma integral tendrán igualmente carácter excepcional y deberán estar justificadas mediante el aporte de la documentación suficiente que justifique el deterioro real del edificio y la necesidad de las intervenciones u obras previstas. Éstas deberán motivarse por razones de seguridad o higiene o por la imposibilidad de rehabilitación de los elementos afectados para mantener su función. Cuando estas obras supusiesen en la práctica la sustitución del edificio o inmueble, deberá producirse antes una declaración previa del estado de ruina técnica. El nuevo edificio deberá respetar los caracteres sustanciales -volumen, altura y composición de fachada y cubiertas-, procurando siempre que se asemeje al edificio anterior en la medida que las técnicas y materiales actuales lo permitan razonablemente.
- f) Las obras de demolición sólo serán admisibles cuando fueren necesarias para alcanzar los objetivos de restauración, conservación y/o consolidación, tras una declaración de ruina técnica o como obra destinada a recuperar la configuración original del edificio suprimiendo cuerpos añadidos procedentes de intervenciones de poco interés.
- g) En general, las obras que se ejecuten sobre edificios incluidos en este nivel de protección deberán recabar informe favorable del órgano autonómico competente en materia de Patrimonio Arquitectónico de la Comunidad de Cantabria de forma previa a la concesión de la licencia. Dicho informe tendrá carácter vinculante en el caso de los bienes de interés cultural. Para tal fin, el Ayuntamiento remitirá a dicho órgano una copia íntegra del proyecto (básico) y toda la documentación relevante para la mejor comprensión de las obras y actuaciones pretendidas. El proyecto o la documentación detallarán cuestiones aspectos como mínimo: estado actual (con apoyo fotográfico), características constructivas básicas, relación con el entorno, valoración y justificación de la solución proyectada y de sus efectos sobre los valores patrimoniales, previsión de usos y compromisos de conservación e intervención.

#### 6. Nivel de protección (E): estructural.

- a) Las obras que se permiten con carácter general y siempre tendente al mantenimiento del edificio en las mejores condiciones de habitabilidad y a la consecución de las adecuadas características de seguridad, salubridad y ornato público, son las siguientes:
- Conservación.
  - Consolidación.
  - Restauración.
  - Acondicionamiento.
- b) Las obras de mantenimiento se ajustarán a las mismas condiciones adicionales recogidas en el nivel anterior.

#### c) Cuando se ejecuten obras de restructuración se procurará:

- En caso de que fuese precisa y autorizada la sustitución total o parcial de elementos como muros, fachadas, huecos u otros rasgos exteriores definitorios del edificio, la reproducción fiel de éstos, con especial cuidado en los materiales empleados y en los acabados ornamentales o estéticos.
  - Se tenderá a suprimir aquellos elementos existentes sobre la fachada o cubierta que no formen parte de la configuración inicial de edificio o desvirtúen los valores del edificio.
  - Excepcionalmente, cuando los edificios colindantes a ambos lados tengan el trazado de los faldones de cubierta sensiblemente coincidentes con los propios, se admitirán pequeños reajustes en el trazado y disposición de la cubierta existente con el fin de armonizar con los del entorno.
- d) Las obras, y en particular las de acondicionamiento o rehabilitación, se sujetarán a las siguientes limitaciones:
- No se permite el cierre de balcones o corredores ni se podrán practicar nuevos huecos en fachadas exteriores, ni modificar los existentes salvo que:
    - se trate de restituir los huecos y elementos volados a su configuración originaria;
    - se realicen para adecuarse a los criterios de composición y diseño existentes antes de que fuera objeto de modificaciones de menor interés;
    - figurasen como elementos ciegos en la composición originaria.
  - En ningún caso se permitirá la introducción de elementos ajenos al edificio o la realización de actuaciones parciales que no garanticen un resultado homogéneo del conjunto de la fachada.

#### e) Las obras de acondicionamiento parcial o de redistribución interior estarán limitadas a aquellas que no afecten a los elementos estructurales o básicos del tipo edificatorio, ciñéndose a partes complementarias de menor interés.

#### f) Las obras de ampliación, sustitución y nueva planta quedan expresamente prohibidas, con las siguientes salvedades:

- Las obras de nueva edificación serán admisibles como reconstrucción cuando por causas sobrevenidas hubiera desaparecido total o parcialmente la edificación catalogada.
- Se permitirá de manera excepcional la sustitución parcial de forjados no recuperables permitiéndose en este caso modificar su cota 0,50 ml, siempre que dicha modificación no se aprecie en fachadas ni afecte a otros elementos estructurales de valor.
- Podrán añadirse buhardillas siempre que cumplan con las condiciones establecidas en las Ordenanzas del plan.

#### g) Las obras de demolición sólo serán admisibles cuando fueren necesarias para alcanzar los objetivos de restauración, conservación y/o consolidación, tras una declaración de ruina técnica o como obra destinada a recuperar la configuración original del edificio suprimiendo cuerpos añadidos procedentes de intervenciones de poco interés.

#### 7. Nivel de protección (A): Ambiental.

- a) Las obras que se permiten con carácter general y siempre tendente al mantenimiento del edificio en las mejores condiciones de habitabilidad y a la consecución de las adecuadas características de seguridad, salubridad y ornato público, son las siguientes:
- Conservación y Mantenimiento.
  - Consolidación.
  - Restauración - Rehabilitación.



- Reestructuración.
  - Ampliación.
  - Adición de plantas, sólo en aquellos casos en los que no se sobrepasen las limitaciones de altura de las ordenanzas.
  - Reconstrucción.
- b) Las obras de mantenimiento se ajustarán a las mismas condiciones adicionales recogidas en el nivel anterior.
- c) Las obras de reforma estructural, reestructuración o reconstrucción serán autorizables cuando se detecte la necesidad de reforzar la estructura del inmueble o sea precisa la adaptación al Código Técnico de Edificación y/o a la legislación específica de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, todo ello sin perjuicio del mantenimiento de las fachadas exteriores.
- d) Las obras, y en particular las de rehabilitación y reconstrucción, se sujetarán a las siguientes limitaciones:
- Se limitarán al sólido capaz existente (envolvente).
  - Deberán adecuarse a los criterios de composición y diseño originales de la edificación.
- e) Las obras de sustitución serán admisibles. Contemplan la reconstrucción cuando menos de las fachadas exteriores visibles desde la vía pública, procurando reproducir las características tipológicas, morfológicas y de diseño (incluido espesor aparente de muros), sin perjuicio de las obras exteriores de reforma autorizadas en el punto precedente.
- f) En el caso en que la edificación sea declarada en ruina, deberá procederse a su reconstrucción en lo referente a volumen aparente y alineación a vía pública, debiendo adaptarse a los parámetros definidos en la ordenanza de aplicación, respetándose el número de plantas existentes y la imagen original del edificio, excepto en aquellos elementos o cuerpos añadidos procedentes de intervenciones de poco interés.
- g) En general, en las obras que afecten a edificios catalogados bajo este nivel se velará por el mantenimiento de las condiciones de ornato y estética urbana, procurando siempre una correcta integración en el entorno en el que se emplaza.
- h) Las obras de demolición se ajustarán a las limitaciones del punto e) previo y se regularán por las determinaciones ordinarias establecidas en la sección 2.2.1. de estas Ordenanzas.

#### Artículo 10.2.1.5. Protección de jardines singulares

1. Los jardines singulares son espacios libres privados a los que el Plan reconoce un valor paisajístico o ambiental sobresaliente como consecuencia de la presencia de jardines o ejemplares arbóreos singulares o de interés, susceptibles de catalogación para su protección y conservación.
2. Todos los jardines identificados por el Plan se corresponden con el espacio libre de la parcela ocupada por algún edificio catalogado, de modo que se entienda garantizada su protección mediante el cumplimiento de las condiciones particulares fijadas para estos edificios y sus entornos.
3. Las medidas de conservación y protección adicionales sobre estos jardines son las siguientes:
  - a) Los propietarios de estos jardines, y el Ayuntamiento de forma subsidiaria o supletoria en casos de incumplimiento del deber de conservación y de las presentes Ordenanzas, velarán por mantener los elementos naturales o contruidos que aportan la singularidad o valor excepcional al mismo.

- b) Asimismo, los propietarios mantendrán el positivo carácter ambiental, preservando el valor paisajístico o estético del conjunto, incluidas las edificaciones auxiliares si las hubiera, a través de los trabajos necesarios de mantenimiento.
- c) Las obras de nueva planta y las parcelaciones requerirán la aprobación de un estudio de detalle que, además de definirse las alineaciones y áreas de movimiento, contendrá en la memoria una justificación de cómo se integrará el jardín en la ordenación resultante.
- d) Las nuevas edificaciones y las obras sobre las existentes deberán respetar los elementos a proteger.
- e) No se admitirá la eliminación de elementos arquitectónicos singulares, ni la tala de árboles, sin mediar la correspondiente solicitud expresa al Ayuntamiento; que podrá requerir, según las características de las actuaciones pretendidas, la redacción de un Estudio de Detalle, de un proyecto de urbanización y/o de cuantos proyectos técnicos y estudios procedan para la conservación y protección del jardín (como proyectos de jardinería o estudios paisajísticos, entre otros). Todo lo anterior debe entenderse sin perjuicio de las condiciones más particulares o restrictivas que se establezcan en las fichas individuales.

#### Artículo 10.2.1.6. Protección de itinerarios de interés

1. A los efectos del presenta Plan, tiene la consideración de itinerario de interés el Camino de Santiago Ruta Norte que discurre por el término municipal, según el trazado y entorno publicado en el BOC de 27 octubre de 2015, y que se muestran en varios planos de este plan general.
2. El entorno que se delimita es el mínimo necesario para asegurar la visibilidad y comprensión del bien y pretende abarcar todas las condiciones perceptivas y paisajísticas que salvaguardan la interpretación del Camino, dentro de su contexto urbano y rural.
3. El entorno se define o se establece en 30 metros a cada lado, desde el eje del camino descrito; excepto en zona urbana, que es de 3 metros a cada lado.
4. En dicho entorno cualquier actuación que sea objeto de licencia municipal y/o de autorización por otra administración requerirá la solicitud de un informe a la Dirección General de Cultura, como órgano competente en materia de patrimonio. Dicho informe tendrá carácter vinculante y las posibles restricciones que pudieran emanar del mismo prevalecerán sobre el régimen urbanístico aplicable.
5. En cuanto a las actuaciones que pudieran afectar al camino, se mantendrán en la medida de lo posible y en función del entorno por el que discurra, los cierres y pavimentos tradicionales, hitos y demás elementos significativos del camino. Se prestará especial atención a la conservación de la vegetación del camino, las fuentes, los hitos religiosos, etc.
6. Deberá fomentarse la señalización de la ruta mediante carteles indicadores con los datos más significativos del itinerario.
7. Se recuerda finalmente que:
  - a) Es obligación del titular de la vía o camino el mantenimiento, limpieza y desbroce de los mismos, para lo que se arbitrarán los medios necesarios.
  - 2.
  - b) Quienes atenten contra la continuidad del Camino, 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 a las condiciones originales, sin perjuicio de las sanciones que pudieran proceder.

#### Artículo 10.2.1.7. Supuestos de ruina, y de demolición total o parcial

1. Cuando sea técnicamente posible, se evitará que los expedientes de ruina se resuelvan con la demolición del edificio catalogado. El Ayuntamiento instará al propietario para que cumpla con su deber de conservación y, en caso de incumplimiento, podrá ejecutar subsidiariamente las obras de reparaciones necesarias para la conservación del inmueble, con cargo al interesado hasta donde llegue su deber.

2. La declaración de ruina en edificios catalogados deberá justificarse, además de por las reglas generales de la sección 2.2.1, por la concurrencia de alguno de los siguientes supuestos:

a) Situación de ruina física irrecuperable.

b) Cuando la restitución del inmueble a condiciones mínimas de seguridad y conservación conlleve la necesidad de acometer obras con un coste de ejecución superior al 70% del valor catastral del inmueble. Del referido coste deberán detraerse las cantidades correspondientes a subvenciones o ayudas de las que pudiera beneficiarse el propietario.

3. La incoación de un expediente de declaración de ruina de un inmueble catalogado en el nivel de protección integral o integrante del Inventario General del Patrimonio Cultural de Cantabria se notificará al órgano autonómico competente para que emita un dictamen que habrá de incorporarse al mismo con carácter vinculante.

4. La demolición total de un edificio catalogado requerirá siempre la documentación complementaria constitutiva de la declaración de ruina, salvo que, para garantizar la seguridad de personas y bienes, fuese imprescindible acometerla con urgencia.

5. Si la demolición fuese parcial, el Ayuntamiento requerirá con carácter previo a la concesión de la licencia de derribo la presentación de un proyecto que defina el alcance de ésta y como pretende realizarse la reconstrucción; con la descripción y definición gráfica y escrita de acabados y detalles constructivos de fachadas y cubiertas que deberá ajustarse a toda la normativa que sea de aplicación.

#### Artículo 10.2.1.8. Supuestos de fuera de ordenación

1. A los edificios y construcciones catalogados no les será de aplicación el supuesto b.3) en la declaración de fuera de ordenación, salvo justificación fundada y específica formulada por los STM y previo consentimiento expreso del organismo autonómico en el caso de que estuvieran declarados BIC.

## CAPÍTULO X.3.- CATÁLOGO ARQUEOLÓGICO

#### Artículo 10.3.1.1. Contenido

1. Forman parte de este apartado del catálogo todas las zonas y yacimientos arqueológicos incluidos en el Inventario Arqueológico de Cantabria (INVAC), incluidos los que pudieron incorporarse en el futuro al mismo.

2. Asimismo, forman parte de este catálogo los elementos identificados en el informe realizado para la elaboración del Plan, así como los posibles descubrimientos y hallazgos posteriores que, a juicio del órgano competente, debieran integrarse.

3. En este catálogo se recogen evidencias arqueológicas que se pueden agrupar en tres grupos si nos basamos en su cronología, estaríamos hablando de un yacimiento con cronología prehistórica (Cueva de Lamadrid), dos con cronología medieval (Cueva de Pereda y Torre de Treto) y cinco yacimientos con una cronología de la Guerra Civil Española, que no están recogidos en la actualidad en el INVAC, pero que previsiblemente pasarán a estarlo.

4. Los yacimientos y entornos de protección se pueden consultar en los planos de clasificación del suelo, así como en el plano adjunto al Catálogo. Se identifican con las siglas 900n.

#### Artículo 10.3.1.2. Régimen de protección

1. El artículo 89.2 de la Ley 11/1998 establece que todos los yacimientos incluidos en el inventario regional tendrán un régimen de protección idéntico a los Bienes de Interés Cultural. Igualmente, están sujetos a las presentes Ordenanzas y en especial a los regímenes de protección establecidos en los Títulos III y IV de la referida Ley 11/1998.

2. En caso de contradicciones, la protección atribuida por este catálogo prevalecerá sobre el resto de determinaciones del Plan General. Asimismo, éste queda supeditado a su vez a lo que establezca la legislación vigente sobre la materia.

#### Artículo 10.3.1.3. Condiciones generales de protección

1. Todos los yacimientos cuentan con un entorno de protección de presunción arqueológica del que son inseparables, con especial atención a su contexto natural. Dicho entorno está delimitado en las fichas del catálogo y aparece reflejado en los planos de ordenación. A la hora de establecer los entornos de protección se han tenido en cuenta, tanto las características de cada uno de los yacimientos arqueológicos, como su localización, y se ha intentado establecer un entorno de protección adecuado a cada yacimiento.

2. Ante cualquier obra o actuación sobre una zona afectada por un registro arqueológico (delimitada como espacio de protección), ya sea de construcción, canalización, conducción o cualquier otra, que implique la remoción de terrenos, será preceptiva la información y consulta previa a la Consejería de Cultura con anterioridad a la autorización (responsabilidades estas de la Corporación Municipal). Desde estas líneas se recomienda el seguimiento arqueológico de las actuaciones, ateniéndose a las exigencias y recomendaciones de la autoridad competente (la Consejería de Cultura del Gobierno de Cantabria).

3. Si se fuera a realizar alguna intervención dentro de los entornos de protección establecidos, se tendría que poner en conocimiento de Consejería de Cultura y se realizaría un informe previo y en su caso un seguimiento de las obras realizado por arqueólogos habilitados y debidamente autorizados por Consejería de Cultura.

4. Cualquier hallazgo o indicio de existencia de materiales, objetos o estructuras de antiguas construcciones de posible interés arqueológico que surgieran durante el desarrollo de obras urbanísticas o labores agrícolas será objeto de la preceptiva intervención en los términos previstos en la vigente Ley de Patrimonio Cultural de Cantabria. Se procederá a la inmediata paralización de las obras o trabajos y a la comunicación del hecho, por la propiedad y mediante escrito, a la Dirección de Cultura del Gobierno de Cantabria y al Ayuntamiento. El primer organismo propondrá al segundo la resolución a tomar.

5. El incumplimiento por la propiedad de la comunicación de cualquier hallazgo de interés arqueológico, podrá ser motivo de la suspensión definitiva de las obras y de la aplicación de las sanciones que correspondan.

6. Se realizará un control y seguimiento arqueológico de todas aquellas obras que impliquen movimientos de tierras (con traslación de los datos arqueológicos conocidos a la cartografía de obra durante la fase de urbanización y dotación de infraestructuras y durante las obras de edificación, en cumplimiento del artículo 83 de la Ley 11/1998 de Patrimonio Cultural de Cantabria.

#### Artículo 10.3.1.4. Medidas complementarias

1. Las medidas que se enumeran a continuación son aplicables a cualquier intervención y a toda clase de suelo, debiéndose ajustar asimismo a la normativa vigente en materia de patrimonio.

2. Todo proyecto, obra o actividad que afecte a un bien arqueológico o a su entorno de protección requerirá:

a) La elaboración por técnico competente de un Informe Arqueológico que analice la incidencia que pueda tener sobre los elementos que componen el patrimonio histórico, en general y arqueológico y paleontológico en particular.

b) Elevar consulta al Servicio de Patrimonio de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes del Gobierno de Cantabria con carácter previo a la concesión de cualquier licencia municipal para que éste establezca, si ha lugar, los condicionantes específicos de protección de los yacimientos potencialmente afectados.

3. Se establece la obligatoriedad por parte del propietario a permitir el acceso y examen de reconocimiento que sea preciso al personal técnico debidamente acreditado de la Dirección de Cultura del Gobierno de Cantabria.

4. En los casos en que se observen indicios de la existencia de elementos de patrimonio arqueológico, el Ayuntamiento deberá evacuar consulta al citado Servicio, u órgano competente que corresponda, antes de la concesión de cualquier tipo de licencia.

Artículo 10.3.1.5. Criterios para la regulación de los usos del suelo

1. Aprovechamiento forestal:

- a) Donde ya existe este tipo de aprovechamiento seguirá autorizado. El apeo de los árboles será manual y la maquinaria pesada deberá mantenerse fuera del entorno de protección fijado, para evitar los serios daños que pudiera ocasionar.
- b) En el caso de existir intención de un cambio en el uso hacia la explotación forestal, dentro de los entornos de protección, se comunicará tal interés al órgano autonómico competente en materia de patrimonio.

2. Aprovechamiento agrícola y ganadero:

- a) Se respetarán las explotaciones preexistentes.
- b) Dentro de los entornos de protección no se autorizan técnicas agrícolas que supongan una remoción de terreno superior a los 30 cm. de profundidad
- c) El uso ganadero no tendrá restricción dentro de los entornos de protección, siempre y cuando no se empleen técnicas mecánicas que pudieran producir daños en los elementos protegidos (evitando el paso del ganado sobre elementos en superficie) y se controle la acumulación por concentración de detritus que pudieran provocar degradación química.

3. Otros tipos de aprovechamiento:

- a) La autorización de otras actividades y usos en los entornos de protección se someterá a información y autorización previa por parte del órgano autonómico competente en materia de patrimonio, que pudiera solicitar informe técnico previo y a quien corresponde la decisión respecto a la intervención a desarrollar.

4. En el entorno de protección que afectasen a suelos urbanos no se establecen limitaciones particulares, si bien será indispensable la consulta y autorización del órgano autonómico competente en la materia según se establece en el art. 10.3.1.3.

CAPÍTULO X.4.- CATÁLOGO DE EDIFICACIONES EN SUELO RÚSTICO

Artículo 10.4.1.1. Contenido

- 1. El catálogo de edificaciones en suelo rústico contiene una relación ordenada de aquellas edificaciones existentes en el suelo rústico que presentan y guardan entre sí unas características arquitectónicas, tipológicas y constructivas propias de una edificación del entorno rural.
- 2. El catálogo de edificaciones en suelo rústico [CESR] de Bárcena de Cicero fue aprobado por el Pleno de la Corporación con fecha 4 de octubre de 2012 y publicado en el BOC nº 207, de 25 de octubre del mismo año.
- 3. Su finalidad es potenciar la rehabilitación y reforma de ese patrimonio edificado, garantizando, a su vez, la necesaria protección y conservación del mismo con la posibilidad de implantar nuevos usos y/o con la realización de obras de rehabilitación y reforma.

Artículo 10.4.1.2. Régimen de protección

1. El Catálogo de edificaciones en suelo rústico de Bárcena de Cicero forma parte del Catálogo de patrimonio del Plan General.

2. Con carácter general, la regulación de las autorizaciones y actuaciones que afecten a estas edificaciones se regirán y regularán por lo establecido en los artículos 112, 113 y concurrentes de la Ley 2/2001, tal y como se recoge en el propio CESR.

3. No obstante, para lo no establecido en la citada normativa, a las edificaciones incluidas en el CESR les serán de aplicación el mismo régimen de protección establecido para el nivel de protección ambiental.

Artículo 10.4.1.3. Modificación

1. En aplicación de la legislación vigente, las siguientes construcciones son excluidas del Catálogo de Edificaciones en Suelo Rústico a la entrada en vigor de este Plan, al quedar clasificadas como suelo urbano:

Código catalogo	Población	Localidad o paraje	Referencia catastral
15	Bº Escallada	-Núcleo-	39009A02209000
71	Bº Palacio	-Núcleo-	39009A00409010
73	Bº Palacio	-Núcleo-	39009A00409000
316	Bº Escallada	-Núcleo-	39009A02209000





## TÍTULO XI.- NORMATIVA SECTORIAL

### Sección 11.1.1.- Disposiciones generales

#### Artículo 11.1.1.1. Prevalencia de la legislación sectorial

1. La legislación sectorial prevalecerá sobre el contenido de las presentes Ordenanzas y demás contenidos del presente Plan General.
2. En ningún caso, el cumplimiento de las presentes Ordenanzas presupone el cumplimiento de las exigencias normativas que deriven de la legislación sectorial aplicable que, en su caso, deberá acreditarse mediante la obtención de los informes y/o autorizaciones que procediesen.

#### Artículo 11.1.1.2. Potestad municipal

1. El Ayuntamiento, previo informe de los STM, podrá denegar o condicionar la concesión de licencias de obras, instalaciones o actividades, o cualquier otro tipo de actuación o licencia, que incumpla las normas de protección recogidas en este título, sin perjuicio de la normal exigencia del resto de determinaciones.
2. Asimismo, los propietarios y ciudadanos tienen el derecho de denunciar ante las autoridades municipales y/o competentes en cada materia, aquellas actuaciones urbanísticas o actividades que incumplan las normas de protección que emanan de estas Ordenanzas y la legislación vigente, especialmente cuando la situación suponga un peligro factible para los bienes y personas, cuando existan construcciones que adolezcan de higiene y ornato o amenacen ruina, o cuando se lesionen valores ambientales o patrimoniales.

### Sección 11.1.2.- Carreteras Estatales

#### Artículo 11.1.2.1. Normativa

1. Se considera de aplicación directa la normativa vigente relativa a carreteras estatales:
  - a) Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras.
  - b) Real Decreto 1812/94, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras
  - c) Orden de 16 de diciembre de 1997 por la que se regulan los accesos a las carreteras del Estado, las vías de servicio y la construcción de instalaciones de servicio.
  - d) Resto de ordenamiento jurídico aplicable.
2. Las determinaciones contenidas en este Plan General quedan jerárquicamente subordinadas a las que emanen o deriven de la legislación sectorial aplicable, así como de aquellos planes de rango superior.

#### Artículo 11.1.2.2. Ámbito

1. Las carreteras de competencia estatal que discurren, parcialmente, por el término municipal de Bárcena de Cicero son las siguientes:
  - a) Autovía A-8, denominada del Cantábrico.
  - b) Carretera convencional (nacional) N-634, denominada Santander-Bilbao.
2. Lo establecido en esta sección se deberá entender también de aplicación sobre futuras vías o sobre modificaciones de trazado de las existentes.

#### Artículo 11.1.2.3. Zona de dominio público

1. En las carreteras de titularidad estatal, la zona de dominio público estará comprendida por terrenos ocupados por las propias carreteras del Estado, sus elementos funcionales y una franja de terreno a cada lado de la vía de 8 metros de anchura en autopistas y autovías y de 3 metros en carreteras convencionales, carreteras multicarril y vías de servicio, medidos horizontalmente desde la arista exterior de la explanación y perpendicularmente a dicha arista.
2. La arista exterior de la explanación es la definida por la intersección del talud del desmorte o del terraplén o, en su caso, de los muros de contención o de sostenimiento, con el terreno natural. En el caso de existir cunetas exteriores a los bordes de dichos taludes o muros, o en terrenos llanos, la arista exterior de la explanación coincidirá con el borde de la cuneta más alejado de la carretera.
3. En el caso de tramos urbanos y travesías en los que exista encintado de bordillos separando la plataforma de los Acerados, zonas ajardinadas o medianas, la arista exterior de la explanación coincidirá con la arista del bordillo más cercana a la vía más exterior de la Red de Carreteras del Estado.
4. En los casos especiales de túneles, puentes, viaductos y otras estructuras, cimentaciones, anclajes, estabilizaciones de taludes, elementos de drenaje u obras similares, se podrá establecer otra delimitación de la arista exterior de la explanación de forma justificada, en cuyo caso ésta se ha de incluir expresamente en el estudio de carreteras que habrá de ser objeto de información pública; en su defecto, dicha arista exterior de la explanación será la línea de proyección vertical del borde de la obra sobre el terreno natural.
5. Será en todo caso de dominio público el terreno ocupado por los apoyos de los puentes y viaductos y la totalidad de sus cimentaciones, y además la franja de terreno que sea preciso excavar a su alrededor para su construcción con una anchura de 1 metro como mínimo, salvo excepciones debidamente justificadas.
6. Sólo podrán realizarse obras, instalaciones u otros usos en la zona de dominio público cuando la prestación de un servicio público de interés general así lo exija, por encontrarse así establecido por una disposición legal o, en general, cuando se justifique debidamente que no existe otra alternativa técnica o económicamente viable, o con motivo de la construcción o reposición de accesos o conexiones autorizados.
7. En todos los casos será precisa la previa autorización del Ministerio de Fomento, sin perjuicio de otras competencias concurrentes.

#### Artículo 11.1.2.4. Zona de servidumbre

1. La zona de servidumbre de las carreteras del Estado está constituida por dos franjas de terreno a ambos lados de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia de 25 metros en autopistas y autovías y de 8 metros en carreteras convencionales y carreteras multicarril, medidos horizontalmente desde las citadas aristas.
2. En la zona de servidumbre no podrán realizarse obras o instalaciones ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad viaria y la adecuada explotación de la vía, previa autorización, en cualquier caso, del Ministerio de Fomento, y sin perjuicio de otras competencias concurrentes.
3. El Ministerio de Fomento podrá utilizar o autorizar a terceros la utilización de la zona de servidumbre por razones de interés general o cuando lo requiera el mejor servicio de la carretera.

#### Artículo 11.1.2.5. Zona de afección

1. La zona de afección de las carreteras del Estado está constituida por dos franjas de terreno a ambos lados de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia

de 100 metros en autopistas y autovías y de 50 metros en carreteras multicarril y convencionales, medidos horizontalmente desde las citadas aristas.

2. En el caso especial de túneles y sus elementos auxiliares, constituirán zona de afección los terrenos situados entre las proyecciones verticales de los hastiales exteriores de los mismos y además dos franjas de terreno adicionales de 50 metros de anchura, una a cada lado de dichas proyecciones, medidas horizontal y perpendicularmente al eje de los túneles o elementos auxiliares, salvo que en aplicación de lo dispuesto en el punto 3 del artículo anterior se derivara un grado de protección diferente.

3. Para ejecutar en la zona de afección cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso o destino de las existentes y plantar o talar árboles, se requerirá la previa autorización del Ministerio de Fomento, sin perjuicio de otras competencias concurrentes.

4. La solicitud de autorizaciones podrá efectuarse, en todo caso, por los medios telemáticos previstos en la legislación sobre procedimiento administrativo y sus normas de desarrollo.

5. En las construcciones e instalaciones ya existentes en la zona de afección podrán realizarse obras de reparación o mejora, previa la autorización correspondiente, una vez constatados su finalidad y contenido, siempre que no supongan aumento de volumen de la construcción y sin que el incremento de valor que aquellas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios, todo ello, asimismo, sin perjuicio de las demás competencias concurrentes.

6. La denegación de la autorización en la parte de la zona de afección que sea exterior a la línea límite de edificación definida en el punto 1 del artículo siguiente, sólo podrá fundamentarse en razones de seguridad viaria, o en la adecuada explotación de la vía, o en las previsiones de los planes, estudios o proyectos de construcción, conservación, ampliación o variación de carreteras del Estado en un futuro no superior a diez años, contados a partir de la fecha de la autorización u orden para realizar el correspondiente estudio.

#### Artículo 11.1.2.6. Zona de limitación a la edificabilidad y líneas límite de edificación

1. A ambos lados de las carreteras del Estado se establece la línea límite de edificación, que se sitúa a 50 metros en autopistas y autovías y a 25 metros en carreteras convencionales y carreteras multicarril, medidos horizontal y perpendicularmente a partir de la arista exterior de la calzada más próxima. La arista exterior de la calzada es el borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general.

2. Estas distancias serán de aplicación general mientras no se apruebe por la Dirección General de Carreteras el oportuno Estudio de Delimitación de Tramos Urbanos, en el que pudiera establecerse de forma justificada una línea límite de edificación a distancia inferior en determinados tramos y situaciones.

3. La franja de terreno comprendida entre las líneas límite de edificación establecida en las respectivas márgenes de una vía se denomina zona de limitación a la edificabilidad. Queda prohibido en esta zona cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, incluidas las que se desarrollen en el subsuelo, o cambio de uso, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones o instalaciones ya existentes.

4. Además, la edificación residencial, y la asimilada a la misma en lo relativo a zonificación e inmisión acústicas conforme a la legislación vigente en materia de ruido, estarán sometidas, con independencia de su distancia de separación con respecto a la carretera, a las restricciones que resulten del establecimiento de las zonas de servidumbre acústica que se definan como consecuencia de los mapas o estudios específicos de ruido realizados por el Ministerio de Fomento, y de su posterior aprobación tras el correspondiente procedimiento de información pública.

5. A los efectos de lo dispuesto en el anterior apartado, los nudos viarios y cambios de sentido, las intersecciones, las vías de giro y los ramales tendrán la línea límite de edificación a 50 metros medidos horizontal y perpendicularmente desde la arista exterior de la calzada en cada caso.

6. El Ministerio de Fomento, previo informe no vinculante de las comunidades autónomas y entidades locales afectadas a emitir en un plazo no superior a dos meses, podrá, por razones geográficas o socioeconómicas, fijar una línea límite de edificación inferior a la establecida con carácter general, aplicable a determinadas carreteras estatales en zonas o tramos perfectamente delimitados.

7. No obstante lo dispuesto en los apartados anteriores, en las variantes o carreteras de circunvalación, cualquiera que sea su clasificación, que se construyan con el objeto de evitar el paso por poblaciones, la línea límite de edificación se situará a 50 metros, medidos horizontal y perpendicularmente al eje, a partir de la arista exterior de la calzada, en toda la longitud de la variante.

#### Artículo 11.1.2.7. Limitación de accesos

1. El Ministerio de Fomento puede limitar los accesos a las carreteras del Estado y establecer con carácter obligatorio los lugares en los que tales accesos pueden construirse. No obstante lo anterior, los organismos responsables de la gestión del tráfico podrán interrumpir temporalmente la circulación a través de aquellos en ejercicio de las competencias que al efecto tengan atribuidas.

2. Asimismo, el Ministerio de Fomento queda facultado para reordenar los accesos existentes con objeto de mejorar la explotación de la carretera y la seguridad viaria pudiendo expropiar para ello los terrenos necesarios.

3. Son accesos a las carreteras del Estado las conexiones de éstas con carreteras o cualquier tipo de vía de titularidad distinta a la estatal, o con las vías de servicio de la propia carretera, las conexiones directas con núcleos urbanos y con propiedades colindantes, y, en general cualquier disposición física del terreno que permita la entrada o salida de vehículos a la calzada.

#### Artículo 11.1.2.8. Limitaciones en materia de ruido

1. El otorgamiento de autorizaciones se ajustará a lo dispuesto en la legislación vigente en materia de carreteras y ruido.

2. Para cualquier nueva construcción que pretenda desarrollarse en zonas próximas a carreteras del Estado, existentes o previstas, el promotor de la misma deberá realizar, y aportar con carácter previo al otorgamiento de licencias, los estudios correspondientes encaminados a determinar los niveles sonoros esperables. De tal modo que en función de los mismos se pueda determinar la viabilidad o no de lo proyectado y, en su caso, las medidas necesarias. El promotor deberá aceptar expresamente posibles limitaciones a la edificabilidad y la obligación de disponer los medios de protección acústica imprescindibles para adecuarse a los umbrales establecidos en la legislación vigente en materia de ruido. Este estudio deberá incluir, además de los contenidos propios de su naturaleza, los correspondientes mapas de isófonas (con y sin medidas), una propuesta de la ordenación o actuación prevista y, en su caso, una descripción detallada de las medidas que se contemplen.

3. El estudio anterior también será exigido como parte integrante de los planes parciales correspondientes a aquellos sectores próximos a las carreteras del Estado. En la tramitación de estos planes, la Demarcación de Carreteras podrá pronunciarse sobre la adecuación de lo previsto a la legislación en materia de carreteras y ruido y, en caso de estimarlo oportuno, podrá exigir cuantas medidas y medios de protección acústica estime necesarios. El coste económico de éstos correrá a cargo del promotor, si bien sus características técnicas y ejecución material se ajustarán a lo que disponga el Ministerio de Fomento. Salvo que éste disponga lo contrario, dichas medidas no podrán ocupar terrenos de dominio público.

#### Artículo 11.1.2.9. Limitaciones en materia de iluminación

1. La iluminación y el alumbrado a instalar en los sectores de suelo urbanizable, así como en cualquier otra actuación próxima a las carreteras del Estado –en suelo urbano, o no.–, no deberá molestar al tráfico que circula por la Red de Carreteras del Estado.



2. Respecto a los viales que se fuesen a construir, se deberá estudiar la forma en que el tráfico que circulará por los mismos no afecte, con sus luces, al que lo hace por la Red de Carreteras del Estado, además de adecuarse a las normas exigibles en materia de seguridad. Si fuera necesario se deberán instalar medios antideslumbrantes, que deberán ser autorizados por el Ministerio. La ejecución de estos medios, su conservación y su mantenimiento correrán a cargo de los futuros promotores.

#### Artículo 11.1.2.10. Limitaciones a la instalación de publicidad

1. Fuera de los tramos urbanos de las carreteras queda prohibido realizar publicidad en cualquier lugar que sea visible desde las calzadas de la carretera, y en general cualquier anuncio que pueda captar la atención de los conductores que circulan por la misma. Esta prohibición no dará en ningún caso derecho a indemnización.

2. La citada prohibición se aplicará a todos los rótulos y carteles, inscripciones, formas, logotipos o imágenes, cualquiera que sea su tipo, dimensión, o elemento que los soporten.

#### Artículo 11.1.2.11. Sistema general viario

1. Las carreteras estatales, la propia calzada y los terrenos que delimitan las zonas de dominio público y protección tendrán, a los efectos urbanísticos oportunos, la consideración de sistema general viario (de comunicaciones y transporte), con independencia de la clasificación del suelo.

2. Asimismo, los terrenos adscritos a sectores y ámbitos de actuación reservados para actuaciones en materia viaria tendrán igual condición.

### Sección 11.1.3.- Carreteras Autonómicas

#### Artículo 11.1.3.1. Normativa

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

- a) Ley de Cantabria 5/1996, de 17 de diciembre, de carreteras de Cantabria.
- b) Decreto 61/2004 sobre carreteras de especial protección por atravesar espacios naturales protegidos de Cantabria.
- c) Decreto 55/2000, de 10 de julio, por el que se aprueba el Catálogo de la Red Autonómica de Carreteras de Cantabria.
- d) Resto de ordenamiento jurídico aplicable.

2. Las determinaciones contenidas en este Plan General quedan jerárquicamente subordinadas a las que emanen o deriven de la legislación sectorial aplicable, así como de aquellos planes de rango superior.

#### Artículo 11.1.3.2. Ámbito

1. Las carreteras de competencia autonómica que discurren, total o parcialmente, por el término municipal de Bárcena de Cicero son las siguientes:

- a) Primarias:
  - CA-148 (Gama - Argoños). Con 4,9 Km. de longitud, conecta la carretera N-634 con la carretera autonómica CA-141.
- b) Secundarias:
  - CA-241 (Cicero – Santoña), de 5,1 Km. de longitud y que conecta la N-634 hasta la localidad de Santoña.
  - CA-268 (Adal-Treto – Bádames), de 6,2 kms. de longitud, que discurre desde la N-634 hasta el cruce entre las CA-267 y CA- 680.

#### c) Locales:

- CA-670 (acceso a La Bodega), de 1,8 Km. de longitud que se extiende desde el cruce con la N-634 hasta el barrio de La Bodega.
- CA-671 (acceso a Lamadrid), de 1,2 Km. de longitud que se desarrolla desde la anterior CA-670 hasta la N-634.
- CA-672 (acceso a Moncalián), de 3,2 Km. de longitud que va desde Ambrosero en el cruce con la N-634 hasta el núcleo de Moncalián.
- CA-686 (acceso a Nates), de 2,8 Km. de longitud que va desde el cruce con la CA-268 hasta el núcleo de Nates (Voto). Aproximadamente 0,7 Km discurren por Bárcena de Cicero.

2. Los tramos de carretera autonómica que como consecuencia de la ejecución de obras que rectifiquen los trazados originales, y que no puedan ser desafectados del dominio público por seguir manteniendo algún tipo de circulación residual, tendrán la consideración de carreteras locales a los efectos de aplicación de la Ley 5/1996 o normativa que la sustituya.

3. Desde este Plan General no se proponen nuevos trazados ni variantes para las carreteras autonómicas existentes.

#### Artículo 11.1.3.3. Zona de dominio público

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

2. La arista exterior de la explanación es la intersección del talud del desmonte, del terraplén o, en su caso, de los parámetros exteriores de las obras de fábrica y sus cimentaciones, con el terreno natural. En los casos especiales de puentes, viaductos, túneles, estructuras u obras similares, se podrá fijar como arista exterior de la explanación la línea de proyección vertical del borde de las obras sobre el terreno.

3. Será en todo caso de dominio público el terreno ocupado por los soportes de la estructura y sus cimentaciones.

4. En aquellos casos en los que dentro de los tres metros medidos desde la arista exterior de la explanación existiesen edificaciones sobre suelo clasificado como urbano, el límite de dominio público se establecerá en las fachadas de las edificaciones.

5. En los tramos de las carreteras autonómicas donde existan o se construyan aceras, la arista exterior de la explanación se corresponderá con la cara interior del bordillo más próximo a la calzada.

#### Artículo 11.1.3.4. Zona de protección

1. La zona de protección consistirá en una franja de terreno a cada lado de la carretera, delimitada interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia medida en horizontal, perpendicularmente al eje de la carretera y desde las citadas aristas. Esta distancia varía según la categoría de la carretera autonómica del siguiente modo:

- a) Carreteras primarias: 18 metros
- b) Carreteras secundarias: 14 metros
- c) Carreteras locales: 10 metros

2. Con carácter general, la línea límite de edificación coincidirá con las líneas que delimitan la zona de protección, según se grafían en los planos de ordenación, sin perjuicio de que el órgano competente determine otras como resultado de un cambio en la categoría asignada a la vía, de la modificación del trazado o de cualquier otra circunstancia análoga.



3. Con carácter general, estas distancias que delimitan la zona de protección y línea de edificación no podrán ser reducidas en suelo rústico, urbanizable o urbano de nueva creación, salvo que el órgano competente lo determine. Se entenderá por suelo urbano de nueva creación el contemplado por este Plan General no recogido como tal en la delimitación de suelo urbano anterior.

#### Artículo 11.1.3.5. Línea límite de edificación en tramos urbanos

1. Sin perjuicio de lo señalado en el artículo anterior, en los tramos de las carreteras que discurran por suelo urbano consolidado, la línea de edificación se situará de manera general:

- a) Carreteras regionales: a 8 metros a arista exterior de explanación.
- b) Carreteras secundarias: a 8 metros a arista exterior de explanación.
- c) Carreteras locales: a 6 metros a arista exterior de explanación.

2. Las distancias anteriores se han reducido en algunos tramos urbanos atendiendo a la existencia de edificaciones en las márgenes de la carretera que constituyen alineaciones consolidadas, como sucede en los barrios de Madama, Lamadrid, La Bodega o Coz de Monte. En estos casos, la línea de edificación será la grafiada expresamente en los planos de ordenación correspondientes ajustada a los frentes de fachada.

3. En los terrenos afectados por esta línea límite de edificación no se podrán realizar obras de construcción de nueva planta, sustitución, reedificación o instalaciones fijas. No obstante, se podrán efectuar, previa autorización de Carreteras Autonómicas, obras de mantenimiento y conservación de las edificaciones e instalaciones existentes que no supongan en ningún caso un incremento sustancial de su valor, así como levantar instalaciones fácilmente desmontables y aquellas otras destinadas al servicio de la carretera.

#### Artículo 11.1.3.6. Travesías urbanas

1. En los términos del artículo 24 de Ley 5/1996, de 17 de diciembre, de Carreteras de Cantabria, tendrá la consideración de travesía un tramo de 370 metros en la CA-268, en Adal-Treto, desde su origen en la intersección con la N-634 hasta casi alcanzar el cruce con la autovía A-8.

#### Artículo 11.1.3.7. Accesos

1. Los nuevos accesos a las carreteras autonómicas deberán ser expresamente autorizados por el órgano autonómico competente en la materia, que podrá limitar los accesos a las carreteras autonómicas y establecer con carácter obligatorio los lugares y las condiciones en que tales accesos deban construirse. Queda facultada para reordenar los accesos existentes con objeto de mejorar la explotación y la seguridad vial de las mismas, realizando las expropiaciones e imponiendo las servidumbres que se precisen.

2. Se consideran accesos:

- a) Las conexiones con otras vías.
- b) Las entradas y salidas a núcleos urbanos.
- c) Las entradas y salidas a zonas rurales.
- d) Las entradas y salidas a edificaciones aisladas.
- e) Las entradas y salidas a fincas, urbanizaciones y a servicios e instalaciones de cualquier tipo.

3. Se deberán evitar al máximo de lo posible la realización de nuevas conexiones con las carreteras autonómicas. No se autorizará ningún acceso nuevo en que no esté suficientemente justificado por el peticionario la imposibilidad de utilización de alguno de los accesos existentes o

previstos próximos al solicitado, o en caso de poder servirse de otra vía de mayor o menor rango.

4. En los sectores del suelo urbanizable y no consolidado sólo se podrá permitir el acceso directo desde la carretera autonómica cuando esté expresamente indicado y en los términos que se indican en la ficha correspondiente, sin perjuicio de las condiciones que pueda imponer el órgano competente en el marco del procedimiento de los preceptivos planes parciales.

#### Artículo 11.1.3.8. Segregaciones

1. Para otorgar licencias de segregación de fincas colindantes a carreteras autonómicas –en cualquier clase de suelo– será necesario obtener el informe favorable previo y vinculante de la consejería u organismo autonómico competente, teniendo en cuenta que:

- a) Con carácter general, la segregación de fincas (parcelaciones) o las nuevas urbanizaciones no deberán dar origen a nuevos accesos.
- b) En el caso de que sea necesario modificar el acceso de la finca matriz o se plantee otra solución (vías de servicio, más de un punto de acceso, etc.), dicha modificación requerirá la autorización expresa del organismo de carreteras

#### Artículo 11.1.3.9. Publicidad

1. Se considera publicidad todo tipo de anuncio, cartel o instrumento audiovisual cuya finalidad o consecuencia sea requerir la atención de los usuarios de las carreteras.

2. Queda prohibido realizar publicidad en cualquier lugar visible desde la zona de dominio público de las carreteras regionales, sin que esta prohibición dé en ningún caso derecho a indemnización.

3. Podrá autorizarse la instalación de carteles informativos cuando lo requiera la seguridad vial, el mejor servicio de la carretera o el interés general de la Comunidad Autónoma de Cantabria tanto en carreteras autonómicas como municipales.

4. Las autorizaciones a terceros no conferirán derechos a sus titulares, pudiendo exigirse su reordenación o supresión cuando varíen las circunstancias en que fueron inicialmente concedidas.

#### Artículo 11.1.3.10. Cierres

1. Se estará a lo establecido en el artículo 23 de la Ley 5/96, cuyo contenido se reproduce de manera casi literal en los siguientes puntos.

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

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

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

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

4. En caso de reparación o reconstrucción de cierres existentes, la autorización otorgada, en su caso, obligará a cumplir las condiciones anteriores.
5. Con la excepción de lo que resulte de la aplicación del punto anterior, en todos los casos los cierres serán siempre diáfanos, ligeros y fácilmente desmontables, pudiendo el órgano autonómico competente establecer las condiciones técnicas que deben cumplir estos cierres con el objeto de conseguir un espacio acorde con las características y el entorno natural de la región.
6. En ningún caso la autorización de cierre supondrá la facultad de obstaculizar la entrada a las zonas de dominio público y protección, ni su posible ocupación a efectos del cumplimiento de sus finalidades para el servicio de la carretera.
7. La autorización de cualquier tipo de cierre, tanto en la zona de dominio público como en la de protección, no implicará, en ningún caso, que cuando por problemas de inestabilidad de taludes, o por cualquier otra causa, se produzcan dificultades en los desmontes o en otro elemento funcional de la carretera, la Administración venga obligada a proceder a efectuar ningún tipo de reposición del cierre afectado ni abonar indemnización de ningún tipo. El particular autorizado podrá, en su caso, volver a solicitar la oportuna autorización que le permita rehacer el cierre, ajustándose en todo caso a las condiciones impuestas por la Administración autorizante

#### Artículo 11.1.3.11. Autorizaciones

Cualquier actividad, obra o actuación que pudiera afectar a las carreteras autonómicas requerirá pronunciamiento previo y en sentido favorable por parte del órgano competente.

#### Artículo 11.1.3.12. Sistema general viario

1. Las carreteras autonómicas, existentes y futuras, la propia calzada y los terrenos que delimitan las zonas de dominio público tendrán, a los efectos urbanísticos oportunos, la consideración de sistema general viario (de comunicaciones y transporte), con independencia de la clasificación urbanística.

### Sección 11.1.4.- Ferrocarril

#### Artículo 11.1.4.1. Normativa

1. Se considera de aplicación directa la normativa vigente para los ferrocarriles recogida en:
  - a) Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del sector ferroviario.
  - b) Real Decreto 2387/04, de 30 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento del Sector Ferroviario.
  - c) Resto de ordenamiento jurídico aplicable.
2. Las determinaciones contenidas en este Plan General quedan jerárquicamente subordinadas a las que emanen o deriven de la legislación sectorial aplicable, así como de aquellos planes de rango superior.

#### Artículo 11.1.4.2. Ámbito

1. La línea ferroviaria que discurre por el término municipal de Bárcena de Cicero es la de FEVE Oviedo-Santander-Bilbao
2. Desde este Plan General no se proponen nuevos trazados ni variantes para las líneas de FFCC existentes. Tampoco se contemplan actuaciones de iniciativa municipal o particular que pudieran afectar al dominio público ferroviario.

#### Artículo 11.1.4.3. Zona de dominio público

1. Comprenden la zona de dominio público los terrenos ocupados por las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General y una franja de terreno de ocho metros a

cada lado de la plataforma, medida en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación.

2. Reglamentariamente podrá determinarse una distancia inferior a la establecida en el apartado anterior para delimitar la zona de dominio público y la de protección, en función de las características técnicas de la línea ferroviaria de que se trate y de las características del suelo por el que discurra dicha línea. No se podrá autorizar la reducción de la zona de dominio público, la de protección ni la línea límite de la edificación por intereses particulares.

3. La arista exterior de la explanación es la intersección del talud del desmonte, del terraplén o, en su caso, de los muros de sostenimiento colindantes con el terreno natural.

4. En aquellos casos en que las características del terreno no permitan definir la arista exterior de la explanación, conformará dicha arista exterior una línea imaginaria, paralela al eje de la vía, situada a una distancia de tres metros medidos, perpendicularmente a dicho eje, desde el borde externo del carril exterior.

5. En los casos especiales de puentes, viaductos, estructuras u obras similares, como regla general se podrán fijar como aristas exteriores de la explanación las líneas de proyección vertical del borde de las obras sobre el terreno, siendo, en todo caso, de dominio público el terreno comprendido entre las referidas líneas. En aquellos supuestos en que la altura de la estructura sea suficiente, podrá delimitarse como zona de dominio público exclusivamente la zona necesaria para asegurar la conservación y el mantenimiento de la obra, y en todo caso, el contorno de los apoyos y estribos y una franja perimetral suficiente alrededor de estos elementos.

#### Artículo 11.1.4.4. Zona de protección

1. La zona de protección de las líneas ferroviarias consiste en una franja de terreno a cada lado de las mismas delimitada, interiormente, por la zona de dominio público definida en el artículo anterior y, exteriormente, por dos líneas paralelas situadas a 70 metros de las aristas exteriores de la explanación.

2. En el suelo clasificado por el planeamiento urbanístico como urbano o urbanizable, y siempre que el mismo cuente con el planeamiento más preciso que requiera la legislación urbanística aplicable, para iniciar su ejecución, las distancias establecidas para la protección de la infraestructura ferroviaria serán de cinco metros para la zona de dominio público y de ocho metros para la de protección, contados en todos los casos desde las aristas exteriores de la explanación. Dichas distancias podrán ser reducidas por los administradores generales de infraestructuras ferroviarias, previo informe de la Agencia Estatal de Seguridad Ferroviaria en el ámbito de sus competencias, siempre que se acredite la necesidad o el interés público de la reducción, y no se ocasione perjuicio a la regularidad, conservación y el libre tránsito del ferrocarril sin que, en ningún caso, la correspondiente a la zona de dominio público pueda ser inferior a dos metros. La solicitud de reducción deberá ir acompañada, al menos, de una memoria explicativa y de planos en planta y alzado que describan de forma precisa el objeto de la misma.

#### Artículo 11.1.4.5. Línea límite de edificación.

1. A ambos lados de la línea ferroviaria se establece la línea límite de edificación, hasta la cual queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las edificaciones existentes en el momento de la entrada en vigor de esta ley. Igualmente, queda prohibido el establecimiento de nuevas líneas eléctricas de alta tensión dentro de la superficie afectada por la línea límite de edificación.

2. Con carácter general, la línea límite de edificación se sitúa a cincuenta metros de la arista exterior más próxima de la plataforma, medidos horizontalmente a partir de la mencionada arista, salvo en las zonas urbanas consolidadas donde la línea se sitúa a veinte metros de la arista más próxima a la plataforma.



3. Los administradores generales de infraestructuras, previo informe de la Agencia Estatal de Seguridad Ferroviaria en el ámbito de sus competencias y de las comunidades autónomas y entidades locales afectadas, podrá, por razones geográficas o socioeconómicas, fijar una línea límite de edificación diferente a la establecida con carácter general, aplicable a determinadas líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General, en zonas o áreas delimitadas. Esta reducción no afectará a puntos concretos, sino que será de aplicación a lo largo de tramos completos y de longitud significativa.

4. Cuando resulte necesaria la ejecución de obras dentro de la zona establecida por la línea límite de la edificación en un punto o área concreta, los administradores generales de infraestructuras, previo informe de la Agencia Estatal de Seguridad Ferroviaria en el ámbito de sus competencias, podrán establecer la línea límite de edificación a una distancia inferior a las señaladas en el apartado 2, previa solicitud del interesado y tramitación del correspondiente expediente administrativo, siempre y cuando ello no contravenga la ordenación urbanística y no cause perjuicio a la seguridad, regularidad, conservación y libre tránsito del ferrocarril, así como cuando no sea incompatible con la construcción de nuevas infraestructuras correspondientes a estudios informativos que continúen surtiendo efectos conforme a lo dispuesto en el apartado 8 del artículo 5 de la Ley 38/2015.

#### Artículo 11.1.4.6. Otras limitaciones relativas a las zonas de dominio público y de protección

1. Para ejecutar, en las zonas de dominio público y de protección de la infraestructura ferroviaria, cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales, cambiar el destino de las mismas o el tipo de actividad que se puede realizar en ellas y plantar o talar árboles, se requerirá la previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias. Lo anterior se entiende sin perjuicio de las competencias de otras administraciones públicas.

2. Los solicitantes de una autorización para la realización de obras, instalaciones o actividades en las zonas de dominio público del ferrocarril, estarán obligados a prestar al administrador de la infraestructura ferroviaria las garantías que éste exija en relación con la correcta ejecución de las actividades autorizadas, de conformidad con lo que, en su caso, se determine reglamentariamente.

3. Cualesquiera obras que se lleven a cabo en la zona de dominio público y en la zona de protección y que tengan por finalidad salvaguardar paisajes o construcciones o limitar el ruido que provoca el tránsito por las líneas ferroviarias, serán costeadas por los promotores de las mismas.

4. No obstante lo anterior, sólo podrán realizarse obras o instalaciones en la zona de dominio público, previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias, cuando sean necesarias para la prestación del servicio ferroviario o bien cuando la prestación de un servicio de interés general así lo requiera. Excepcionalmente y por causas debidamente justificadas, podrá autorizarse el cruce de la zona de dominio público, tanto aéreo como subterráneo, por obras e instalaciones de interés privado.

5. En los supuestos de ocupación de la zona de dominio público ferroviario, el que la realizare estará obligado a la limpieza y recogida del material situado en los terrenos ocupados hasta el límite de la citada zona de dominio público, previo requerimiento del administrador de infraestructuras ferroviarias de la línea. Si no se atiende el requerimiento dentro del plazo conferido, actuará de forma subsidiaria el administrador de infraestructuras ferroviarias de la línea, mediante la realización de las necesarias labores de limpieza y recogida del material, quedando el ocupante de los terrenos obligado a resarcir los gastos en los que se hubiere incurrido por dicha actuación.

6. En la zona de protección no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad del tráfico ferroviario previa autorización, en cualquier caso, del administrador de infraestructuras ferroviarias. Éste podrá utilizar o autorizar la utilización de la zona de protección por razones de interés general, cuando lo requiera el mejor servicio de la línea ferroviaria o por razones de seguridad del tráfico ferroviario.

7. La denegación de la autorización deberá fundarse en las previsiones de los planes o proyectos de ampliación o variación de la línea ferroviaria en los diez años posteriores al acuerdo, o en razones de seguridad del tráfico ferroviario, o en el hecho de que la obra, instalación o actividad afecte a la seguridad del tráfico ferroviario, afecte directa o indirectamente a la estabilidad de la plataforma o la explanación, cause perjuicios a la integridad de cualquier elemento de la infraestructura, dificulte el normal mantenimiento o impida la adecuada explotación de la infraestructura.

8. Podrán realizarse cultivos agrícolas en la zona de protección, sin necesidad de autorización previa, siempre que se garantice la correcta evacuación de las aguas de riego y no se causen perjuicios a la explanación, quedando prohibida la quema de rastrojos.

9. En las construcciones e instalaciones ya existentes podrán realizarse, exclusivamente, obras de reparación y mejora, siempre que no supongan aumento de volumen de la construcción y sin que el incremento de valor que aquéllas comporten puedan ser tenidas en cuenta a efectos expropiatorios. En todo caso, tales obras requerirán la previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias, sin perjuicio de los demás permisos o autorizaciones que pudieran resultar necesarios en función de la normativa aplicable.

#### Artículo 11.1.4.7. Expropiación y ocupación.

En la zona de protección hasta la línea límite de edificación, el administrador de infraestructuras ferroviarias podrá solicitar al Ministerio de Fomento la expropiación de bienes que pasarán a tener la consideración de dominio público, entendiéndose implícita la declaración de utilidad pública, y la necesidad de su ocupación y la declaración de urgencia de la misma, siempre que se justifique su interés para la idónea prestación de los servicios ferroviarios y para la seguridad de la circulación.

#### Sección 11.1.5.- Cauces y dominio público hidráulico

##### Artículo 11.1.5.1. Normativa

1. Se considera de aplicación directa la normativa vigente recogida en:

##### a) Normativa básica o general

- Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas, considerando sus posteriores modificaciones (en adelante Ley de aguas).
- Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, modificado entre otros por:
  - R.D. 995/2000, de 2 de junio,
  - R.D. 907/2007, de 6 de julio, y R.D. 1620/2007, de 7 de diciembre.
  - R.D. 9/2008, de 11 de enero,
  - R.D. 367/2010, de 26 de marzo,
  - R.D. 1290/2012, de de septiembre,
  - Y R.D. 670/2013, de 6 de septiembre,
- Ley 10/2001, de 5 de julio, Plan Hidrológico Nacional, modificada por:
  - Ley 53/2002, de 30 de diciembre,
  - Ley 62/2003, de 30 de diciembre,
  - Real Decreto-Ley 2/2004, de 18 de junio,
  - Y Ley 11/2005, de 22 de junio.



- Real Decreto 399/2013, de 7 de junio, de aprobación Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Occidental.

b) Directivas europeas:

- Directiva 2007/60/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 23 de octubre de 2007, relativa a la evaluación y gestión de los riesgos de inundación.
- Directiva 2000/60/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 23 de octubre de 2000, por la que se establece un marco comunitario de actuación en el ámbito de la política de aguas.

c) Resto de ordenamiento jurídico aplicable.

2. Las determinaciones contenidas en este Plan General quedan jerárquicamente subordinadas a las que emanen o deriven de la legislación sectorial aplicable, así como de planificación de rango superior, incluyendo las que en un futuro pudieran promulgarse, y modificar o derogar las ahora vigentes.

Artículo 11.1.5.2. Ámbito

1. Tendrán la consideración de cauces públicos todos aquellos que cumplan los requerimientos de la Ley de Aguas, o aquellos que determine como tales el organismo de cuenca competente.
2. En todo lo relacionado con la protección de los cauces públicos y las áreas de dominio público y los usos permitidos se estará a la dispuesto en la referida Ley de Aguas, en el Reglamento del DPH y en el resto de normas aplicables.
3. A meros efectos informativos, sin ser un inventario exhaustivo, en el plano de información PI-08 se muestran los cauces que discurren por el término municipal de Bárcena.

Artículo 11.1.5.3. Dominio público hidráulico

1. Constituyen el dominio público hidráulico del Estado, con las salvedades expresamente establecidas en la Ley:
  - a) Las aguas continentales, tanto superficiales como las subterráneas renovables, con independencia del tiempo de renovación.
  - b) Los cauces de corrientes naturales, continuas o discontinuas.
  - c) Los lechos de los lagos y lagunas y los de los embalses superficiales de cauces públicos.
  - d) Los acuíferos subterráneos, a los efectos de los actos de disposición o de afección de los recursos hidráulicos.
2. Pudieran tener la condición de dominio privado los cauces por los que ocasionalmente discurran aguas pluviales, en tanto atraviesen, desde su origen, únicamente fincas de dominio particular.
3. Este posible dominio privado de estos cauces no autoriza hacer en ellos labores ni construir obras que puedan hacer variar el curso natural de las aguas en perjuicio del interés público o de tercero, o cuya destrucción por la fuerza de las avenidas pueda ocasionar daños a personas o cosas.

Artículo 11.1.5.4. Definiciones

1. 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.
2. Riberas: Se entiende por riberas las franjas laterales de los cauces públicos situados por encima del nivel de aguas bajas.
3. Márgenes: Los terrenos que lindan con los cauces.

4. Zona de servidumbre: Las márgenes están sujetas en toda su extensión a una zona de servidumbre de cinco metros de anchura para uso público.

5. 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.

6. Zona de flujo preferente: Es aquella zona constituida por la unión de la zona o zonas donde se concentra preferentemente el flujo durante las avenidas, o vía de intenso desagüe, y de la zona donde, para la avenida de 100 años de periodo de retorno, se puedan producir graves daños sobre las personas y los bienes, quedando delimitado su límite exterior mediante la envolvente de ambas zonas

7. Zonas inundables: Son aquéllas que resultan inundables cuando circula un caudal uniforme igual al de periodo de retorno de 500 años.

Artículo 11.1.5.5. Limitaciones en el dominio público hidráulico

1. Queda prohibida toda modificación de las condiciones naturales de los cauces (cambios de curso, rasantes, arbolado o vegetación natural, extracción de áridos, etc.), salvo redacción de Plan Especial que estudie la necesidad por motivos exclusivos de bien público. Este Plan Especial deberá contener un estudio de la situación existente y de impactos previsibles.
2. Se permite el uso agrícola y ganadero siempre que no se alteren las condiciones naturales y se atiende al resto de requerimientos, como los relativos a los vertidos y al régimen urbanístico correspondiente.
3. Se permiten las instalaciones necesarias para el mantenimiento de las condiciones naturales del río, obras para facilitar el desove del salmón, la trucha y demás especies faunísticas del río, todas ellas sujetas a licencia tras la redacción de un Plan Especial.

Artículo 11.1.5.6. Limitaciones en zona de servidumbre

1. La zona de servidumbre para uso público definida tendrá los siguientes fines:
  - a) Paso para servicio del personal de vigilancia del cauce.
  - b) Paso para el ejercicio de actividades de pesca fluvial.
  - c) Paso para el salvamento de personas o bienes.
  - d) Varado y amarre de embarcaciones de forma ocasional y en caso de necesidad.
2. Los propietarios de estas zonas de servidumbre podrán libremente sembrar y plantar especies no arbóreas, siempre que no deterioren el ecosistema fluvial o impidan el paso señalado en el apartado anterior.
3. No se podrá realizar ningún tipo de construcción en esta zona salvo que resulte conveniente o necesaria para el uso del dominio público hidráulico o para su conservación y restauración.
4. 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.

Artículo 11.1.5.7. Limitación de usos en zona de policía

1. En la zona de policía quedan sometidos a autorización del Organismo de Cuenca las siguientes actividades y usos del suelo:
  - a) Las alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno.
  - b) Las extracciones de áridos.
  - c) Las construcciones de todo tipo, tengan carácter definitivo o provisional.

d) Cualquier otro uso o actividad que suponga un obstáculo para la corriente en régimen de avenidas o que pueda ser causa de degradación o deterioro del dominio público hidráulico.

2. 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.

3. Como criterio general, no podrá edificarse en las zonas de policía inundables en zonas urbanas o urbanizables, en tanto no exista un Plan de Encauzamiento del río aprobado por el Organismo de Cuenca.

4. Las posibilidades edificatorias en suelo inundable quedan condicionadas al cumplimiento en fase de autorización administrativa de obras de las limitaciones a los usos en la zona de policía del dominio público hidráulico inundable establecidas en el artículo 9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RD 846/1986, de 12 de abril, modificado por RD 9/2008, de 11 de enero), artículo 55 del Real Decreto 399/2013, de 7 de junio, por el que se aprueba el Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Occidental, y en todo caso a lo que disponga el Plan de Gestión del Riesgo que habrá de aprobarse mediante Real Decreto.

5. Las edificaciones que pudieran autorizarse se ejecutarán en las condiciones menos desfavorables para el cauce y con mínima ocupación y volumen posible.

#### Artículo 11.1.5.8. Limitaciones en zona de flujo preferente y zonas inundables

1. La zona de flujo preferente estará sujeta a las mismas limitaciones que el dominio público hidráulico, salvo que el organismo de cuenca determine otras condiciones.

2. Cualquier actuación en las zonas inundables deberá ser sometida a la autorización del Organismo de Cuenca, debiendo formularse consulta aun cuando esta zona exceda la de policía.

3. A juicio de los STM o del propio Organismo de Cuenca, las actuaciones deberán incorporar un Estudio de Inundabilidad que resuelva sobre la posibilidad de implantar los usos y/o construcciones que prevea.

4. Los Estudios de Inundabilidad que se presenten incluirán la justificación de la compatibilidad de la ordenación propuesta con el cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RD 846/1986, de 12 de abril, modificado por RD 9/2008, de 11 de enero) respecto a la zona de flujo preferente.

5. Sin perjuicio de lo que determine dicho estudio y/o el organismo de cuenca, las nuevas construcciones –y especialmente las viviendas– se emplazarán fuera la zona de flujo preferente, incluso en suelo urbano.

6. En caso de finalmente autorizarse construcciones, deberán situarse por encima de la cota de inundación correspondiente al periodo T500 (años), sin perjuicio de otros condicionantes particulares que pudieran ser exigibles.

#### Artículo 11.1.5.9. Condiciones para los vertidos

1. Queda prohibido el vertido directo o indirecto de aguas y de productos residuales susceptibles de contaminar las aguas continentales o cualquier otro elemento del dominio público hidráulico, salvo que se cuente con la previa autorización administrativa.

2. Se consideran vertidos los aportes artificiales de agua sobre los cauces que se realicen directa o indirectamente, cualquiera que sea la naturaleza de éstos, así como los que se lleven a cabo en el subsuelo o sobre el terreno, balsas o excavaciones, mediante evacuación, inyección o depósito, o cualquier otro método.

3. Todo vertido deberá reunir las condiciones precisas para que considerado en particular y en conjunto con los restantes vertidos al mismo cauce, se cumplan en todos los puntos las normas y objetivos ambientales fijados para sus aguas.

4. Todo vertido requerirá la previa autorización del Organismo de cuenca, a cuyo efecto el titular de las instalaciones deberá formular la correspondiente solicitud de autorización acompañada de documentación técnica en la que se definan las características de las instalaciones de depuración y los parámetros límite de los efluentes (arts. 100 y siguientes del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas, así como el 245 y siguientes del Reglamento de Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, modificado por RO 9/2008, de 11 de enero).

5. Asimismo, las aguas de escorrentía pluvial que se contaminen con motivo de determinada actividad y se recojan en un sistema colector deberán someterse al procedimiento de autorización de vertido.

#### Artículo 11.1.5.10. Depuración de aguas

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

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

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

4. Requisitos técnicos a considerar para los vertidos:

- Diseño de redes separativas en los casos en que sea factible, y al menos en las de nueva creación.
- El caudal mínimo de cálculo será el que corresponda a la suma del caudal de abastecimiento y riego.
- La velocidad media para el caudal de cálculo estará comprendida entre 2,5 y 1 m/s.
- Los pozos de registro se colocarán cada 50 metros como máximo en el suelo urbano.
- Las tuberías y redes deberán ser absolutamente estancos.

5. Se respetarán los objetivos de calidad previstos en el Plan Hidrológico.

#### Artículo 11.1.5.11. Áreas de protección de captaciones

1. La protección de las captaciones y su regulación serán coherentes con lo dispuesto en el Real Decreto 399/2013, de 7 de junio, por el que se aprueba el Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Occidental.

2. Sin perjuicio de lo anterior, se establece desde el Plan un área de protección de 250 metros alrededor de todas las captaciones y manantiales del municipio. Dentro de éste área, toda actuación, y especialmente las de vertido, deberán acompañar a la solicitud de autorización de un informe hidrogeológico en el que se analicen los efectos sobre los cauces y los acuíferos. Dicho informe se remitirá por el Ayuntamiento al organismo de cuenca para su consideración, sin menoscabo de las competencias de éste último para exigir cuanta otra documentación estime necesaria para garantizar la calidad y la no contaminación de las aguas.

3. Se establece asimismo un área de protección mínima de 5 metros a cada lado de cualquier cauce, arroyo o regato, en la que estará prohibida cualquier tipo de actuación de edificación, de cierre, de movimiento de tierras, etc.



**Sección 11.1.6.- Costas****Artículo 11.1.6.1. Normativa**

1. Se considera de aplicación directa la normativa vigente recogida en:

- a) Ley 22/1988, 28 julio, de Costas.
- b) Ley 2/2013, de 29 de mayo, de protección y uso sostenible del litoral y de modificación de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas.
- c) Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba Reglamento General de Costas.
- d) Ley 41/2010, de 29 de diciembre, de Protección del Medio Marino.
- e) Resto de ordenamiento jurídico aplicable.

2. Las determinaciones contenidas en este Plan General quedan jerárquicamente subordinadas a las que emanen o deriven de la legislación sectorial aplicable, así como de planificación de rango superior, incluyendo las que en un futuro pudieran promulgarse, y modificar o derogar las ahora vigentes.

3. En el momento de redacción de este Plan los deslindes aprobados son:

- a) DL-60-S (O.M. 31 de marzo de 2005), todo el término municipal de Bárcena de Cícero salvo los tramos comprendidos entre los vértices 8564-8592, 8807-8808, 8823-8824 y 8995-8996.
- b) DES01/07/39/0009 (O.M. 16 de abril de 2010), cuatro tramos de ría.

4. En los planos de ordenación aparecen reflejados el dominio público marítimo-terrestre y sus servidumbres de tránsito y de protección. No obstante, ante cualquier desajuste en la representación de las citadas líneas, prevalecerán los deslindes oficiales sobre los reflejados en el Plan.

**Artículo 11.1.6.2. Ámbito y régimen general**

1. El ámbito de aplicación será el fijado en la normativa, incluyendo como mínimo el dominio público marítimo-terrestre, incluyendo espacios como:

- La ribera del mar y de las rías
- Las playas o zonas de depósito de materiales.
- El mar territorial y las aguas interiores
- Los recursos naturales de la zona económica.

2. En virtud de lo señalado en el artículo 4 de la Ley 22/1988, pertenecen asimismo al dominio público marítimo-terrestre estatal:

- Las accesiones a la ribera del mar por depósito de materiales o por retirada del mar, cualesquiera que sean las causas.
- Los terrenos ganados al mar como consecuencia directa o indirecta de obras, y los desecados en su ribera.
- Los terrenos cuya superficie sea invadida por el mar por causas distintas a las previstas en el último párrafo del artículo 3.1, letra a) del citado texto, y en todo caso tendrán esta consideración los terrenos inundados que sean navegables.
- Los acantilados sensiblemente verticales, que estén en contacto con el mar o con espacios de dominio público marítimo-terrestre, hasta su coronación.

- Los terrenos deslindados como dominio público que por cualquier causa han perdido sus características naturales de playa, acantilado, o zona marítimo-terrestre, salvo lo previsto en el artículo 18.
- Los islotes en aguas interiores y mar territorial.
- Los terrenos incorporados por los concesionarios para completar la superficie de una concesión de dominio público marítimo-terrestre que les haya sido otorgada, cuando así se establezca en las cláusulas de la concesión.
- Los terrenos colindantes con la ribera del mar que se adquieran para su incorporación al dominio público marítimo-terrestre.
- Las obras e instalaciones construidas por el Estado en dicho dominio.
- Las obras e instalaciones de iluminación de costas y señalización marítima, construidas por el Estado cualquiera que sea su localización, así como los terrenos afectados al servicio de las mismas, salvo lo previsto en el artículo 18.
- Los puertos e instalaciones portuarias de titularidad estatal, que se regularán por su legislación específica.

3. Deberá tenerse en cuenta que para cualquier tipo de suelo, independientemente de su clasificación y calificación urbanística:

- a) La utilización del dominio público marítimo-terrestre se regulará según lo especificado en el Título III de la Ley de Costas, y en cualquier caso las actuaciones que se planteen sobre dichos terrenos de dominio público marítimo-terrestre, deberán contar con el correspondiente título habilitante.
- b) Los usos en la zona de servidumbre de protección se ajustarán a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas, debiendo contar los usos permitidos en esta zona, con la autorización del órgano competente de la Comunidad Autónoma.
- c) Se deberá garantizar el respeto de las servidumbres de tránsito y acceso al mar establecidas en los artículos 27 y 28 de la Ley de Costas, respectivamente.
- d) Las obras e instalaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley de Costas, situadas en zona de dominio público o de servidumbre, se regularán por lo especificado en la Disposición transitoria cuarta de la Ley de Costas.
- e) Las instalaciones de la red de saneamiento deberán cumplir las condiciones señaladas en el artículo 44.6 de la Ley de Costas y concordantes de su Reglamento.

**Artículo 11.1.6.3. Limitaciones**

1. La protección del dominio público marítimo-terrestre comprende la defensa de su integridad y de los fines de uso general a que está destinado; la preservación de sus características y elementos naturales y la prevención de las perjudiciales consecuencias de obras e instalaciones, en los términos de la legislación de costas.

2. A efectos de lo previsto en el artículo anterior, los terrenos colindantes con el dominio público marítimo-terrestre estarán sujetos a las como mínimo a las siguientes limitaciones y servidumbres:

- a) Servidumbre de protección: En general, recaerá sobre una zona de 100 metros medida tierra adentro desde el límite interior de la ribera del mar. Con carácter ordinario, solo se permitirán en esta zona, las obras, instalaciones y actividades que, por su naturaleza, no puedan tener otra ubicación, como los establecimientos de cultivo marino o las salinas marítimas, o aquellos que presten servicios necesarios o convenientes para el uso del dominio público marítimo-terrestre, así como las instalaciones deportivas descubiertas. En todo caso, la ejecución de terraplenes, desmontes o tala de árboles deberán cumplir las



condiciones que se determinen reglamentariamente para garantizar la protección del dominio público.

- b) Servidumbre de tránsito: En general, recaerá sobre una franja de 6 metros, medidos tierra adentro a partir del límite interior de la ribera del mar. Esta zona deberá dejarse permanentemente expedita para el paso público peatonal y para los vehículos de vigilancia y salvamento, salvo en espacios especialmente protegidos
- c) Servidumbre de acceso al mar: Recaerá, en la forma que se determine, sobre los terrenos colindantes o contiguos al dominio público marítimo-terrestre, en la longitud y anchura que demanden la naturaleza y finalidad del acceso. No se permitirán en ningún caso obras o instalaciones que interrumpan el acceso al mar sin que se proponga por los interesados una solución alternativa que garantice su efectividad en condiciones análogas a las anteriores, a juicio de la Administración del Estado.
- d) Zona de influencia: Será como mínimo de 500 metros a partir del límite interior de la ribera del mar.

A estas limitaciones se añadirán las más restrictivas que fuesen aplicables conforme a otras normas y planes, como el PORN en el ámbito de su aplicación.

#### Artículo 11.1.6.4. Utilización del dominio público marítimo-terrestre

1. La utilización del dominio público marítimo-terrestre y, en todo caso, del mar y su ribera será libre, pública y gratuita para los usos comunes y acordes con la naturaleza de aquél, tales como pasear, estar, bañarse, navegar, embarcar y desembarcar, varar, pescar, coger plantas y mariscos y otros actos semejantes que no requieran obras e instalaciones de ningún tipo y que se realicen de acuerdo con las leyes y reglamentos o normas aprobadas conforme a la Ley aplicable.
2. Los usos que tengan especiales circunstancias de intensidad, peligrosidad o rentabilidad y los que requieran la ejecución de obras e instalaciones sólo podrán ampararse en la existencia de reserva, adscripción, autorización y concesión, con sujeción a lo previsto en legislación de costas, en otras especiales, en su caso, y en las normas generales o específicas correspondientes, sin que pueda invocarse derecho alguno en virtud de usucapión, cualquiera que sea el tiempo transcurrido.
3. En el ámbito de este dominio se estará a lo dispuesto en la normativa en vigor.
4. Las obras e instalaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley de Costas, situadas en zona de dominio público o de servidumbre, se regularán por lo especificado en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley de Costas, según redacción resultante de la Ley 2/2013.
5. Las instalaciones de la red de saneamiento deberán cumplir las condiciones que se establecen en el artículo 44.6 de la Ley de Costas y concordantes del Reglamento.

#### Artículo 11.1.6.5. Condiciones adicionales para los desarrollos urbanísticos

1. De acuerdo a lo establecido en los artículos 30 de la Ley 22/1988 y 59 del Decreto 876/2014, en la zona de influencia, que será como mínimo de 500 metros a partir del límite interior de la ribera del mar, respetará las exigencias de protección del dominio público marítimo-terrestre a través de los siguientes criterios:

- a) En tramos con playa y con acceso a tráfico rodado, se preverán reservas de suelo para aparcamientos de vehículos en cuantía suficiente para garantizar el estacionamiento fuera de la zona de servidumbre de tránsito.
- b) Las construcciones habrán de adaptarse a lo establecido en la legislación urbanística. Se deberá evitar la formación de pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes sin que, a estos efectos, la densidad de edificación pueda ser superior a la media del suelo urbanizable delimitado en el término municipal. Se entenderá por densidad de edificación la edificabilidad definida en el planeamiento para los terrenos incluidos en la zona.

2. Para el otorgamiento de las licencias de obra o uso que impliquen la realización de vertidos al dominio público marítimo-terrestre se requerirá la previa obtención de la autorización de vertido correspondiente.

3. Los siguientes sectores se incluyen total o parcialmente en la zona de influencia:

- a) SDR-G1, G2 y G3, en torno a Gama.
- b) SDR-C1, en barrio El Bao, en Cicero.
- c) SDR-C6, C7 y C8, en barrio La Rueda, en Cicero.
- d) SDR-C9, en barrio de Rivaplumo, en Cicero.
- e) SDR-T1, en barrio de La Peña, en Treto.

4. En la siguiente tabla se muestran los principales parámetros de todos los sectores de suelo urbanizables contemplados en el Plan al objeto de constatar que los señalados en el punto 3 anterior tienen una densidad de edificación (edificabilidad) inferior a la media del conjunto:

#### Sectores de suelo urbanizable delimitado en Bárcena

Justificación del art. 30 de la Ley de Costas

Denominación sector	Edificabilidad (m <sup>2</sup> c)	Superficie total (m <sup>2</sup> s)	Superficie (%)	Coefficiente edificabilidad
SDR-G1	3.420	24.411	6,2	0,1401
SDR-G2	3.822	31.377	7,9	0,1218
SDR-G3	4.534	32.841	8,3	0,1381
SDR-C1	2.590	18.199	4,6	0,1423
SDR-C2*	3.248	22.818	5,8	0,1423
SDR-C3*	3.940	28.264	7,2	0,1394
SDR-C4*	5.431	40.228	10,2	0,1350
SDR-C5*	9.054	45.149	11,4	0,2005
SDR-C6	3.500	24.974	6,3	0,1402
SDR-C7	1.886	13.430	3,4	0,1405
SDP-C8	3.614	25.928	6,6	0,1394
SDR-C9	7.517	52.527	13,3	0,1431
SDR-T1	4.897	34.942	8,8	0,1401
	<b>57.542</b>	<b>395.087</b>	<b>100</b>	<b>0,1433</b>

\* Fuera de la zona de influencia.

5. Los instrumentos de desarrollo del presente Plan General, y de forma particular los planes parciales correspondientes a los sectores señalados en el punto 3, que se encuentran afectados por la zona de protección, tendrán en cuenta que la ordenación que establezcan deberán cumplir con las determinaciones de la Ley de Costas, y en concreto con lo dispuesto en los artículos 24, 25, 27 y 28

6. En cualquier caso, todos los instrumentos de desarrollo correspondientes a los sectores enumerados en el punto 3 de este artículo deberán remitirse a la Demarcación de Costas de Cantabria, antes de su aprobación inicial, para la solicitud del informe al que aluden los artículos 112.a) y 117 de la Ley de Costas. Dicho informe tendrá los efectos y el carácter establecidos en esta ley.

**Sección 11.1.7.- Plan de Ordenación del Litoral****Artículo 11.1.7.1. Normativa**

- a) Ley de Cantabria 2/2004, de 27 de septiembre, del Plan de Ordenación del Litoral.
- b) Decreto 51/2010, de 26 de agosto, por el que se aprueba el Plan Especial de la Red de Sendas y Caminos del Litoral

**Artículo 11.1.7.2. Áreas de Protección**

1. Debido principalmente a la concurrencia en el término municipal de Bárcena del espacio natural de las Marismas de Santoña, las áreas de protección identificadas por el Plan de Ordenación del Litoral son inferiores al 1% de la superficie municipal.
2. Las actuaciones de cualquier naturaleza que se prevean desarrollar sobre estas áreas de protección se adecuarán a lo establecido en el Plan de Ordenación del Litoral y de forma particular a su artículo 23 y cc.
3. En el caso concreto, de la Protección de Ribera delimitada por el POL, en el Barrio de La Iglesia de Gama, que el Plan clasifica como suelo urbanizable, su destino efectivo deberá ser el contemplado como autorizable en el artículo 25; sistema general de espacios libres.
4. Deberá ser objeto de especial atención las autorizaciones relativas a la cantera activa existente en el monte de Lamadrid, dada la proximidad a áreas de protección. A tal fin, deberá recabarse informe del organismo autonómico competente en materia de ordenación del territorio.

**Artículo 11.1.7.3. Áreas de Ordenación**

1. El POL identifica dentro del término municipal las siguientes áreas de ordenación:
  - a) Modelo Tradicional ( $\pm$  15% superficie del municipio)
  - b) Ecológico Forestal ( $\pm$  6%)
2. Las actuaciones de cualquier naturaleza que se prevean desarrollar sobre estas áreas se adecuarán a lo establecido en el Plan de Ordenación del Litoral y de forma particular a sus artículos 48, 49 y cc.

**Artículo 11.1.7.4. Sendas Litorales**

1. El Plan califica como sistema general los terrenos necesarios para la ejecución de la red de sendas contempladas en el Decreto 51/2010.
2. En suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable será vinculante el establecimiento de las referidas sendas, pero podrá modificarse el trazado, pudiendo el Ayuntamiento establecer criterios adicionales y nuevas rutas para tales itinerarios.
3. En el suelo urbano y rústico el Ayuntamiento procurará la paulatina puesta en marcha efectiva de la red de sendas, siendo prioritarias aquellas que den acceso o conecten entre sí tramos preexistentes o ejecutados por sectores o ámbitos de actuación.

**Sección 11.1.8.- Espacios Naturales Protegidos****Artículo 11.1.8.1. Normativa**

1. Cualquier actuación o proyecto deberá tener en consideración cuando resulte de aplicación lo establecido, como mínimo, en las siguientes normas:
  - a) 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 flora silvestres,
  - b) Ley 4/2006, de 19 de mayo, de Conservación de la Naturaleza de Cantabria, por la que se declara el Parque Natural de las Marismas de Santoña, Victoria y Joyel, modificada por Ley de Cantabria 10/2012, de 26 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas.

- c) Decreto 34/1997, de 5 de mayo por el que se aprueba el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de las Marismas de Santoña, Victoria y Joyel.
- d) Orden GAN/52/2012, de 8 de agosto, por la que se modifica la Orden DES/15/2010, de 17 de marzo, por la que se acuerda el inicio del procedimiento de revisión del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de las Marismas de Santoña, Victoria y Joyel
- e) Ley 12/2006, de 17 de julio, de Caza de Cantabria.
- f) Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.
- g) Ley 3/2007, de 4 de abril, de Pesca en Aguas Continentales.
- h) Decreto 120/2008, de 4 de diciembre por el que se regula el Catálogo Regional de Especies Amenazadas de Cantabria.
- i) Resto de normativa comunitaria, estatal o autonómica aplicable.

2. Las determinaciones contenidas en este Plan General quedan jerárquicamente subordinadas a las que emanen o deriven de la legislación aplicable, así como de la planificación de rango superior, incluyendo las que en un futuro pudieran promulgarse o modificar las vigentes.

**Artículo 11.1.8.2. Protección de los espacios Naturales Protegidos**

1. El municipio de Bárcena de Cicero incluye parcialmente en sus límites los siguientes espacios pertenecientes a la Red de Espacios Naturales Protegidos de Cantabria:
  - a) Parque Natural de las de las Marismas de Santoña, Victoria y Joyel.
  - b) Red Ecológica Europea Natura 2000:
    - LIC ES1300007 Marismas de Santoña, Victoria y Joyel
    - ZEPA ES0000143 Marismas de Santoña, Victoria, Joyel y Ría de Ajo.
2. En el ámbito de los espacios de la Red Natura 2000 sólo se podrán desarrollar los usos y actividades que sean compatibles con la preservación de la coherencia e integridad ecológica de los valores naturales (hábitats y especies) objeto de conservación de dicho espacios.
3. Para garantizar la biodiversidad mediante la conservación de hábitats naturales y de la fauna y flora silvestre el mantenimiento de las especies y hábitats se tomarán medidas para instaurar un sistema de protección rigurosa prohibiendo:
  - a) Captura y sacrificio deliberado de especímenes de especies protegidas en la naturaleza.
  - b) Perturbación deliberada de especies, especialmente durante los periodos de reproducción, cría, hibernación y migración.
  - c) Destrucción o recogida intencionada de huevos en la naturaleza.
  - d) Deterioro o destrucción de los lugares de reproducción o de las zonas de descanso.
  - e) Recoger, así como cortar, arrancar o destruir intencionalmente en la naturaleza planta protegidas en su área de distribución natural.
4. Previa a la realización de cualquier plan o proyecto que pudiera afectar de forma directa o indirecta a los valores de declaración de los espacios naturales protegidos, independientemente de la clasificación del suelo y del tipo de actuación, se deberá remitir el documento de detalle de la pretendida actuación a la Dirección General de Montes y Conservación de la Naturaleza al objeto de valorar su repercusión y, en su caso, emita el correspondiente informe de conformidad.
5. Todas las actividades que se realicen en el ámbito del PORN y precisen autorización por parte de otras Administraciones u Organismos necesitarán, con carácter previo a su otorgación, el informe de la Administración Gestora, aunque tales actividades no aparezcan en el Anexo III. Dicho informe será vinculante en la medida en que estas actividades puedan afectar significativamente a los recursos naturales. Se excluyen de esta obligación a las ubicadas en el



interior de los núcleos de población, salvo que estén expresamente recogidas en el mencionado Anexo.

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

#### Artículo 11.1.8.3. Protección de hábitats

1. Estará prohibida cualquier actuación que destruya o deteriore vegetación o hábitats de alto valor ecológico -incluidos todos los considerables como hábitat natural de interés comunitario-, así como aquellas que supongan una sensible modificación de la topografía natural o generen un significativo impacto visual o paisajístico.

2. De manera particular, deberá prestarse especial atención a aquellas actuaciones que se pretendan acometer en el ámbito del PORN, donde cabe señalar la presencia de los siguientes hábitats:

- a) Polígono industrial colindante a la carretera CA-670, próximo al núcleo de Cícero (ver plano Cícero): dicho polígono se ubica en un área de praderías de aprovechamiento agropecuario, junto a la marisma de La Saca, la cual alberga en la zona más próxima al mismo los hábitats naturales de interés comunitario "Llanos fangosos y arenosos que no están cubiertos de agua en el momento de marea baja (Cod.1140)", "Pastizales salinos atlánticos (*Glaucopuccinellietalia maritima*) (Cod.1330)" y "Matorrales halófilos mediterráneos y termoatlánticos (*Sarcocornetea fruticosi*) (Cod. 1420)", recogidos en el Anejo I de la Directiva 92/43/CEE.
- b) Antigua fábrica de anchoas de Sollagua, situada en el barrio del mismo nombre, siendo colindante a las marismas de este municipio que albergan en el ámbito más cercano a la misma los mencionados hábitats naturales de interés comunitario con códigos 1140, 1330 y 1420, así como "Pastizales de Spartina (*Spartinion maritima*) (Cod.1320)" y "Megaforbios eutrofos higrófitos de las orlas de llanuras y de los pisos montano a alpino (Cod. 6430)", del Anejo I de dicha Directiva.
- c) Fábrica de Robert Bosch en Treto, que se ubica en un área de rellenos delimitada por unos diques que la separan de la ría de Treto que alberga en dicho ámbito el citado hábitat natural de interés comunitario con código 1140 y "Bancos de arena cubiertos permanentemente con agua marina poco profunda (Cod. 1110)", ambos recogidos en el Anejo I de la citada Directiva. Asimismo, a escasos metros al norte de la fábrica se encuentran una zona de lagunas asociadas al arroyo Carranques, que discurre por el paraje de Mies de Hoyos, y conectadas hidrológicamente con la ría de Treto en la que desemboca el arroyo. Dichas lagunas albergan carrizales (*Phragmites sp.*) y cañaverales (*Typha sp.* y *Scirpus sp.*), así como comunidades de vegetación herbácea higrófitas y helófitas. En este ámbito se identifica también el hábitat natural de interés comunitario "Bosques aluviales de *Alnus glutinosa* y *Fraxinus excelsior* (*Alno-Padion*, *Alnion incanae*, *Salicion albae*) (Cod. 91E0\*)".

2. En la aplicación del presente Plan General, se procurará también la preservación del hábitat natural de interés comunitario de carácter prioritario "Bosques aluviales con *Alnus glutinosa* y *Fraxinus excelsior* (*Alno-Padion*, *Alnion incanae*, *Salicion albae*) (Cod. 91E0)", identificado en el barranco de Ocina, añadido al PORN mediante Orden GAN/52/20012, e incluido en diversas categorías de Suelo Rústico Especial Protección.

#### Sección 11.1.9.- Patrimonio

##### Artículo 11.1.9.1. Normativa

1. La protección del patrimonio se sujetará con carácter general a lo establecido en la normativa vigente en la materia, cuyas referencias básicas son:

a) En el ámbito autonómico:

- Ley de Cantabria 11/1998 de 13 de octubre, de Patrimonio Cultural de Cantabria (LPCC)
- Decreto autonómico 22/2001, de 12 de Marzo, del Registro General de Bienes de Interés Cultural, del Catálogo General de Bienes de Interés Local y del Inventario General del Patrimonio Cultural de Cantabria.
- Decreto Autonómico 36/2001, de desarrollo parcial de la Ley de Cantabria 11/1998 de Patrimonio Cultural.
- Decreto Autonómico 144/2002 por el que se regula el procedimiento para la elaboración y aprobación de los Planes Especiales en materia de protección de Patrimonio Cultural.

b) En el ámbito estatal:

- Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español (LPHE).
- Real Decreto 111/1986 de desarrollo parcial de la LPHE.

c) En cuestiones directamente vinculadas con el planeamiento urbanístico cabría destacar:

- La Ley de Cantabria 2/2001, y en particular el artículo 33 que establece una serie de medidas encaminadas a la protección del entorno cultural, en aspectos referidos a la integración de nuevas construcciones y a la conservación y realce del patrimonio cultural.
- Ley de Cantabria 3/2012, de 21 de junio, por la que se modifica la Ley de Cantabria 2/2001. La revalorización del espacio rural pasa por posibilitar el desarrollo de nuevos usos y actividades en suelo rústico que, entre otras medidas, debe apoyarse en las edificaciones "con características arquitectónicas, tipológicas y constructivas propias de una edificación rural del entorno" incluidas en el Catálogo de edificaciones en suelo rústico.
- Decreto 65/2010, de 30 de septiembre, se aprobaron las Normas Urbanísticas de Cantabria En su artículo 16 concreta que el planeamiento municipal identificará los elementos con valores naturales y culturales que deben ser conservados, mientras que en el 17 establece medidas para la preservación y revalorización de los núcleos de carácter tradicional.
- Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo.
- Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.

2. En el caso de los bienes de interés cultural, de los yacimientos arqueológicos y de demás de elementos inventarios ser estará además a las condiciones específicas aplicables en cada caso, debiendo prestarse además especial a los entornos de protección.



**Sección 11.1.10.- Montes****Artículo 11.1.10.1. Normativa**

1. En estas materias, cualquier actuación o proyecto deberá cumplir como mínimo con las siguientes normas:

- a) Decreto 120/2008, de 4 de diciembre por el que se regula el Catálogo Regional de Especies Amenazadas de Cantabria
- b) Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad
- c) Ley de Cantabria 3/2007, de 4 de abril, de Pesca en Aguas Continentales
- d) Ley de Cantabria 12/2006, de 17 de julio, de Caza de Cantabria.
- e) Ley de Cantabria 4/2006, de 19 de mayo, de Conservación de la Naturaleza
- f) Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes, modificada por la Ley 10/2006, de 28 de septiembre y la Ley 25/2009, de 22 de diciembre.
- g) Resto de normativa aplicable.

2. Las determinaciones contenidas en este Plan General quedan jerárquicamente subordinadas a las que emanen o deriven de la legislación sectorial aplicable, así como de planificación de de rango superior, incluyendo las que en un futuro pudieran promulgarse, y modificar o derogar las ahora vigentes.

**Artículo 11.1.10.2. Protección de Montes**

1. La Ley 43/2003 de Montes es de aplicación en todos los espacios susceptibles de tal consideración conforme a su definición en el artículo 5 como “todo terreno en el que vegetan especies forestales arbóreas, arbustivas, de matorral o herbáceas, sean espontáneamente o procedan de siembra o plantación, que cumplan o puedan cumplir funciones ambientales, protectoras, productoras, culturales, paisajísticas o recreativas.

2. Tienen también la consideración de monte:

- a) Los terrenos yermos, roquedos y arenales.
- b) Las construcciones e infraestructuras destinadas al servicio del monte en el que se ubican.
- c) Los terrenos agrícolas abandonados con signos inequívocos de su estado forestal.
- d) Aquellos terrenos que, sin reunir tales condiciones, se adscriban a la finalidad de ser repoblados o transformados para su uso forestal”.

3. Con carácter general, hasta la aprobación de planificación forestal por el órgano competente, las determinaciones del Plan General quedarán supeditadas al cumplimiento de la referida Ley. Atendiendo en especial a los principios inspiradores recogidos en el artículo 3, y en particular a los siguientes:

- a) La gestión sostenible de los montes.
- b) El cumplimiento equilibrado de su multifuncionalidad en los valores ambientales, económicos y sociales.
- c) El fomento de las producciones forestales y sus sectores económicos asociados.
- d) La creación de empleo y el desarrollo del medio rural.
- e) La conservación y restauración de la biodiversidad de los ecosistemas forestales.
- f) Y la colaboración y cooperación de las diferentes Administraciones en la elaboración y ejecución de sus políticas forestales.

4. Caso particular de las superficies forestales son los montes incluidos en el Catálogo de Montes de Utilidad Pública, los cuales integran el dominio público forestal. Son montes de titularidad pública declarados de utilidad pública por razones de servicio público de protección del suelo, regulación del régimen hidrológico, conservación de la diversidad biológica, paisaje, etc.

5. En el municipio de Bárcena de Cicero existen terrenos pertenecientes al Dominio Público Forestal: Las Calladas (código 396) y Las Desecas y El Grumón (código 397).

6. A los efectos urbanísticos que procedan, los montes de utilidad pública ostentarán la condición de Suelo Rústico de Especial Protección, dado su carácter demanial y los valores asociados a los mismos, que los hacen incompatibles con su transformación urbana.

7. Las actividades relacionadas con los aprovechamientos forestales en montes no serán objeto de regulación o sometimiento a autorización por la administración local, recayendo tales competencias sobre el órgano forestal autonómico. Y en particular las siguientes:

- a) Tala de vegetación arbórea o arbustiva, como parte de tratamientos culturales de la masa o de aprovechamientos finales.
- b) Movimientos de tierra vinculados a la apertura, mejora o mantenimiento de las vías forestales.
- c) Cierres de malla cinegética o ganadera de carácter temporal destinados a la protección perimetral de las repoblaciones forestales frente a los efectos de la fauna silvestre y el ganado, durante sus primeros años tras la plantación, así como los destinados al manejo de aprovechamientos de pastos.
- d) Cualquier otra actividad o aprovechamiento que pueda interferir en el correcto desarrollo de los aprovechamientos y la gestión forestal.

8. El cambio del uso forestal de un monte cuando no venga motivado por razones de índole general tendrá carácter excepcional y requerirá informe favorable del órgano forestal competente y, en su caso, del titular del monte.

9. Sin perjuicio de lo anterior, en el ámbito de los montes de utilidad pública, toda actuación deberá ser sometida al otorgamiento de autorización o concesión, según corresponda, ante el órgano forestal, para lo cual deberá remitirse a éste memoria o proyecto de obra con la descripción pormenorizada de la actividad.

**Sección 11.1.11.- Red eléctrica****Artículo 11.1.11.1. Normativa**

1. Se considerará como normativa básica de referencia:

- a) Ley 54/1997, de 27 de noviembre, del Sector Eléctrico
- b) Reglamento de líneas eléctricas aéreas de alta tensión.
- c) Reglamento sobre centrales eléctricas, subestaciones y centros de transformación.
- d) Reglamento electrotécnico de baja tensión.
- e) Resto de normativa técnica aplicable.

2. Conforme a la legislación vigente, las instalaciones eléctricas de nueva extensión de red y, en su caso, la modificación de las existentes (soterramientos, desvíos, etc.), deberán ser financiadas con cargo a los nuevos desarrollos urbanísticos o al promotor que lo motive.

**Artículo 11.1.11.2. Servidumbres**

1. La servidumbre de paso aéreo de energía eléctrica comprende, además del vuelo sobre el predio sirviente, el establecimiento de postes, torres o apoyos fijos para la sustentación de cables conductores de energía.
2. La servidumbre de paso subterráneo comprende la ocupación del suelo por los cables conductores, a la profundidad y con las demás características que reglamentariamente sean exigibles.
3. Una y otra forma de servidumbre comprenderán igualmente el derecho de paso o acceso y la ocupación temporal de terrenos u otros bienes necesarios para atender a la vigilancia, conservación y reparación de la misma.
4. La servidumbre de paso de energía eléctrica no impide al dueño del predio sirviente cercarlo dejando a salvo dicha servidumbre o incluso edificar sobre él si esto fuese autorizado por la empresa responsable o la administración correspondiente. Podrá asimismo solicitar el cambio de trazado de la línea, si no hay dificultades técnicas, corriendo a su costa los gastos de la variación.
5. En suelo urbano, con carácter general, o podrán imponerse servidumbre de paso para nuevas líneas sobre:
  - a) Edificios, sus patios, corrales, centros escolares, campos deportivos y jardines y huertos, también cerrados, anejos a viviendas que ya existan al tiempo de decretarse la servidumbre, siempre que la extensión de los huertos y jardines sea inferior a media hectárea.
  - b) Propiedades particulares, cuando la línea puede instalarse sin variación sustancial de trazado, apoyándose sobre terrenos de dominio, uso, titularidad o servicio público o, en su defecto, siguiendo los linderos de fincas privadas.
  - c) Sólo se admitirán cuando de forma justificada quede acreditada la necesidad de tal servidumbre.

#### Artículo 11.1.11.3. Pasillos

1. Las líneas eléctricas de alta tensión generar pasillos en los que estarán limitados los usos y construcciones.
2. Clasificadas en función de la tensión nominal se distinguen cuatro categorías de líneas:
  - a) Categoría especial: tensión superior a 220 kV
  - b) Primera categoría: inferior a 220 KV y superior a 66 kV.
  - c) Segunda categoría: inferior a 66 KV y superior a 30 kV.
  - d) Tercera categoría: inferior a 30 KV y superior a 1 kV.
3. En suelo urbano y urbanizable no se podrán ejecutar nuevos tendidos aéreos de líneas eléctricas de alta tensión, siendo aconsejable el progresivo soterramiento de los existentes.
4. En suelo rústico afectado por líneas eléctricas no podrán realizarse construcciones, ni siquiera provisionales, dentro de los siguientes anchos de calles:
  - a) Categoría especial: 25 m.
  - b) Primera categoría: 15 m.
  - c) Segunda categoría: 12 m.
  - d) Tercera categoría: 10 m.
5. Las distancias anteriores tienen carácter indicativo, debiendo en caso realizar el estudios necesarios para determinar las dimensiones del pasillo conforme a los criterios aplicables relativos a altura de apoyos, vanos, potencia de la línea, etc.).
6. En las autorizaciones de uso o construcción sobre terrenos situados -en todo o en parte- a menos de 25 metros de cualquier línea de potencia superior a 12 KV, el Ayuntamiento deberá

formular consulta a la compañía suministradora, que tendrá capacidad para modificar las distancias anteriores.

#### Sección 11.1.12.- Telecomunicaciones

##### Artículo 11.1.12.1. Normativa

1. En materia de telecomunicaciones se estará a lo dispuesto en la normativa que resulte de aplicación en cada momento. Entre las normas de referencia actualmente en vigor cabe destacar:

- a) Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones.
- b) Real Decreto-Ley 1/1998, de 27 de febrero, su Reglamento, aprobado mediante Real Decreto 401/2003, de 4 de abril y la Orden CTE/1296/2003, de 14 de mayo.
- c) Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo, Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de las edificaciones.
- d) Real Decreto 1554/2004, de 25 de junio, por el se desarrolla la estructura orgánica básica del Ministerio de Industria, Turismo y Comercio.
- e) Real Decreto 424/2005 de 15 de abril, por el que se aprueba el Reglamento sobre condiciones para la protección de los usuarios
- f) Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento que establece las condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas.
- g) UNE 133100 - 1:2002 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones.
  - Parte 1: Canalizaciones subterráneas.
  - Parte 2: Arquetas y cámaras de registro.
  - Parte 3: Tramos interurbanos.
  - Parte 4: Líneas aéreas.
  - Parte 5: Instalación en fachada.

Artículo 11.1.12.2. Derecho de los operadores a la ocupación del dominio público o de la propiedad privada

1. En cuanto derecho de los operadores a la ocupación del dominio público se estará a lo dispuesto en la legislación en materia de telecomunicaciones y, en particular e acuerdo con los artículo 29 y 30 de la citada Ley 9/2014;

- a) "Los operadores tendrán derecho, en los términos de este capítulo, a la ocupación de la propiedad privada cuando resulte estrictamente necesario para la instalación de la red en la medida prevista en el proyecto técnico presentado y siempre que no existan otras alternativas técnica o económicamente viables, ya sea a través de su expropiación forzosa o mediante la declaración de servidumbre forzosa de paso para la instalación de infraestructura de redes públicas de comunicaciones electrónicas. En ambos casos tendrán la condición de beneficiarios en los expedientes que se tramiten, conforme a lo dispuesto en la legislación sobre expropiación forzosa".
- b) Los operadores asumirán los costes a los que hubiera lugar por esta ocupación.
- c) La aprobación por el órgano competente del Ministerio de Industria, Energía y Turismo del proyecto técnico para la ocupación de propiedad privada llevará implícita, en cada caso concreto, la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación para la instalación



de redes públicas de comunicaciones electrónicas, a efectos de lo previsto en la legislación de expropiación forzosa.

- d) Con carácter previo a la aprobación del proyecto técnico, se recabará informe del órgano de la comunidad autónoma competente en materia de ordenación del territorio, que habrá de ser emitido en el plazo máximo de 30 días hábiles desde su solicitud. Si el proyecto afecta a un área geográfica relevante o pudiera tener afecciones ambientales, este plazo será ampliado hasta tres meses. Asimismo, se recabará informe de los Ayuntamientos afectados sobre compatibilidad del proyecto técnico con la ordenación urbanística vigente, que deberá ser emitido en el plazo de 30 días desde la recepción de la solicitud.
- e) En las expropiaciones que se lleven a cabo para la instalación de redes públicas de comunicaciones electrónicas ligadas de manera específica al cumplimiento de obligaciones de servicio público se seguirá el procedimiento especial de urgencia establecido en la Ley de Expropiación Forzosa, cuando así se haga constar en la resolución del órgano competente del Ministerio de Industria, Energía y Turismo que apruebe el oportuno proyecto técnico.
- f) Los operadores tendrán derecho, en los términos reglados en la legislación, a la ocupación del dominio público en la medida en que ello sea necesario para el establecimiento de la red pública de comunicaciones electrónicas de que se trate.
- g) Los titulares del dominio público garantizarán el acceso de todos los operadores a dicho dominio en condiciones neutrales, objetivas, transparentes, equitativas y no discriminatorias, sin que en ningún caso pueda establecerse derecho preferente o exclusivo alguno de acceso u ocupación de dicho dominio público en beneficio de un operador determinado o de una red concreta de comunicaciones electrónicas. En particular, la ocupación o el derecho de uso de dominio público para la instalación o explotación de una red no podrá ser otorgado o asignado mediante procedimientos de licitación.

#### Artículo 11.1.12.3. Ubicación compartida y uso compartido de la propiedad pública o privada

1. De acuerdo con lo dispuesto en la mencionada Ley 9/2014, los operadores de comunicaciones electrónicas podrán celebrar de manera voluntaria acuerdos entre sí para determinar las condiciones para la ubicación o el uso compartido de sus infraestructuras, con plena sujeción a la normativa de defensa de la competencia.
2. Asimismo, podrá imponerse de manera obligatoria la ubicación compartida de infraestructuras y recursos asociados y la utilización compartida del dominio público o la propiedad privada, a los operadores que tengan derecho a la ocupación de la propiedad pública o privada.
3. Cuando una Administración pública competente considere que por razones de medio ambiente, salud pública, seguridad pública u ordenación urbana y territorial procede la imposición de la utilización compartida del dominio público o la propiedad privada, podrá instar de manera motivada al Ministerio de Industria, Energía y Turismo el inicio del oportuno procedimiento. En estos casos, antes de imponer la utilización compartida del dominio público o la propiedad privada, el citado departamento ministerial abrirá un trámite para que la Administración pública competente que ha instado el procedimiento pueda efectuar alegaciones durante un plazo de 15 días hábiles.
4. En cualquier caso, estas medidas deberán ser objetivas, transparentes, no discriminatorias y proporcionadas y, cuando proceda, se aplicarán de forma coordinada con las Administraciones competentes correspondientes.

#### Artículo 11.1.12.4. Normativa elaborada por las administraciones públicas que afecte al despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas

1. Las redes públicas de comunicaciones electrónicas constituyen equipamiento de carácter básico y su previsión en los instrumentos de planificación urbanística tiene el carácter de

determinaciones estructurantes, así como, que su instalación y despliegue constituyen obras de interés general.

2. Los instrumentos de planificación y los proyectos que desarrollen el presente Plan General deberán tener en recoger las disposiciones necesarias para:

- a) Impulsar o facilitar el despliegue de infraestructuras de redes de comunicaciones electrónicas en su ámbito territorial
- b) Garantizar la libre competencia en la instalación de redes y en la prestación de servicios de comunicaciones electrónicas.
- c) Garantizar la disponibilidad de una oferta suficiente de lugares y espacios físicos en los que los operadores decidan ubicar sus infraestructuras.

3. En consecuencia, dichos planes y proyectos:

- a) No podrán establecer restricciones absolutas o desproporcionadas al derecho de ocupación del dominio público y privado de los operadores,
- b) ni imponer soluciones tecnológicas concretas,
- c) ni imponer itinerarios o ubicaciones concretas en los que instalar infraestructuras de red de comunicaciones electrónicas

4. En cualquier caso y de acuerdo con lo establecido en el artículo 34.4 de la citada Ley General de Telecomunicaciones, la normativa elaborada por las administraciones públicas en el ejercicio de sus competencias que afecte al despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas y los instrumentos de planificación territorial o urbanística deberán cumplir con lo dispuesto en la normativa sectorial de telecomunicaciones. En particular, deberán respetar los parámetros y requerimientos técnicos esenciales necesarios para garantizar el funcionamiento de las distintas redes y servicios de comunicaciones electrónicas, establecidos en la disposición adicional undécima de la Ley General de Telecomunicaciones y en las normas reglamentarias aprobadas en materia de telecomunicaciones, y los límites en los niveles de emisión radioeléctrica tolerable fijados por la norma aplicable.

#### Artículo 11.1.12.5. Obligación de la obtención de licencia municipal para la instalación, puesta en servicio o funcionamiento de infraestructuras de telecomunicación

1. En la exigencia de licencia municipal para la instalación, puesta en servicio o funcionamiento de infraestructuras de telecomunicación se distinguen dos casos:

- a) La instalación de estaciones o infraestructuras radioeléctricas a las que se refiere la disposición adicional tercera de la Ley 12/2012, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios, y
- b) El resto de instalaciones de redes públicas de comunicaciones electrónicas o de estaciones radioeléctricas en dominio privado.

2. En el primer caso, la Ley 12/2012, suprime determinadas licencias en relación con las estaciones o instalaciones que reúnan los siguientes requisitos:

- a) que se utilicen servicios de comunicaciones electrónicas disponibles para el público.
- b) que la superficie que ocupen sea igual o inferior a 300 metros cuadrados.
- c) que no tengan impacto en el patrimonio histórico-artístico.
- d) que no tengan impacto en el uso privativo y ocupación de los bienes de dominio público.
- e) las existentes y de nueva construcción sin impacto en espacios naturales protegidos.

3. Las licencias que según la Ley 12/2012 serán sustituidas por declaraciones responsables o comunicaciones previas, son las siguientes:



- a) Las licencias que sujeten a previa autorización el ejercicio de la actividad comercial a desarrollar o la apertura del establecimiento correspondiente" (art. 3.1).
- b) Las licencias que autorizan "los cambios de titularidad de las actividades comerciales y de servicios, incluidos en el ámbito de aplicación de la Ley (art. 3.2).
- c) Las licencias para "la realización de las obras ligadas al acondicionamiento de los locales para desempeñar la actividad comercial cuando no requieran de un proyecto de obra de conformidad con el artículo 2.2 de la Ley 38f1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación" (art. 3.3).

4. Deberá tenerse presente en el primer caso -punto 2 anterior- que la eliminación de licencias municipales incluye los procedimientos de control o evaluación ambiental.

5. En el segundo caso, para la instalación en dominio privado de redes públicas de comunicaciones electrónicas o de estaciones radioeléctricas distintas de las señaladas en el caso anterior, el artículo 34.6 de la Ley 9/2014, establece que no podrá exigirse la obtención de licencia o autorización previa de instalaciones, de funcionamiento o de actividad, o de carácter medioambiental, ni otras licencias o aprobaciones de clase similar o análogas que sujeten a previa autorización dicha instalación, en el caso de que el operador haya presentado a la Administración pública competente para el otorgamiento de la licencia o autorización, un plan de despliegue o instalación de la red pública de comunicaciones electrónicas, en el que se contemplen dichas infraestructuras o estaciones, y siempre que el citado plan haya sido aprobado por dicha administración.

6. Siempre que resulte posible, se recomienda que cuando deban realizarse diversas actuaciones relacionadas con la infraestructura o estación radioeléctrica, exista la posibilidad de tramitar conjuntamente las declaraciones responsables que resulten de aplicación.

7. En lo que se refiere concretamente a las licencias de obras, adicionalmente a lo señalado deberá tenerse en cuenta lo establecido por la Disposición final tercera de la Ley 9/2014

Artículo 11.1.12.6. Características de las infraestructuras que conforman las redes públicas de comunicaciones electrónicas en los instrumentos de planificación urbanística.

1. Las infraestructuras de redes públicas de comunicaciones electrónicas que se contemplen en los planes y proyectos de desarrollo urbanístico, deberán garantizar la no discriminación entre los operadores y el mantenimiento de condiciones de competencia efectiva en el sector, para lo cual, 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.

2. Las características de las infraestructuras que conforman las redes públicas de comunicaciones electrónicas se ajustarán a lo dispuesto en la Ley 9/2014, de 9 de mayo de 2014, en las normas reglamentarias aprobadas en materia de telecomunicaciones, y a los límites en los niveles de emisión radioeléctrica tolerable fijados por el Estado mediante Real Decreto 1 066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el reglamento que establece las condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas.

3. En particular, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 34.4 de la Ley General de Telecomunicaciones, deberán respetar los parámetros y requerimientos técnicos esenciales necesarios para garantizar el funcionamiento de las distintas redes y servicios de comunicaciones electrónicas, a los que se refiere la disposición adicional undécima de la citada Ley.

4. Hasta la aprobación del Real Decreto al que se refiere dicha disposición adicional undécima, pueden usarse como referencia las 5 normas UNE aprobadas por el Comité Técnico de Normalización 133 (Telecomunicaciones) de la Asociación Española de Normalización y Certificación (AENOR). A saber:

- a) UNE 133100-1:2002

- b) UNE 133100-2:2002
- c) UNE 133100-3:2002
- d) UNE 133100-4:2002
- e) UNE 133100-5:2002

Artículo 11.1.12.7. Infraestructuras de telecomunicaciones en los edificios

1. La normativa específica sobre acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de los edificios está constituida por el Real Decreto-Ley 1/1998, de 27 de febrero sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación (en redacción dada por la disposición adicional sexta de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación), por el Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de las edificaciones y por la Orden ITC/1644/2011, de 10 de junio, por la que se desarrolla dicho Reglamento.

2. De acuerdo con lo establecido en esta normativa, no se puede conceder autorización para la construcción o rehabilitación integral de ningún edificio de los incluidos en su ámbito de aplicación, si al correspondiente proyecto arquitectónico no se acompaña el que prevé la instalación de una infraestructura común de telecomunicación propia. La ejecución de esta infraestructura se garantiza mediante la obligación de presentar el correspondiente certificado de fin de obra y/o boletín de la instalación, acompañados del preceptivo protocolo de pruebas de la instalación y todo ello sellado por la correspondiente Jefatura Provincial de Inspección de Telecomunicaciones, requisito sin el cual no se puede conceder la correspondiente licencia de primera ocupación.

3. Asimismo conviene reseñar el Real Decreto 244/2010, de 5 de marzo, y la Orden ITC/1142/201 o, de 29 de abril, que establecen los requisitos que han de cumplir las empresas instaladoras de telecomunicación habilitadas para realizar estas instalaciones, y cualesquiera otras instalaciones de telecomunicación.

### Sección 11.1.13.- Gasoducto

Artículo 11.1.13.1. Normativa

1. En materia gasista se estará a lo dispuesto en la normativa que resulte de aplicación. Entre las normas de referencia cabe destacar:

- a) Ley 12/2007, de 2 de julio, por la que se modifica la Ley 34/1998, de 7 de octubre, del Sector de Hidrocarburos, con el fin de adaptarla a lo dispuesto en la Directiva 2003/55/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 26 de junio de 2003, sobre normas comunes para el mercado interior del gas natural.
- b) Ley 34/1998, de 7 de octubre, del Sector de Hidrocarburos, que ordena las actividades de exploración, transporte, distribución y comercialización de los hidrocarburos líquidos y gaseosos.
- c) Real Decreto 197/2010, de 26 de febrero, por el que se adaptan determinadas disposiciones relativas al sector de hidrocarburos a lo dispuesto en la Ley 25/2009, de 22 de diciembre, de modificación de diversas leyes para su adaptación a la Ley sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio.
- d) Real Decreto 1434/2002, de 27 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de gas natural

Artículo 11.1.13.2. Limitaciones de edificación

1. En caso de posible afección a un gasoducto el Ayuntamiento deberá recabar informe de la compañía suministradora en el que está indique las medidas que deben adoptarse.
2. En ausencia de éstas, se establece las siguientes limitaciones mínimas:
  - a) Línea de protección, que se situará a 2 metros a ambos lados del eje de la conducción, proyectándose en plano vertical hasta la superficie. En esta zona no se podrá realizar ningún tipo de obra ni podrá ser ocupada por viales, salvo intersecciones debidamente justificadas.
  - b) Línea de edificación, que se situará a 10 metros a ambos lados del eje. En esta zona estará prohibida cualquier edificación u obra que implique cimentaciones o movimientos de tierras.
3. Se fija una banda de cautela delimitada por dos líneas paralelas al trazado a una distancia de 100 m a ambos lados del trazado. En la misma, cualquier actuación que se ejecute requerirá un informe a la compañía concesionaria del trazado al objeto de determinar el trazado preciso de la conducción.

#### Sección 11.1.14.- Servidumbres aeronáuticas

##### Artículo 11.1.14.1. Normativa

- a) Ley 21/2003, de 7 de Julio, de Seguridad Aérea (BOE nº 162, de 8 de Julio).
- b) Ley 48/60, de 21 de Julio (BOE nº 176, de 23 de Julio) sobre Navegación Aérea,
- c) Decreto 584/72, de 24 de febrero (BOE nº 69, de 21 de Marzo) de Servidumbres Aeronáuticas, modificado por Real Decreto 1189/2011, de 19 de Agosto (BOE nº 204, de 25 de Agosto) y por Real Decreto 297/2013, de 26 de abril (BOE nº 118, de 17 de Mayo).
- d) Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, de Ordenación de los Aeropuertos de Interés General y su Zona de Servicio (BOE nº 292, de 7 de Diciembre) modificado por Real Decreto 297/2013, de 26 de abril (BOE nº 118, de 17 de Mayo).
- e) Real Decreto 1844/2009, por el que se actualizan las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Santander (BOE nº 25 de 29 de enero de 2010).
- f) Disposiciones Adicional Tercera y Transitoria Tercera de la Ley 37/2003 de Ruido, de 17 de noviembre (BOE nº 276, de 18 de noviembre).
- g) Artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social (BOE nº 315, de 31 de diciembre).
- h) Orden FOM/926/2005, de 21 de marzo, por la que se regula la revisión de las huellas de ruido de los aeropuertos de interés general (BOE nº 88, de 13 de abril).
- i) Orden FOM/2384/2010, de 30 de junio de 2010 por la que es aprobado el Plan Director del Aeropuerto de Santander (BOE nº 223, de 14 de septiembre).
- j) Resto de normativa posterior que modifique, sustituya o derogue a lo señalada.

##### Artículo 11.1.14.2. Ámbito

Se respetarán las Servidumbres Aeronáuticas correspondientes al Aeropuerto de Santander.

##### Artículo 11.1.14.3. Servidumbres y afecciones

1. Las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Santander se recogen a título informativo en los planos de información PI-16.n, aunque deberá verificarse su validez ante cualquier autorización. En esto planos se reflejan las principales servidumbres y afecciones que, entre

otros fines, determinan las alturas (respecto al nivel del mar) que no debe sobrepasar ninguna construcción (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de viario o vía férrea.

2. En los terrenos incluidos en la -Zonas de Seguridad de las Instalaciones Radioeléctricas- para la navegación aérea se prohíbe cualquier construcción o modificación temporal o permanente de la constitución del terreno, de su superficie o de los elementos que sobre ella se encuentren, sin previo consentimiento de la administración u órgano competente en materia aérea.

3. Según el Decreto 584/72 de servidumbres aeronáuticas modificado por Real Decreto 297/2013, la superficie comprendida dentro de la proyección ortogonal sobre el terreno del área de Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Santander queda sujeta a una servidumbre de limitación de actividades, en cuya virtud la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) podrá prohibir, limitar o condicionar actividades que se ubiquen dentro de la misma y puedan suponer un peligro para las operaciones aéreas o para el correcto funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas.

4. Cualquier emisor radioeléctrico u otro tipo de dispositivo que pudiera dar origen a radiaciones electromagnéticas perturbadoras del normal funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas, aun no vulnerando las superficies limitadoras de obstáculos, requerirá de la correspondiente autorización de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea, conforme lo previsto en el Artículo 16 del Decreto 584/72 de Servidumbres Aeronáuticas. Dado que las Servidumbres Aeronáuticas constituyen limitaciones legales al derecho de propiedad en razón de la función social de ésta, la resolución que a tales efectos se evacuase no generará ningún tipo de derecho a indemnización. Dicha posibilidad se extenderá a los usos del suelo que faculden para la implantación o ejercicio de dichas actividades, y abarcará, entre otras:

- a) Las actividades que supongan o lleven aparejada la construcción de obstáculos de tal índole que puedan inducir turbulencias.
- b) El uso de luces, incluidos proyectores o emisores láser que puedan crear peligros o inducir a confusión o error.
- c) Las actividades que impliquen el uso de superficies grandes y muy reflectantes que puedan dar lugar a deslumbramiento.
- d) Las actuaciones que puedan estimular la actividad de la fauna en el entorno de la zona de movimientos del aeródromo.
- e) Las actividades que den lugar a la implantación o funcionamiento de fuentes de radiación no visible o la presencia de objetos fijos o móviles que puedan interferir el funcionamiento de los sistemas de comunicación, navegación y vigilancia aeronáuticas o afectarlos negativamente.
- f) Las actividades que faciliten o lleven aparejada la implantación o funcionamiento de instalaciones que produzcan humo, nieblas o cualquier otro fenómeno que suponga un riesgo para las aeronaves.
- g) El uso de medios de propulsión o sustentación aéreos para la realización de actividades deportivas, o de cualquier otra índole.

5. Las posibles edificaciones/instalaciones existentes no amparadas por licencia que vulneren las Servidumbres Aeronáuticas se calificarán como elementos fuera de ordenación, pudiendo solicitarse la colaboración de las Administraciones competentes en el ámbito urbanístico para adecuar dichas edificaciones a la legalidad según el Decreto 584/72, sobre Servidumbres Aeronáuticas, modificado por Decreto 2490/74 y Real Decreto 1541/2003.

6. En cuanto a la posible instalación de aerogeneradores, debido a su gran altura, en la que se ha de incluir la longitud de las palas, se ha de asegurar que en ningún caso incumplen la normativa relativa a las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Santander. Lo mismo se



ha de aplicar para las líneas de transporte de energía eléctrica, las infraestructuras de telecomunicaciones, tales como antenas de telefonía, y demás estructuras que por su funcionamiento y características técnicas presenten unas dimensiones y necesidades de ubicación que las hagan susceptibles de incumplir las servidumbres aeronáuticas.

#### Artículo 11.1.14.4. Autorizaciones y procedimiento abreviado

1. En todas las zonas y espacios afectados por servidumbres aeronáuticas, la ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores-incluidas las palas, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares)) o plantación, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/72 modificado por Real Decreto 297/2013.

2. Así mismo, en aquellas zonas del término municipal que no se encuentran situadas bajo las servidumbres aeronáuticas, la ejecución de cualquier construcción o estructura (postes, antenas, aerogeneradores-incluidas las palas, etc.), y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares), que se eleve a una altura superior a los 100 metros sobre el terreno o sobre el nivel del mar dentro de aguas jurisdiccionales requerirá pronunciamiento previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) en relación con su incidencia en la seguridad de las operaciones aéreas, conforme a lo dispuesto en el artículo 8 del referido Decreto 584/72.

3. En caso de que se planteen actuaciones en las zonas del municipio situadas bajo las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Santander, aun las no amparadas expresamente en el planeamiento, que vulneren dichas servidumbres, la correspondiente solicitud de autorización podrá incorporar un estudio aeronáutico que acredite, a juicio de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), que no se compromete la seguridad ni queda afectada de manera significativa la regularidad de las operaciones de las aeronaves, que deberá estar firmado por un técnico competente.

4. A la hora de tramitar cualquier tipo de autorización o permiso, de los requeridos en el punto 1 y 2 de este artículo, el Ayuntamiento comprobará la posible aplicación del procedimiento abreviado al que se refiere los artículos 29 y 30 del Decreto 548/1972. Con la finalidad de colaborar en esta tarea en el Plano PI-16.3 se incluye el ámbito de aplicación del mismo, pero en cada caso se deberá comprobar la validez del mismo, así como la vigencia de la normativa aplicable.

5. En dicho plano de se representan:

- a) Las zonas del término municipal no afectadas por servidumbres aeronáuticas, en las que no será necesario solicitar por parte del Ayuntamiento informe sobre los planes de desarrollo o modificaciones puntuales ni acuerdo previo para las actuaciones en dichas zonas, salvo que se eleven a más de 100 metros sobre el terreno.
- b) Las zonas del término municipal afectadas por servidumbres aeronáuticas en las que dicho procedimiento es de aplicación, las cuales se corresponden con una zona de limitación de alturas de 100 metros sobre el terreno.

6. No obstante lo anterior, se recuerda que en caso de que las alturas máximas propuestas que se pretendan ejecutar en zonas de aplicación del procedimiento superen la superficie de limitación de altura, los informes sobre planes de desarrollo, modificaciones puntuales y acuerdos previos se resolverán mediante el procedimiento ordinario (plazo máximo de seis meses y silencio negativo).

7. La aplicación del procedimiento abreviado dejará de tener validez una vez aprobadas unas nuevas servidumbres aeronáuticas o un nuevo Plan Director del Aeropuerto de Santander, o modificación del mismo, que modifique la propuesta de servidumbres aeronáuticas. En estos casos, la Dirección General de Aviación Civil procederá a definir los nuevos requisitos para volver a aplicar el procedimiento abreviado. En caso de modificaciones del plan director que no supongan un cambio de la propuesta de servidumbres aeronáuticas, la Dirección General de Aviación Civil procederá a actualizar los requisitos para la aplicación del procedimiento abreviado

afectados por dicha modificación, y en caso de ser necesario, propondrá una modificación del Plano de Aplicación del Procedimiento Abreviado.

8. La documentación a presentar para recibir informe o acuerdo previo conforme al procedimiento abreviado será la siguiente:

- a) En caso de solicitudes de informe de la DGAC para planeamientos de desarrollo o modificaciones puntuales del planeamiento general:
  - 1.- El documento completo del planeamiento de desarrollo o de la modificación puntual.
  - 2.- Una certificación acreditativa que recoja:
    - Justificación de la inclusión del planeamiento de desarrollo o modificación puntual en los supuestos del procedimiento abreviado, para lo que deberá presentar un plano identificando el ámbito y su ubicación respecto al Plano de Aplicación del Procedimiento Abreviado (Plano PI-16.3) del presente informe favorable.
    - Que las alturas máximas sobre el nivel del mar, incluidos todos sus elementos, establecidas en el documento de desarrollo o modificación del planeamiento general no superan la superficie limitadora del Plano de Aplicación del Procedimiento Abreviado.
    - Que la altura máxima sobre el terreno, incluidos todos los elementos e instalaciones, propuesta en el documento de desarrollo o modificación del planeamiento general, en ningún caso supera los 100 metros.
    - Que el documento de desarrollo o modificación del planeamiento general no contempla la instalación de aerogeneradores o el desarrollo de parques eólicos o similares.
    - Compromiso de inclusión en el documento de desarrollo o modificación del planeamiento general:

#### Del Plano de Aplicación del Procedimiento Abreviado

Las siguientes disposiciones con carácter normativo: "Las construcciones e instalaciones, así como cualquier otra actuación que se contemple en el presente documento XXX [*Nombre del planeamiento de desarrollo en tramitación*], incluidos todos sus elementos o instalaciones (como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, así como cualquier otro añadido sobre tales construcciones), así como los medios mecánicos necesarios para su construcción (grúas, etc.) modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de viario o vía férrea no superan la superficie limitadora definida a partir de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Santander, recogida en el Plano de Aplicación del Procedimiento Abreviado del término municipal de Bárcena de Cicero incluido como Anexo II del informe favorable evacuado por la Dirección General de Aviación Civil sobre el documento del "Plan General de Ordenación Urbana de Bárcena de Cicero" (Cantabria), con fecha de 28 de abril de 2015.

El presente documento XXX [*Nombre del planeamiento de desarrollo en tramitación*] no contempla la instalación de aerogeneradores o el desarrollo de parques eólicos o similares.

- b) En caso de solicitudes de acuerdo previo de la AESA para actuaciones, se debe consultar la página web de AESA.

## TÍTULO XII.- NORMATIVA AMBIENTAL

### CAPÍTULO XII.1.- DISPOSICIONES GENERALES

#### Sección 12.1.1.- Disposiciones generales

##### Artículo 12.1.1.1. Contenido



1. Se considerarán de aplicación directa las normas contenidas en la Sección 2ª del Capítulo III del Título I de la Ley 2/2001, y de forma supletoria las propias del Título I del Decreto 65/2010 por el que se aprueban las Normas Urbanísticas Regionales.

2. Las medidas de protección ambiental recogidas en este Plan General se estructuran del siguiente modo:

a) Medidas generales de protección ambiental

- Medidas de minimización y gestión de residuos
- Medidas para la protección de los suelos
- Medidas de fomento de las energías renovables
- Medidas contra la contaminación atmosférica
- Medidas contra la contaminación acústica (ruidos)
- Medidas contra la contaminación lumínica
- Medidas de protección de la hidrología
- Medidas de protección de la vegetación
- Medidas de protección de la fauna y corredores ecológicos
- Medidas para la prevención de riesgos naturales

b) Medidas de protección del paisaje y del patrimonio cultural

- Medidas de protección del paisaje
- Medidas de protección del patrimonio cultural

c) Medidas de aplicación a los nuevos desarrollos urbanísticos

3. Se asumen también como propias las medidas y determinaciones ambientales del PORN de las Marismas de Santoña, Victoria y Joyel -Decreto 34/1997 (o normativa futura que las sustituya)-, que serán de obligado cumplimiento en el ámbito de su aplicación, prevaleciendo sobre las determinaciones del presente Plan.

## CAPÍTULO XII.2.- MEDIDAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL

### Sección 12.2.1.- Medidas de minimización y gestión de residuos

#### Artículo 12.2.1.1. Residuos de construcción y demolición

1. Los proyectos incluidos en el Artículo 2 del Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición, estarán sometidos a la aplicación de esta norma. Deberán incluir un estudio de gestión de los residuos.

2. El Ayuntamiento vigilará por su cumplimiento y requerirá al promotor del proyecto o actuación la presentación de la documentación exigida en la citada norma, con especial atención al estudio de gestión de los residuos de construcción y demolición.

#### Artículo 12.2.1.2. Reutilización de tierras y materiales

1. Como criterio general, los promotores de obras de urbanización y edificación deberán promover la reutilización y revalorización de los residuos de construcción que se generen, frente a su depósito en vertedero, minimizando así los volúmenes sobrantes y la aportación de materiales del exterior.

2. En el caso de que no fuese posible esa reutilización, los residuos de construcción se deberán entregar para su depósito o valorización a gestor autorizado, quien deberá trasladarlos a vertedero autorizado o planta de tratamiento autorizada.

3. En cualquier caso, el espacio que se reserve para el almacenamiento y la gestión de los residuos deberá estar debidamente acondicionado de forma que se evite la contaminación del suelo debido a las inclemencias del tiempo y se garantice la segregación de los distintos residuos.

#### Artículo 12.2.1.3. Gestión de residuos peligrosos

1. En los Proyectos de Urbanización, Edificación y de Obras que generen residuos (de construcción y demolición, peligrosos, vinculados a movimientos de tierras o de cualquier otra naturaleza), se contemplará la tipología y volumen de los residuos que previsiblemente se generarán, la forma en que se prevén gestionar, las operaciones de tratamiento y el destino final, que será a vertederos controlados, plantas de recuperación o mediante entrega a gestor autorizado (según Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados).

2. Hasta entonces, los residuos serán almacenados en unas condiciones adecuadas de seguridad e higiene, procurando evitar en todo momento la mezcla de las diferentes categorías de residuos peligrosos entre sí o de éstos con los que no tengan tal consideración.

3. Los residuos peligrosos generados se separarán en la propia obra del resto de residuos y entregados a gestor autorizado. En su caso aplicar el Decreto 42/2001, de 17 de Mayo, por el que se crea y regula el Registro de Pequeños Productores de Residuos Peligrosos en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Cantabria (BOC 18 de Junio de 2001).

4. Las condiciones de acopio, mantenimiento y reutilización de dichos suelos estarán definidas en detalle en el proyecto de construcción.

#### Artículo 12.2.1.4. Rellenos de material inerte

1. En cuanto a la ejecución de rellenos, se requerirá autorización administrativa previa del órgano competente.

2. Sin perjuicio de lo anterior, el promotor deberá además realizar una consulta previa al Ayuntamiento en orden a verificar, a los solos efectos ambientales, la idoneidad de la ubicación o solución propuestas, presentando un estudio de incidencia ambiental, cuyos contenidos mínimos serán:

a) Plano de emplazamiento y/o situación a escala 1:10.000.

b) Memoria. Relación de residuos que se prevén destinar al relleno, cantidades y procedencias, descripción del proceso, impactos generados por el tráfico de camiones, ruta o rutas elegidas por éstos, descripción del entorno donde se va a efectuar el relleno y elementos más significativos si los hubiera, capacidad total y diaria de recepción de residuos, destino final del relleno e integración paisajística, plazo de ejecución, presupuesto y planos.

3. Los taludes generados no tendrán una pendiente superior a la relación 3:2, con una altura máxima de 2 metros y con una calle mínima entre ambos de 3 metros.

#### Artículo 12.2.1.5. Vertederos

1. No habiendo sido posible determinar la ubicación dentro del municipio de un espacio donde poder acometer la instalación de un vertedero apto para ese tipo de residuos, se considera que deberá ser el municipio quien, en desarrollo de sus competencias y en el momento futuro en que surja de forma ineludible la necesidad de abordar la instalación de un vertedero, determinará la localización y características del mismo. Ello de acuerdo con las condiciones del Anejo I del Real Decreto 1481/2001, de 27 de diciembre, por el que se regula la eliminación de residuos mediante depósito en vertedero.

2. En lo que respecta a los vertederos, cuando sean autorizados, se cumplirán, además de las condiciones que se deriven del procedimiento y de la normativa aplicable, las siguientes condiciones generales:

- a) El establecimiento de tales vertederos se realizará previa la obtención de licencia urbanística en régimen de uso autorizable, sin perjuicio del cumplimiento de los requisitos exigidos, en su caso, por la legislación ambiental. En todo caso, este uso sólo será autorizable en el Suelo Rústico de Protección Ordinaria.
- b) Los vertederos existentes en el momento de aprobarse definitivamente este Plan General de Ordenación Urbana que no cuenten con la autorización correspondiente tendrán la consideración de fuera de ordenación y sólo podrán ejecutarse en los mismos actuaciones de sellado y restauración del medio natural.
- c) Los vertederos existentes que cuenten con la debida autorización deberán presentar un plan de restauración que garantice la minimización de su impacto durante la explotación en el momento de su cierre. La no presentación de este plan de restauración cuando sean requerido para ello por el Ayuntamiento determinará su consideración como fuera de ordenación.

#### Artículo 12.2.1.6. Estercoleros

1. Por razones de sanidad ambiental y estética urbana se prohíbe expresamente el emplazamiento de estercoleros o el acopio de detritus ganadero en suelo urbano o urbanizable.
2. Los proyectos de edificación de explotaciones ganaderas deberán incluir la solución adoptada para la eliminación de los residuos orgánicos generados, no admitiéndose su vertido a ningún camino o cauce público.
3. En las categorías de suelo rústico en que por su ordenación específica se permitan instalaciones agroganaderas, con los correspondientes estercoleros, éstos deberán cumplir los siguientes requisitos:

- a) Tendrán completo aislamiento del exterior, que garantice que los residuos ganaderos no produzcan contaminación de los suelos y aguas superficiales o subterráneas.
- b) En ningún caso podrán verter a la red de saneamiento municipal, a excepción de que se trate de una red específica para estos menesteres, en cuyo caso deberán contar con la suficiente dotación de agua que garantice una circulación fluida por dicha red.
- c) Perfecta interconexión con la red de alcantarillados con un sistema previo y particular de desbaste a base de rejillas y recintos que impidan la entrada a la red de masas sólidas inadmisibles.
- d) Suficiente dotación de agua para regar, limpiar y conseguir la oportuna dilución que facilite el transporte a la red.
- e) Para la instalación de ganadería intensiva será necesario demostrar que se dispone de una superficie de finca capaz de garantizar el aislamiento de la explotación y la absorción del estiércol producido con arreglo a normativa vigente en la materia, y que la absorción de estiércoles y purines, o su traslado a otros terrenos no causará molestias a las viviendas y actividades vecinas.

### Sección 12.2.2.- Medidas para la protección de los suelos

#### Artículo 12.2.2.1. Medidas para minimizar la afección a los suelos

1. Cuando se ejecuten obras de construcción y urbanización en entornos no urbanizados, se vallarán o balizarán con el objeto de minimizar la ocupación y transformación del suelo. Se evitará cualquier afección al exterior de este vallado, especialmente cuando en el entorno existan zonas especialmente vulnerables (cauces, bosques, espacios protegidos, etc.).
2. Como medida de protección del suelo durante las obras o las labores de construcción, se deberá retirar el manto de tierra vegetal y garantizar su conservación mediante acopio en pilas de no más de 2 metros de altura para su posterior utilización en labores de integración

paisajística, zonas de espacios libres, jardines y cualquier actuación que suponga la necesidad de tierra vegetal.

3. Todos los suelos afectados por la ejecución de obras, y que no vayan a ser necesarios posteriormente, serán debidamente acondicionados de forma que recuperen su grado inicial de naturalidad.

#### Artículo 12.2.2.2. Medidas para la gestión de suelos contaminados

1. En los Proyectos de Urbanización, Edificación y de Obras que generen residuos (de construcción y demolición, peligrosos, vinculados a movimientos de tierras o de cualquier otra naturaleza), se contemplará la tipología y volumen de los residuos que previsiblemente se generarán, la forma en que se prevén gestionar, las operaciones de tratamiento y el destino final, que será a vertederos controlados, plantas de recuperación o mediante entrega a gestor autorizado (según Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados).
2. Hasta entonces, los residuos serán almacenados en unas condiciones adecuadas de seguridad e higiene, procurando evitar en todo momento la mezcla de las diferentes categorías de residuos peligrosos entre sí o de éstos con los que no tengan tal consideración.
3. Los residuos peligrosos generados se separarán en la propia obra del resto de residuos y entregados a gestor autorizado. En su caso aplicar el Decreto 42/2001, de 17 de Mayo, por el que se crea y regula el Registro de Pequeños Productores de Residuos Peligrosos en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Cantabria (BOC 18 de Junio de 2001).
4. Las condiciones de acopio, mantenimiento y reutilización de dichos suelos estarán definidas en detalle en el proyecto de construcción.

#### Artículo 12.2.2.3. Medidas para la protección del suelo agrícola

1. En aquellos suelos de mayor calidad agrológica, según lo contenido en la documentación del propio Plan (Suelos de Alta Capacidad de Uso), o en aquellos que estén sometidos a riesgos naturales vinculados (de deslizamiento, erosión, subsidencias, etc.), se favorecerá la continuidad de los usos agropecuarios y forestales, así como el mantenimiento de su capa fértil y de la cubierta vegetada.
2. En estos suelos (suelo de alto valor, A y B), en el procedimiento de obtención de autorización o, en su caso, de solicitud de licencia, el propietario o promotor de la actuación, construcción o uso estará obligado a la presentación de un estudio, suscrito por técnico competente, en el que se evalúen los impactos previsibles sobre el suelo en términos de ocupación de suelo, movimientos de tierras, destrucción de capa fértil, etc. en estos supuestos, el Ayuntamiento remitirá la documentación (incluido el estudio) al órgano autonómico competente para que, en caso necesario, se pronuncie sobre el grado de compatibilidad y, si lo considera necesario, sugiera las medidas necesarias para paliar o minorar los impactos.
3. El Ayuntamiento deberá tener en consideración ambas referencias –el estudio presentado y el informe del órgano autonómico–, además de las determinaciones del presente Plan, a la hora de resolver sobre la autorización o licencia, que podrá ser denegada de forma motivada cuando se sustente en alguna de esas referencias.

### Sección 12.2.3.- Medidas de fomento de energías renovables

#### Artículo 12.2.3.1. Eficiencia energética

1. El objetivo de gestión sostenible del consumo de recursos energéticos se consigue con un uso racional de la energía necesaria para la utilización de los edificios, reduciendo a límites sostenibles su consumo, consiguiendo que una parte de éste proceda de fuentes de energía renovable.
2. Para alcanzar unos niveles aceptables de eficiencia energética se considera suficiente el cumplimiento de la norma obligatoria del Código Técnico de la Edificación, en concreto del Documento Básico de Ahorro, relativo a:



- a) Limitación de demanda energética.
  - b) Exigencia en el rendimiento de las instalaciones térmicas.
  - c) Exigencia en la eficiencia energética de instalaciones de iluminación.
  - d) Exigencia en la contribución solar mínima de agua caliente sanitaria.
  - e) Exigencia en la contribución fotovoltaica mínima de energía eléctrica.
3. Sin perjuicio de lo anterior, con carácter general se permitirá la instalación de placas o paneles solares (u otras soluciones análogas o de naturaleza similar), sobre suelo o sobre edificaciones, siempre que sean compatibles con el resto de determinaciones recogidas en las Ordenanzas, con especial atención a las medidas de protección del paisaje, así como a las condiciones generales de edificación, entre las que cabe destacar el artículo 4.2.4.1.

#### Artículo 12.2.3.2. Integración en la planificación

1. Los Planes Parciales, los Proyectos de Urbanización, los Estudios de Detalle o los Proyectos Técnicos de Ejecución, recogerán las indicaciones y medidas pertinentes para fomentar la edificación sostenible, con referencia al menos a los siguientes aspectos: accesibilidad solar, tipos de envolvente térmica y estrategias de acondicionamiento.
2. Asimismo, los documentos anteriores deberán incorporar las recomendaciones que procedan para el uso de materiales de bajo impacto ambiental (reciclados, reutilizados, con mínimo consumo de energía y emisiones de CO<sub>2</sub> en su proceso de fabricación, mínima ecotoxicidad, etc.).

#### Sección 12.2.4.- Medidas contra la contaminación atmosférica

##### Artículo 12.2.4.1. Concentración y densidad de contaminantes

1. Será de aplicación la Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera; el Real Decreto 102/2011, de 28 de enero relativo a la mejora de la calidad del aire; y la legislación autonómica, consolidada en el Decreto 50/2009, de 18 de junio, por el que se regula el control de la contaminación atmosférica industrial en la Comunidad Autónoma de Cantabria.
2. Sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones más restrictivas o de los límites establecidos en la normativa aplicable, no se permitirá a las actividades industriales la emisión de cenizas, polvo, humos, vapores, gases, ni otras formas de contaminación del aire, del agua o del suelo, que puedan causar peligro a la salud humana, a la riqueza animal y vegetal.

##### Artículo 12.2.4.2. Prevención de la contaminación en las obras

1. Sin perjuicio del cumplimiento de la Ley 34/2007 de 15 de noviembre de Protección del Ambiente Atmosférico se tendrán en cuenta las siguientes medidas durante la fase de obras:
  - a) Se deberá evitar que se produzca contaminación de la atmósfera por acción de partículas de polvo. Por este motivo se deberán regar todas aquellas zonas de obra donde se produzca un importante movimiento de maquinaria pesada, y se dotará de los correspondientes mecanismos aspiradores a aquellos procesos constructivos que generen importantes cantidades de polvo.
  - b) Se asegurará la maquinaria de obra esté en un estado de mantenimiento óptimo, con el fin de evitar emisiones de contaminantes gaseosos superiores al estándar.

##### Artículo 12.2.4.3. Criterios técnicos en edificaciones

1. En ningún edificio de nueva planta se permitirá instalar la salida libre de humos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, excepto en el caso de salidas de calderas estancas individuales de gas, que cumplirán con lo establecido en el RITE y en el RD 919/2006, de 28 de

julio, por el que se aprueba el Reglamento técnico de distribución y utilización de combustibles gaseosos y sus instrucciones técnicas complementarias. Se exceptúan de lo anterior las instalaciones correspondientes a procesos industriales cuyas necesidades específicas así lo requieran siempre que estén situados en edificio de uso exclusivo y no afecten de modo alguno a las viviendas próximas

2. En las instalaciones de combustibles sólidos, las calderas y quemadores que utilicen el carbón, la leña o biomasa como fuente de energía, cumplirán la normativa que les es propia, y contarán con los filtros y medidas correctoras suficientes para reducir al mínimo la emisión de humos, gases y otros contaminantes atmosféricos, de acuerdo con la normativa específica, así como lo prevenido en el RITE

##### Artículo 12.2.4.4. Criterios técnicos en actividades

1. Sin perjuicio del cumplimiento de los límites establecidos en la normativa vigente, ninguna actividad podrá superar los siguientes índices:

2. Índice de ennegrecimiento de Ringelmann en funcionamiento:

a) En edificios no industriales	0.0
b) En edificios industriales	1.0
c) En zona de industrias o almacenes	1.5

3. Índice de ennegrecimiento de Ringelmann en arranque:

a) En edificios no industriales	1.0
b) En edificios industriales	2.0
c) En zona de industrias o almacenes	2.5

4. Índice de emisión de polvo en Kg./hora:

a) En edificios no industriales	1.5
b) En edificios industriales	1.5
c) En zona de industrias o almacenes	5.0

5. 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.

6. Sin perjuicio del cumplimiento de la legislación vigente, en ningún caso podrán los humos y gases evacuados al exterior por ninguna instalación o actividad contener por encima de los siguientes parámetros, medidos a 0 grados y 760 mm de presión de mercurio:

a) Acido sulfuroso	2.000 mg/ m³
b) Óxidos de nitrógeno	205 mg/ m³
c) Cloro libre	230 mg/ m³
d) Monóxido de carbono	500 mg/ m³
e) Flúor total	40 mg/ m³
f) Ácido clorhídrico	460 mg/ m³
g) Ácido sulfhídrico	10 mg/ m³

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

a) Emisión total media mgr/m² en 24 horas	300
---	-----



98

b) Emisión total punta mgr/m² en 1 hora	600
c) Emisión en polvo media mgr/m² en 24 horas	180
d) Emisión en polvo punta mgr/m² en 1 hora	360



Sección 12.2.5.- Medidas contra la contaminación acústica (ruido)

Artículo 12.2.5.1. Prevención de la contaminación acústica

- 1. No podrán concederse nuevas licencias de construcción de edificaciones destinadas a viviendas, usos hospitalarios, educativos o culturales si los índices de inmisión medidos o calculados incumplen los objetivos de calidad acústica que sean de aplicación a las correspondientes áreas acústicas, excepto en las zonas de protección acústica especial y en las zonas de situación acústica especial, en las que únicamente se exigirá el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica en el espacio interior que les sean aplicables.
- 2. El Ayuntamiento, por razones excepcionales de interés público debidamente motivadas, podrá conceder licencias de construcción de las edificaciones aludidas en el apartado anterior aun cuando se incumplan los objetivos de calidad acústica en él mencionados, siempre que se satisfagan los objetivos establecidos para el espacio interior. Cuando la fuente de ruido esté vinculada con una infraestructura o usos sujetos a legislación específica, para atenerse a esta excepción el Ayuntamiento deberá obtener el informe favorable del órgano competente correspondiente (carreteras estatales, autonómicas, líneas de FFCC, etc.).

Artículo 12.2.5.2. Zonificación acústica y confort sonoro

- 1. La zonificación acústica del territorio queda regulada a nivel nacional el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre (incluidas las modificaciones introducidas por el Real Decreto 1038/2012, de 6 de Julio), por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.
- 2. De acuerdo con lo establecido en el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre (incluidas las modificaciones introducidas por el Real Decreto 1038/2012, de 6 de Julio), las áreas acústicas están definidas por el uso predominante del suelo, ya sea actual o previsto, conforme a los siguientes sectores:
  - a) Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial.
  - b) Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial.
  - c) Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos.
  - d) Sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario distinto del contemplado en el párrafo anterior.
  - e) Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera de especial protección contra la contaminación acústica.
  - f) Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte, u otros equipamientos públicos que los reclamen.
  - g) Espacios naturales que requieran una especial protección contra la contaminación acústica.

- 3. Por tanto, la zonificación acústica del término municipal únicamente afectará, excepto en lo referente a las áreas acústicas de los tipos f) y g), a las áreas urbanizadas y a los nuevos desarrollos urbanísticos. El citado R.D. 1367/2007 define área urbanizada como la superficie del territorio que reúne los requisitos establecidos para ser clasificada como suelo urbano o urbanizado.
- 4. La zonificación acústica debe mantener la compatibilidad, a efectos de calidad acústica, entre las distintas áreas acústicas y entre estas y las zonas de servidumbre acústica y reservas de sonido de origen natural, debiendo adoptarse, en su caso, las acciones necesarias para lograr tal compatibilidad.
- 5. A este respecto cabe recordar que la zonificación acústica contemplada en el presente Plan General deberá complementarse con los mapas de ruido y los planes de acción en materia de contaminación acústica previstos en la Ley de Ruido y su reglamento. En estos instrumentos se

- prestará especial atención a la identificación y análisis de la compatibilidad entre los distintos sectores de zonificación acústica y, en particular, de los situados en las áreas urbanizadas existentes.
- 6. Las sucesivas modificaciones, revisiones y adaptaciones del PGOU que contengan modificaciones en los usos del suelo conllevarán la necesidad de revisar la zonificación acústica en el correspondiente ámbito territorial. Igualmente será necesario realizar la oportuna delimitación de las áreas acústicas cuando, con motivo de la tramitación de planes urbanísticos de desarrollo, se establezcan usos del suelo que aconsejen su asignación a cualquier otro de los sectores antes enumerados.

Artículo 12.2.5.3. Objetivos de calidad acústica

- 1. Se entiende por objetivo de calidad acústica el conjunto de requisitos que, en relación con la contaminación acústica, deben cumplirse en un momento dado en un espacio determinado, incluyendo los valores límite de inmisión o de emisión.
- 2. Los objetivos de calidad acústica aplicables para cada zona acústica son los establecidos en el Artículo 14 del Real Decreto 1367/2007. Para las Áreas Urbanizadas Existentes los objetivos de calidad acústica son los establecidos en la tabla A del anexo II de dicho Real Decreto.
- 3. Para el resto de las áreas urbanizadas (nuevos desarrollos urbanísticos) se establece como objetivo de calidad acústica para ruido la no superación del valor que le sea de aplicación a la tabla A del anexo II, disminuido en 5 decibelios.
- 4. Para las áreas acústicas tipo G (Espacios naturales que requieran una especial protección contra la contaminación acústica) se establecerán para cada caso en particular, atendiendo a aquellas necesidades específicas de los mismos que justifiquen su calificación.
- 5. Por lo tanto, los objetivos de calidad acústica serán los siguientes:

ÁREAS URBANIZADAS EXISTENTES				
Tipo de área acústica		Índices de ruido		
		<i>L<sub>d</sub></i>	<i>L<sub>e</sub></i>	<i>L<sub>n</sub></i>
		<i>día</i>	<i>tarde</i>	<i>noche</i>
a	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial.	65	65	55
b	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial	75	75	65
c	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos	73	73	63
d	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario distinto del contemplado en c).	70	70	65
e	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera una especial protección contra la contaminación acústica	60	60	50
f	Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte, u otros equipamientos públicos que los reclamen.	Sin determinar		
g	Espacios naturales que requieran una especial protección contra la contaminación acústica	60	60	50

- 6. Los horarios correspondientes a los periodos día, tarde y noche según la normativa nacional son: 7.00-19.00 (día), 19.00-23.00 (tarde) y 23.00-7.00 (noche).



NUEVOS DESARROLLOS URBANÍSTICOS

Tipo de área acústica		Índices de ruido		
		<i>L<sub>d</sub></i>	<i>L<sub>e</sub></i>	<i>L<sub>n</sub></i>
		<i>día</i>	<i>tarde</i>	<i>noche</i>
a	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial.	60	60	50
b	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial	70	70	60
c	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos	68	68	58
d	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario distinto del contemplado en c).	65	65	60
e	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera una especial protección contra la contaminación acústica	55	55	45

Artículo 12.2.5.4. Servidumbres acústicas

1. En los sectores del territorio gravados por servidumbres acústicas las inmisiones no podrán superar los objetivos de calidad acústica aplicables a las correspondientes áreas acústicas, y se podrán establecer limitaciones para determinados usos del suelo, actividades, instalaciones o edificaciones, con la finalidad de, al menos, cumplir los valores límites de inmisión establecidos para aquéllos.
2. Entre los planos de ordenación del Plan se incluye el PO-09 correspondiente a la “Propuesta de Zonificación Acústica”, donde se puede observar el municipio dividido en varias zonas, incluidas las propuestas que contempla el PGOU, en función de los niveles acústicos que podría soportar cada área en función de los usos de la misma, de los cuales solo aparecen de los tipos A, B, C y F.

Artículo 12.2.5.5. Medidas en fase de obras

1. Durante la ejecución de las obras de urbanización se utilizará maquinaria de construcción que cumpla las determinaciones de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, el Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a la evaluación y gestión del ruido ambiental y en el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas. Además, se tomarán las siguientes medidas preventivas:
- a) Se realizará un uso adecuado de la maquinaria con el fin de reducir al máximo los niveles sonoros.
  - b) Se limitarán los trabajos en horas nocturnas, especialmente en áreas residenciales.
  - c) Deberá prestarse especial cuidado al mantenimiento correcto de la superficie de los viales procediéndose a sustituirlo por un pavimento que reduzca la emisión de ruido en los puntos que se considere pertinente.
  - d) En caso de previsión de sobrepasar los umbrales de ruido permitidos, deberán instalarse pantallas anti-ruido en todo el perímetro de afección.

Sección 12.2.6.- Medidas contra la contaminación lumínica

Artículo 12.2.6.1. Medidas de calidad lumínica

1. Todo desarrollo urbanístico u obra de nueva urbanización deberá acompañarse de cuantas medidas sean precisas para evitar la contaminación lumínica, ajustando en las soluciones adoptadas a lo dispuesto en este Plan General y en la normativa específica de aplicación.
2. De acuerdo con el Decreto 48/2010, de 11 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento por el que se desarrolla parcialmente la Ley de Cantabria 6/2006, de 9 de junio, de prevención de la contaminación lumínica, la zonificación del municipio es la siguiente:
- a) Zonas E1 los espacios protegidos localizados en el municipio.
  - b) Zonas E2 todos los suelos clasificados como rústicos y los urbanizables hasta su ejecución.
  - c) Zonas E3 todos los suelos clasificados como urbanos y los urbanizables ejecutados.
3. En los proyectos de urbanización y de edificación se vigilará lo señalado en el artículo 7 de la citada Ley 6/2006 en relación con los espacios protegidos. Además, establecerán la localización adecuada de los focos emisores de luz para la minoración de la contaminación lumínica y prescribirán la utilización de luminarias que cumplan: los objetivos normativos, el nivel lumínico de referencia que corresponda y las demás especificaciones técnicas que se aprueben.
4. Las prescripciones que deban satisfacer las instalaciones y aparatos de iluminación para evitar la contaminación lumínica considerarán la zona lumínica en que vayan a ser empleados.

Sección 12.2.7.- Medidas de protección de la hidrología

Artículo 12.2.7.1. Medidas de protección de los procesos hidrológicos

1. Con carácter general, la protección de los cauces públicos y de las zonas inundables estará regulada por la normativa sectorial (parcialmente recogida en el título precedente).
2. No obstante, como medidas ambientales adicionales, las actuaciones urbanísticas que pudieran afectar a las zonas de servidumbre y policía de cauces:
- a) Evitaran cualquier tipo de edificación o uso incompatibles con la conservación y mantenimiento del ecosistema y de los procesos fluviales.
  - b) No se contemplarán intervenciones que supongan la transformación sustancial de la naturaleza del terreno. Para ello, planearán la instalación de soluciones de drenaje que faciliten la detención y retención de flujos de escorrentía de manera que no se reduzcan los tiempos naturales de concentración de las cuencas, buscando soluciones hidrológica e hidráulicamente funcionales y eficientes.
  - c) Se evitará la alteración de los flujos de escorrentía y del régimen de recarga de los acuíferos.
  - d) Se promoverá el mantenimiento de la porosidad y permeabilidad natural de los terrenos con soluciones que provoquen una mínima afección al ciclo hidrológico natural y no afecten al régimen de recarga de los acuíferos.
3. El Ayuntamiento tendrá en cuenta la repercusión del Plan sobre los recursos e infraestructuras básicas de abastecimiento y saneamiento, velando porque el desarrollo y crecimiento de las demandas de los servicios urbanísticos sean acordes a la existencia de las infraestructuras necesarias y a la disponibilidad real del recurso agua.

Artículo 12.2.7.2. Medidas de protección de la calidad de las aguas

1. Durante la ejecución de cualquier tipo de obra o actuación urbanística se evitarán todo tipo de vertidos, sólidos o líquidos, al terreno. Cuando fuesen autorizados rellenos, acopios o depósitos





de materiales, de forma temporal o permanente, se garantizará que éstos no afectarán ni al dominio público y ni a la calidad de las aguas.

2. Se respetarán asimismo las condiciones de conexión a la red de saneamiento y los límites de vertido establecidos en el Decreto 18/2009, de 12 de marzo por el que se aprueba el Reglamento del Servicio Público de Saneamiento y Depuración de Aguas Residuales de Cantabria.

3. El Ayuntamiento promoverá la reutilización de aguas residuales depuradas de forma que puedan ser empleadas en labores tales como riego de jardines, limpieza de calles, etc., siempre con la preceptiva autorización del organismo de cuenca competente y con las debidas garantías de salubridad.

4. Los proyectos de urbanización y edificación deberán considerar la utilización de productos químicos ambientalmente respetuosos.

#### Artículo 12.2.7.3. Medidas de regulación de los vertidos

1. Se consideran vertidos los aportes artificiales de agua sobre los cauces que se realicen directa o indirectamente, cualquiera que sea la naturaleza de éstos, así como los que se lleven a cabo en el subsuelo o sobre el terreno, balsas o excavaciones, mediante evacuación, inyección o depósito, o cualquier otro método.

2. Los vertidos de aguas requerirán la previa autorización del Organismo de cuenca, a cuyo efecto el titular de las instalaciones deberá formular la correspondiente solicitud de autorización acompañada de documentación técnica en la que se definan las características de las instalaciones de depuración y los parámetros límite de los efluentes (arts. 100 y siguientes del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas, así como el 245 y siguientes del Reglamento de Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, modificado por RO 9/2008, de 11 de enero).

3. Las aguas residuales procedentes de actividades industriales se decantarán y depurarán en primera instancia por la propia industria antes de verterla a la red general de saneamiento o al punto de vertido autorizado.

4. Las aguas residuales procedentes de actividades productivas con vertido a la red general de saneamiento no podrán contener:

- a) Materias sólidas o viscosas en cantidades o dimensiones que, por ellas mismas o por interacción con otras, produzcan obstrucciones o dificulten los trabajos de su conservación y de su mantenimiento tales como cenizas, huesos, serrín, alquitrán, plásticos, pinturas, vidrios, etc.
- b) Disolventes o líquidos orgánicos inmiscibles en agua, combustibles o inflamables, como gasolina, nafta, petróleo, fuel-oil, benceno, tolueno, xileno, etc.
- c) Aceites y grasas flotantes en proporción superior a cien (100) mg/litro.
- d) Sustancias sólidas potencialmente peligrosas: carburo cálcico, bromatos, cloratos, hidruros, percloratos, peróxidos, etc.
- e) Gases o vapores combustibles inflamables, explosivos o tóxicos o procedentes de motores de explosión.
- f) Materias que, por razón de su naturaleza, propiedad u cantidad, ya sea por ellas mismas o por interacción con otras, originen o puedan originar:
  - Algún tipo de molestia pública.
  - La formación de mezclas inflamables o explosivas con el aire.
  - La creación de atmósferas molestas, insalubres, tóxicas o peligrosas que impidan o dificulten el trabajo del personal encargado de la inspección, limpieza, mantenimiento o funcionamiento de las Instalaciones Públicas de Saneamiento.

- Materias que, por ellas solas o como consecuencia de procesos o reacciones que tengan lugar dentro de la red, tengan o adquieran alguna propiedad corrosiva capaz de dañar o deteriorar los materiales de las instalaciones municipales de saneamiento, o perjudicar al personal encargado de la limpieza o conservación.

- Residuos industriales o comerciales que, por sus concentraciones o características tóxicas o peligrosas, requieran un tratamiento específico y/o control periódico de sus efectos nocivos potenciales.

5. Las instalaciones ganaderas deberán garantizar que los residuos o efluentes ganaderos (estiércoles y otros) no produzcan contaminación de los suelos ni de las aguas superficiales o subterráneas. No podrán tampoco verter directamente a la red de saneamiento municipal, debiendo obtener la necesaria autorización de vertido referida en el punto 2.

6. Se garantizará la calidad de las aguas procedentes de los suelos destinados a actividades productivas, mediante los análisis necesarios, antes de su vertido. En el caso que, debido al carácter de los vertidos, la depuración no pueda llevarse a cabo de forma apropiada y eficaz por el sistema depurador usual, las empresas deberán contar con su propio sistema depurador, y los lodos procedentes del mismo, serán debidamente evacuados de acuerdo con la legislación vigente.

#### Artículo 12.2.7.4. Protección de cauces urbanos

1. Sin perjuicio de lo que establezca la legislación en materia de aguas, en determinados cauces que atraviesan zonas urbanas, que están identificados en los planos de calificación como "cauces urbanos", se establece una franja a banda de protección de 10 metros a ambos lados.

2. Los terrenos particulares incluidos en esta franja tendrán carácter de espacios libres privados vinculantes, es decir, en ellos queda prohibida cualquier tipo de edificación. Si serán autorizables cerramientos, cultivos y otros usos no constructivos, siempre y cuando sean conforme con la referida legislación.

3. En el caso particular del arroyo Cantijos, que discurre por las localidades de Ambrosero y Gama en dirección suroeste-noreste y parcialmente encauzado en el tramo intermedio, en los terrenos afectados por la correspondiente franja en los que pretendan acometerse nuevas obras y edificaciones será exigible la presentación de un estudio de inundabilidad en el que se determine la afección de este riesgo y, por tanto, los terrenos que deben quedar libres de ocupación o edificación.

### Sección 12.2.8.- Medidas de protección de la vegetación

#### Artículo 12.2.8.1. Medidas para la protección de la vegetación

1. Las siguientes medidas serán de aplicación en todo el término municipal, salvo en los espacios de monte y en los espacios protegidos, cuya aplicación queda supeditada a la adecuación a la normativa y a la decisión del órgano competente en cada materia.

2. En el ámbito de montes (definido en los términos de la Ley de Montes), las autorizaciones de corta se otorgarán por parte del órgano forestal teniendo en cuenta los criterios de aprovechamiento sostenible, el itinerario silvícola y los condicionantes derivados de la especie, topografía, paisaje o afección a espacios naturales o protegidos.

3. Con carácter general, las masas forestales y árboles autóctonos deberán ser considerados como elemento a proteger, tanto en el espacio público como en el privado.

#### Artículo 12.2.8.2. Medidas para la conservación del arbolado

1. En suelo rústico, cualquier que sea su categoría, y con la salvedad competencial señalada para los montes, se establece la obligación general de mantener y conservar el arbolado de valor ecológico existente.

2. Cuando se pretendiesen acometer usos o construcciones sujetos a licencia o autorización que pudieran suponer la tala o destrucción de arbolado de valor ecológico, se seguirán aplicarán las siguientes medidas:

- a) Se procurará que los árboles afectados sean los de menor valor y menor edad o porte.
  - b) Sólo será admisible la tala de los ejemplares imprescindibles para ejecutar la obra o desarrollar los usos autorizados. En estos casos, el promotor estará obligado a la reposición de los árboles o arbustos afectados o eliminados, ajustándose a los siguientes criterios:
    - Se valorará en primer lugar la posibilidad de trasplantarlos los ejemplares afectados:
      - En la propia parcela objeto de proyecto, integrándolos en la actuación.
      - O de forma motivada, el Ayuntamiento podrá admitir su traslado a zonas o espacios públicos próximos.
    - En caso de no ser posible lo anterior, o ser inviable, se plantarán tres nuevos ejemplares de similares características -con un contorno mínimo de 18 cm. medido a 1 m. de la base del árbol-, por cada ejemplar talado, en alguno de los siguientes emplazamientos:
      - Si es posible, en cualquier otro punto de la parcela o terreno soporte.
      - En el viario o espacio libre público que al efecto señale el Ayuntamiento.
  - c) De forma justificada, los STM, y en su caso el órgano responsable de la evaluación ambiental, podrán eximir de la obligación b) anterior.
3. En suelo urbano y urbanizable:
- a) Toda pérdida ocasional y/o accidental de arbolado en la vía o espacio público deberá ser repuesta de forma inmediata por el Ayuntamiento, salvo por causa de responsabilidad atribuible a terceros.
  - b) Cuando una obra o actuación urbanística afectase a algún ejemplar arbóreo, público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente, señalando su situación en los planos y aportando fotografías y una breve descripción.
  - c) En caso de que fuese inevitable la tala o eliminación de alguno, se incluirá en el presupuesto el coste de la reposición, y se procederá siguiendo los mismos criterios señalados en el punto 2 anterior.
  - d) Durante la ejecución de la actuación o de las obras se exigirá al promotor el cumplimiento de las siguientes medidas adicionales:
    - Si los trabajos u obras se fuesen a realizar en terrenos cercanos a uno o varios árboles, es decir, sobre los terrenos definidos por la proyección sobre el suelo de la copa del árbol, se deberá:
      - Dotar a los troncos de un adecuado recubrimiento rígido -hasta una altura mínima de 2 metros- que impida su lesión o deterioro.
      - Proteger mediante mallas u otros métodos la zona de goteo (radio mínimo de tres metros desde el tronco).
    - Si implicasen movimientos de tierra, deberá procurarse que la apertura de zanjas y hoyos próximos al arbolado, coincida con la época de reposo vegetal. La excavación no deberá acercarse al pie de los árboles a mayor distancia que la correspondiente a cinco veces el diámetro del tronco del árbol. En cualquier caso, esta distancia será siempre superior a medio metro.
    - Si como consecuencia de la excavación resultasen alcanzadas raíces de grueso superior a cinco centímetros, éstas deberán cortarse con hacha dejando cortes limpios y lisos, que se cubrirán con cualquier cicatrizante de los existentes en el mercado.

#### Artículo 12.2.8.3. Protección frente a plantas invasoras

1. No se permitirá la plantación de especies alóctonas con carácter invasor contempladas en el Real Decreto 630/2013, de 2 de agosto, por el que se regula el Catálogo Español de Especies Exóticas Invasoras (o norma que la sustituya), contempladas también en el Atlas de las Plantas Alóctonas Invasoras en España publicado por la Dirección General para la Biodiversidad del Ministerio de Medio Ambiente
2. Para evitar la aparición espontánea de especies invasoras o invasivas, como son el plumero o carrizo de la pampa (*Cortadeira selloana*), la chilca (*Baccharis halimifolia*), la reynoutria (*Reynoutria japonica*), la uña de gato (*Carpobrotus sp.*), la Cotula (*Cotula coronopifolia*) o el *Paspalum vaginatum*, etc., en todas las actuaciones que impliquen movimientos de tierra, aunque sean superficiales, se deberá proceder con carácter previo a la erradicación de las mismas en el ámbito y su entorno, y a revegetar las nuevas superficies generadas en el menor plazo posible.
  - a) La erradicación se llevará a cabo preferentemente mediante medios mecánicos, evitando el empleo de productos químicos en las proximidades de cursos y masas de agua, debido a la fragilidad de estos hábitats y de su fauna
  - b) En el caso de movimientos de tierra y de materiales de relleno, se procederá a una revegetación inmediata de todos los taludes, eras y depósitos de tierra que queden al descubierto, con una mezcla de especies vegetales de la zona que contendrán al menos el 3% de especies arbustivas locales. Se procederá a una repoblación con alternancia de distintas especies evitando la homogeneización de la vegetación.

3. Queda prohibida la plantación, tanto en espacios públicos como privados, de cualquier de las especies contempladas en el Real Decreto 630/2013, de 2 de agosto, por el que se regula el Catálogo Español de Especies Exóticas Invasoras (o norma que la sustituya).

4. En todo caso, se seguirán las directrices al respecto de la Dirección General de Biodiversidad (u órgano competente), y en concreto se estará a lo dispuesto en las Prescripciones Técnicas Generales para la erradicación de las plantas con potencial invasor en Cantabria-, al Programa para el Control de Plantas Invasoras en Cantabria y al resto de indicaciones relacionadas.

#### Artículo 12.2.8.4. Ajardinamiento y diseño urbano

1. El tratamiento de los espacios libres, tanto públicos como privados, será libre, aunque si se encuentran ajardinados deberán mantenerse y conservarse en buen estado sus plantaciones, cualquiera que sea su porte.
2. Como criterios para la selección de especies vegetales en los espacios públicos y zonas verdes, se valorará la adaptación a las condiciones ambientales del entorno, la eficiencia hídrica, el interés para la fauna, las condiciones de sombreado, su riesgo alergénico y el valor estético. Estos criterios también serán de aplicación para las especies sobre cubiertas verdes.
3. Para el viario público se admitirá el uso complementario de especies ornamentales, justificándose su selección según los criterios indicados anteriormente.
4. En cuanto al ajardinamiento en espacios privados deberá tenerse en consideración su posible inclusión en el catálogo bajo la denominación de jardín singular. En caso contrario, se aplicarán las condiciones generales de urbanización y las determinaciones que se deriven de las presentes Ordenanzas.

#### Sección 12.2.9.- Medidas de protección de la fauna y corredores ecológicos

##### Artículo 12.2.9.1. Medidas de protección de la fauna

1. Cualquier actuación o proyecto deberá tener en consideración lo establecido en la normativa vigente en materia de especies protegidas, entre las que destacan referencias como:

- a) Decreto 120/2008, por el que se regula el Catálogo Regional de Especies Amenazadas de Cantabria,



b) Real Decreto 139/2011 para el desarrollo del Listado de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial (LESRPE) y Catálogo Español de Especies Amenazadas y de la Directiva 2009/147/CE de Aves

c) Directiva 92/43/CEE de Hábitats.

2. En el apartado 2.2.3.2.2 del ISA se realiza un análisis más detallado de las especies protegidas presentes en el municipio, incluyendo un listado.

#### Artículo 12.2.9.2. Medidas de protección de las aves

1. En cuanto a las aves, se establecen los siguientes requisitos:

a) Se evitará durante la época de reproducción voladuras, ruidos y vibraciones en las proximidades a las zonas de reproducción, y se respetarán los nidos detectados.

b) La obligación de establecer el tendido subterráneo de los cables eléctricos y telefónicos constituye también una medida de protección para la ornitofauna.

c) En todo caso, de acuerdo con el Real Decreto 1432/2008, de 29 de agosto, por el que se establecen medidas para la protección de la avifauna contra la colisión y la electrocución en líneas eléctricas de alta tensión, las líneas aéreas de alta tensión deberán instalar salvapájaros (espirales que se enrollan a los cables para hacerlos más visibles) para evitar la colisión de aves, así como aisladores de suspensión o cadena, de menor riesgo de electrocución que los aisladores rígidos.

2. En el municipio de Bárcena de Cícero se encuentra una Zona de Protección (ZEPA ES0000143 Marismas de Santoña, Victoria, Joyel y Ría de Ajo) de las incluidas en la Orden GAN36/2011, de 5 de septiembre de 2011, por la que se dispone la publicación de las zonas de protección en la Comunidad Autónoma de Cantabria en las que serán de aplicación las medidas para la protección de la avifauna contra la colisión y la electrocución en las líneas eléctricas aéreas de alta tensión, derivada del Real Decreto 1432/2008, de 29 de agosto.

#### Artículo 12.2.9.3. Medidas de protección de las cuevas

1. Deberá tenerse en cuenta también la presencia de la Cueva de Pereda, en el núcleo de Ambrosero, que alberga varias especies de murciélagos y escarabajos de cueva.

2. Cualquier actuación que pretenda acometerse en un radio de 250 metros desde las coordenadas de localización de la cueva deberá recabar previamente a su autorización un informe del órgano autonómico competente en la materia. Dicho informe tendrá carácter vinculante sobre la autorización de la actuación pudiendo, en su caso, establecer además las medidas o condiciones que se estimen oportunas según las propias características de la actividad.

#### Artículo 12.2.9.4. Medidas de fomento de procesos ecológicos

1. En el diseño de los viales y de los cerramientos se tendrán en cuenta las medidas necesarias para permitir la permeabilidad de la fauna.

2. Las obras de drenaje y arquetas se diseñarán de manera que sean compatibles con el paso de especies de pequeño tamaño y no constituyan trampas para las mismas.

### Sección 12.2.10.- Medidas para la prevención de riesgos

#### Artículo 12.2.10.1. Medidas para la reducción de riesgos naturales

1. El Ayuntamiento, ante la presunción de riesgos, de cualquier naturaleza, se reserva la petición de los estudios que considere con carácter preventivo y previamente a la concesión de autorización o licencias.

2. En toda actuación urbanística -proyecto de construcción, urbanización o uso- que pretendiese realizarse sobre cualquier clase de suelo, los STM, en la redacción del preceptivo informe de

compatibilidad con el planeamiento, o cuando se solicite ante el Ayuntamiento una cédula, informe urbanístico, licencia o autorización sobre cualquier finca o parcela, deberá consultar la información disponible al respecto y dejar constancia expresa en el informe resultante.

#### Artículo 12.2.10.2. Medidas para la reducción de riesgo de inundación

1. Todo proyecto de actividad, construcción o urbanización que pretendiese desarrollarse sobre zonas sometidas a riesgo de inundación, o susceptibles de estarlo, aun cuando fuese fuera de la zona de policía, deberá ser remitido al organismo de cuenca para que se pronuncie sobre el mismo.

2. Sin perjuicio de las mayores limitaciones que pudieran derivar de la normativa en materia de aguas o del pronunciamiento del organismo anterior, se establecen las siguientes condiciones para las zonas inundables:

a) Las posibilidades edificatorias en zonas inundables estarán condicionadas a la justificación de la compatibilidad con el régimen limitativo establecido para la zona de policía y con la afección por avenidas.

b) Las construcciones deberán situarse por encima de la cota de inundación correspondiente al periodo T500 (años),

3. El Ayuntamiento podrá requerir, antes de la concesión de cualquier licencia o autorización de su competencia, que el promotor de la misma adjunte –a la documentación que proceda- un estudio o informe en que se analicen los siguientes aspectos:

a) Una valoración preliminar sobre la afección del riesgo de inundabilidad.

b) Un análisis de compatibilidad del uso o construcción con el régimen urbanístico aplicable.

c) En su caso, la proposición de las medidas propuestas.

4. En el plano de información PI-08 del Plan se incluyen los resultados del estudio de inundabilidad elaborado para algunos tramos de los principales cauces. No obstante, las medidas en materia de inundabilidad serán aplicables a cualquier cauce y, por tanto, a cualquier zona susceptible de estar sujeta a riesgos probables de inundación.

5. Si de los estudios de inundabilidad o riesgo que se elaborasen el Organismo de Cuenca (en su ámbito) y/o el Ayuntamiento determinasen la imposibilidad de ejecutar las previsiones o aprovechamientos urbanísticos atribuidos por el Plan, aun cuando se tomasen por el promotor medidas técnica y económicamente razonables, el Ayuntamiento procederá del siguiente modo en cada caso:

a) Si se tratase de suelo urbano consolidado, se promoverán convenios de planeamiento con los propietarios encaminados a permutar el aprovechamiento de las parcelas afectadas que no se pueda ejecutar con aquél que haya podido adquirir el Ayuntamiento en concepto de cesión como resultado de la gestión de suelos urbanizables, siempre que aquél no estuviese destinado a vivienda protegida. En caso de no resultar posible o cuando el propietario no estuviese de acuerdo con esta fórmula, podrá plantearse como alternativa la expropiación de dichos terrenos al justiprecio que proceda. Esos terrenos se incorporarán al patrimonio municipal del suelo para destinarlos a un uso compatible con la magnitud y carácter del riesgo acreditado.

b) Cuando se tratase de sectores de suelo urbanizable o no consolidado, si de los estudios se concluyera la imposibilidad total de ejecutar las previsiones del Plan, el Ayuntamiento procederá a promover una modificación puntual del mismo para la clasificación de los terrenos afectados como suelo rústico de especial protección por afección de riesgos. Si la afección fuese subsanable con una modificación de la delimitación y/o ajustando los parámetros del sector, el Ayuntamiento deberá promover de inmediato la modificación del Plan para establecer las nuevas condiciones de desarrollo.



- c) Y finalmente, cuando se tratase de suelo rústico se denegará el uso o construcción en base a la consideración del riesgo, siendo aconsejable que el Ayuntamiento proceda a modificar el Plan en el sentido señalado en el punto anterior.

#### Artículo 12.2.10.3. Medidas en zonas sometidas a riesgos geológico-geomorfológicos

1. Todo proyecto de construcción o urbanización en zonas sometidas a riesgos geológicos y/o geomorfológicos, acreditados o conocidos, deberá aportar un estudio geotécnico elaborado por personal competente junto a la solicitud de la licencia o autorización que proceda.
2. En caso de identificarse en este estudio la existencia de riesgos, y éstos fuesen compatibles con la ejecución del proyecto u obra, se adoptarán las medidas necesarias para prevenirlo y, en caso de que estas no fuesen suficientes, podrán constituir motivo para la denegación del proyecto.

#### Artículo 12.2.10.4. Medidas para la reducción del riesgo por incendios forestales

1. El Decreto 16/2007 de 5 de febrero, por el que se aprueba el Plan Especial de Protección Civil de la Comunidad Autónoma de Cantabria sobre Incendios Forestales (Infocant), determina que el municipio de Bárcena de Cicero se encuadra en la comarca nº12 costera central, y presenta un índice de riesgo bajo ( $I_R=1$ ), siendo el riesgo estadístico muy bajo.
2. En las zonas edificadas limítrofes o interiores a áreas forestales deberán cumplirse las condiciones que se establecen en el Documento Básico de Seguridad en caso de incendio del Código Técnico de la Edificación, Sección SI-5, apartado 1, condiciones de aproximación y entorno.
3. Todo ello sin perjuicio de las competencias e informes que se puedan elaborar desde la Dirección General de Montes y Conservación de la Naturaleza de la Consejería de Ganadería, Pesca y Desarrollo Rural del Gobierno de Cantabria, que es el órgano competente en materia de incendios forestales
4. Se aplicará la normativa de montes en lo relativo a la regulación de actividades que puedan dar lugar a riesgo de incendios, establecimiento de normas de seguridad aplicables y establecimiento de limitaciones al tránsito por los montes cuando el peligro de incendios lo haga necesario. En general, en las zonas de monte y en las labores de tala se extremarán las precauciones para evitar que, en caso de quema de la superficie cortada, el fuego se extienda a las masas boscosas próximas.
5. En aplicación de la Directriz Básica de Planificación de Protección Civil de Emergencia por Incendios Forestales, se establece que todas aquellas entidades, públicas o privadas, núcleos de población aislada, urbanizaciones, camping, así como asociaciones o empresas con fines de explotación forestal y similares que se encuentren ubicadas en zonas de riesgo, deberán recoger en un Plan de Autoprotección todas las actuaciones a desarrollar con los medios propios de que dispongan, para los supuestos de emergencia por incendios forestales que puedan afectarles.
6. Los planes de autoprotección deberán contener las siguientes funciones básicas:
  - a) Complementar las labores de vigilancia y detección previstas en los planes de ámbito superior.
  - b) Organizar los medios humanos y materiales disponibles para la actuación frente a una emergencia por incendio forestal hasta la llegada de los equipos de intervención previstos en los planes de ámbito superior.
  - c) Preparar la intervención de ayudas exteriores en caso de emergencia y garantizar la posible evacuación.
7. Sin menoscabo de lo que establezca la legislación sectorial -de protección civil, montes o cualquiera otra con incidencia-, conforme a lo dispuesto en el artículo 15 de la Ley de Cantabria 2/2004, no se podrán implantar nuevas explotaciones forestales intensivas a una distancia inferior de 50 metros de los núcleos de población. Del mismo modo, y salvo justificación expresa de la necesidad de su emplazamiento en dicho ámbito, en los nuevos crecimientos urbanísticos

no podrán implantarse edificaciones a una distancia inferior a la anteriormente establecida. Dicha justificación deberá ser informada favorablemente por los STM y sometida a pronunciamiento por los organismos autonómicos competentes en materia de montes y protección civil, cuya resolución será vinculante.

#### Artículo 12.2.10.5. Medidas relacionadas con el transporte de mercancías peligrosas

1. En consideración del Decreto 17/2007, de 15 de febrero, por el que se aprueba el Plan Especial de Protección Civil sobre transporte de mercancías peligrosas por carretera y ferrocarril, por el municipio de Bárcena de Cicero discurre un tramo de la –Red de Itinerarios para Mercancías Peligrosas (RIMP)-. Se trata del Tramo número 4: A-8 (Treto-Solares), clasificado como de riesgo medio-alto.

#### Artículo 12.2.10.6. Medidas generales en materia de riegos

1. En toda actuación -proyecto de construcción, urbanización o uso- que pretendiese realizarse sobre cualquier clase de suelo, los STM, en la redacción del preceptivo informe de compatibilidad con el planeamiento, o cuando se solicite ante el Ayuntamiento una cédula, informe urbanístico, licencia o autorización sobre cualquier finca o parcela susceptible de estar sometida a riesgos de cualquier naturaleza, deberá consultar la información disponible al respecto y dejar constancia expresa en el informe resultante.
2. Con la finalidad de cumplir el requerimiento anterior, los STM consultarán como mínimo la siguiente documentación:
  - a) Con carácter general, las referencias a riesgos contenidas en la memoria, en las ordenanzas, en el ISA y en la memoria ambiental del PGOU.
  - b) En materia de inundabilidad se le deberá consultar al organismo de cuenca.
  - c) En materia de riesgos geológicos-geomorfológicos, la información y cartografía existente, con especial atención a la elaborada por el IGME.
3. Si de la consulta de la documentación anterior, el Ayuntamiento, a través de los STM y del citado informe, dedujese una afección previsible o razonable por cualquiera de los riesgos detectados –estuviesen o no acreditados-, deberá requerir un informe sectorial o pronunciamiento a los órganos competentes de las distintas administraciones y órganos que correspondan, cuyo resultado tendrá carácter vinculante, especialmente cuando el motivo hubiese sido la solicitud de una licencia de obra nueva. En caso contrario, cuando por la escasa entidad o naturaleza del uso u obras pretendidas no existiese una afección significativa, no se impondrán requerimientos adicionales (como la petición de un estudio y/o la toma de medidas), sin perjuicio de lo que pudiera establecerse en los informes sectoriales o autorizaciones que cupiese obtener en aplicación de la normativa vigente.
4. Sin perjuicio de lo dispuesto en los puntos previos, los propietarios y promotores cuyas actuaciones pudieran verse afectadas por riesgos de cualquier naturaleza (de los recogidos en este Plan u de otros que se acreditaran o conociesen con posterioridad) estarán obligados a:
  - a) En caso de ser requerido por cualquiera de las administraciones, bien sea por la competente en la materia y/o bien por el propio Ayuntamiento, presentar junto a la solicitud de licencia o autorización, un informe redactado por técnico competente en el que se analicen la afección de los riesgos sobre la actuación y, en su caso, las medidas necesarias o cambios recomendables para prevenir o minorar ésta.
  - b) Si finalmente las referidas administraciones implicadas confirmasen la compatibilidad de la actuación, el propietario o promotor deberá ejecutar la misma conforme a los criterios fijados por éstas y además, si se hubiesen establecido medidas concretas, ejecutarlas a su cargo con anterioridad o simultáneamente a la propia actuación.

## CAPÍTULO XII.3.- MEDIDAS DE PROTECCIÓN DEL PAISAJE Y DEL PATRIMONIO CULTURAL

### Sección 12.3.1.- Medidas de protección del paisaje

#### Artículo 12.3.1.1. Ámbito y alcance

1. Con carácter general, será de aplicación la Ley de Cantabria 4/2014, de 22 de diciembre, del Paisaje y aquellos instrumentos que derivados de la misma pudieran aprobarse durante el periodo de vigencia de este Plan.
2. La sensibilidad paisajística deberá estar presente en todas las actuaciones que emanen del presente Plan General y en especial en los nuevos desarrollos urbanísticos.
3. A los efectos previstos en las presentes Ordenanzas, debe entenderse por paisaje la dimensión perceptiva de la configuración territorial, verificada ésta mediante el proceso de aculturación a lo largo del tiempo.

#### Artículo 12.3.1.2. Criterios generales

1. El Ayuntamiento no concederá aprobación a aquél Plan, Proyecto o Actuación que amenace la destrucción, deterioro severo o desfiguración sustancial del paisaje o su ambientación dentro de la naturaleza.
2. Para asegurar que aquellas actuaciones se adecuen paisajísticamente a su entorno ambiental y urbano, se establecen las siguientes medidas:
  - a) En los lugares de paisaje abierto y natural o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos de características históricas, típicos o tradicionales, y en las inmediaciones de las carreteras y caminos de trayecto pintoresco se acentuarán las exigencias de adaptación al ambiente de las construcciones que se autoricen y no se permitirá que la situación, masa, altura de los edificios, colores, muros, cierres o la instalación de otros elementos limiten el campo visual para contemplar las bellezas naturales, rompan la armonía del paisaje natural, rural o urbano, o desfiguren la perspectiva propia del mismo.
  - b) En las nuevas construcciones y en las obras que afecten al aspecto o estética de los edificios, los materiales empleados para el acabado de fachadas, cubiertas y cierres de parcelas habrán de armonizar con el lugar en que vayan a emplazarse. Los mismos requisitos serán de aplicación a las obras de rehabilitación, modernización o conservación de los inmuebles ya existentes.
  - c) La responsabilidad de velar por la adecuación estética y tipológica al entorno, en relación a aspectos como alturas, cubiertas, terrazas, elementos sobre cubierta, etc. corresponde al Ayuntamiento y, por tanto, cualquier clase de actuación que le afecte deberá someterse a su criterio. Consiguientemente, el Ayuntamiento podrá denegar o condicionar las licencias de obras, instalaciones o actividades que resulten inconvenientes o antiestéticas en base a aspectos referentes a volumetría, materiales, acabados, etc.
  - d) En actuaciones que afecten a los espacios definidos en el punto a) será obligatoria la presentación de fotocomposiciones en color que definan la tonalidad de los materiales y su definición y textura. Esta fotocomposición se acompañará junto a la solicitud de autorización o licencia y forma parte de la documentación del proyecto u descripción de la obra.
  - e) En el suelo rústico:
    - En los casos que se vean afectados montes deberá cumplirse lo establecido en el artículo 40 de la Ley de Montes de 2003, o normativa aplicable en su momento.

- Se deberán mantener las condiciones naturales de los terrenos rústicos, evitando en lo posible la urbanización de los mismos y la utilización de materiales y elementos ornamentales disonantes.
- Se prohíbe la publicidad exterior o cualquier otra medida que resulte disonante con el entorno o menoscabe las cualidades visuales y paisajísticas del lugar donde se pretenda ubicar.

f) El Ayuntamiento procurará el progresivo enterramiento de los tendidos aéreos existentes en el suelo urbano y obligará a ello en los nuevos desarrollos urbanísticos, sin perjuicio de lo establecido en la normativa sectorial.

g) Se protegerán los cierres artísticos existentes y los nuevos cierres deberán realizarse con materiales tradicionales acordes al entorno. En las zonas de paisaje abierto donde no exista tradición de cierres, éstos deberán ser inapreciables a fin de no romper la armonía del paisaje y de materiales acordes con el entorno.

3. Los instrumentos de planeamiento podrán concretar, pormenorizar y definir los criterios a los que se refiere este artículo, a instancias del Ayuntamiento o por iniciativa del promotor de éstos.

#### Artículo 12.3.1.3. Medidas de integración paisajística

1. Todos los proyectos, actuaciones, obras o cualquier otro tipo de intervención que se ejecuten y requieran algún tipo de licencia y/o autorización municipal deberán cumplir con los siguientes criterios generales de integración:

- a) Armonización de la actuación con su entorno, para lo cual se utilizarán en revegetación especies arbóreas y arbustivas autóctonas. Las nuevas zonas que se incorporen al proceso urbanizador o aquellas existentes en las que se haya constatado impacto paisajístico, se dotarán de apantallamientos vegetales.
- b) Fomento de la vegetación y arbolado. Se incrementará la superficie verde de las zonas de carácter urbano, espacios públicos y zonas verdes, y se tratará de lograr una unidad paisajística con las zonas arboladas próximas, con la introducción de árboles.
- c) Control de la erosión. Cuando a juicio de los servicios técnicos municipales y como consecuencia de un proyecto se puedan producir procesos de erosión, se deberán incluir en el citado proyecto las medidas correctoras paisajísticas y edafológicas que los eviten y aminoren.
- d) Ocultación de vistas indeseables. La aparición de muros de hormigón, escolleras y/o taludes deberá ser subsanada mediante su integración/ocultación en el entorno en base a pantallas vegetales. Deberá vigilarse lo establecido al respecto de movimiento de tierras en el título de condiciones generales de la urbanización y, en su defecto, en las Normas Urbanísticas Regionales.

2. Cuando aquellos pudieran alterar el equilibrio ecológico o el paisaje, deberán acompañarse de un Análisis de Impacto e Integración Paisajística, que podrá estar incluido en el correspondiente instrumento de ordenación o de evaluación ambiental. Esta obligación es vinculante para todos los planes parciales. En el resto de casos serán el Ayuntamiento o el órgano ambiental los organismos competentes para exigir su presentación, en función del previsible alcance y efectos sobre el paisaje.

3. Dicho Análisis de Integración se ajustará a los objetivos y contenidos establecidos en la Ley de Cantabria 4/2014, de 22 de diciembre, del Paisaje, analizando como mínimo los siguientes aspectos:

- a) La delimitación y justificación del ámbito
- b) La descripción y caracterización del paisaje previo.



c) La identificación y valoración de los impactos potenciales de la actuación sobre los elementos que configuran el paisaje y alternativas para la prevención, mitigación y compensación del impacto.

4. Las actuaciones complementarias y medidas correctoras necesarias para alcanzar la plena integración paisajística de la actuación en función de las características morfológicas y visuales del paisaje afectado.

5. Se prestará especial atención a las condiciones de implantación de los usos en los terrenos colindantes con las carreteras y las demás vías públicas que ofrezcan vistas panorámicas del territorio, del mar, del curso de los ríos o de los valles, de los monumentos, de los edificios significativos o de los núcleos tradicionales, con la finalidad de mantener en la medida de lo posible dichas vistas.

#### Artículo 12.3.1.4. Medidas relacionadas con la urbanización

1. Al objeto de mejorar las condiciones de uso y aspecto de los viales interiores, especialmente en zonas urbanas, se procurará que, a través de su diseño y de la introducción de arbolado, se generen corredores verdes que conecten con el sistema de espacios libres existente, e integren y minoren el impacto de las áreas urbanizadas.

2. En los proyectos de urbanización se incluirán las medidas de diseño necesarias para minimizar los movimientos de tierra, al objeto de compensar los volúmenes movidos, de reducir los cambios de la topografía natural y de evitar una transformación intensiva del paisaje.

3. Los proyectos técnicos de infraestructuras que necesariamente se van a ejecutar para el desarrollo del Plan General, o las modificaciones de planeamiento que motiven, deberán incluir un estudio de integración paisajística y una relación de las medidas ambientales que este determine, y así se indicará en la normativa del plan general.

#### Artículo 12.3.1.5. Medidas relacionadas con las futuras edificaciones

1. Las nuevas construcciones, especialmente sobre suelos rústicos, deberán realizarse facilitando la integración cromática en el entorno. Los materiales empleados en las fachadas y cubiertas de estas construcciones deberán ser elegidos atendiendo a la calidad de los revestimientos, textura y color, de manera que se adecuen a las características del entorno.

2. Dichas construcciones no deberán presentar riesgo de actuar como puntos focales que rompan la armonía del paisaje o desfiguren la perspectiva propia del mismo.

3. En particular, salvo que se aporte un estudio que justifique la idoneidad de otras soluciones, por razones de seguridad, mejora de eficiencia energética u otros objetivos, se establece el uso por defecto de cubiertas verdes (vegetadas) para las posibles cubiertas planas –por ejemplo, de los edificios productivos y dotacionales- con el fin de mejorar la integración visual y favorecer complementariamente la reutilización de las aguas pluviales, el aislamiento térmico y la calidad del aire.

4. En los proyectos de edificación se deberán incluir las medidas correctoras necesarias para aminorar el impacto visual y paisajístico en relación con el paisaje urbano o rural en el que se enmarquen.

#### Artículo 12.3.1.6. Medidas relacionadas con el diseño de los espacios libres

1. El diseño de los espacios libres, y la elección de los materiales que se empleen en los mismos, permitirá el drenaje y la implantación de césped en los espacios intersticiales de las áreas de aparcamiento.

2. Las obras de urbanización necesarias para adecuar los espacios a una finalidad pública - como juegos para niños, elementos potenciadores del espacio libre, etc.-, serán compatibles con el entorno natural y se ejecutarán con idéntico criterio de integración en cuanto a formas y materiales.

#### Artículo 12.3.1.7. Medidas relacionadas con la restauración de terrenos

1. Con carácter general, los terrenos, instalaciones y viales utilizados y/o transformados temporalmente para la ejecución de las obras o actuaciones previstas por el Plan, o en su caso el planeamiento de desarrollo, y que no sean necesarios para la fase de explotación, deberán ser restaurados a su estado original tras la finalización de las mismas.

2. Lo anterior se aplicará sin perjuicio de las condiciones o medidas particulares que pudiera establecer el Ayuntamiento en la concesión de las licencias, o en su caso, el órgano ambiental en el marco de la evaluación ambiental de los planes o proyectos.

#### Artículo 12.3.1.8. Medidas relacionadas con rellenos y desmontes

1. Los proyectos que contemplen la ejecución de rellenos y desmontes deberán incluir un informe específico previo de adecuación ambiental, en especial en sus aspectos paisajísticos y edafológicos. Deberán cumplir con carácter general los siguientes requisitos:

a) Los posibles taludes que se prevean ejecutar se adecuarán a lo establecido en el Artículo 4.3.9.1 de las presentes Ordenanzas.

b) Se respetará la topografía y desniveles naturales de todos los terrenos circundantes.

c) Se deberá resolver dentro del propio terreno la circulación de las aguas, tanto la procedente de lluvia como de cauces o de afloramientos de aguas subterráneas (escorrentía superficial y subterráneas).

2. Cuando los movimientos de tierra generen previsibles impactos paisajísticos o que requieran ser objeto de medidas correctoras y/o compensatorias, el proyecto a presentar para solicitar licencia, y en su caso el informe de impacto ambiental, deberán acompañarse de una simulación del paisaje resultante.

3. Lo anterior no será de aplicación vinculante en el ámbito de los montes, que quedarán reglados por su propia normativa.

### Sección 12.3.2.- Medidas de protección del patrimonio cultural

#### Artículo 12.3.2.1. Conservación de los núcleos tradicionales y tramas urbanas singulares

1. Se preservará la relación entre los núcleos tradicionales y el paisaje en el que se insertan, identificando los elementos constitutivos de la trama urbana y las condiciones tipológicas y morfológicas de los primeros, al objeto de velar por su mantenimiento, y las características y valores que definen al segundo, con especial atención al patrimonio construido tradicional y a los factores ambientales.

2. El Ayuntamiento velará también por el mantenimiento de los caminos tradicionales y las rutas culturales, potenciando acciones de puesta en valor y evitando que los futuros proyectos o actuaciones puedan deteriorar o destruir estos elementos. En el diseño del viario se procurará la integración de esos caminos, incluso su uso cuando fuera compatible con su preservación o aconsejable para su mantenimiento.

3. En los lugares con valores naturales y culturales relevantes no se permitirán actuaciones que devalúen su carácter. Se prestará especial atención a puntos singulares del territorio, como la intersección de la red caminera con los ríos, los cruces con los cordales montañosos o las entradas y salidas de los núcleos de población.

4. Siempre que las características del núcleo lo permitan, deberán establecerse medidas de disuasión de la circulación motorizada en los espacios públicos de mayor significación.

5. Se fomentará la recuperación y la rehabilitación de las edificaciones existentes que presenten un valor arquitectónico singular, así como de los conjuntos de ellas o de elementos aislados que igualmente sean de interés. Se considerará como tales los elementos incluidos en el Catálogo de Patrimonio Arquitectónico, sin perjuicio de las aportaciones que pudieran emanar de los Servicios Técnicos Municipales.



6. Se procurará el soterramiento de los tendidos aéreos en aquellos espacios que por su significación y valor patrimonial, ambiental o paisajístico se considere necesario para el mantenimiento de sus valores.

#### Artículo 12.3.2.2. Medidas para la conservación de cierres de interés

1. En cualquier clase de suelo, cuando se prevea que un proyecto, uso o construcciones fuesen a afectar a setos y cierres de piedra de interés ambiental y/o paisajístico o de interés cultural, se seguirán los siguientes criterios:

- a) Se procurará conservar los cierres tradicionales existentes y, en caso de necesitar intervenir sobre ellos, se repondrán utilizando materiales y soluciones semejantes. Cuando se trate de setos verdes se emplearán las especies habituales en la zona para tal fin. .
- b) Los cierres o setos de nueva construcción deberán presentar unas características formales (dimensiones, materiales y diseño) similares a los predominantes en el entorno.
- c) Cuando asociado a aquéllos existiesen pies arbóreos o formaciones vegetales de interés se actuará siguiendo los criterios del punto 4 anterior.

#### Artículo 12.3.2.3. Medidas de protección del patrimonio arqueológico

1. Todos los yacimientos cuentan con un entorno de protección de presunción arqueológica del que son inseparables, con especial atención a su contexto natural. En el caso de que este no se haya declarado formalmente, el entorno de protección estará constituido de forma cautelar por una circunferencia de 50 metros de radio a partir del perímetro o coordenadas del elemento.
2. Cualquier hallazgo o indicio de existencia de materiales, objetos o estructuras de antiguas construcciones de posible interés arqueológico que surgieran durante el desarrollo de obras urbanísticas o labores agrícolas será objeto de la preceptiva intervención en los términos previstos en la vigente Ley de Patrimonio Cultural de Cantabria. Se procederá a la inmediata paralización cautelar de las labores, obras o trabajos. Se dará comunicación del hecho, por la propiedad y mediante escrito, a la Dirección de Cultura del Gobierno de Cantabria y al Ayuntamiento, siendo el primer organismo quien proponga al segundo la resolución a tomar. Con carácter inmediato se remitirá al Servicio de Patrimonio Cultural un informe de lo encontrado, para su valoración y determinación, si procede, de la realización de una excavación de urgencia para la recuperación y estudio de los restos arqueológicos. En todo caso, la actividad no se reanudará en tanto no exista una comunicación del Servicio mencionado que lo permita.
3. El incumplimiento por la obligación de comunicación de cualquier hallazgo de interés arqueológico, podrá ser motivo de la suspensión definitiva de las obras y de la aplicación de las sanciones que correspondan.
4. Se realizará un control y seguimiento arqueológico de todas aquellas obras que impliquen movimientos de tierras (con traslación de los datos arqueológicos conocidos a la cartografía de obra durante la fase de urbanización y dotación de infraestructuras y durante las obras de edificación, en cumplimiento del artículo 83 de la Ley 11/1998 de Patrimonio Cultural de Cantabria.

## CAPÍTULO XII.4.- MEDIDAS DE APLICACIÓN A LOS NUEVOS DESARROLLOS URBANÍSTICOS

#### Artículo 12.4.1.1. Ámbito y alcance

1. Las medidas contempladas en este capítulo serán de aplicación a todos o alguno de los siguientes instrumentos de planeamiento y proyectos de ejecución cuando desarrollen sectores o ámbitos de actuación:

- a) Planes Parciales y Especiales.

b) Estudios de Detalle.

c) Proyectos de Edificación y Urbanización, en lo que proceda.

2. Entre los primeros se deben entender incluidos los que pudieran aprobarse en ámbitos de suelo rústicos, al menos en aquellas cuestiones que sea razonable su aplicación.

3. Con carácter general, serán asimismo de aplicación a todos aquellos planes, proyectos u actuaciones urbanísticas que, de acuerdo con la normativa vigente, se encuentren sometidos al procedimiento de evaluación de impacto ambiental. Los promotores de aquéllos deberán justificar el cumplimiento del condicionado establecido en la declaración de impacto ambiental y el propio de las presentes ordenanzas y, particularmente, el recogido en este Título.

#### Artículo 12.4.1.2. Medidas de gestión de residuos

1. En los nuevos sectores a desarrollar se instaurará la recogida selectiva de basuras, para lo que se preverán lugares adecuados para la colocación de contenedores especiales para los diferentes tipos de desechos domésticos. La ubicación de estos espacios atenderá a la accesibilidad a los usuarios, buscando su mayor integración paisajística y ambiental para evitar que se conviertan en zonas residuales, foco de olores, infecciones y plagas.

#### Artículo 12.4.1.3. Medidas de fomento de energías renovables

1. Los proyectos de urbanización y edificación especificarán a escala ejecutable el modo en que se cumplirán las medidas establecidas a nivel general en relación a los siguientes aspectos:

- a) Captación y el Aprovechamiento de Energía Solar.
- b) Eficiencia energética y limitación de la contaminación lumínica.
- c) Diseño de las redes de abastecimiento, saneamiento y suministro de energía eléctrica.

#### Artículo 12.4.1.4. Medidas de protección de la calidad atmosférica e integración

1. Los planes parciales y especiales contemplarán un tratamiento de borde o de amortiguación específico para aquellas zonas próximas a grandes infraestructuras de transporte y comunicación, con especial atención al tipo taludes, a la disposición de pantallas o de barreras arbóreas con funciones de cortavientos, protección acústica o lumínica, o de tratamiento visual y estético.
2. Dicho tratamiento podrá suponer condiciones vinculantes sobre la urbanización, edificación, ajardinamiento, cierres y demás aspectos de la ordenación y exigir la aplicación de medidas ambientales destinadas a la de protección atmosférica y acústica. Disposiciones y medidas que podrán ser complementarias de determinaciones y medidas ambientales ya establecidas por el Plan o estar vinculadas con otras como las relativas a la protección del paisaje y al mantenimiento de la conectividad ecológica.
3. En el momento en que se concreten los proyectos de Urbanización y Edificación el promotor realizará las necesarias mediciones acústicas en los ámbitos más próximos a la zona de servidumbre de las vías de transporte y comunicación, o resto de conexiones con los sistemas generales, al objeto de determinar la incidencia del ruido y garantizar los niveles de ruido exigidos por la legislación mediante el establecimiento, en su caso, las oportunas medidas correctoras.

#### Artículo 12.4.1.5. Medidas de protección del suelo

1. Los proyectos de urbanización y edificación especificarán a escala ejecutable el modo en que se cumplirán las medidas establecidas a nivel general en relación a los siguientes aspectos:

- a) Delimitación y acotación del área afectada por las actuaciones.
- b) Procedimiento de retirada, acopio y reutilización de tierra vegetal, especificando los lugares en los que extenderá este material, ya se encuentren dentro o fuera del ámbito.

2. Como criterio general, en el diseño de la urbanización se procurará mantener la topografía actual, evitando movimientos de tierra innecesarios, con especial atención a lo previsto en el artículo 7.5 del Decreto de Cantabria 2/2010.

#### Artículo 12.4.1.6. Medidas de protección acústica

1. En los nuevos desarrollos urbanísticos se deberán tener en consideración las cuestiones acústicas, especialmente en aquellos casos en los que los sectores se desarrollen en las proximidades de las principales infraestructuras que discurren por el municipio (como mínimo la línea de ferrocarril y las carreteras estatales), al objeto de garantizar la compatibilidad los usos con los objetivos de calidad acústica y para proponer, en caso necesario, las medidas ambientales necesarias.

2. En el caso particular de los sectores SDR-G1, SDR-G3, SDR-C6, SDR-C8, SDR-C9 y SDR-T1, los planes parciales que los desarrollen deberán incluir un análisis específico de afección y calidad acústica.

3. Lo anterior, se entenderá sin perjuicio de las exigencias que puedan emanar de la evaluación ambiental de los planes y proyectos que desarrollen este Plan General, así como de las posibles exigencias que sean aplicables en función de normas y/o de estudios en la materia (mapas estratégicos de ruido o similares) que prevalecerán sobre las exigencias mínimas a las que aluden los puntos 1 y 2 anteriores.

#### Artículo 12.4.1.7. Medidas de protección del PORN

1. Todas las actuaciones urbanísticas que se realicen en el ámbito del PORN y precisen autorización por parte de otras Administraciones u Organismos necesitarán, con carácter previo a su otorgación, el informe de la Administración Gestora, aunque tales actividades no aparezcan en el Anexo III del Decreto 34/1997. Dicho informe será vinculante en la medida en que estas actividades puedan afectar significativamente a los recursos naturales. Se excluyen de esta obligación a las ubicadas en el interior de los núcleos de población, salvo que estén expresamente recogidas en el mencionado Anexo.

2. El referido informe será especialmente obligatorio para los sectores denominados SDR-G3, SDR-C9 y SDR-T1, incluidos casi en su totalidad dentro de la zona de uso especial. Las determinaciones, condiciones o consideraciones que se recojan en dicho informe serán vinculantes, como señala el mencionado Decreto, y prevalecerán sobre cualquier determinación o parámetro urbanístico recogido en el presente Plan.

#### Artículo 12.4.1.8. Medidas de protección de la hidrología

1. En los nuevos desarrollos urbanísticos, se evitará la alteración de los flujos de escorrentía y del régimen de recarga de los acuíferos.

2. Como norma general, en la urbanización de nuevos sectores o ámbitos la superficie impermeabilizada no podrá ser superior al 50% de la superficie total de éstos.

3. Para favorecer el filtrado natural del agua, se deberá mantener la permeabilidad del terreno en los espacios libres de nueva creación, tanto públicos como privados, así como en las zonas inedicadas dentro de las parcelas privadas, evitando en la medida de lo posible la creación de superficies impermeables tales como asfaltos, hormigones o adoquines. Asimismo, se tratará de introducir superficies permeables dentro de la sección viaria (medianas, alcorques).

4. En lo posible, se conectarán las zonas impermeabilizadas con zonas verdes y permeables, de modo que puede canalizarse el agua de lluvia hacia estas últimas, reduciendo las necesidades de riego y la entrada de aguas pluviales en las redes de drenaje.

5. Todos los proyectos que afecten a cauces de agua, sean estos continuos o discontinuos, deberán ir acompañados de los correspondientes estudios hidrológicos que indiquen los efectos sobre la dinámica del agua y las medidas para corregir los efectos sobre dicha dinámica. Será el organismo de cuenca quien determine la necesidad de éste u otros estudios.

6. La red de saneamiento de estos nuevos desarrollos deberá cumplir las siguientes condiciones:

a) Ser de tipo de separativo.

b) Conectarse al saneamiento general.

c) Condicionar el uso de la misma a las actividades productivas, que deberán dotarse de los dispositivos de depuración mecánicos, químicos o físico-químicos necesarios para eliminar los posibles elementos nocivos o insalubres, de manera que alcancen una calidad equivalente a las aguas urbanas de origen residencial.

#### Artículo 12.4.1.9. Medidas de protección de la vegetación

1. En los proyectos de urbanización y edificación se especificarán a escala ejecutable el modo en que se cumplirán las medidas establecidas a nivel general en relación a los siguientes aspectos:

a) Delimitación y acotación del área afectada por las actuaciones que supongan movimientos de tierras.

b) Procedimiento de retirada, acopio y reutilización de tierra vegetal, especificando los lugares en los que extenderá este material, ya se encuentren dentro o fuera del ámbito.

2. Todo proyecto de urbanización que incluya zonas verdes o espacios públicos, bien sean públicos o privados, deberá incluir un proyecto de Jardinería, en el que se describan, grafien y valoren detalladamente todas las obras, instalaciones y plantaciones que integren las zonas verdes o ajardinadas de la urbanización.

a) En el diseño de estas zonas y espacios verdes se seguirán los siguientes criterios:

b) Las plantaciones vegetales y el mobiliario a utilizar deberán concebirse conjuntamente y desde una perspectiva unitaria al servicio de una solución global de diseño del espacio urbano y deberán adaptarse a las posibilidades de conservación, según ésta corresponda a la iniciativa pública o a la privada, a través de una entidad de conservación o cualquier otro tipo de iniciativa.

c) La elección de las especies vegetales empleadas en la jardinería 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.

d) Los árboles utilizados tendrán el tronco recto, recomendándose una altura igual o superior a 2,5 metros y un perímetro mínimo, medido a un metro del suelo, será de 14 cm. En su elección se tendrá en cuenta, además de su ritmo de crecimiento, el desarrollo de sus raíces, con objeto de evitar daños a infraestructuras u otras instalaciones cercanas. La plantación podrá realizarse bien en alcorques, cuya superficie no será inferior al metro cuadrado, bien en zonas terrizas continuas. La distancia entre los árboles de la alineación será de 4 metros.

#### Artículo 12.4.1.10. Medidas de protección de la fauna y de los procesos ecológicos

1. En la ordenación de nuevos ámbitos y sectores se tratará de dar continuidad a las áreas naturales de su entorno, contribuyendo al mantenimiento y mejora de la permeabilidad ecológica entre ellas. Estos criterios deberán concretarse y justificarse en los preceptivos Planes Parciales.

2. Los proyectos de construcción y urbanización que se desarrollen en las proximidades de los espacios de la Red Natura 2000 deberán aportar un plan de obra en el que se demuestre que las actividades más ruidosas se realizan fuera de los periodos de cría de las especies más vulnerables.

3. Los instrumentos de desarrollo urbanístico procurarán fijar, con carácter de mínimos, las condiciones necesarias para evitar la formación de pantallas arquitectónicas y garantizar la integración paisajística de las viviendas y su armonía con el entorno.



#### Artículo 12.4.1.11. Medidas de protección del paisaje

1. Los Planes Parciales y Especiales incluirán un estudio de adaptación o integración paisajística que será ambientalmente para la ordenación. Estos estudios incluirán, además de los contenidos mínimos enumerados en el art. 12.3.1.3, una simulación fotocompositiva a través de la que pueda apreciarse la adecuación al entorno ambiental y paisajístico y la eficacia de los criterios o medidas adoptadas.

2. Dichos criterios y medidas serán incluidos en la normativa de los instrumentos de desarrollo para fomentar la calidad e integración paisajística de la actuación. Los consiguientes proyectos de urbanización y de edificación contendrán una memoria justificativa de su efectiva adopción. En concreto, y con el fin de alcanzar los objetivos de fomento anteriores, la normativa de planes y estudios de detalles contendrán recomendaciones relativas a:

- a) Regular los materiales, cromatismo y composición de las fachadas y cubiertas. Que armonizarán con el entorno siendo coherentes con la arquitectura propia del núcleo.
- b) Establecer las características formales, constructivas y estéticas de los viales, cerramientos y otros elementos de urbanización, con especial referencia a la preservación del arbolado existente y al empleo de vegetación autóctona en los cerramientos perimetrales.
- c) La publicidad, decoración, iluminación, y señalética de los establecimientos comerciales o industriales, que deberá respetar los criterios de armonía general con el entorno, por lo que la normativa contendrá limitaciones y condiciones para su disposición y uso.

3. En general, los desarrollos urbanísticos se realizarán dando continuidad a los núcleos existentes, de forma que no se modifique sustancialmente la relación del núcleo con el paisaje en el que se inserta, con el fin de preservar los rasgos identitarios del paisaje tradicional existente.

4. En las soluciones de ordenación se tenderá a la consecución de unidades coherentes con el entorno urbano y paisajístico, justificándose al menos según aspectos:

- a) Formales:
  - Disposición y distribución de usos, edificios y espacios.
  - Materiales y soluciones constructivas (cubiertas, fachadas, cierres, volumetrías, etc.)
- b) Visuales o estéticos:
  - Posición y orientación de los edificios respecto a su percepción visual desde puntos de observación de interés (como espacios públicos, zonas elevadas, intersecciones de caminos, etc.)
  - Utilización de soluciones o acabados tendentes a la integración estética y paisajística.

5. El Ayuntamiento, tras el oportuno informe razonado de los STM, podrá denegar la licencia a aquellos proyectos que incumplan con las medidas sobre paisaje contempladas en esta sección o en la anterior 12.3.1.

#### Artículo 12.4.1.12. Medidas de minoración de riesgos naturales

1. Los Planes Parciales y Especiales deberán incluir un estudio en el que se identifiquen los riesgos naturales que pudieran afectar a su sector o ámbito. En caso de identificarse alguno (de inundabilidad, geológicos-geomorfológicos, de incendio forestal o cualquier otro), o cuando existiese sospecha de su afección, deberán incluir entre su documentación una valoración específica sobre los riesgos y elaborar los estudios oportunos, adecuando la ordenación o solución propuesta al resultado de éstos y al pronunciamiento de los organismos competentes en cada materia.

2. A este respecto, conviene reseñar que los planes de desarrollo deberán contener entre su documentación un Plan de defensa contra incendios forestales, según lo previsto en el punto 5 del anexo V del Decreto 16/2007.

#### Artículo 12.4.1.13. Medidas de adecuación de las construcciones al paisaje y al ambiente urbano

1. Los nuevos desarrollos urbanísticos contemplados en ámbitos y sectores deberán:

- a) Apoyarse en la medida de lo posible en la red de caminos existentes, introduciendo los viales imprescindibles.
- b) Evitar modelos de crecimiento que se apoyen en su mayor parte sobre carreteras de la red autonómica.
- c) Proponer corredores verdes y peatonales practicables coherentes con la ordenación de los terrenos externos al sector.

2. Los nuevos edificios deberán tener en cuenta el ambiente en que se encuentran y el efecto de su imagen sobre el paisaje urbano, el espacio público y/o la edificación preexistente, prohibiéndose expresamente:

- a) Los revestimientos de fachadas de plaquetas vidriadas de colores brillantes.
- b) La utilización de pinturas en tonos chillones y brillantes.
- c) El uso permanente de caravanas como viviendas.

3. En los mismos supuestos del punto anterior, cuando sea previsible que el resultado de las obras o instalaciones desvirtúe o empeore el aspecto exterior del edificio, sea estéticamente inadecuado al entorno o pudiera causar un impacto negativo en el paisaje, se exigirá:

- a) La utilización de colores y formas de acabado adecuadas al entorno.
- b) La implantación de barreras vegetales u otras medidas.
- c) En el caso de que alberguen actividades, se podrá requerir medidas ambientales, como la instalación de pantallas acústicas o vegetales, o cualquiera otra.

#### Artículo 12.4.1.14. Medidas relacionadas con la urbanización

1. Los Proyectos de Urbanización deberán incorporar una justificación de la solución adoptada para garantizar la adecuación del futuro espacio urbanizado al entorno, así como las condiciones de acceso e integración en la trama urbana.

2. Los Planes Parciales deberán incluir informes de viabilidad de suministro y puntos de conexión exterior emitidos por las compañías suministradoras y organismos encargados de los servicios de abastecimiento, saneamiento y suministro de energía eléctrica.

## CAPÍTULO XII.5.- PROGRAMA DE SEGUIMIENTO AMBIENTAL

### Sección 12.5.1.- Disposiciones generales

#### Artículo 12.5.1.1. Alcance y finalidad

1. Este Programa de Seguimiento o Vigilancia Ambiental (PSA) se aplicará para dar cumplimiento a lo dispuesto en el Informe de Sostenibilidad, la memoria ambiental y la legislación que proceda.

2. El PSA servirá para verificar la correcta aplicación de las medidas ambientales, comprobar si se tienen en cuenta las medidas de mejora ambiental así como si se dan otros impactos ambientales significativos diferentes a los previstos y asumidos.



3. Por lo tanto, el programa de seguimiento ambiental debe encaminarse a detectar las desviaciones, bien de los efectos previstos, bien de las medidas correctoras, ya que muchos de los efectos contemplados desde la redacción del Plan General se estiman de manera predictiva. Del mismo modo, se considera como un sistema abierto, con capacidad para modificar, cambiar o adaptar el proyecto a las situaciones que se planteen. Es decir, debe servir como mecanismo de retroalimentación mediante el cual los resultados obtenidos sirvan para modificar los objetivos iniciales y en general permitir la revisión periódica del programa inicialmente planteado.

4. Se debe considerar un programa flexible, con capacidad para modificarse, cambiarse o adaptarse a los proyectos, planes o situaciones que se planteen en el desarrollo del Plan General.

5. Los resultados que vayan obteniéndose del PSA habrán de servir como mecanismo de retroalimentación para adecuar, si procede, los objetivos, medidas y criterios iniciales y, en general, para permitir la revisión periódica del propio programa.

6. De esta forma, también se permite la detección de efectos no previstos en el Informe de Sostenibilidad Ambiental, ya que en un estado apriorístico no es posible concretar un conocimiento profundo de ciertos aspectos con lo que se pueden establecer prioridades y necesidades de proyectos de investigación concretos.

#### Artículo 12.5.1.2. Responsabilidad del seguimiento

1. De acuerdo con el Artículo 15 de la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, los organismos responsables del presente Programa de supervisión son los siguientes:

- a) La responsabilidad del seguimiento de los efectos en el medio ambiente de la aplicación o ejecución del Plan recae en el órgano promotor, en este caso el Ayuntamiento.
- b) El órgano ambiental correspondiente podrá participar en el seguimiento.
- c) Para evitar duplicidades, podrán utilizarse mecanismos de seguimiento ya existentes.

2. Respecto de este último punto, existen en la actualidad mecanismos de seguimiento sobre distintas variables ambientales que ya son desarrollados por otros organismos, y sobre los que, por lo tanto, no es necesario establecer medidas redundantes. Entre estos mecanismos se pueden citar las siguientes:

- a) Evaluación de la calidad del aire, por parte de la Consejería de Medio Ambiente.
- b) Vigilancia de las actividades de producción y gestión de residuos, por parte de la Consejería de medio Ambiente.
- c) Control de calidad de las aguas y del estado de los cauces por del Órgano de Cuenca.
- d) Protección de la legalidad urbanística, por parte del Ayuntamiento y de la Consejería de Obras Públicas, Ordenación del Territorio, Vivienda y Urbanismo.

#### Sección 12.5.2.- Seguimiento de los instrumentos de desarrollo

##### Artículo 12.5.2.1. Participación pública y privada

1. Como todo Plan y Programa, los Planes Generales de Ordenación Urbana se desarrollan generalmente por medio del planeamiento de desarrollo y son ejecutados mediante planes o proyectos ejecutivos. En el caso concreto del planeamiento urbanístico se da la particularidad de que el Promotor del Plan, en este caso el Ayuntamiento, sólo desarrollará de forma directa una parte del mismo, mientras que la mayor parte de los instrumentos de desarrollo serán elaborados y ejecutados por promotores privados, que, por lo tanto, serán responsables de buena parte de las medidas preventivas y correctoras establecidas.

2. A efectos del presente Programa, se entiende por “instrumentos de desarrollo” los siguientes documentos: Planes Parciales, Planes Especiales, Estudios de Detalle y Proyectos de urbanización, siempre y cuando desarrollen ámbitos o sectores de actuación.

3. De este modo, la responsabilidad del seguimiento ambiental de las ciertas actuaciones urbanísticas puede recaer simultáneamente sobre el Ayuntamiento, como promotor del PGOU, y sobre los promotores de las iniciativas de desarrollo. En estos casos, el papel del Ayuntamiento recaerá fundamentalmente en la verificación del cumplimiento del condicionado ambiental impuesto por el Plan General, sin perjuicio de sus competencias en materia de policía urbanística. El papel a desarrollar por cada una de las partes dentro del plan de seguimiento es el siguiente:

4. Con carácter general, el papel a desarrollar por cada una de las partes dentro del PSA será el siguiente:

- a) Ayuntamiento: Revisión, y modificación en caso de observarse necesario, del PSA del PGOU. Para ello, deberá identificarse dentro de su organigrama un puesto de responsabilidad que asuma las siguientes atribuciones:
  - Evaluar la conformidad de proyectos de desarrollo del plan general respecto a los condicionantes ambientales establecidos.
  - Proponer, en su caso, condicionantes para proyectos y actuaciones concretas.
  - Detectar posibles impactos no previstos y proposición, en su caso, de medidas correctoras adicionales.
  - Elaborar informes periódicos y excepcionales precisos.
- b) Promotor: Estará obligado a diseñar y ejecutar el proyecto para el que solicite licencia de acuerdo con las condiciones ambientales establecidas en el PGOU, cumpliendo además toda la normativa sectorial que le sea de aplicación. Deberá también colaborar con el responsable municipal del PSA, permitiéndole el acceso a las obras y facilitándole la información y la documentación necesarias para comprobar el cumplimiento del condicionado ambiental.

5. Por último, la Consejería de Obras Públicas, Ordenación del Territorio, Vivienda y Urbanismo, como órgano sustantivo responsable de la Aprobación Definitiva del PGOU, deberá comprobar que el Plan incorpora el condicionado de la Memoria Ambiental que se produzca.

#### Sección 12.5.3.- Estructura del programa del Plan General

1. El PSA del Plan General se estructura en las siguientes partes:

- a) Integración de las medidas correctoras en la documentación del PGOU
- b) Evaluación de los instrumentos de desarrollo
- c) Vigilancia ambiental de las obras de urbanización y edificación
- d) Seguimiento de la evolución ambiental del Plan

2. En las siguientes secciones se detalla el modo en que se realizará el seguimiento.

#### Sección 12.5.4.- Integración de las medidas correctoras en la documentación del PGOU

##### Artículo 12.5.4.1. Objetivos

1. Verificar que el PGOU incorpora las Medidas protectoras y correctoras propuestas en el Informe de Sostenibilidad Ambiental y en su caso, las propuestas de forma adicional por el Órgano Ambiental en la Memoria Ambiental y aquéllas derivadas de las distintas Administraciones competentes.

##### Artículo 12.5.4.2. Acciones

1. Comprobación de que el documento cumple con todos los condicionados ambientales del Informe de Sostenibilidad Ambiental y de la Memoria Ambiental. Remisión del informe de comprobación al órgano ambiental. Comprobación del organismo sustantivo, que en el supuesto de detectar anomalías, deberá instar al promotor a su corrección.

#### Artículo 12.5.4.3. Responsables del seguimiento

1. Ayuntamiento, antes de la aprobación provisional.
2. Consejería de Obras Públicas, Ordenación del Territorio, Vivienda y Urbanismo, antes de la aprobación definitiva.

#### Artículo 12.5.4.4. Informes de seguimiento

1. Se elaborará un Informe sobre la incorporación de los condicionantes ambientales aplicables en la documentación del PGOU. Dicho informe constará de los siguientes contenidos:

a) Incorporación de las medidas establecidas en el Informe de Sostenibilidad Ambiental:

- De las medidas generales
- De las medidas específicas aplicables a los instrumentos de desarrollo (en su caso)
- De las medidas específicas aplicables a sectores concretos (en su caso)
- Del cumplimiento del PSA.

b) Incorporación de las medidas establecidas en la Memoria Ambiental

2. Se realizará un Informe singular en cada fase implicada.

### Sección 12.5.5.- Evaluación de los instrumentos de desarrollo

#### Artículo 12.5.5.1. Objetivos

1. Verificar el cumplimiento de los condicionantes ambientales impuestos por el PGOU, que a su vez incorporaran las medidas previstas en el Informe de Sostenibilidad Ambiental y en la Memoria Ambiental.

#### Artículo 12.5.5.2. Acciones

1. En todos los instrumentos de desarrollo del PGOU, estén o no sometidos a Evaluación Ambiental, se evaluará la documentación, comprobando que estén contempladas las medidas correctoras aplicables. Dicho informe constará de los siguientes contenidos:

a) Incorporación de los condicionantes ambientales impuestos por el PGOU:

- De las medidas generales
- De las medidas específicas aplicables a los instrumentos de desarrollo (en su caso)
- De las medidas específicas aplicables a sectores concretos (en su caso)
- Del cumplimiento del PSA.

#### Artículo 12.5.5.3. Responsables del seguimiento

1. Ayuntamiento

#### Artículo 12.5.5.4. Informes de seguimiento

1. Para cada instrumento de desarrollo se emitirá un Informe singular sobre el cumplimiento de los condicionantes ambientales en los Planes y Proyectos.

2. Este Informe se emitirá en el marco de la tramitación urbanística o ambiental, o en todo caso antes de otorgar la licencia de obra e instalación. Si el Plan o Proyecto sufriera modificaciones a lo largo de la tramitación, se emitirá un nuevo Informe.

### Sección 12.5.6.- Vigilancia ambiental de las obras de urbanización y edificación

#### Artículo 12.5.6.1. Objetivos

1. Comprobar que, en la ejecución de se han adoptado las medidas protectoras y correctoras definidas en el Informe de Sostenibilidad Ambiental, en la Memoria Ambiental y, en su caso, en el condicionado ambiental de cada instrumento de desarrollo. Comprobar el grado de eficacia de dichas medidas.

#### Artículo 12.5.6.2. Acciones

1. Se realizarán controles mensuales en cada ámbito de desarrollo del PGOU. Los aspectos a valorar dependerán del condicionado ambiental aplicable a cada caso, siendo los siguientes los más habituales:

- a) Emisiones de gases y partículas a la atmósfera, que serán analizados mediante las técnicas apropiadas.
- b) Niveles sonoros alrededor de las obras. Este control deberá realizarse mediante instrumental adecuado, tomando como referencia las ordenanzas del Plan en materia de ruido, la normativa sectorial y las recomendaciones de la OMS.
- c) Presencia ostensible de polvo en la atmósfera y sobre la vegetación en los alrededores de las obras.
- d) Aparición de procesos erosivos.
- e) Ejecución de los movimientos de tierra, que deberán realizarse conforme establece la normativa urbanística.
- f) Existencia de zonas con inestabilidad geológica.
- g) Gestión los residuos de las obras.
- h) Vertidos líquidos procedentes de la maquinaria o de las obras.
- i) Retirada, acopio y reutilización de la tierra vegetal
- j) Mantenimiento de las áreas ajardinadas existentes que puedan verse afectadas por las obras.
- k) Ejecución del ajardinamiento, y en particular de la compensación de los ejemplares eliminados.
- l) Control de plantas invasoras.
- m) Aplicación de medidas encaminadas a la conservación de los elementos ambientales de interés (jalonamientos, etc.).
- n) Aplicación de medidas tendentes a la protección de los elementos patrimoniales, incluidos los yacimientos arqueológicos.
- o) Integración paisajística de las nuevas zonas urbanizadas y de los edificios.

#### Artículo 12.5.6.3. Responsables del seguimiento

1. Serán responsables de este seguimiento los Servicios Municipales. No obstante, y con el objeto de evitar duplicidades, podrán substituirse los controles directos por los realizados por el Promotor de cada actuación, por los Servicios Técnicos Municipales en su funcionamiento normal o por los distintos organismos con competencias sectoriales, siempre que el Ayuntamiento obtenga información fidedigna de las variables analizadas.

Artículo 12.5.6.4. Informes de seguimiento

1. Se emitirá un informe anual sobre la vigilancia ambiental de las obras de urbanización y edificación, que contará con los siguientes contenidos:

- a) Actuaciones tramitadas y estado de la tramitación.
- b) Actuaciones en ejecución, con indicación de las características generales y los condicionantes ambientales de cada obra.
- c) Resumen del resultado de los controles realizados.
- d) Principales incidencias registradas.

2. Cuando se detecten desvíos o incumplimientos graves de medidas correctoras, se emitirá un informe con carácter urgente aportando toda la información necesaria para actuar en consecuencia. Asimismo, podrán emitirse informes especiales cuando cualquier aspecto de la obra genere unos impactos superiores a los previstos.

Sección 12.5.7.- Seguimiento de la evolución ambiental del Plan

Artículo 12.5.7.1. Objetivos

1. Comprobar la evolución ambiental del Municipio en su conjunto, así como la aparición de impactos no previstos y no achacables a ninguna actuación de desarrollo del Plan.

Artículo 12.5.7.2. Acciones

1. Se realizará un seguimiento de los distintos vectores ambientales, que permita evaluar la evolución ambiental del Municipio. Los principales controles que se realizarán serán:

- a) Control de las emisiones contaminantes a la atmósfera en áreas industriales y de los niveles de inmisión en las áreas residenciales, que serán analizados mediante las técnicas apropiadas.
- b) Control del nivel sonoro en zonas sensibles. Este control deberá realizarse mediante instrumental adecuado, tomando como referencia la Ordenanza municipal sobre protección del medio ambiente contra la emisión de ruidos y vibraciones, la normativa sectorial y las recomendaciones de la OMS.
- c) Control de los drenajes y del estado de los cauces, con el fin de evitar la presencia de materiales que entorpezcan el correcto flujo de la escorrentía superficial.
- d) Control de la calidad del agua, que abarcará la totalidad de la red hidrográfica del Municipio.
- e) Control del funcionamiento de los sistemas de abastecimiento y saneamiento.
- f) Control de la generación y gestión de residuos sólidos urbanos.
- g) Aparición de procesos erosivos o inestabilidad de laderas.
- h) Estado de los suelos y la vegetación.
- i) Cambios en la composición de las comunidades faunísticas.
- j) Alteración no prevista del paisaje.
- k) Afección a bienes culturales, catalogados o no.

2. Por otra parte, en el marco de sus atribuciones en materia de policía urbanística, el Ayuntamiento comprobará que no se desarrollen obras o actividades contrarias a lo dispuesto en el Plan General. Entre otros aspectos, se comprobará lo siguiente:

- a) Presencia de vertidos ilegales de residuos (basura, muebles y escombros)
- b) Control de las actividades extractivas.
- c) Control de las actuaciones que pueden producir incendios y del cumplimiento de las medidas legales de prevención establecidas.
- d) Presencia de construcciones ilegales y usos inadmisibles, especialmente en el Suelo Rústico.

Artículo 12.5.7.3. Responsables del seguimiento

1. Serán responsables de este seguimiento los Servicios Municipales. No obstante, y con el objeto de evitar duplicidades, podrán substituirse los controles directos por los Servicios Técnicos Municipales en su funcionamiento normal o por los distintos organismos con competencias sectoriales, siempre que el Ayuntamiento obtenga información fidedigna de las variables analizadas. En lo que respecta al control de la legalidad urbanística, el Ayuntamiento podrá actual de oficio o a instancia de particulares.

Artículo 12.5.7.4. Informes de seguimiento

1. Se emitirá un informe anual sobre la evolución ambiental del Plan, que contará con los siguientes contenidos:

- a) Estado de las distintas variables ambientales.
- b) Estado de los distintos “indicadores de seguimiento” enumerados en el apartado siguiente.
- c) Episodios de contaminación hídrica o atmosférica.
- d) Evolución de los niveles sonoros en relación con los objetivos de calidad.
- e) Incidencias en los sistemas de abastecimiento y saneamiento.
- f) Presencia de actividades u obras contrarios a lo dispuesto en el PGOU.

2. Cuando se detecten desvíos o incumplimientos graves de la normativa urbanística (construcciones ilegales, usos inadmisibles, vertidos incontrolados...) se emitirá un informe con carácter urgente aportando toda la información necesaria para actuar en consecuencia.

Sección 12.5.8.- Indicadores de seguimiento

Artículo 12.5.8.1. Indicadores de seguimiento

- 1. Los indicadores referidos a continuación están destinados a evaluar la evolución de las distintas variables ambientales durante el periodo de vigencia del Plan. Estos indicadores, así como sus objetivos de calidad, podrán ser revisados con posterioridad para hacerlos más representativos.
- 2. Como otros aspectos objeto de seguimiento ambiental, algunas de las variables valoradas por medio de estos indicadores se encuentran reguladas por la legislación sectorial, y su gestión y control es competencia de organismos ajenos al Ayuntamiento. En estos casos, y con el objeto de evitar duplicidades, la actuación municipal consistirá en la recopilación de la información existente.
- 3. Los indicadores de seguimiento serán recopilados anualmente y formarán parte de los informes de seguimiento de la evolución ambiental del Plan.
- 4. En la siguiente tabla se muestran los indicadores inicialmente propuestos, indicando su situación actual, en caso de ser conocida, el objetivo de calidad planteado y la fuente de la que pueden ser obtenidos:

Tipo	Indicador	Objetivo de calidad	Fuente
------	-----------	---------------------	--------





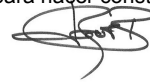
Tipo	Indicador	Objetivo de calidad	Fuente
Ocupación del suelo	Número de viviendas ejecutadas y ocupadas, diferenciando en cada clase de suelo.	<20% de viviendas vacías en suelo urbano <25% de viviendas vacías en suelo urbanizable	INE, ICANE, pudiendo completarse con datos de las licencias y del Padrón municipal.
	Superficie de patrimonio municipal y/o público de suelo en el municipio.	Cumplimiento de las cesiones obligatorias establecidas en la Ley de Cantabria 2/2001, en el PGOU y en el planeamiento de desarrollo.	Servicios técnicos municipales. Catastro.
Ciclo del Agua	Demanda de agua	< 150 l/habitante.día	Servicio de abastecimiento de aguas.
	Pérdidas en la red de abastecimiento. (% sobre la demanda total).	<10% de media anual	Servicio de abastecimiento de aguas.
	Porcentaje de viviendas conectadas a depuradora.	100 %	Servicio de saneamiento.
	Índice de calidad de las aguas a la entrada de la EDAR.	DBO5 <30 p.p.m. S.S. <30 p.p.m. Oxígeno disuelto >3 p.p.m. NH <sub>4</sub> <15 p.p.m. P <6ppm	Servicio de saneamiento.
	Agua reutilizada por habitante antes y después del plan.	Se valorará como impacto positivo cualquier incremento en el agua reutilizada.	Servicio de saneamiento.
	Calidad del agua de los ríos y biodiversidad piscícola.	Consumo: A2; Vida piscícola: salmónidos	Confederación Hidrográfica del Cantábrico.
Calidad aire (contaminación atmosférica, acústica, lumínica y electromagnética)	Superficie de áreas acústicas que no cumplen con los objetivos de calidad acústica y población residente en las mismas.	Cumplimiento de los objetivos de calidad acústica	
Biodiversidad, patrimonio natural y medio rural	Superficie de espacios de elevado valor ecológico recuperados.	Cumplimiento de los objetivos de recuperación ambiental de las zonas sensibles de conservación y en las orlas de protección.	
Paisaje	Nº de acciones de integración paisajística acometidas e inversión llevada a cabo.	Se valorará como impacto positivo las actuaciones de integración paisajística.	
Patrimonio histórico, artístico y cultural	Nº de elementos del patrimonio histórico, artístico y cultural intervenidos para su conservación y puesta en valor.	Se valorará como impacto positivo las actuaciones de conservación y puesta en valor de los elementos del patrimonio.	
	Superficie de espacios públicos destinada al conocimiento, difusión promoción de patrimonio cultural, del arte y de la etnografía.	Se valorará como impacto positivo la creación de nuevos espacios para el conocimiento, difusión promoción de patrimonio cultural, del arte y de la etnografía.	
Gestión de materiales y de residuos	Generación de residuos urbanos (Kg/habitante y año).		Servicio de recogida de basuras, MARE.
	Nº de contenedores disponibles por cada 100 habitantes.		
	Cartón	0,5	Servicio de recogida de basuras, MARE.
	Vidrio	0,5	
	Pilas	0,5	
	Generación de residuos peligrosos (Tm/año).		Servicio de recogida de basuras, MARE.

GLOSARIO:

Ley 2/2001, Ley de Suelo:	Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria
Ley 2/2004 ó POL:	Ley de Cantabria 2/2004, de 27 de septiembre, del Plan de Ordenación del Litoral
PORN ó Decreto 34/1997:	Decreto 34/1997, de 5 de mayo, por el que se aprueba el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de las Marismas de Santoña, Victoria y Joyel (en adelante PORN o decreto 34/1997)
STM:	Servicios Técnicos Municipales
m ó ml.:	metros lineales.
m²s:	metros cuadrados de superficie
m²u:	metros cuadrados de superficie útil.
m²c:	metros cuadrados construidos.
cc.	concurrente
ss.	subsiguientes



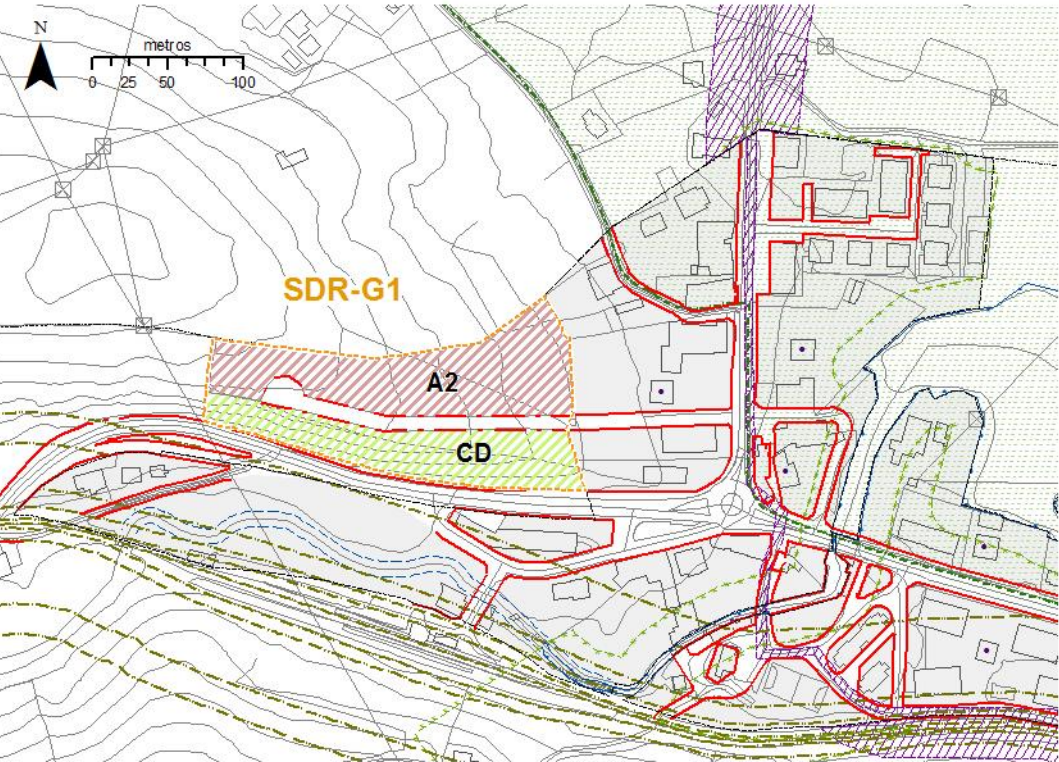
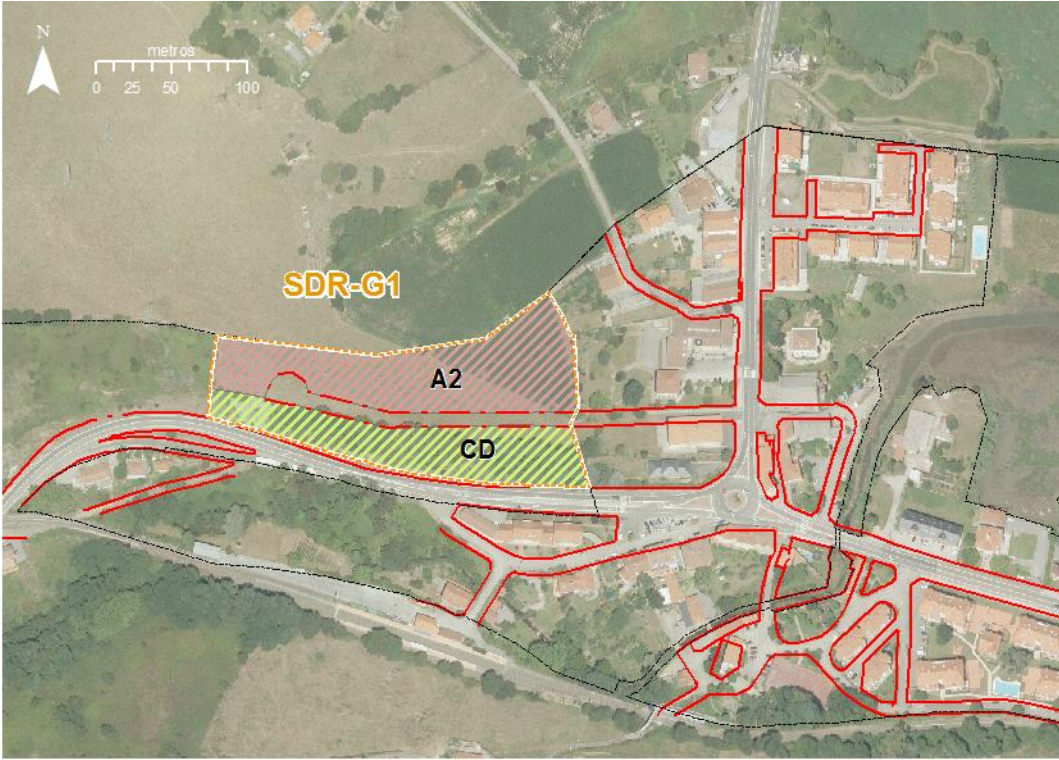
## ANEXO I. FICHAS DE SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO Y URBANIZABLE DELIMITADO







SECTOR DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO			SDR-G1
Datos generales			
Suelo	Urbanizable delimitado	Instrumento desarrollo	Plan parcial
Programación	Segundo cuatrienio	Sistema de actuación	Compensación
Uso característico	A2. Bloque Abierto Medio	Iniciativa	Privada
Superficie total	24.411,00	Superficie computable	19.826,00
Objetivo y directrices de ordenación	- Colmatar el desarrollo urbanístico de la localidad de Gama. - Garantizar la integración viaria y funcional de este ámbito con el centro urbano.		
Aprovechamiento			
Medio	0,1198 u.a./m²s	Privatizable	2.485 u.a.s
Total	2.924 u.a.s	Cesión (15%)	439 u.a.s
Edificabilidad			
Coeficiente	0,1725 m²c/m²s	Total	3.420 m²c
Residencial	3.420 m²c		
Unifamiliar:	0 m²c	Multifamiliar:	3.420 m²c
% Reserva vivienda protegida:	0%		
Nº máximo viviendas:	50	Nº mínimo viviendas protegidas:	14
Productiva	0 m²c		
Dotaciones locales			
Espacios libres	2.450 m²s	Equipamiento	425 m²s
Aparcamiento	69 plazas totales		
Sistemas generales (interiores y adscritos)			
Espacios libres	4.585 m²s	Equipamiento	0 m²s
Infraestructuras y viario	0 m²s		
Condiciones particulares para la ordenación			
Ordenanza supletoria	Residencial multifamiliar Bloque Abierto - Grado 2		
Estudios complementarios	Estudio o análisis de integración paisajística.		
	Estudio y plano de sombras tendente a mejorar la eficiencia energética de las edificaciones.		
	Estudio acústico que justifique la adecuación de la ordenación respecto a las afecciones sonoras asociadas a la carretera estatal próxima, que incluirá, en su caso, las medidas necesarias, cuyo coste correrá a cargo del promotor.		
	La ordenación propuesta en el plan parcial deberá obtener informe favorable de carreteras estatales, considerando además la potencial afección acústica.		
Condiciones adicionales	Deberá también recabar informe de costas en lo relativo a la participación del sector en la obtención del sistema general SG.LA2 (en el barrio de La Iglesia). Este sistema adscrito está incluido en el área de protección de riberas del Plan de Ordenación del Litoral (POL), por lo que los usos y posibles construcciones deberán adecuarse a las determinaciones contenidas en este instrumento.		
	Conforme art. 45.5 del POL, al menos un 30% de las viviendas resultantes deberán estar sujetas a algún régimen de protección pública.		
	La ejecución del sector estará condiciona a la garantía y disponibilidad de los servicios básicos necesarios, corriendo a cargo del promotor el coste y ejecución de las obras y actuaciones de urbanización y dotación que resultasen precisas.		
	La zona delimitada como CD en la figura adjunta es vinculante, salvo las modificaciones que se pudieran derivar del ajuste de la alineación viaria.		
	El emplazamiento de la reserva de suelo para el espacio libre general (LA.2) es vinculante.		



**Delimitaciones sectores:** Urbanizable delimitado

**Ordenación indicativa:** Zona Bloque Abierto (A2)

**Alineaciones:** Vinculante, Indicativa, Subsidiaria

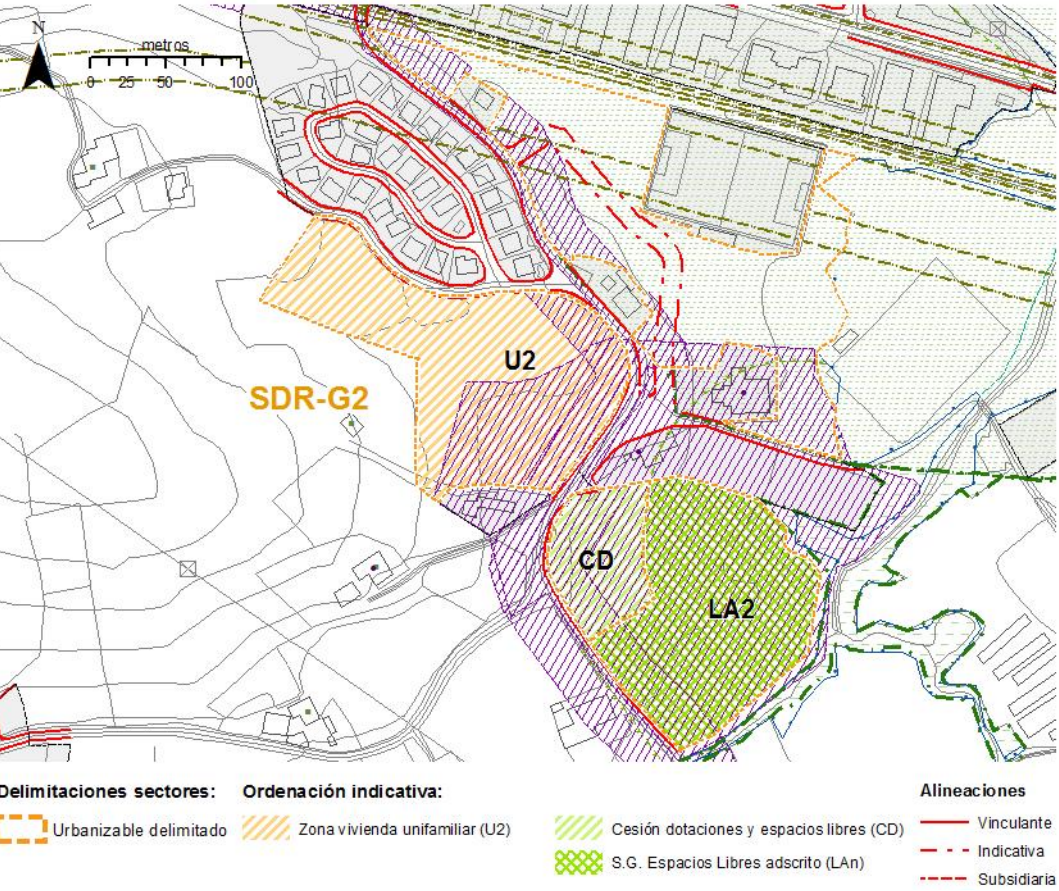
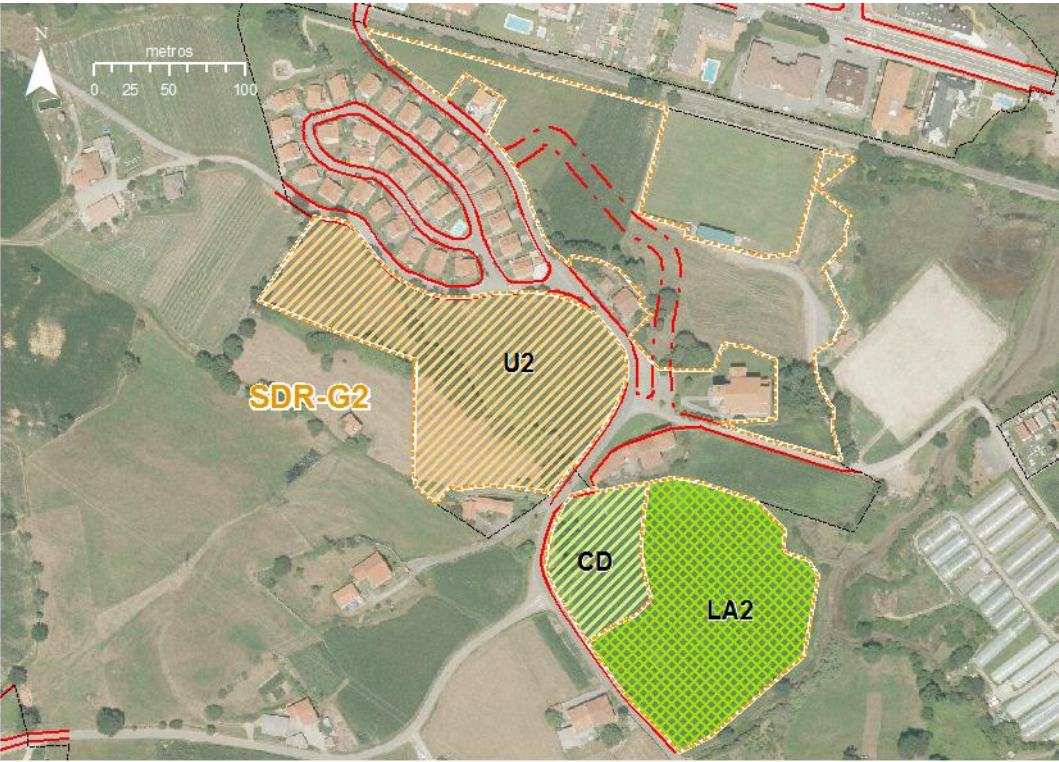
**Legenda:** Cesión dotaciones y espacios libres (CD), S.G. Espacios Libres adscrito (LA<sub>n</sub>)

\* Este sector SDR-G1 está adscrito al sistema general LA.1, con una participación en la obtención del mismo de 4.500 m².





SECTOR DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO			SDR-G2
Datos generales			
Suelo	Urbanizable delimitado	Instrumento desarrollo	Plan parcial
Programación	Primer cuatrienio	Sistema de actuación	Compensación
Uso característico	U2. Intensiva	Iniciativa	Privada
Superficie total	31.377,00	Superficie computable	25.482,00
Objetivo y directrices de ordenación	- Colmatar la trama urbana entre la localidad de Gama y el barrio La Iglesia. - La ordenación resultante deberá tener en consideración la proximidad de un BIC y de áreas ambientalmente sensibles.		
Aprovechamiento			
Medio	0,1218 u.a./m²s	Privatizable	3.249 u.a.s
Total	3.822 u.a.s	Cesión (15%)	573 u.a.s
Edificabilidad			
Coeficiente	0,1500 m²c/m²s	Total	3.822 m²c
Residencial	3.822 m²c		
Unifamiliar:	3.822 m²c	Multifamiliar:	0 m²c
% Reserva vivienda protegida:	0%		
Nº máximo viviendas:	36	Nº mínimo viviendas protegidas:	0
Productiva	0 m²c		
Dotaciones locales			
Espacios libres	3.150 m²s	Equipamiento	475 m²c
Aparcamiento	77 plazas totales		
Sistemas generales (interiores y adscritos)			
Espacios libres	5.895 m²s	Equipamiento	0 m²s
Infraestructuras y viario	0 m²s		
Condiciones particulares para la ordenación			
Ordenanza supletoria	Residencial unifamiliar Grado 2. Intensiva U2		
Estudios complementarios	Estudio o análisis de integración paisajística. Estudio y plano de sombras tendente a mejorar la eficiencia energética de las futuras construcciones. Se deberán recabar, como mínimo, los informes correspondientes a carreteras autonómicas, patrimonio (BIC) y espacios naturales. Deberá también recabar informe de costas en lo relativo a la participación del sector en la obtención del sistema general SG.LA2 (en el barrio de La Iglesia). Este sistema adscrito está incluido en el área de protección de riberas del Plan de Ordenación del Litoral (POL), por lo que los usos y posibles construcciones deberán adecuarse a las determinaciones contenidas en este instrumento.		
Condiciones adicionales	Se exime a este ámbito de la reserva de viviendas sujetas a régimen de protección debido a la baja edificabilidad asignada, la reducida extensión del ámbito, la tipología unifamiliar impuesta y la carga adscrita de sistema general. La ejecución del sector estará condiciona a la garantía y disponibilidad de los servicios básicos necesarios, corriendo a cargo del promotor el coste y ejecución de las obras y actuaciones de urbanización y dotación que resultasen precisas. El emplazamiento de la reserva de suelo para el espacio libre general (LA.2) es vinculante.		



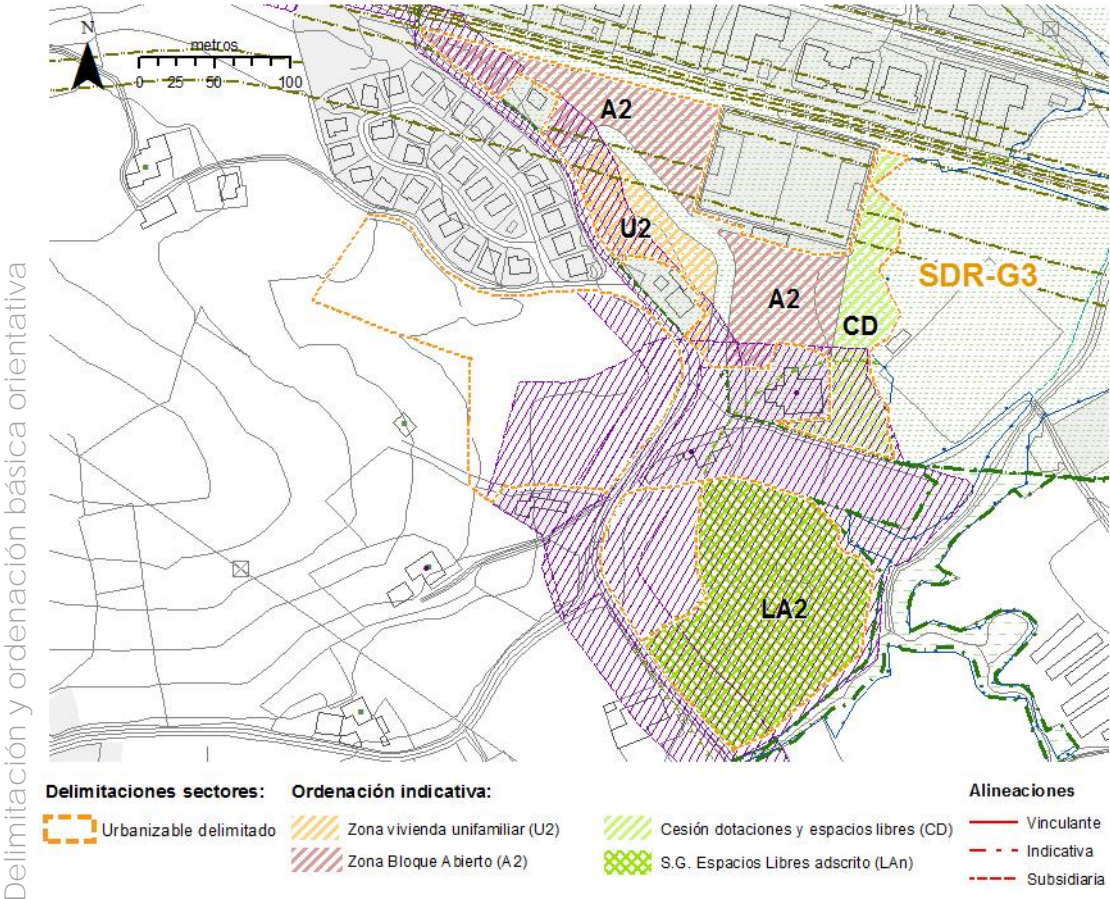
Delimitación y ordenación básica orientativa

120





SECTOR DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO			SDR-G3
Datos generales			
Suelo	Urbanizable delimitado	Instrumento desarrollo	Plan parcial
Programación	Segundo cuatrienio	Sistema de actuación	Compensación
Uso característico	Residencial multifamiliar y unifamiliar	Iniciativa	Privada
Superficie total	32.841	Superficie computable	26.671
Objetivo y directrices de ordenación	Colmatar la trama urbana entre la localidad de Gama y el barrio de La Iglesia. La ordenación resultante deberá tener en consideración la proximidad de un BIC y de áreas ambientalmente sensibles.		
Aprovechamiento			
Medio	0,1243 u.a./m²s	Privatizable	3.469 u.a.s
Total	4.081 u.a.s	Cesión (15%)	612 u.a.s
Edificabilidad			
Coeficiente	0,1700 m²c/m²s	Total	4.534 m²c
Residencial	4.534 m²c		
Unifamiliar:	0 m²c	Multifamiliar:	4.534 m²c
% Reserva vivienda protegida:	0%		
Nº máximo viviendas:	58	Nº mínimo viviendas protegidas:	0
Productiva	0 m²c		
Dotaciones locales			
Espacios libres	3.300 m²s	Equipamiento	550 m²s
Aparcamiento	91 plazas totales	- de las que mínimo 46 públicas	
Sistemas generales (interiores y adscritos)			
Espacios libres	6.170 m²s	Equipamiento	0 m²s
Infraestructuras y viario	0 m²s		
Condiciones particulares para la ordenación			
Ordenanza supletoria	Residencial unifamiliar Grado 2. Intensiva U2 / Residencial multifamiliar bloque abierto. Grado A2		
Estudios complementarios	Estudio o análisis de integración paisajística. Estudio y plano de sombras tendente a mejorar la eficiencia energética de las edificaciones. Se deberán recabar, como mínimo, los informes correspondientes a carreteras autonómicas, patrimonio (BIC) y espacios naturales. Deberá también recabar informe de costas en lo relativo a la participación del sector en la obtención del sistema general SG.LA2 (en el barrio de La Iglesia). Este sistema adscrito está incluido en el área de protección de riberas del Plan de Ordenación del Litoral (POL), por lo que los usos y posibles construcciones deberán adecuarse a las determinaciones contenidas en este instrumento. Este sector está incluido en el ámbito del PORN de las Marismas de Santoña por lo que deberá dar cumplimiento a sus determinaciones; especialmente a lo establecido en los artículos 84, 85 y 86 del Decreto 34/1997 o en la normativa posterior aplicable. Ver Sección 11.1.8. y Artículo 12.4.1.7.		
Condiciones adicionales	Se exime a este ámbito de la reserva de viviendas sujetas a régimen de protección debido a la baja edificabilidad asignada, la reducida extensión del ámbito, la tipología unifamiliar impuesta y la carga adscrita de sistema general.  La ordenación viaria resultante deberá obtener informe favorable en materia de ferrocarriles, considerando además la potencial afección acústica La ejecución del sector estará condiciona a la garantía y disponibilidad de los servicios básicos necesarios, corriendo a cargo del promotor el coste y ejecución de las obras y actuaciones de urbanización y dotación que resultasen precisas. El emplazamiento de la reserva de suelo para el espacio libre general (LA.2) es vinculante.		



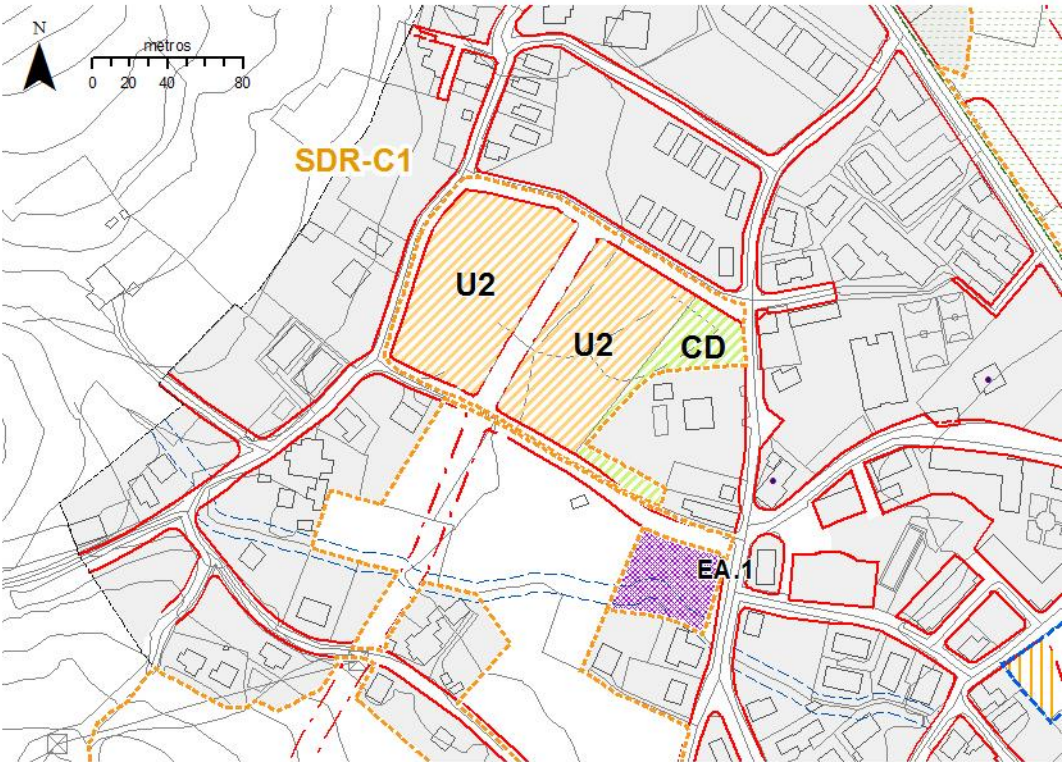
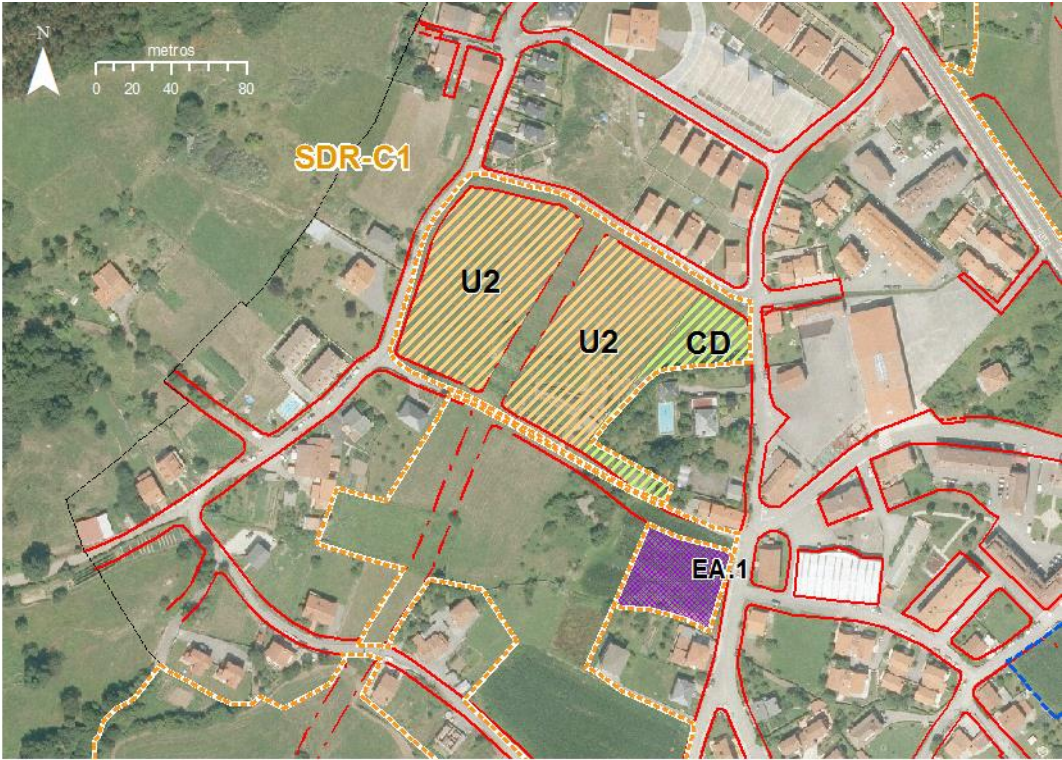


122



A handwritten signature in black ink, appearing to be 'S. S.', is written over the text 'La Secretaria'.

SECTOR DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO			SDR-C1
Datos generales			
Suelo	Urbanizable delimitado	Instrumento desarrollo	Plan parcial
Programación	Segundo cuatrienio	Sistema de actuación	Compensación
Uso característico	Residencial unifamiliar	Iniciativa	Privada
Superficie total	18.198	Superficie computable	17.267
Objetivo y directrices de ordenación	Dar continuidad y orientación el futuro crecimiento urbanístico de Cicero. Integrar funcionalmente este ámbito en el tejido viario y trama urbana circundantes.		
Aprovechamiento			
Medio	0,1359 u.a./m²s	Privatizable	2.102 u.a.s
Total	2.473 u.a.s	Cesión (15%)	371 u.a.s
Edificabilidad			
Coeficiente	0,1500 m²c/m²s	Total	2.590 m²c
Residencial	2.590 m²c		
Unifamiliar:	2.590 m²c	Multifamiliar:	0 m²c
% Reserva vivienda protegida:	30%		
Nº máximo viviendas:	24	Nº mínimo viviendas protegidas:	7
Productiva	0 m²c		
Dotaciones locales			
Espacios libres	1.825 m²s	Equipamiento	325 m²s
Aparcamiento	52 plazas totales	- de las que mínimo 26 públicas	
Sistemas generales (interiores y adscritos)			
Espacios libres	0 m²s	Equipamiento	932 m²s
Infraestructuras y viario	0 m²s		
Condiciones particulares para la ordenación			
Ordenanza supletoria	Residencial unifamiliar Grado 2. Intensiva U2		
Estudios complementarios	Estudio o análisis de integración paisajística.		
	Estudio y plano de sombras tendente a mejorar la eficiencia energética de las futuras construcciones.		
	La ejecución del sector estará condiciona a la garantía y disponibilidad de los servicios básicos necesarios, corriendo a cargo del promotor el coste y ejecución de las obras y actuaciones de urbanización y dotación que resultasen precisas.		
Condiciones adicionales	El espacio identificado con las siglas CD en la siguiente figura se sugiere con carácter orientativo para la ubicación de las cesiones dotaciones locales.		
	El terreno delimitado como EA.1 se corresponde con el sistema general adscrito a este sector y al colindante SDR-C2. En el desarrollo del sector deberán obtener los terrenos correspondientes, estimados en unos 932 m².		
	El emplazamiento y la superficie de la reserva de suelo para el equipamiento general (EA.1) son vinculantes, si bien podrá modificarse la delimitación de forma motivada.		



Delimitaciones sectores:	Ordenación indicativa:	Alineaciones
Urbanizable delimitado	Zona vivienda unifamiliar (U2)	Vinculante
	Cesión dotaciones y espacios libres (CD)	Indicativa
	S.G. Equipamiento adscrito (EAn)	Subsidiaria

Delimitación y ordenación básica orientativa



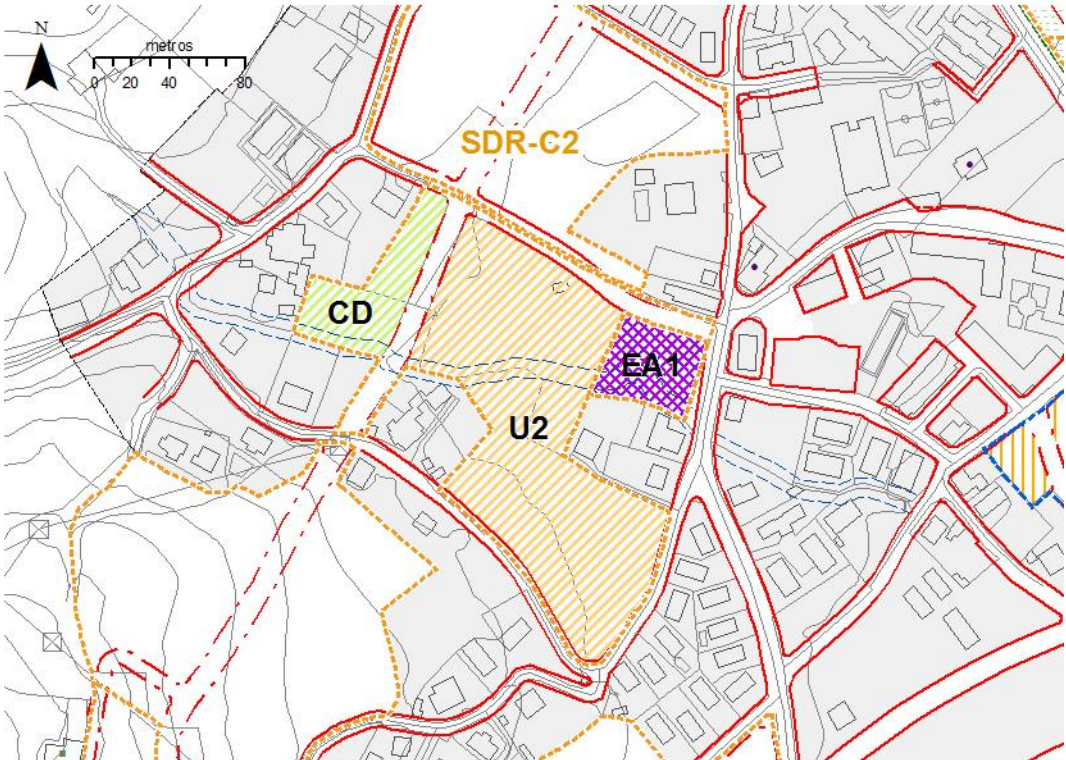
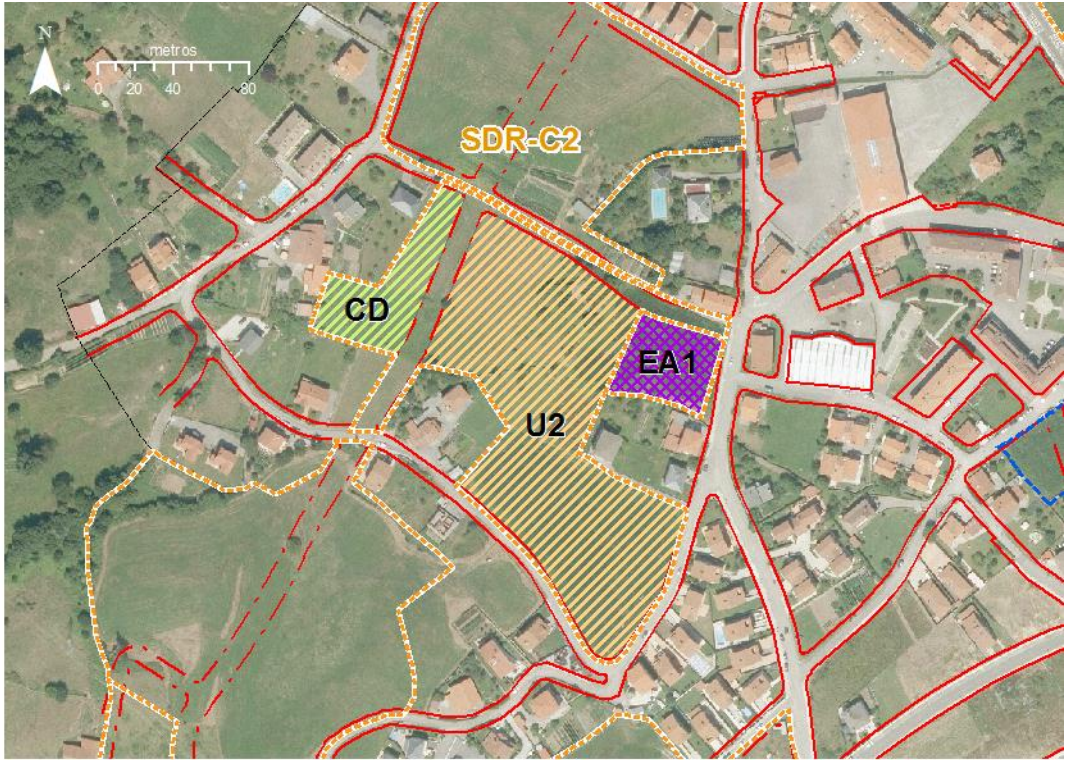


BARCENA  
DE CICERO





SECTOR DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO			SDR-C2
Datos generales			
Suelo	Urbanizable delimitado	Instrumento desarrollo	Plan parcial
Programación	Segundo cuatrienio	Sistema de actuación	Compensación
Uso característico	Residencial unifamiliar Grado 2	Iniciativa	Privada
Superficie total	22.818,26	Superficie computable	21.650
Objetivo y directrices de ordenación	Dar continuidad y orientación el futuro crecimiento urbanístico de Cicero. Integrar funcionalmente este ámbito en el tejido viario y trama urbana circundantes.		
Aprovechamiento			
Medio	0,1359 u.a./m²s	Privatizable	2.636 u.a.s
Total	3.101 u.a.s	Cesión (15%)	465 u.a.s
Edificabilidad			
Coeficiente Residencial	0,1500 m²c/m²s	Total	3.248 m²c
Unifamiliar:	3.248 m²c	Multifamiliar:	0 m²c
% Reserva vivienda protegida:	30%		
Nº máximo viviendas:	30	Nº mínimo viviendas protegidas:	9
Productiva	0 m²c		
Dotaciones locales			
Espacios libres	2.300 m²s	Equipamiento	400 m²s
Aparcamiento	65 plazas totales	- de las que mínimo 33 públicas	
Sistemas generales (interiores y adscritos)			
Espacios libres	0 m²s	Equipamiento	1.186 m²s
Infraestructuras y viario	0 m²s		
Condiciones particulares para la ordenación			
Ordenanza supletoria	Residencial unifamiliar Grado 2. Intensiva U2		
Estudios complementarios	Estudio o análisis de integración paisajística.		
	Estudio y plano de sombras tendente a mejorar la eficiencia energética de las futuras construcciones.		
Condiciones adicionales	La ejecución del sector estará condiciona a la garantía y disponibilidad de los servicios básicos necesarios, corriendo a cargo del promotor el coste y ejecución de las obras y actuaciones de urbanización y dotación que resultasen precisas.		
	El espacio identificado con las siglas CD en la siguiente figura se sugiere con carácter orientativo para la ubicación de las cesiones dotaciones locales.		
	El terreno delimitado como EA.1 se corresponde con el sistema general adscrito a este sector y al colindante SDR-C1. En el desarrollo del sector deberán obtener los terrenos correspondientes, estimados en unos 1.186 m².		
	El emplazamiento y la superficie de la reserva de suelo para el equipamiento general (EA.1) son vinculantes, si bien podrá modificarse la delimitación de forma motivada.		



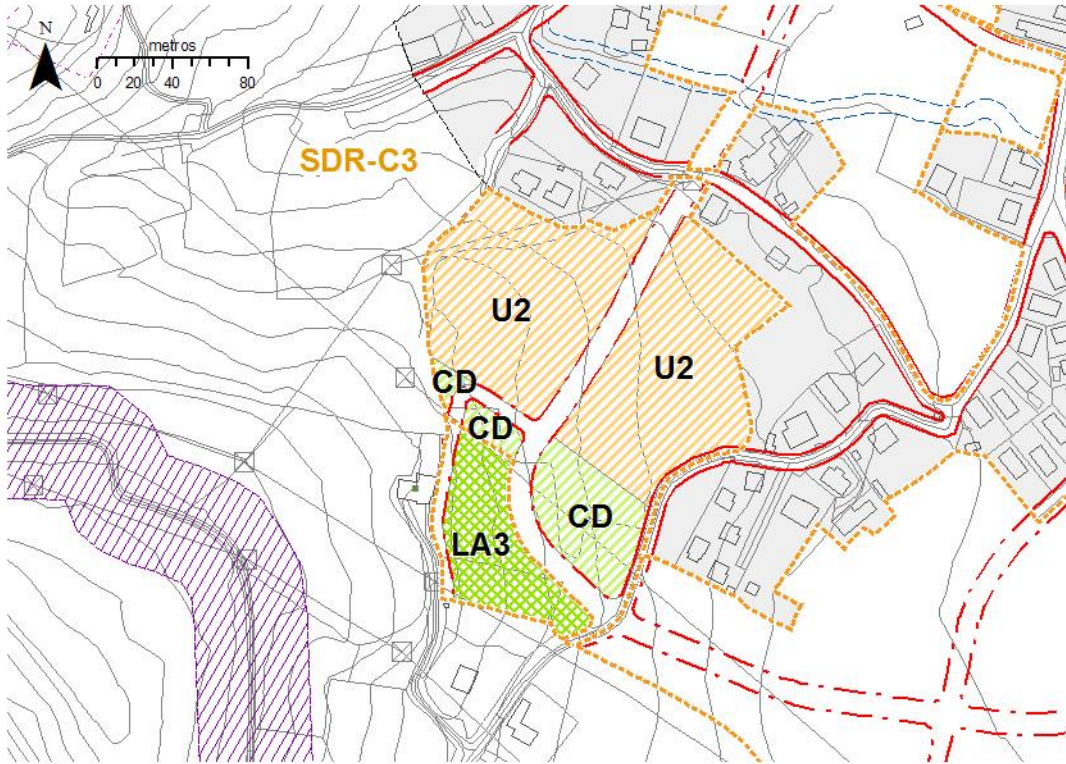
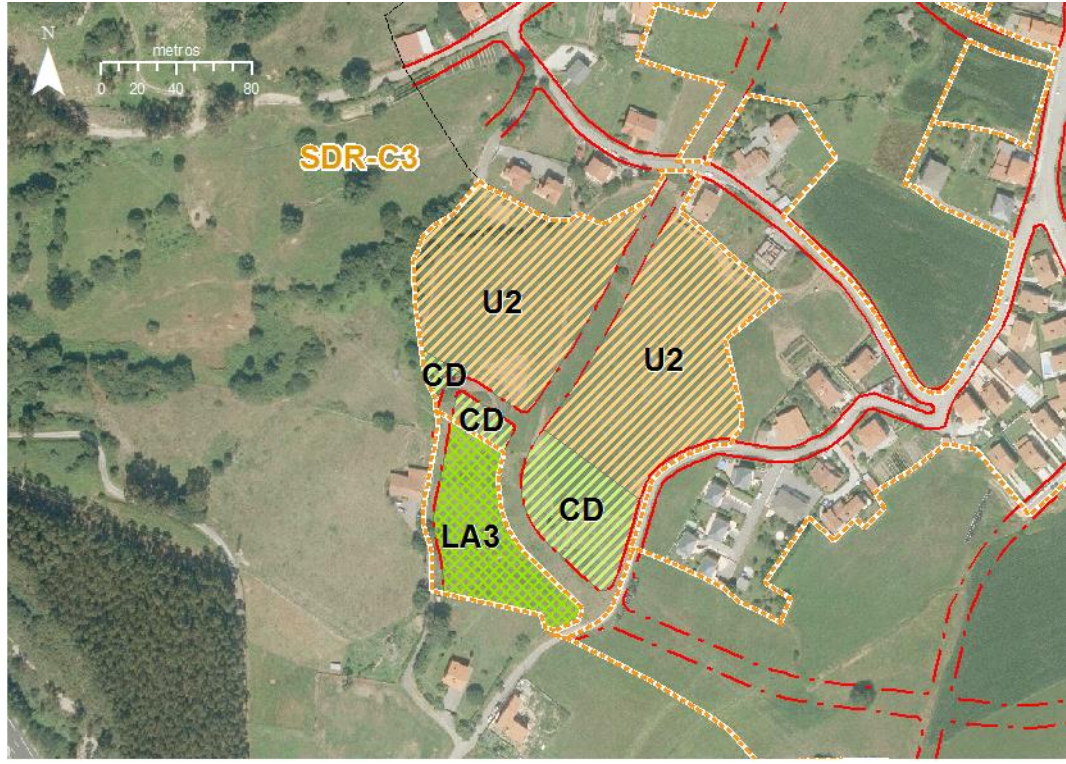
Delimitaciones sectores:	Ordenación indicativa:	Alineaciones
Urbanizable delimitado	Zona vivienda unifamiliar (U2)	Cesión dotaciones y espacios libres (CD)
		S.G. Equipamiento adscrito (EAn)
		Vinculante
		Indicativa
		Subsidiaria

Delimitación y ordenación básica orientativa





SECTOR DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO			SDR-C3
Datos generales			
Suelo	Urbanizable delimitado	Instrumento desarrollo	Plan parcial
Programación	Segundo cuatrienio	Sistema de actuación	Compensación
Uso característico	Residencial unifamiliar	Iniciativa	Privada
Superficie total	28.264	Superficie computable	26.374
Objetivo y directrices de ordenación	- Cerrar la trama urbana al sur de Cicero, completando la estructura viaria general propuesta desde el Plan General.		
Aprovechamiento			
Medio	0,1331 u.a./m²s	Privatizable	3.198 u.a.s
Total	3.762 u.a.s	Cesión (15%)	564 u.a.s
Edificabilidad			
Coeficiente	0,1500 m²c/m²s	Total	3.941 m²c
Residencial	3.941 m²c		
Unifamiliar:	3.941 m²c	Multifamiliar:	0 m²c
% Reserva vivienda protegida:	30%		
Nº máximo viviendas:	36	Nº mínimo viviendas protegidas:	11
Productiva	0 m²c		
Dotaciones locales			
Espacios libres	2.850 m²s	Equipamiento	475 m²s
Aparcamiento	79 plazas totales		
Sistemas generales (interiores y adscritos)			
Espacios libres	1.890 m²s	Equipamiento	0 m²s
Infraestructuras y viario	0 m²s		
Condiciones particulares para la ordenación			
Ordenanza supletoria	Residencial unifamiliar Grado 2. Intensiva U2		
Estudios complementarios	Estudio o análisis de integración paisajística.		
	Estudio y plano de sombras tendente a mejorar la eficiencia energética de las futuras construcciones.		
	Este sector no podrá desarrollarse antes de la aprobación definitiva de los planes parciales correspondientes a los sectores SDR-C1 y C2.		
Condiciones adicionales	Dada la topografía natural de este sector, deberá observarse particularmente el cumplimiento de lo establecido en el art. 14.1 del POL; recogido parcialmente en el artículo 4.3.3.1 de las ordenanzas del Plan.		
	La ejecución del sector estará condiciona a la garantía y disponibilidad de los servicios básicos necesarios, corriendo a cargo del promotor el coste y ejecución de las obras y actuaciones de urbanización y dotación que resultasen precisas.		
	El espacio identificado con las siglas CD en la siguiente figura se sugiere con carácter orientativo para la ubicación de las cesiones dotaciones locales.		
	El terreno delimitado como LA.3 se corresponde con el sistema general adscrito a este sector y al colindante SDR-C4. En el desarrollo del sector deberán obtener los terrenos correspondientes; estimados en unos 1.880 m².		
	El emplazamiento y la superficie de la reserva de suelo para el espacio libre general (LA.3) son vinculantes, si bien podrá modificarse la delimitación de forma motivada.		

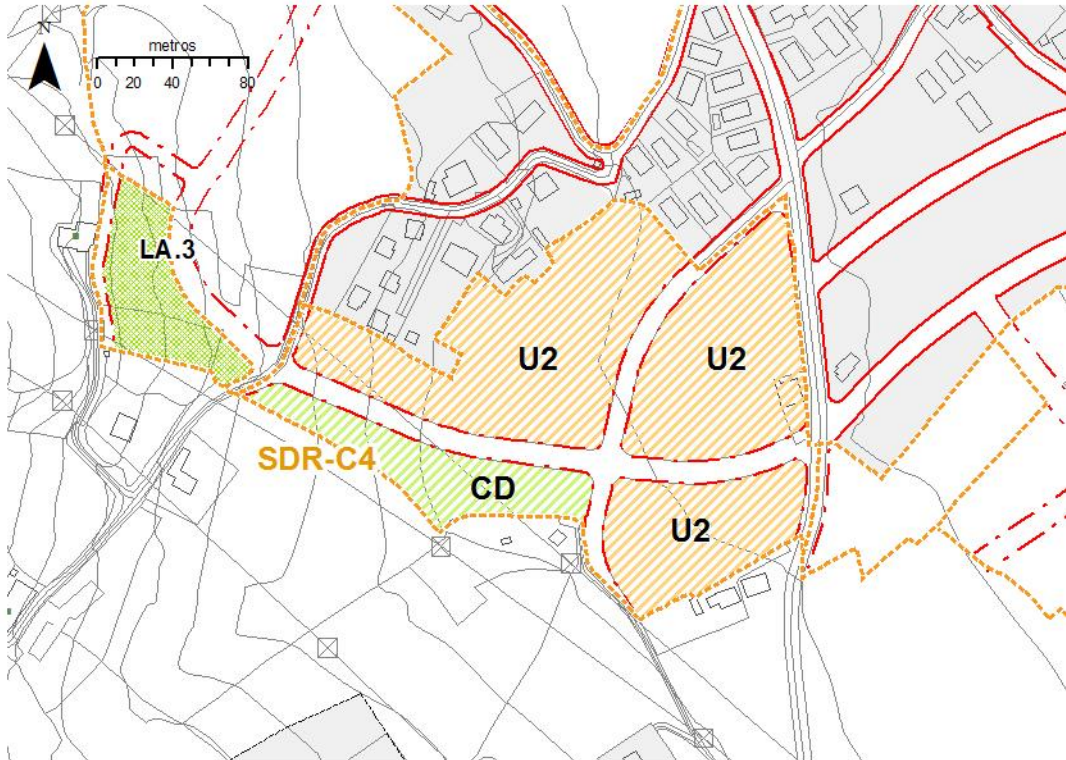
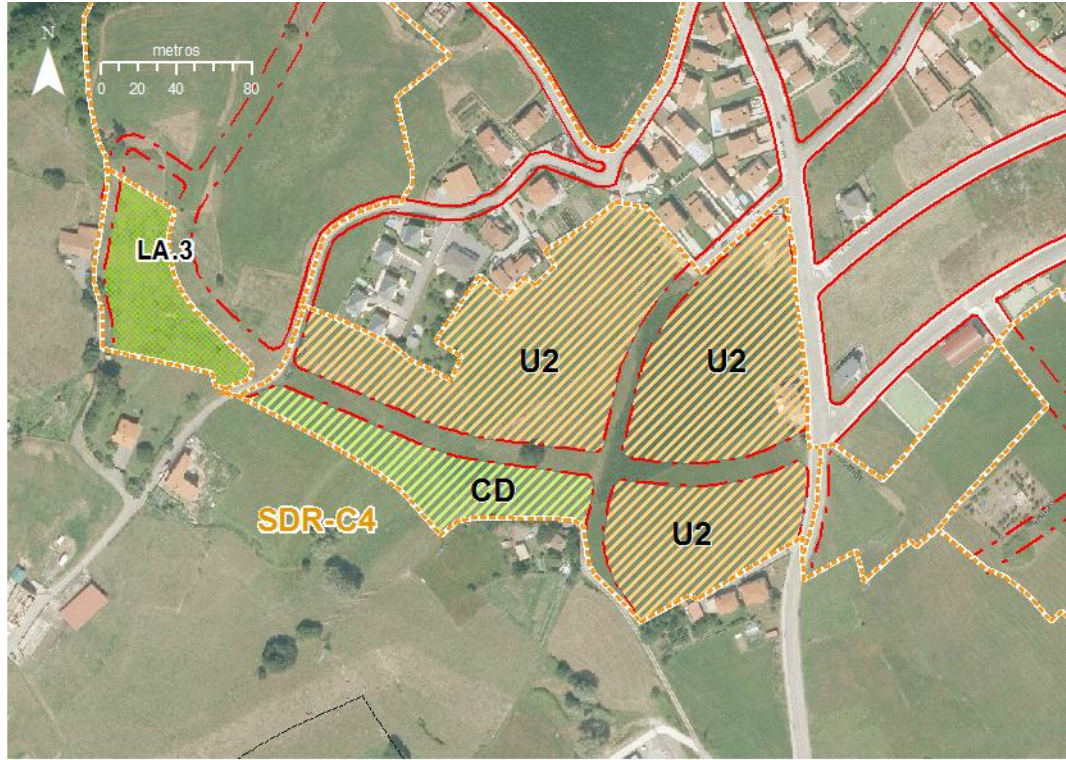


Delimitación y ordenación básica orientativa





SECTOR DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO			SDR-C4
Datos generales			
Suelo	Urbanizable delimitado	Instrumento desarrollo	Plan parcial
Programación	Tercer cuatrienio	Sistema de actuación	Compensación
Uso característico	Residencial unifamiliar	Iniciativa	Privada
Superficie total	40.228	Superficie computable	37.623
Objetivo y directrices de ordenación	- Cerrar la trama urbana al sur de Cicero, completando la estructura viaria general propuesta desde el Plan General.		
Aprovechamiento			
Medio	0,1289 u.a./m²s	Privatizable	4.408 u.a.s
Total	5.186 u.a.s	Cesión (15%)	778 u.a.s
Edificabilidad			
Coeficiente Residencial	0,1500 m²c/m²s	Total	5.431 m²c
Unifamiliar:	5.431 m²c	▪ Multifamiliar:	0 m²c
% Reserva vivienda protegida:	5.431 m²c		
Nº máximo viviendas:	30%	Nº mínimo viviendas protegidas:	15
Productiva	50		
	0 m²c		
Dotaciones locales			
Espacios libres	4.025 m²s	Equipamiento	675 m²s
Aparcamiento	110 plazas totales	- de las que mínimo 0 públicas	
Sistemas generales (interiores y adscritos)			
Espacios libres	2.605 m²s	Equipamiento	0 m²s
Infraestructuras y viario	0 m²s		
Condiciones particulares para la ordenación			
Ordenanza supletoria	Residencial unifamiliar Grado 2. Intensiva U2		
Estudios complementarios	Estudio o análisis de integración paisajística.		
	Estudio y plano de sombras tendente a mejorar la eficiencia energética de las futuras construcciones.		
Condiciones adicionales	La ejecución del sector estará condiciona a la garantía y disponibilidad de los servicios básicos necesarios, corriendo a cargo del promotor el coste y ejecución de las obras y actuaciones de urbanización y dotación que resultasen precisas.		
	El espacio identificado con las siglas CD en la siguiente figura se sugiere con carácter orientativo para la ubicación de las cesiones dotaciones locales.		
	El terreno delimitado como LA.3 se corresponde con el sistema general adscrito a este sector y al colindante SDR-C3. En el desarrollo del sector deberán obtener los terrenos correspondientes; estimados en unos 2.620 m².		
	El emplazamiento y la superficie de la reserva de suelo para el espacio libre general (LA.3) son vinculantes, si bien podrá modificarse la delimitación de forma motivada.		



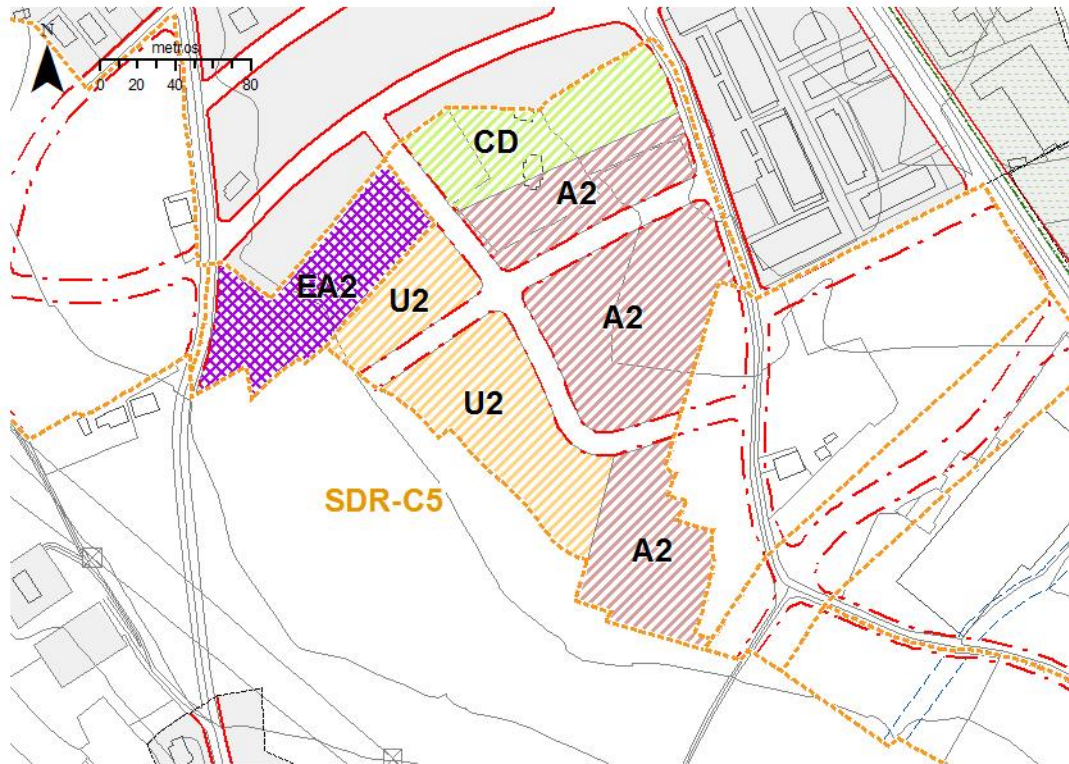
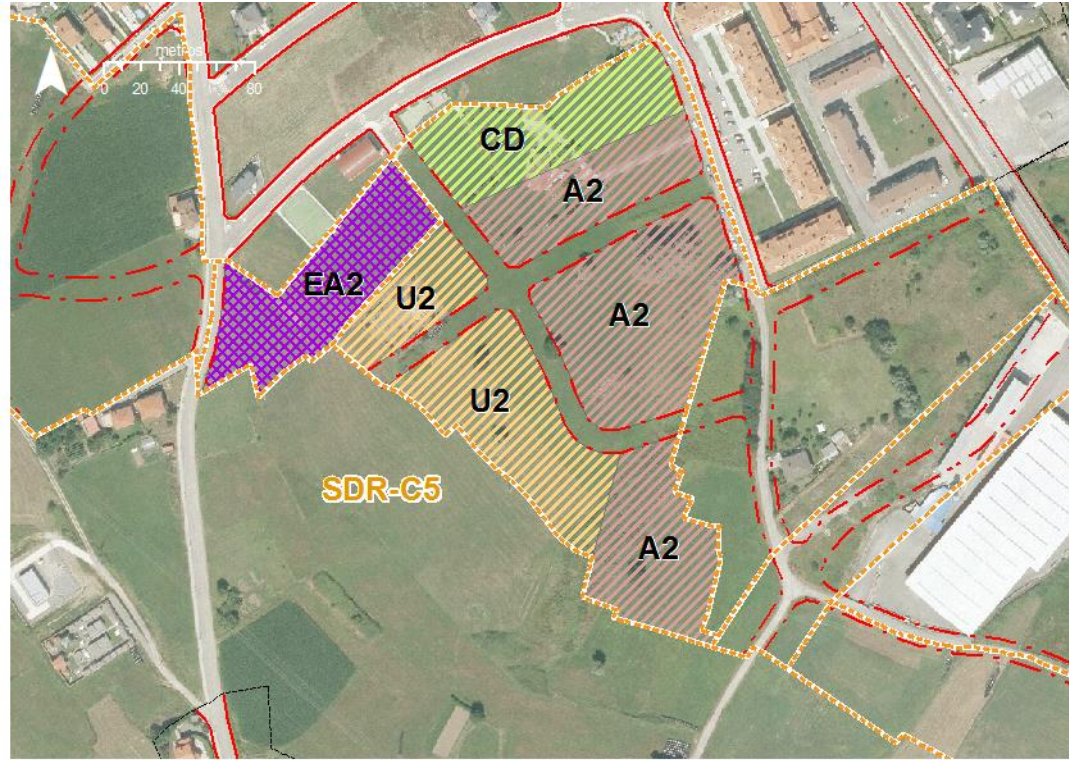
Delimitaciones sectores:		Ordenación indicativa:		Alineaciones	
	Urbanizable delimitado		Zona vivienda unifamiliar (U2)		Cesión dotaciones y espacios libres (CD)
					S.G. Espacios Libres adscrito (LAn)
					Vinculante
					Indicativa
					Subsidiaria

Delimitación y ordenación básica orientativa





SECTOR DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO			SDR-C5
Datos generales			
Suelo	Urbanizable delimitado	Instrumento desarrollo	Plan parcial
Programación	Tercer cuatrienio	Sistema de actuación	Compensación
Uso característico	Residencial unifamiliar y multifamiliar	Iniciativa	Privada
Superficie total	45.149	Superficie computable	39.149
Objetivo y directrices de ordenación	- Cerrar la trama urbana al sur de Cicero, completando la estructura viaria general propuesta desde el Plan General.		
Aprovechamiento			
Medio	0,1694 u.a./m²s	Privatizable	6.503 u.a.s
Total	7.650 u.a.s	Cesión (15%)	1.148 u.a.s
Edificabilidad			
Coeficiente	0,2400 m²c/m²s	Total	9.054 m²c
Residencial	9.054 m²c		
Unifamiliar:	1.811 m²c	Multifamiliar:	7.243 m²c
% Reserva vivienda protegida:	50%		
Nº máximo viviendas:	108	Nº mínimo viviendas protegidas:	54
Productiva	0 m²c		
Dotaciones locales			
Espacios libres	4.525 m²s	Equipamiento	1.100 m²s
Aparcamiento	182 plazas totales	- de las que mínimo 85 públicas	
Sistemas generales (interiores y adscritos)			
Espacios libres	0 m²s	Equipamiento	6.000 m²s
Infraestructuras y viario	0 m²s		
Condiciones particulares para la ordenación			
Ordenanza supletoria	Residencial unifamiliar Grado 2. Intensiva U2/ Residencial multifamiliar Bloque Abierto Grado A2		
Estudios complementarios	Estudio o análisis de integración paisajística.		
	Estudio y plano de sombras tendente a mejorar la eficiencia energética de las futuras construcciones.		
	Este sector no podrá desarrollarse antes de la aprobación definitiva del plan parcial correspondiente al sector SDR-C6 y la puesta en servicio del acceso previsto desde la carretera nacional correspondiente al sistema general adscrito a los sectores SDR 6, 7 y 8.		
Condiciones adicionales	La ejecución del sector estará condiciona a la garantía y disponibilidad de los servicios básicos necesarios, corriendo a cargo del promotor el coste y ejecución de las obras y actuaciones de urbanización y dotación que resultasen precisas.		
	El espacio identificado con las siglas CD en la siguiente figura se sugiere con carácter orientativo para la ubicación de las cesiones dotaciones locales.		
	El terreno delimitado como LA.3 se corresponde con el sistema general adscrito a este sector y al colindante SDR-C3. En el desarrollo del sector deberán obtener los terrenos correspondientes; estimados en unos 2.620 m².		
	El emplazamiento y la superficie de la reserva de suelo para el equipamiento general son vinculantes, si bien podrá modificarse la delimitación de forma motivada.		



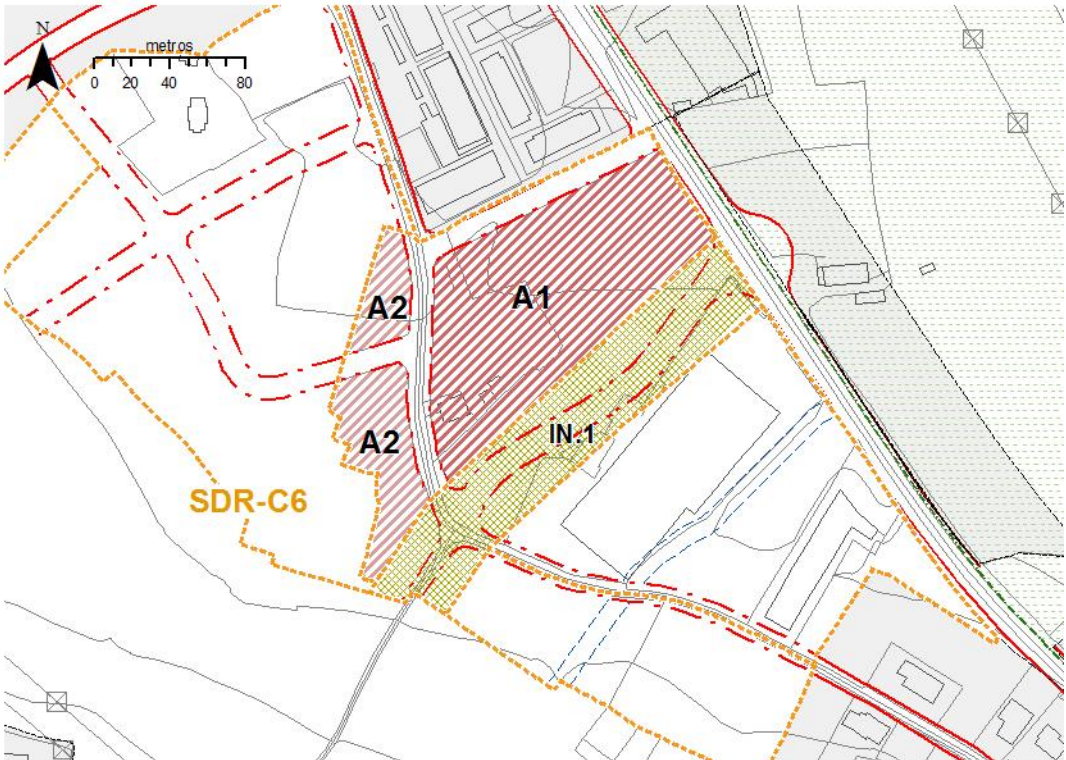
Delimitaciones sectores:	Ordenación indicativa:	Alineaciones
Urbanizable delimitado	Zona vivienda unifamiliar (U2)	Cesión dotaciones y espacios libres (CD)
	Zona Bloque Abierto (A2)	S.G. Equipamiento adscrito (EAn)
		Vinculante
		Indicativa
		Subsidiaria

Delimitación y ordenación básica orientativa





SECTOR DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO			SDR-C6
Datos generales			
Suelo	Urbanizable delimitado	Instrumento desarrollo	Plan parcial
Programación	Primer cuatrienio	Sistema de actuación	Compensación
Uso característico	Residencial multifamiliar	Iniciativa	Privada
Superficie total	24.973 m²s	Superficie computable	21.233 m²s
Objetivo y directrices de ordenación	Reordenar el espacio enclavado entre las localidades de Cicero y La Rueda que, necesariamente debe integrarse en la trama urbana.		
Aprovechamiento			
Medio	0,1156 u.a./m²s	Privatizable	2.454 u.a.s
Total	2.888 u.a.s	Cesión (15%)	433 u.a.s
Edificabilidad			
Coeficiente Residencial	0,1700 m²c/m²s 3.500 m²c	Total	3.500 m²c
Unifamiliar:	0 m²c	▪ Multifamiliar:	3.500 m²c
% Reserva vivienda protegida:	50%		
Nº máximo viviendas:	44	Nº mínimo viviendas protegidas:	22
Productiva	0 m²c		
Dotaciones locales			
Espacios libres	2.500 m²s	Equipamiento	425 m²s
Aparcamiento	71 plazas totales		
Sistemas generales (interiores y adscritos)			
Espacios libres	0 m²s	Equipamiento	0 m²s
Infraestructuras y viario	3.741 m²s		
Condiciones particulares para la ordenación			
Ordenanza supletoria	Residencial multifamiliar Bloque Abierto. Grados A1 y A2		
Estudios complementarios	Estudio o análisis de integración paisajística.		
	Estudio y plano de sombras tendente a mejorar la eficiencia energética de las edificaciones.		
	Estudio acústico que justifique la adecuación de la ordenación respecto a las afecciones sonoras asociadas a la carretera estatal próxima, que incluirá, en su caso, las medidas necesarias, cuyo coste correrá a cargo del promotor.		
	La ejecución del sector estará condiciona a la garantía y disponibilidad de los servicios básicos necesarios, corriendo a cargo del promotor el coste y ejecución de las obras y actuaciones de urbanización y dotación que resultasen precisas.		
Condiciones adicionales	De forma particular, no podrá ejecutarse este sector hasta que se garantice la puesta en marcha del acceso previsto correspondiente al sistema general viario adscrito (IN.1). Si finalmente quedasen terrenos liberados del mismo, según el trazado que se apruebe, éstos podrán forman parte o computarse como cesiones dotacionales de espacios libres.		
	Este sector participara en la obtención de terrenos y en los gastos de ejecución del nuevo vial IN.1 en proporción al aprovechamiento asignado respecto al total correspondiente a los tres sectores a los que está adscrito (SDR-C6, SDR-C7 y SDP-C8)		



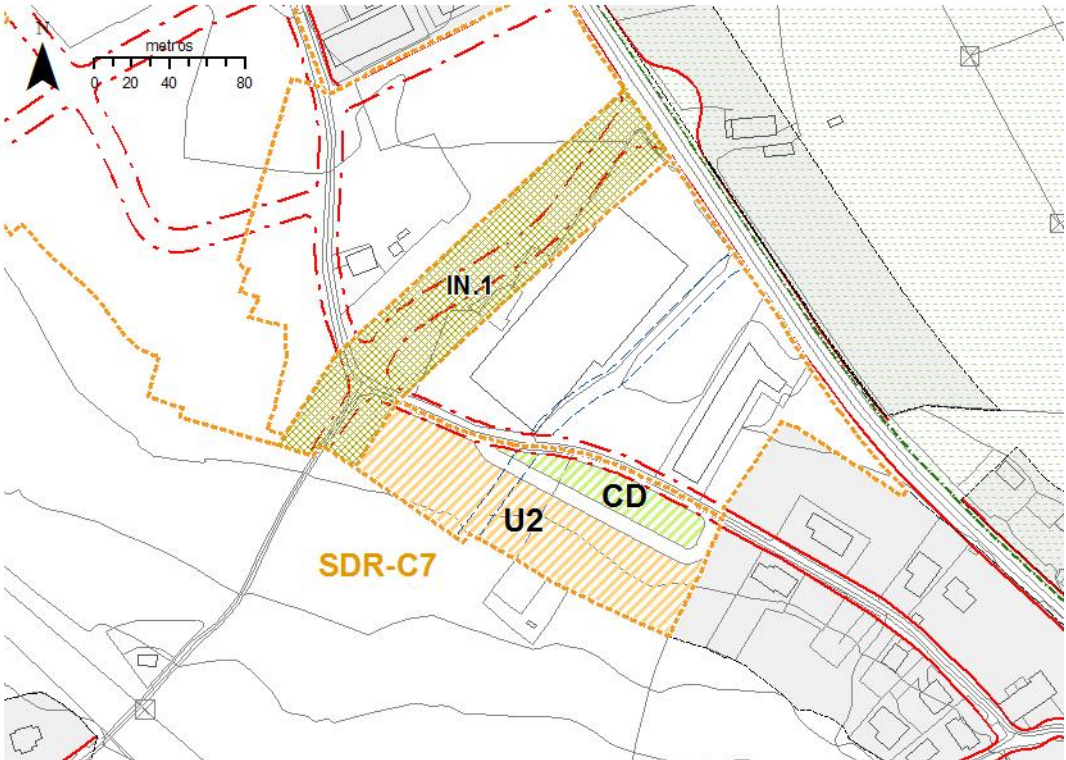
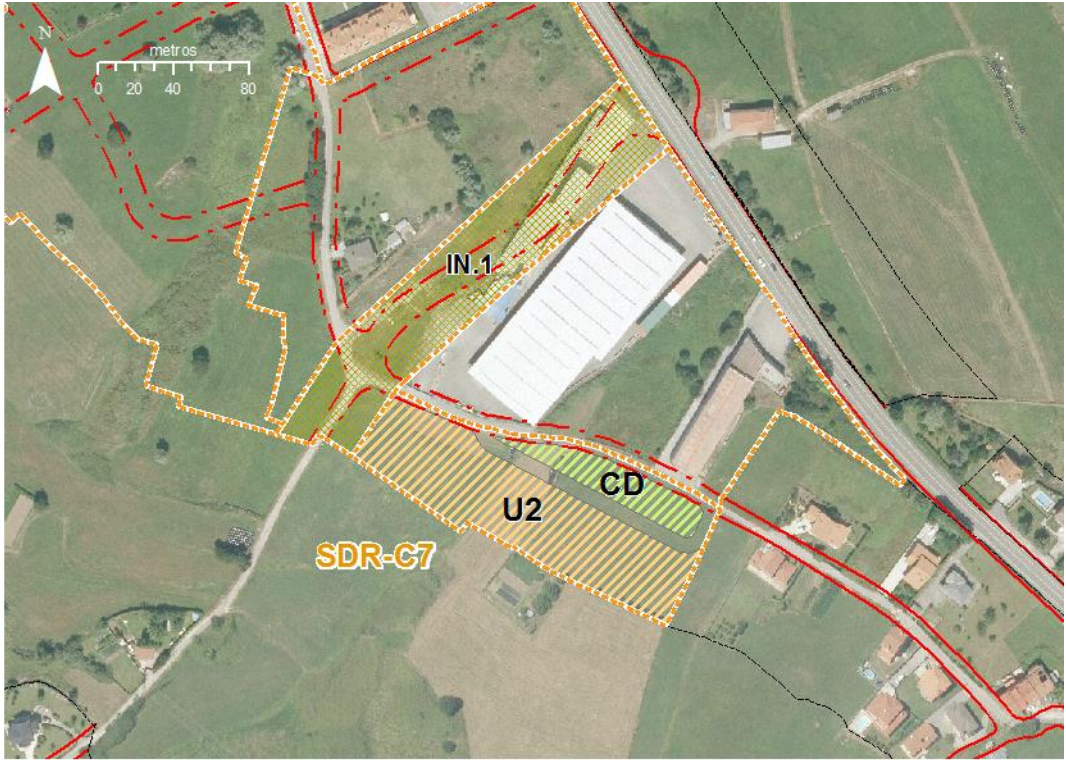
Delimitaciones sectores:	Ordenación indicativa:	Alineaciones
Urbanizable delimitado	Zona Bloque Abierto (A1 y A2)	Cesión dotaciones y espacios libres (CD)* (a determinar en Plan Parcial)
		S.G. Infraestructura viaria (IN.1)
		Vinculante
		Indicativa
		Subsidiaria

Delimitación y ordenación básica orientativa





SECTOR DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO			SDR-C7
Datos generales			
Suelo	Urbanizable delimitado	Instrumento desarrollo	Plan parcial
Programación	Primer cuatrienio	Sistema de actuación	Compensación
Uso característico	Residencial unifamiliar	Iniciativa	Privada
Superficie total	13.429,5 m²s	Superficie computable	11.096 m²s
Objetivo y directrices de ordenación	- Cerrar la trama urbana en el barrio de La Rueda, dando continuidad a los sectores de suelo urbanizable próximos.		
	- Generar un efecto de transición entre la zona industrial prevista en el sector SDP-C8 y la zona de prados ubicada al sur, en torno a San Pelayo.		
Aprovechamiento			
Medio	0,1341 u.a./m²s	Privatizable	1.531 u.a.s
Total	1.801 u.a.s	Cesión (15%)	270 u.a.s
Edificabilidad			
Coeficiente Residencial	0,1700 m²c/m²s	Total	1.886 m²c
Unifamiliar:	1.886 m²c	Multifamiliar:	0 m²c
% Reserva vivienda protegida:	30%		
Nº máximo viviendas:	18	Nº mínimo viviendas protegidas:	5
Productiva	0 m²c		
Dotaciones locales			
Espacios libres	1.350 m²s	Equipamiento	250 m²s
Aparcamiento	38 plazas totales	- de las que mínimo 19 públicas	
Sistemas generales (interiores y adscritos)			
Espacios libres	0 m²s	Equipamiento	0 m²s
Infraestructuras y viario	2.334 m²s		
Condiciones particulares para la ordenación			
Ordenanza supletoria	Residencial unifamiliar Grado 2. Intensiva U2		
Estudios complementarios	Estudio o análisis de integración paisajística.		
	Estudio y plano de sombras tendente a mejorar la eficiencia energética de las futuras construcciones.		
Condiciones adicionales	Se deberán recabar, como mínimo, los informes correspondientes a carreteras estatales y costas.		
	La ejecución del sector estará condiciona a la garantía y disponibilidad de los servicios básicos necesarios, corriendo a cargo del promotor el coste y ejecución de las obras y actuaciones de urbanización y dotación que resultasen precisas.		
	De forma particular, no podrá ejecutarse este sector hasta que se garantice la puesta en marcha del acceso previsto correspondiente al sistema general viario adscrito (IN.1). Si finalmente quedasen terrenos liberados del mismo, según el trazado que se apruebe, éstos podrán forman parte o computarse como cesiones dotacionales de espacios libres.		
	Este sector participara en la obtención de terrenos y en los gastos de ejecución del nuevo vial IN.1 en proporción al aprovechamiento asignado respecto al total correspondiente a los tres sectores a los que está adscrito (SDR-C6, SDR-C7 y SDP-C8)		

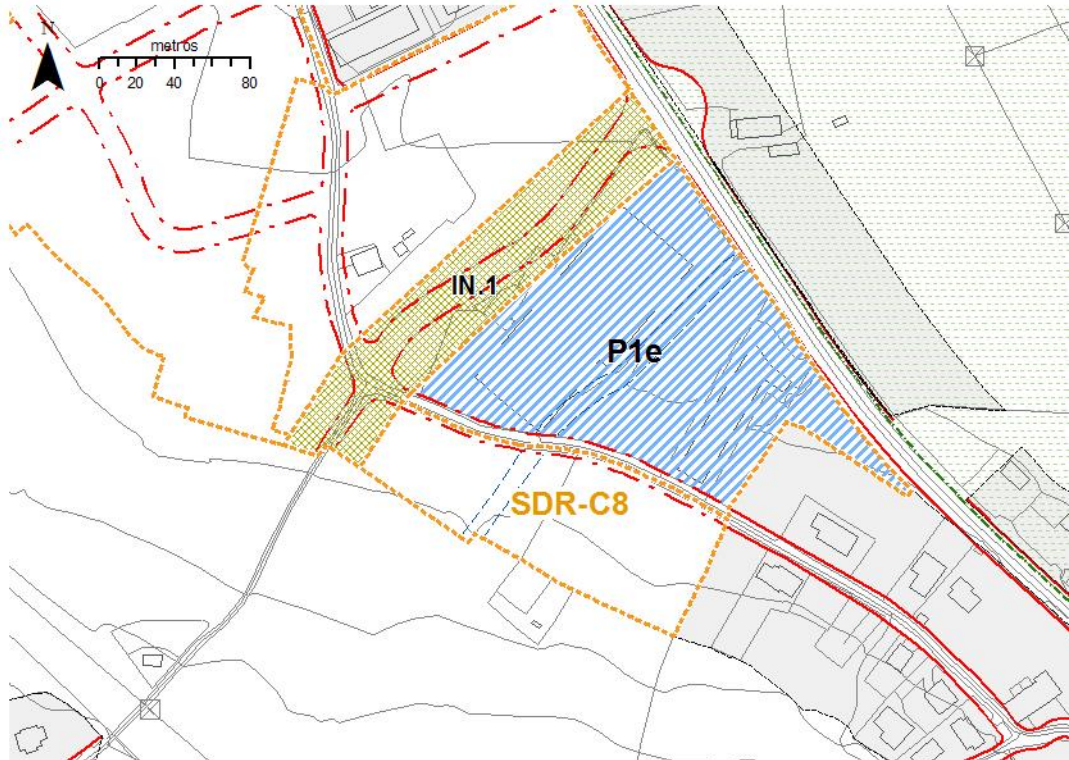
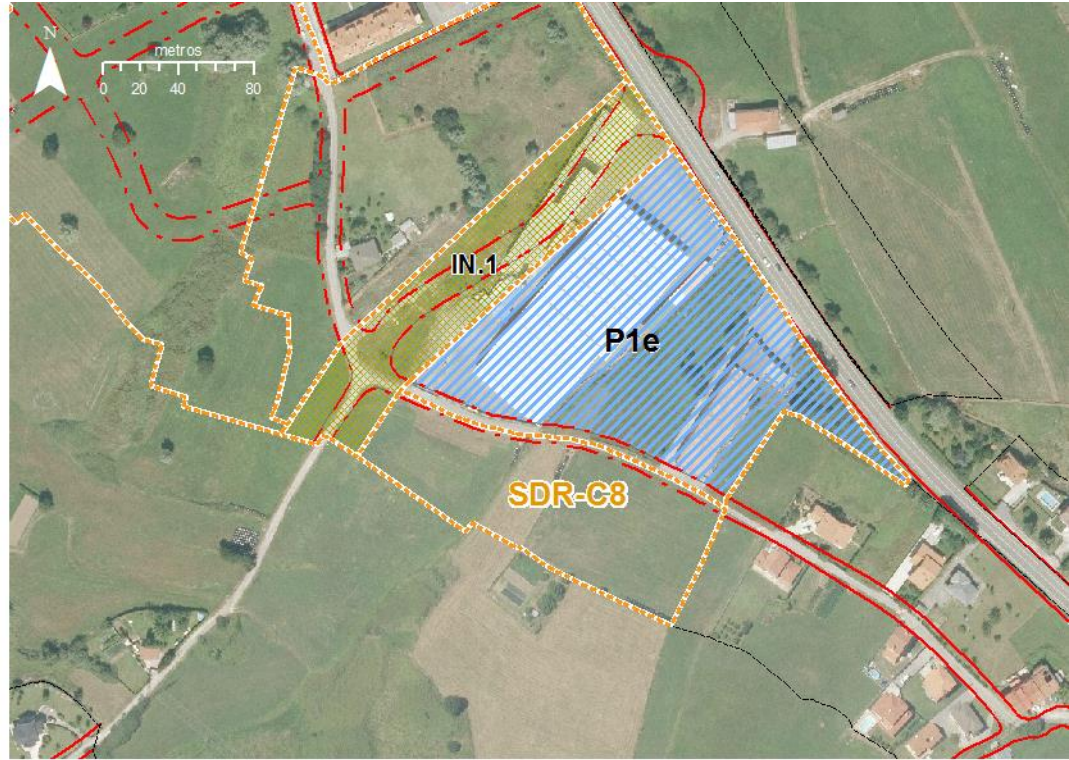


Delimitación y ordenación básica orientativa





SECTOR DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO			SDP-C8
Datos generales			
Suelo	Urbanizable delimitado	Instrumento desarrollo	Plan parcial
Programación	Segundo cuatrienio	Sistema de actuación	Compensación
Uso característico	Productivo	Iniciativa	Privada
Superficie total	25.928 m²s	Superficie computable	21.902 m²s
Objetivo y directrices de ordenación	Dotar a este espacio de las condiciones de urbanización y acceso adecuadas a su vocación industrial / productiva.		
Aprovechamiento			
Medio	0,1199 u.a./m²s	Privatizable	2.642 u.a.s
Total	3.108 u.a.s	Cesión (15%)	466 u.a.s
Edificabilidad			
Coeficiente	0,1650 m²c/m²s	Total	3.614 m²c
Residencial	0 m²c		
Unifamiliar:	0 m²c	Multifamiliar:	0 m²c
% Reserva vivienda protegida:	0%		
Nº máximo viviendas:	0	Nº mínimo viviendas protegidas:	0
Productiva	3614 m²c		
Dotaciones locales			
Espacios libres	2.600 m²s	Equipamiento	0 m²s
Aparcamiento	73 plazas totales		
Sistemas generales (interiores y adscritos)			
Espacios libres	0 m²s	Equipamiento	0 m²s
Infraestructuras y viario	4.025 m²s		
Condiciones particulares para la ordenación			
Ordenanza supletoria	Productivo		
Estudios complementarios	Estudio o análisis de integración paisajística.		
	Estudio y plano de sombras tendente a mejorar la eficiencia energética de las futuras construcciones.		
	Estudio acústico que justifique la adecuación de la ordenación resultante en relación con las afecciones sonoras vinculadas a la carretera estatal próxima. Incluirá las medidas necesarias para ello, cuyo coste correrá a cargo del promotor.		
	Se deberán recabar, como mínimo, los informes correspondientes a carreteras y costas.		
Condiciones adicionales	La ejecución del sector estará condiciona a la garantía y disponibilidad de los servicios básicos necesarios, corriendo a cargo del promotor el coste y ejecución de las obras y actuaciones de urbanización y dotación que resultasen precisas. Deberá analizar la afección del cauce o drenaje que atraviesa el sector.		
	De forma particular, no podrá ejecutarse este sector hasta que se garantice la puesta en marcha del acceso previsto correspondiente al sistema general viario adscrito (IN.1). Si finalmente quedasen terrenos liberados del mismo, según el trazado que se apruebe, éstos podrán forman parte o computarse como cesiones dotacionales de espacios libres.		
	Este sector participara en la obtención de terrenos y en los gastos de ejecución del nuevo vial IN.1 en proporción al aprovechamiento asignado respecto al total correspondiente a los tres sectores a los que está adscrito (SDR-C6, SDR-C7 y SDP-C8).		
	Las construcciones y usos existentes que se hayan ejecutado de forma legal podrán mantenerse siempre y cuando se adapten a las determinaciones del presente Plan General y sean susceptibles de integrarse en la ordenación detallada que se diseñe en el futuro plan parcial.		



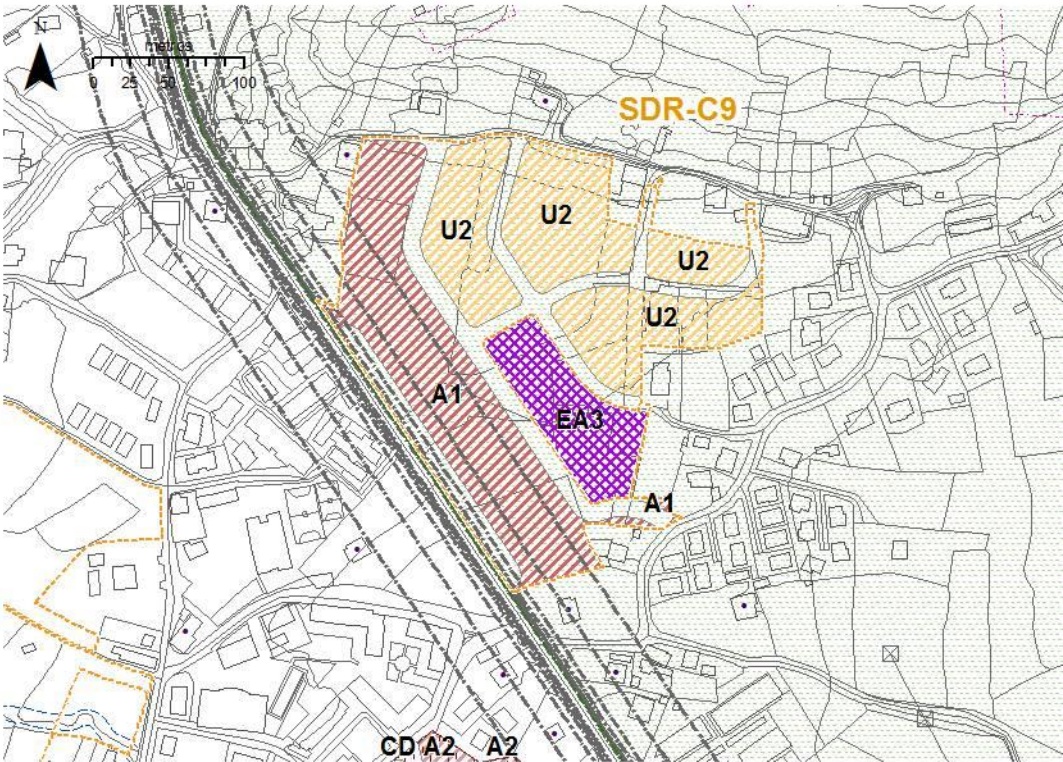
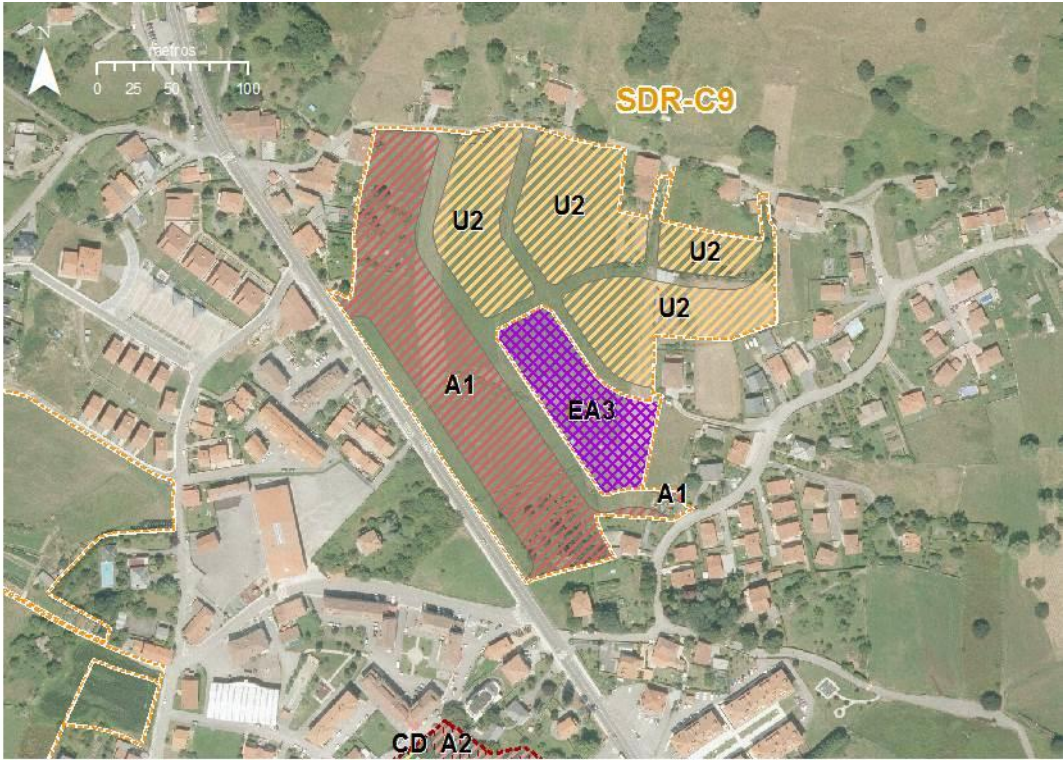
Delimitación y ordenación básica orientativa

Delimitaciones sectores:	Ordenación indicativa:	Alineaciones
Urbanizable delimitado	Zona industrial (P1e)	Vinculante
		Indicativa
		Subsidiaria
		Cesión dotaciones y espacios libres (CD) (a determinar en plan parcial)
		S.G. Infraestructura viaria (IN.1)





SECTOR DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO			SDR-C9
Datos generales			
Suelo	Urbanizable delimitado	Instrumento desarrollo	Plan parcial
Programación	Tercer cuatrienio	Sistema de actuación	Compensación
Uso característico	Residencial unifamiliar y multifamiliar	Iniciativa	Privada
Superficie total	52.527	Superficie computable	46.527
Objetivo y directrices de ordenación	Ordenar un espacio enclavado en la localidad de Cicero que por sus características y emplazamiento está abocado a su transformación urbanística.		
Aprovechamiento			
Medio	0,1231 u.a./m²s	Privatizable	5.495 u.a.s
Total	6.465 u.a.s	Cesión (15%)	970 u.a.s
Edificabilidad			
Coeficiente	0,1650 m²c/m²s	Total	7.517 m²c
Residencial	7.517 m²c		
Unifamiliar:	2.631 m²c	Multifamiliar:	4.886 m²c
% Reserva vivienda protegida:	50%		
Nº máximo viviendas:	84	Nº mínimo viviendas protegidas:	42
Productiva	0 m²c		
Dotaciones locales			
Espacios libres	5.275 m²s	Equipamiento	925 m²s
Aparcamiento	150 plazas totales		
Sistemas generales (interiores y adscritos)			
Espacios libres	0 m²s	Equipamiento	6.000 m²s
Infraestructuras y viario	0 m²s		
Condiciones particulares para la ordenación			
Ordenanza sup.:	Residencial unifamiliar Grado 2. Intensiva U2 / Residencial bloque abierto. Grado A2		
Estudios complementarios	Estudio o análisis de integración paisajística.		
	Estudio y plano de sombras tendente a mejorar la eficiencia energética de las construcciones.		
	Estudio acústico que justifique la adecuación de la ordenación resultante en relación con las afecciones sonoras vinculadas a la carretera estatal próxima. Incluirá las medidas necesarias para ello, cuyo coste correrá a cargo del promotor.		
Condiciones adicionales	Se deberán recabar, como mínimo, los informes correspondientes a carreteras estatales, costas y espacios naturales protegidos. Este sector está incluido en el ámbito del PORN de las Marismas de Santoña por lo que deberá dar cumplimiento a sus determinaciones; especialmente a lo establecido en los artículos 84, 85 y 86 del Decreto 34/1997 o en la normativa posterior aplicable. Ver Sección 11.1.8.y Artículo 12.4.1.7.		
	Este sector tiene adscrito el sistema general de equipamiento EA.3. Su emplazamiento y superficie son vinculantes, si bien podrá modificarse la delimitación de forma motivada; por ejemplo, como resultado del replanteo de las alineaciones indicativas.		
	Conforme art. 45.5 del POL, al menos un 30% de las viviendas deberán estar sujetas a algún régimen de protección pública. Este Plan General eleva el requerimiento al 50%, ya que la densidad y tipología de viviendas para este sector y su emplazamiento urbano aconsejan concentrar aquí en mayor medida la oferta de viviendas protegidas. Como contraprestación se asigna al sector la mayor edificabilidad entre los sectores de Cicero. La ejecución del sector estará condiciona a la garantía y disponibilidad de los servicios básicos necesarios, corriendo a cargo del promotor el coste y ejecución de las obras y actuaciones de urbanización y dotación que resultasen precisas.		



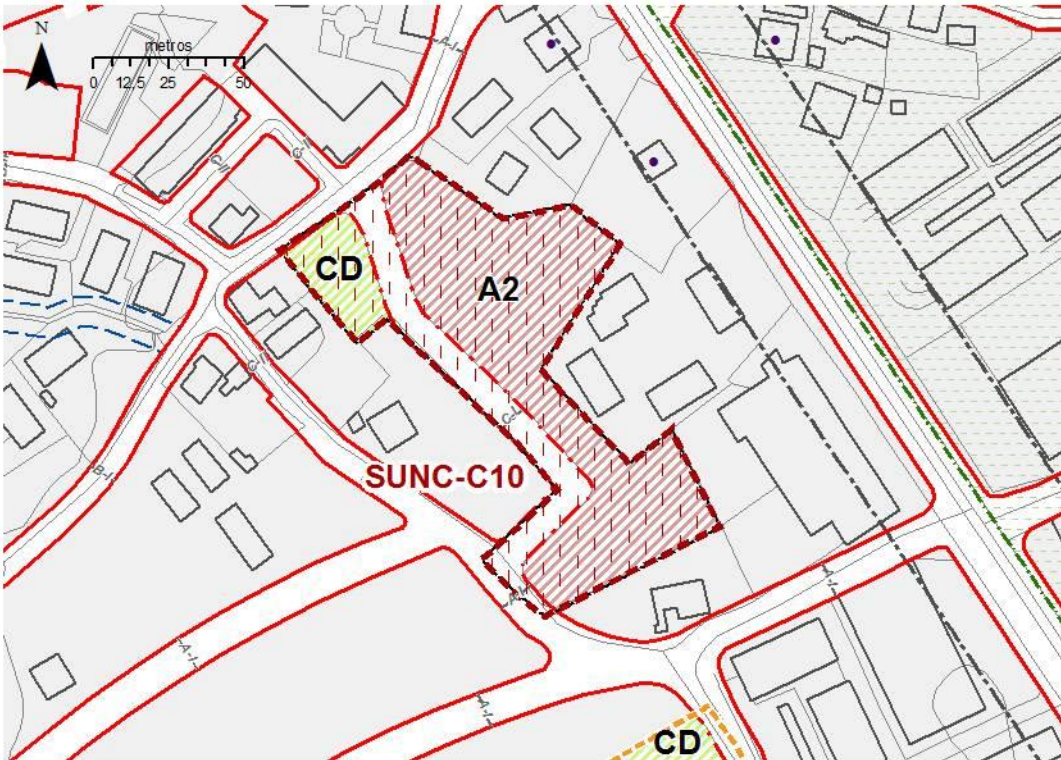
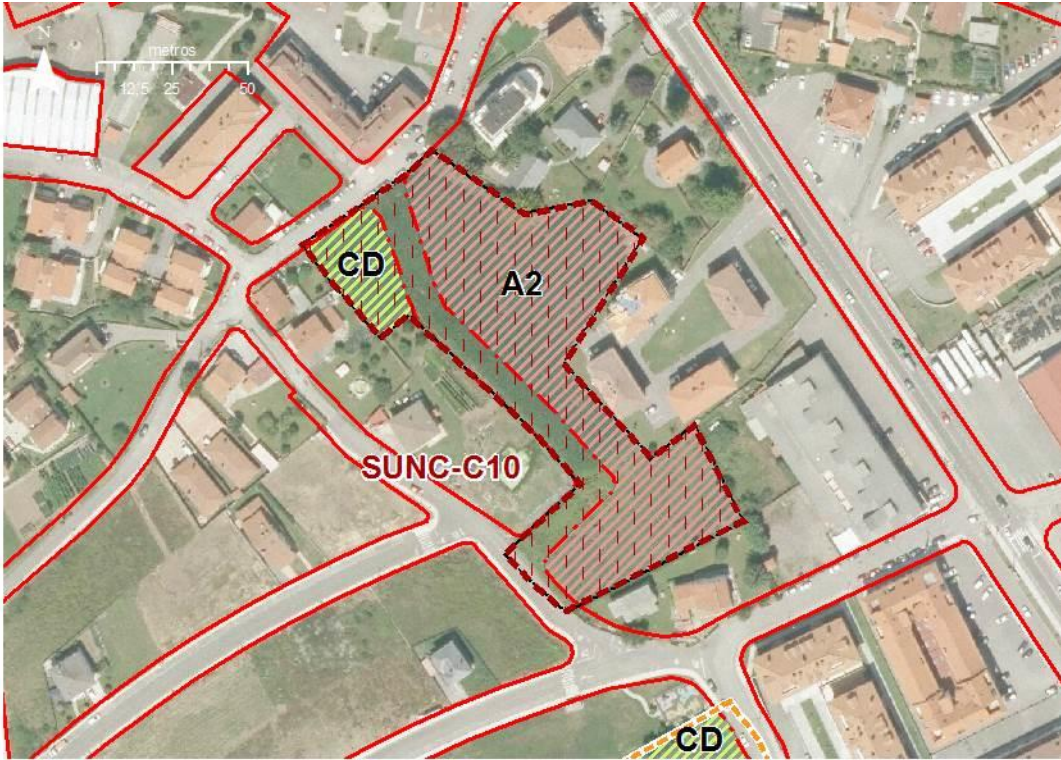
Delimitaciones sectores:	Ordenación indicativa:	Alineaciones
Urbanizable delimitado	Zona vivienda unifamiliar (U2)	Vinculante
	Zona Bloque A abierto (A1)	Indicativa
	Cesión dotaciones y espacios libres (CD)	Subsidiaria
	S.G. Equipamiento adscrito (EAn)	

Delimitación y ordenación básica orientativa





SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO			SUNC-C10
Datos generales			
Suelo	Urbano No Consolidado	Instrumento desarrollo	Plan parcial
Programación	Primer cuatrienio	Sistema de actuación	Compensación
Uso característico	Residencial multifamiliar	Iniciativa	Privada
Superficie total	8.174 m²s	Superficie computable	8.174 m²s
Objetivo y directrices de ordenación	Colmatar el centro urbano de Cicero		
Aprovechamiento			
Medio	0,2340 u.a./m²s	Privatizable	1.626 u.a.s
Total	1.913 u.a.s	Cesión (15%)	287 u.a.s
Edificabilidad			
Coeficiente	0,2600 m²c/m²s	Total	2.125 m²c
Residencial	2.125 m²c		
Unifamiliar:	0 m²c	Multifamiliar:	2.125 m²c
% Reserva vivienda protegida:	0%		
Nº máximo viviendas:	24	Nº mínimo viviendas protegidas:	0
Productiva	0 m²c		
Dotaciones locales			
Espacios libres	825 m²s	Equipamiento	275 m²s
Aparcamiento	43 plazas totales		
Sistemas generales (interiores y adscritos)			
Espacios libres	0 m²s	Equipamiento	0 m²s
Infraestructuras y viario	0 m²s		
Condiciones particulares para la ordenación			
Ordenanza supletoria	Residencial multifamiliar. Grado A1		
Estudios complementarios	Estudio o análisis de integración paisajística.		
	Estudio y plano de sombras tendente a mejorar la eficiencia energética de las futuras construcciones.		
Condiciones adicionales	La ejecución del sector estará condiciona a la garantía y disponibilidad de los servicios básicos necesarios, corriendo a cargo del promotor el coste y ejecución de las obras y actuaciones de urbanización y dotación que resultasen precisas.		
	Se exime a este sector de la reserva destinada a vivienda protegida dadas las elevadas cargas de urbanización y las reducidas dimensiones del ámbito.		
	Se deberá tener en cuenta las potenciales reposiciones de servicios afectados.		



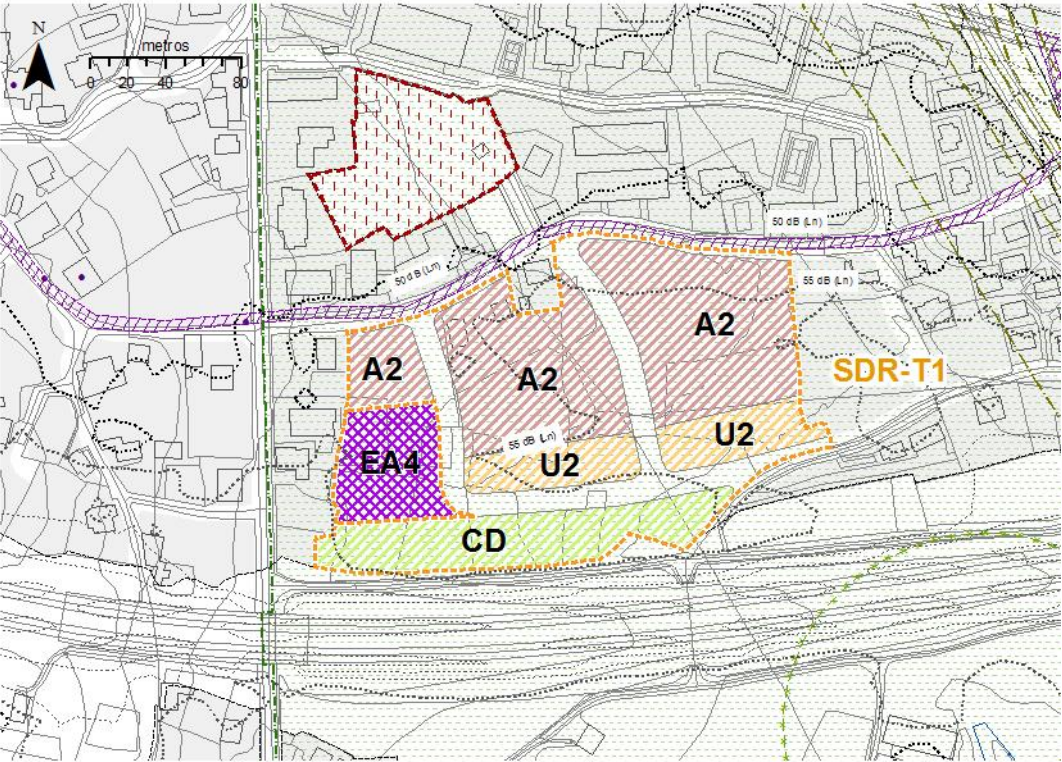
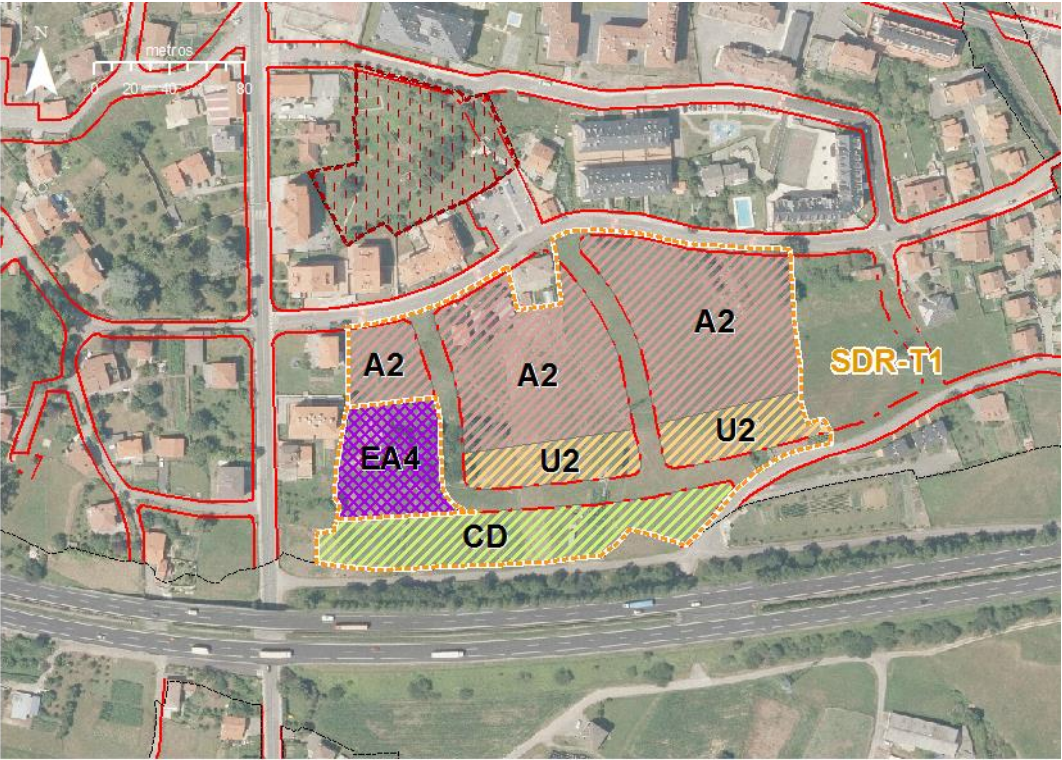
Delimitación y ordenación básica orientativa

Delimitación sectores:	Ordenación indicativa:	Alineaciones
Urbano no consolidado	Zona vivienda unifamiliar (U2)	Vinculante
	Cesión dotaciones y espacios libres (CD)	Indicativa
		Subsidiaria





SECTOR DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO			SDR-T1
Datos generales			
Suelo	Urbanizable delimitado	Instrumento desarrollo	Plan parcial
Programación	Tercer cuatrienio	Sistema de actuación	Compensación
Uso característico	Residencial unifamiliar y multifamiliar	Iniciativa	Privada
Superficie total	34.942 m²s	Superficie computable	31.592 m²s
Objetivo y directrices de ordenación	Ordenar un espacio enclavado en la localidad de Treto que por sus características y emplazamiento está abocado a su transformación urbanística.		
Aprovechamiento			
Medio	0,1190 u.a./m²s	Privatizable	3.536 u.a.s
Total	4.160 u.a.s	Cesión (15%)	624 u.a.s
Edificabilidad			
Coeficiente	0,1550 m²c/m²s	Total	4.897 m²c
Residencial	4.407 m²c		
Unifamiliar:	1.322 m²c	Multifamiliar:	3.085 m²c
% Reserva vivienda protegida:	50%		
Nº máximo viviendas:	52	Nº mínimo viviendas protegidas:	26
Productiva	0 m²c		
Dotaciones locales			
Espacios libres	3.500 m²s	Equipamiento	550 m²s
Aparcamiento	98 plazas totales		
Sistemas generales (interiores y adscritos)			
Espacios libres	0 m²s	Equipamiento	3.350 m²s
Infraestructuras y viario	0 m²s		
Condiciones particulares para la ordenación			
Ordenanza supletoria	Residencial unifamiliar Grado 2. Intensiva U2 / Residencial multifamiliar bloque abierto. Grado A2		
Estudios complementarios	Estudio o análisis de integración paisajística.		
	Estudio y plano de sombras tendente a mejorar la eficiencia energética de las futuras construcciones.		
	Estudio acústico que justifique la adecuación de la ordenación resultante en relación con las afecciones sonoras vinculadas a la carretera estatal próxima. Incluirá las medidas necesarias para ello, cuyo coste correrá a cargo del promotor.		
	Se deberán recabar, como mínimo, los informes correspondientes a carreteras estatales, costas y espacios naturales protegidos.		
Condiciones adicionales	Este sector tiene adscrito el sistema general de equipamiento EA.4. Su emplazamiento es indicativo.		
	Este sector está incluido en el ámbito del PORN de las Marismas de Santoña por lo que deberá dar cumplimiento a sus determinaciones; especialmente a lo establecido en los artículos 84, 85 y 86 del Decreto 34/1997 o en la normativa posterior aplicable. Ver Sección 11.1.8 y artículo 12.4.1.7.		
	La ejecución del sector estará condiciona a la garantía y disponibilidad de los servicios básicos necesarios, corriendo a cargo del promotor el coste y ejecución de las obras y actuaciones de urbanización y dotación que resultasen precisas		

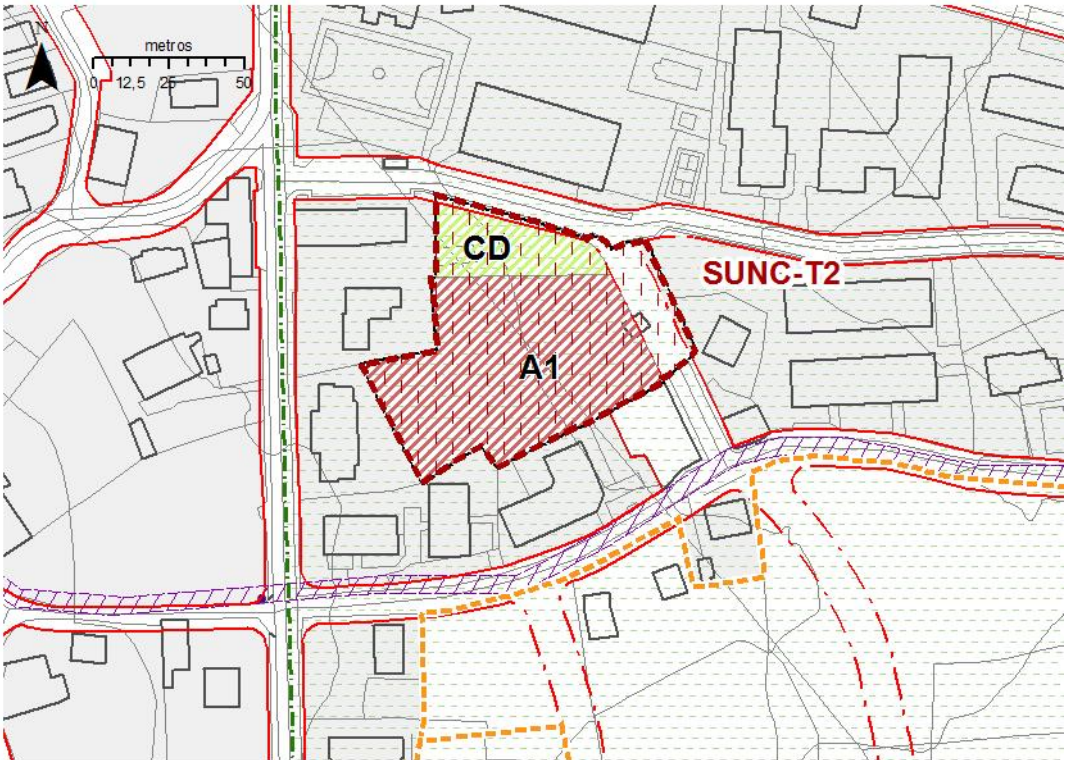
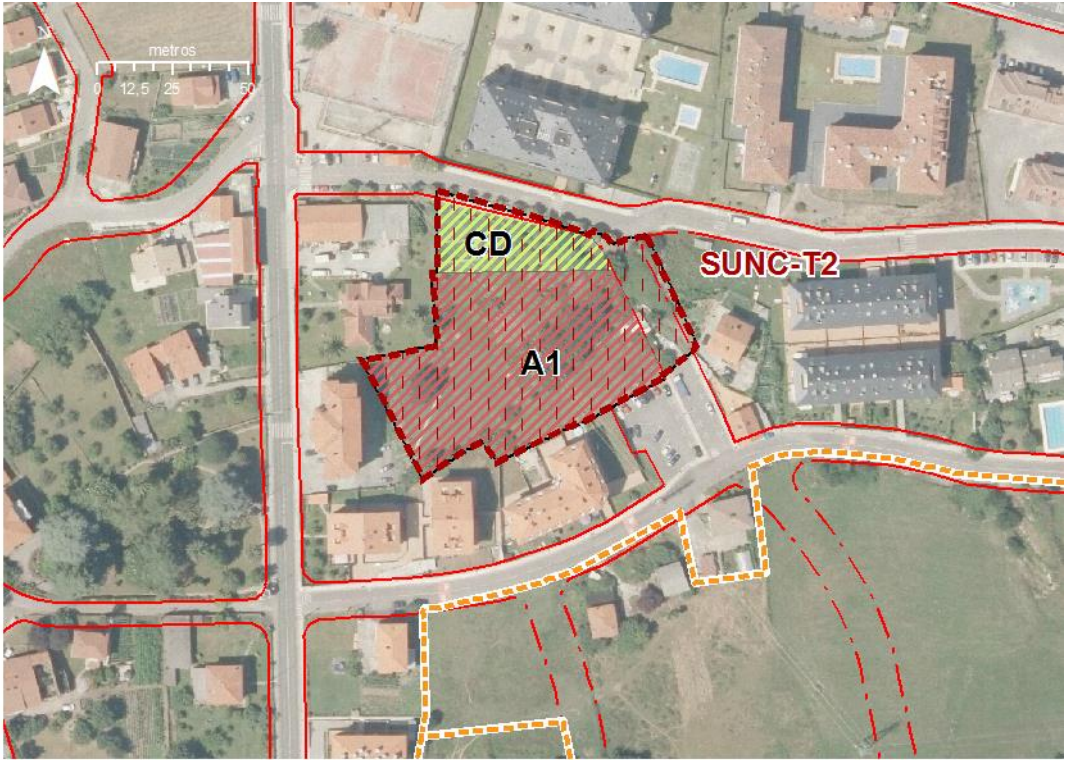


Delimitaciones sectores:		Ordenación indicativa:		Alineaciones	
Urbanizable delimitado		Zona vivienda unifamiliar (U2)		Cesión dotaciones y espacios libres (CD)	
		Zona Bloque Abierto (A2)		S.G. Equipamiento adscrito (EA4)	
				Vinculante	
				Indicativa	
				Subsidiaria	





SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO			SUNC-T2
Datos generales			
Suelo	Urbano No Consolidado	Instrumento desarrollo	Plan parcial
Programación	Segundo cuatrienio	Sistema de actuación	Compensación
Uso característico	Residencial multifamiliar	Iniciativa	Privada
Superficie total	6.002 m²s	Superficie computable	6.002 m²s
Objetivo y directrices de ordenación	Completar el desarrollo urbanístico de un enclave urbano con la finalización de las obras de urbanización precisas y, en particular, con la apertura y continuidad del vial transversal previsto.		
Aprovechamiento			
Medio	0,2340 u.a./m²s	Privatizable	1.194 u.a.s
Total	1.404 u.a.s	Cesión (15%)	211 u.a.s
Edificabilidad			
Coeficiente Residencial	0,2600 m²c/m²s	Total	1.561 m²c
Unifamiliar:	1.561 m²c	▪ Multifamiliar:	1.561 m²c
% Reserva vivienda protegida:	0 m²c		
Nº máximo viviendas:	0%	Nº mínimo viviendas protegidas:	0
Productiva	20		
	0 m²c		
Dotaciones locales			
Espacios libres	725 m²s	Equipamiento	200 m²s
Aparcamiento	32 plazas totales		
Sistemas generales (interiores y adscritos)			
Espacios libres	0 m²s	Equipamiento	0 m²s
Infraestructuras y viario	0 m²s		
Condiciones particulares para la ordenación			
Ordenanza supletoria	Residencial multifamiliar bloque abierto. Grado A1		
Estudios complementarios	Estudio o análisis de integración paisajística.		
	Estudio y plano de sombras tendente a mejorar la eficiencia energética de las futuras construcciones.		
	Se exige a este sector de la reserva destinada a vivienda protegida dadas las elevadas cargas de urbanización y las reducidas dimensiones del ámbito.		
Condiciones adicionales	La ejecución del sector estará condiciona a la garantía y disponibilidad de los servicios básicos necesarios, corriendo a cargo del promotor el coste y ejecución de las obras y actuaciones de urbanización y dotación que resultasen precisas.		
	Se deberá tener en cuenta las potenciales afecciones de los tendidos eléctricos próximos que, en caso necesario, deberán ser soterrados. El coste económico de esta actuación correrá a cargo de la propiedad del ámbito y estará sujeta a las indicaciones técnicas de la compañía responsable del tendido.		



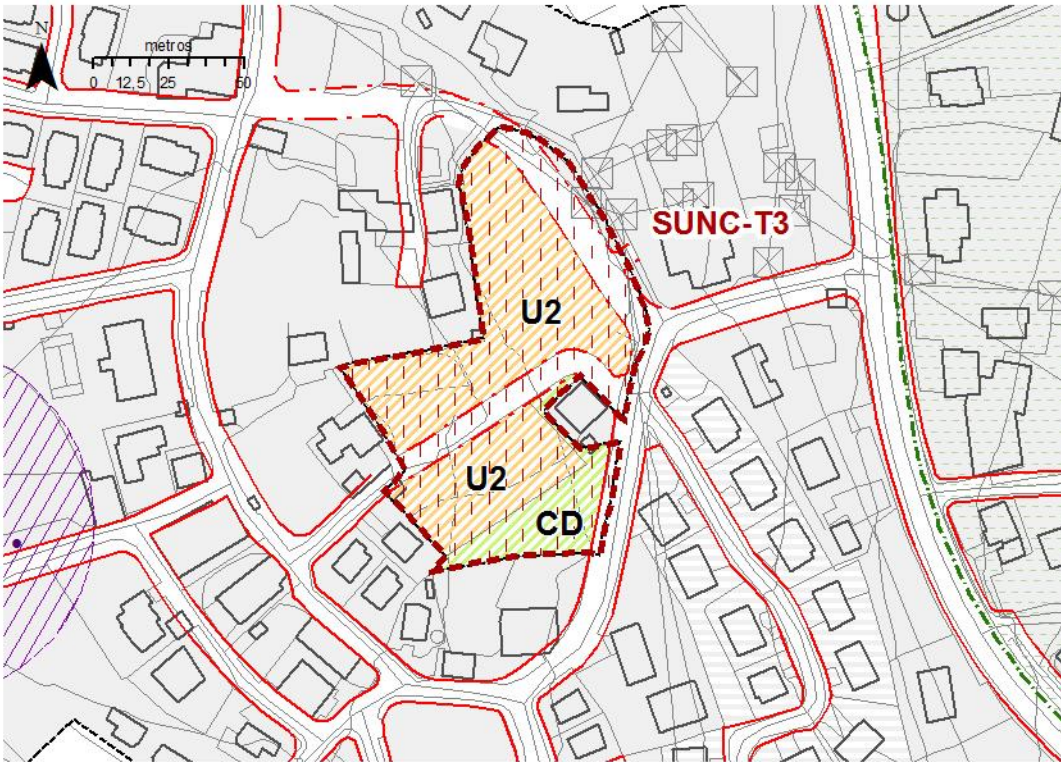
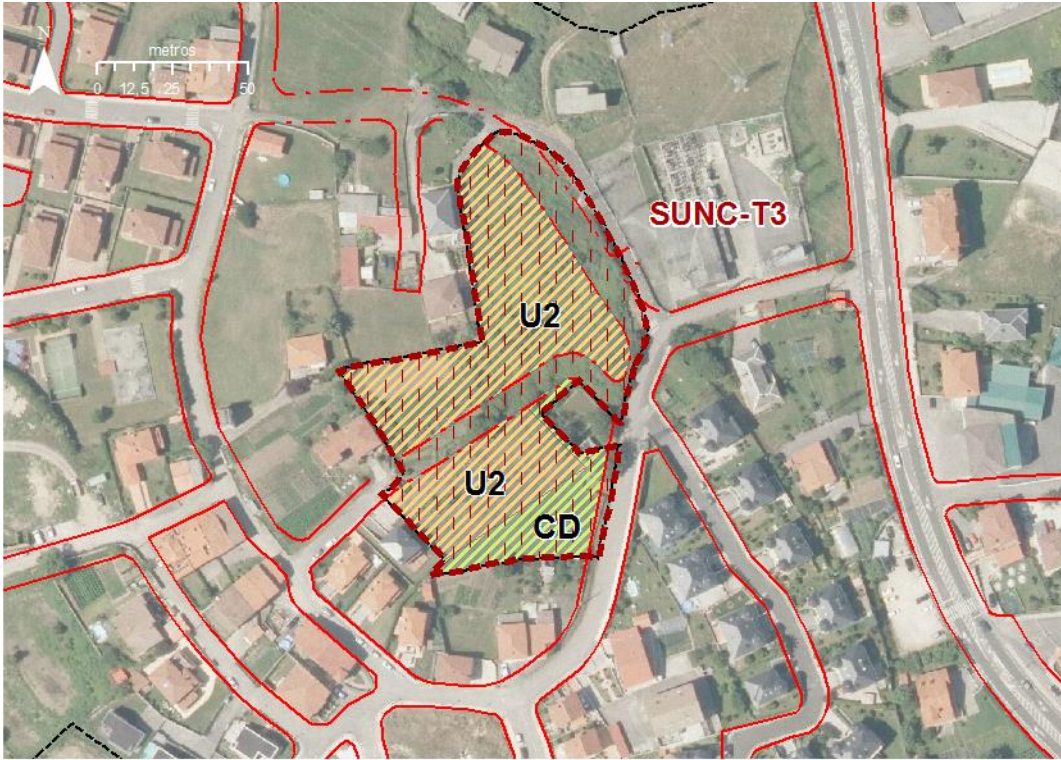
Delimitación sectores:	Ordenación indicativa:	Alineaciones
Urbano no consolidado	Zona Bloque Abierto (A1)	Vinculante
	Cesión dotaciones y espacios libres (CD)	Indicativa
		Subsidiaria

Delimitación y ordenación básica orientativa





SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO			SUNC-T3
Datos generales			
Suelo	Urbano No Consolidado	Instrumento desarrollo	Plan parcial
Programación	Primer cuatrienio	Sistema de actuación	Compensación
Uso característico	Residencial unifamiliar	Iniciativa	Privada
Superficie total	8.131 m²s	Superficie computable	8.131 m²s
Objetivo y directrices de ordenación	Colmatar la trama urbana entre la localidad de Gama y el barrio La Iglesia. La ordenación resultante deberá tener en consideración la proximidad de un BIC y de áreas ambientalmente sensibles.		
Aprovechamiento			
Medio	0,1800 u.a./m²s	Privatizable	1.244 u.a.s
Total	1.464 u.a.s	Cesión (15%)	220 u.a.s
Edificabilidad			
Coeficiente	0,1800 m²c/m²s	Total	1.464 m²c
Residencial	1.464 m²c		
Unifamiliar:	1.464 m²c	Multifamiliar:	0 m²c
% Reserva vivienda protegida:	0%		
Nº máximo viviendas:	14	Nº mínimo viviendas protegidas:	0
Productiva	0 m²c		
Dotaciones locales			
Espacios libres	825 m²s	Equipamiento	200 m²s
Aparcamiento	30 plazas totales		
Sistemas generales (interiores y adscritos)			
Espacios libres	0 m²s	Equipamiento	0 m²s
Infraestructuras y viario	0 m²s		
Condiciones particulares para la ordenación			
Ordenanza supletoria	Residencial unifamiliar Grado 2. Intensiva U2		
Estudios complementarios	Estudio o análisis de integración paisajística. Estudio y plano de sombras tendente a mejorar la eficiencia energética de las futuras construcciones. Se exime a este sector de la reserva destinada a vivienda protegida dadas las elevadas cargas de urbanización y las reducidas dimensiones del ámbito. La ejecución del sector estará condiciona a la garantía y disponibilidad de los servicios básicos necesarios, corriendo a cargo del promotor el coste y ejecución de las obras y actuaciones de urbanización y dotación que resultasen precisas. Se deberá tener en cuenta las potenciales afecciones de los tendidos eléctricos próximos que, en caso necesario, deberán ser soterrados. El coste económico de esta actuación correrá a cargo de la propiedad del ámbito y estará sujeta a las indicaciones técnicas de la compañía responsable del tendido. El espacio delimitado en la figura adjunta como CD se propone con carácter indicativa para la ubicación de las cesiones dotacionales locales.		
Condiciones adicionales			



Delimitación y ordenación básica orientativa

**Delimitación sectores:**  
Urbano no consolidado

**Ordenación indicativa:**  
Zona vivienda unifamiliar (U2)  
Cesión dotaciones y espacios libres (CD)

**Alineaciones**  
Vinculante  
Indicativa  
Subsidiaria

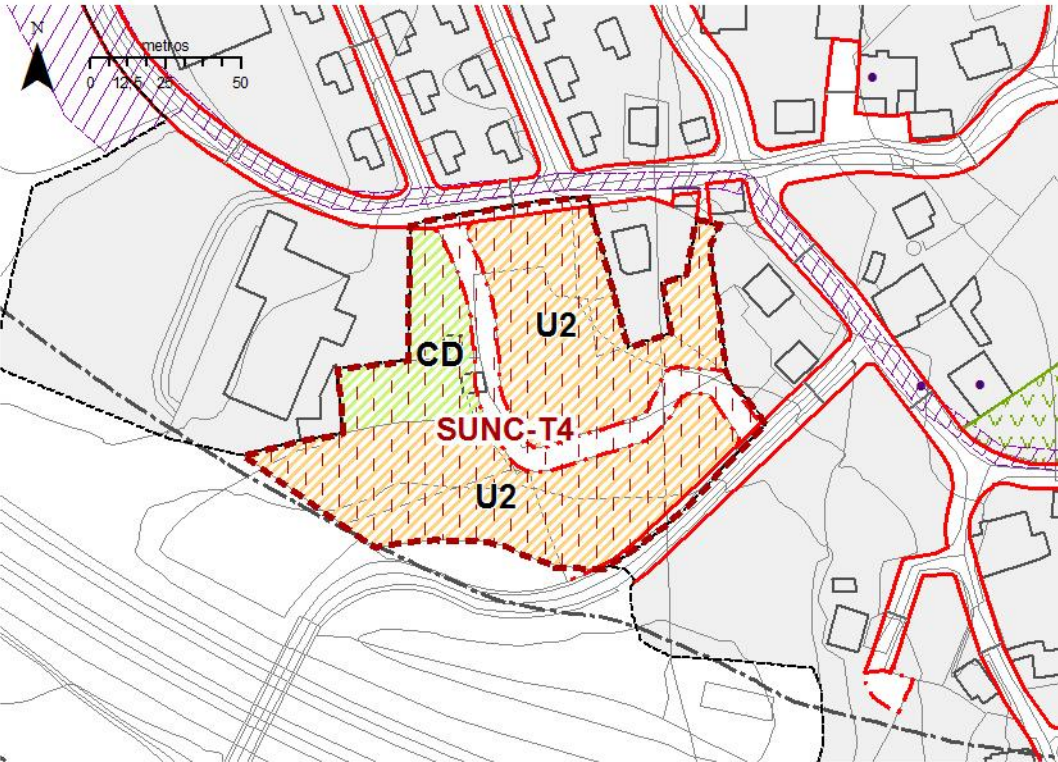
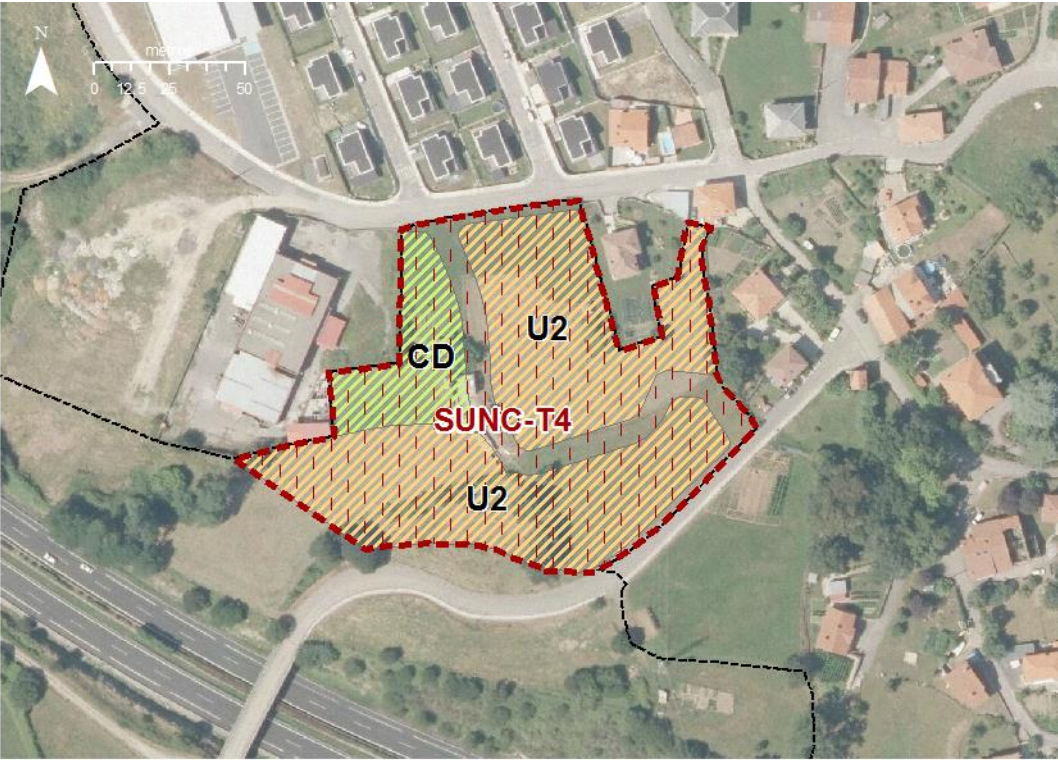


BARCENA  
DE CICERO





SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO			SUNC-T4
Datos generales			
Suelo	Urbano No Consolidado	Instrumento desarrollo	Plan parcial
Programación	Primer cuatrienio	Sistema de actuación	Compensación
Uso característico	Residencial unifamiliar	Iniciativa	Privada
Superficie total	12.272 m²s	Superficie computable	12.272 m²s
Objetivo y directrices de ordenación	Colmatar la trama urbana de Treto en el borde de contacto con la Autovía A-8		
Aprovechamiento			
Medio	0,1800 u.a./m²s	Privatizable	1.878 u.a.s
Total	2.209 u.a.s	Cesión (15%)	331 u.a.s
Edificabilidad			
Coeficiente	0,1800 m²c/m²s	Total	2.209 m²c
Residencial	2.209 m²c		
Unifamiliar:	2.209 m²c	Multifamiliar:	0 m²c
% Reserva vivienda protegida:	0%		
Nº máximo viviendas:	20	Nº mínimo viviendas protegidas:	0
Productiva	0 m²c		
Dotaciones locales			
Espacios libres	1.250 m²s	Equipamiento	275 m²s
Aparcamiento	45 plazas totales		
Sistemas generales (interiores y adscritos)			
Espacios libres	0 m²s	Equipamiento	0 m²s
Infraestructuras y viario	0 m²s		
Condiciones particulares para la ordenación			
Ordenanza supletoria	Residencial unifamiliar Grado 2. Intensiva U2		
Estudios complementarios	Estudio o análisis de integración paisajística.		
	Estudio y plano de sombras tendente a mejorar la eficiencia energética de las futuras construcciones.		
	Se exime a este sector de la reserva destinada a vivienda protegida dadas las elevadas cargas de urbanización y las reducidas dimensiones del ámbito.		
	La ejecución del sector estará condiciona a la garantía y disponibilidad de los servicios básicos necesarios, corriendo a cargo del promotor el coste y ejecución de las obras y actuaciones de urbanización y dotación que resultasen precisas.		
Condiciones adicionales	Se deberá tener en cuenta las potenciales afecciones de los tendidos eléctricos próximos que, en caso necesario, deberán ser soterrados. El coste económico de esta actuación correrá a cargo de la propiedad del ámbito y estará sujeta a las indicaciones técnicas de la compañía responsable del tendido.		
	El espacio delimitado en la figura adjunta como CD se propone con carácter indicativa para la ubicación de las cesiones dotacionales locales.		



Delimitación y ordenación básica orientativa

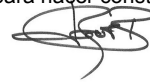
Delimitación sectores:	Ordenación indicativa:	Alineaciones
Urbano no consolidado	Zona vivienda unifamiliar (U2)	Vinculante
	Cesión dotaciones y espacios libres (CD)	Indicativa
		Subsidiaria

150



Firma manuscrita de la Secretaria.

## ANEXO II. FICHAS DE ÁMBITOS DE ACTUACIÓN CONJUNTA







A handwritten signature in black ink, appearing to be 'S. S.', is written over the text 'La Secretaria'.

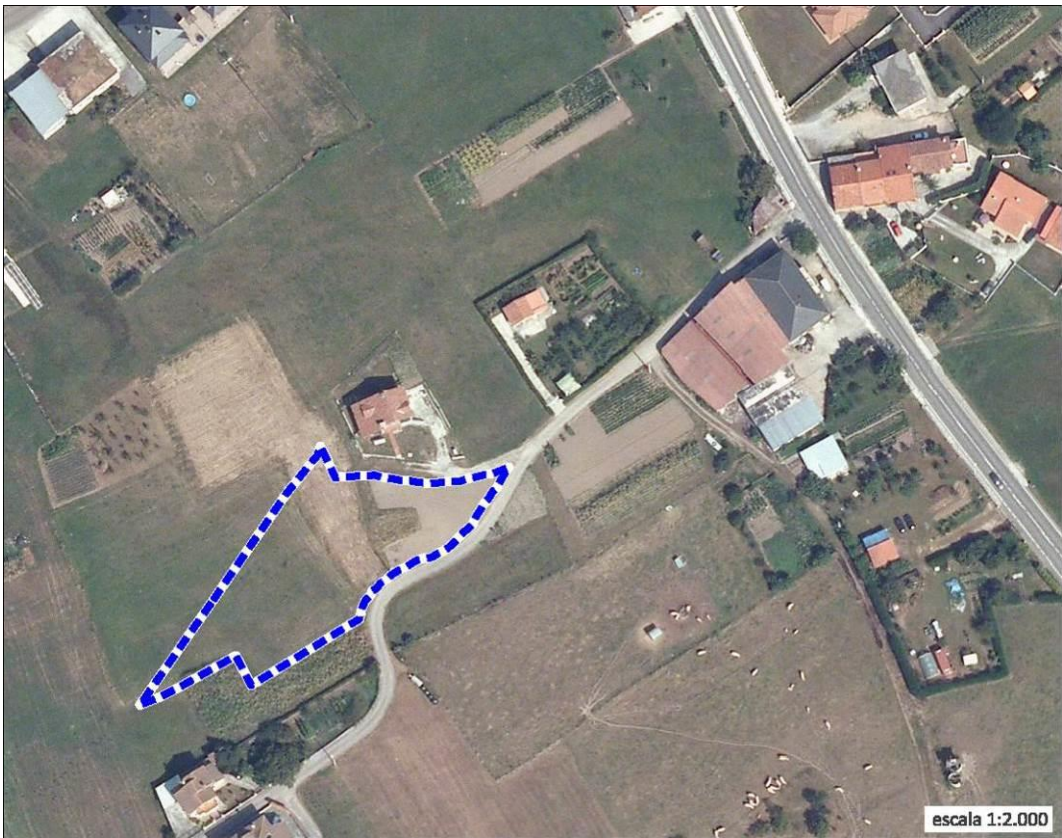
ÁMBITO DE ACTUACIÓN CONJUNTA AAC-1

localización	Treto, Mies de Soriva		
superficie	1.266 m²		
parcelas integrantes	1641102VP6014S0001KT	1641103VP6014S0001RT	1641104VP6014S0001DT
gestión	Normalización de fincas		
deberes	Cumplir la alineación oficial Completar la urbanización; viaria y de servicios		
objetivo	La delimitación del ámbito se realiza con la finalidad de propiciar una reorganización del parcelario que permita dotar a las fincas resultantes de las condiciones urbanísticas necesarias.		
ordenación prevista	Plano: PO-03.08. Calificación, Ordenación y Alineaciones Vivienda unifamiliar. Grado 3. Media. Las alineaciones son indicativas		



ÁMBITO DE ACTUACIÓN CONJUNTA AAC-2

localización	Treto, Barrio de Primosto		
superficie	2.392 m²		
parcelas integrantes	1635123VP6013N0001ME	1635124VP6013N0001OE	1635125VP6013N0001KE 1635126VP6013N0001RE
gestión	Normalización de fincas		
deberes	Cumplir la alineación oficial Completar la urbanización; viaria y de servicios		
objetivo	La delimitación del ámbito se realiza con la finalidad de propiciar una reorganización del parcelario que permita dotar a las fincas resultantes de las condiciones urbanísticas necesarias.		
ordenación prevista	Plano: PO-03.08. Calificación, Ordenación y Alineaciones Vivienda unifamiliar. Grado 3. Media Las alineaciones son indicativas		





A handwritten signature in black ink, appearing to be 'S. S.', is written over the text 'La Secretaria'.