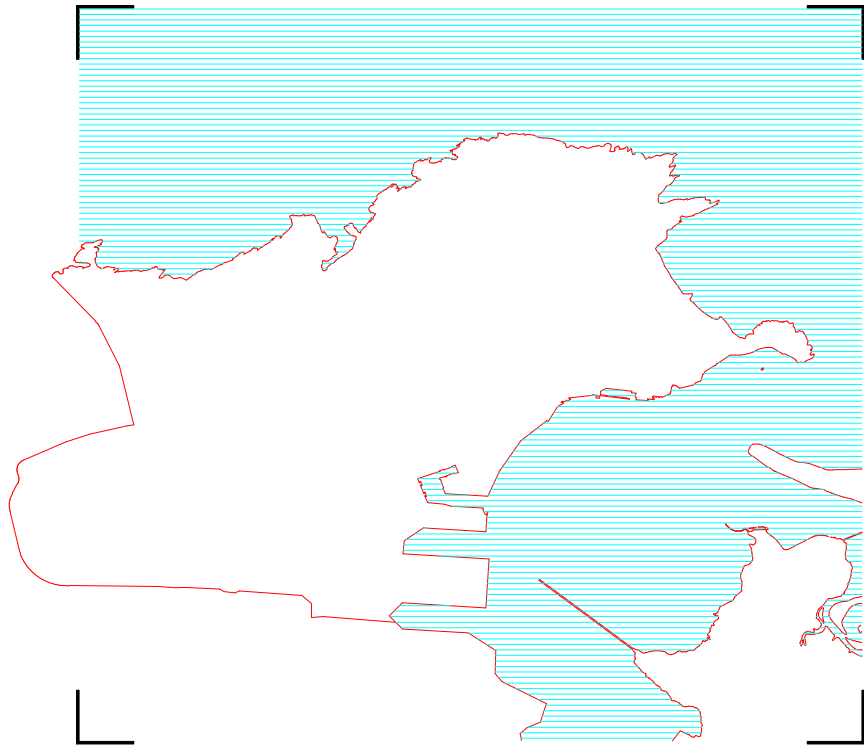


EXCELENTISIMO AYUNTAMIENTO DE SANTANDER - CANTABRIA



REVISION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA

NORMATIVA

TEXTO REFUNDIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE
ACTUALIZADO HASTA 22 ENERO 2004

TITULO 1. REGIMEN URBANISTICO.....	1
CAPITULO 1. VIGENCIA Y CONTENIDO DEL PLAN.....	1
Art. 1.1.1. Naturaleza del Plan.....	1
Art. 1.1.2. Vigencia y efectos.....	1
Art. 1.1.3. Revisión del Plan General.....	1
Art. 1.1.4. Revisión del Programa de actuación.....	2
Art. 1.1.5. Modificación del Plan General	2
Art. 1.1.6. Adecuación del Plan General.....	2
Art. 1.1.7. Documentación del Plan General.....	2
Art. 1.1.8. Contenido de los documentos	2
Art. 1.1.9. Interpretación del Plan.....	3
Art. 1.1.10. Determinaciones vinculantes e indicativas.....	4
Art. 1.1.11. Versión Refundida	4
Art. 1.1.12. Ordenanzas Complementarias.....	4
Art. 1.1.13. Competencias para el desarrollo y ejecución del Plan.....	4
Art. 1.1.14. Revisión de oficio de actos y acuerdos urbanísticos	4
Art. 1.1.15. Acciones y recursos	5
CAPITULO 2. ORDENACION URBANISTICA DEL TERRITORIO	5
Art. 1.2.1. Atributos urbanísticos básicos del territorio	5
Art. 1.2.2. Clasificación del suelo	5
Art. 1.2.3. Calificación del Suelo	6
Art. 1.2.4. Programación urbanística	6
Art. 1.2.5. Ordenación Urbanística del territorio	6
CAPITULO 3. DERECHOS Y DEBERES DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.....	7
Art. 1.3.1. Supeditación al planeamiento urbanístico.....	7
Art. 1.3.2. Aprovechamiento urbanístico	7
Art. 1.3.3. Deberes básicos de los propietarios	7
Art. 1.3.4. Derechos básicos de los propietarios	8
Art. 1.3.5. Derechos de realojo y retorno.....	8
Art. 1.3.6. Contenido del deber de conservación.	8
Art. 1.3.7. Condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato público.	8
Art. 1.3.8. Ordenes de ejecución.....	9
Art. 1.3.9. Conservación específica del patrimonio cultural	9
Art. 1.3.10. Situaciones de fuera de ordenación.....	9
Art. 1.3.11. Situaciones fuera de ordenanza.....	9
Art. 1.3.12. Situaciones preexistentes' '	10
TITULO 2. DESARROLLO, EJECUCION Y REGIMENES COMPLEMENTARIOS.....	11
CAPITULO 1. DISPOSICIONES GENERALES.....	11
Art. 2.1.1. Competencia para el desarrollo y ejecución del Plan.....	11
Art. 2.1.2. Prioridad en el desarrollo.....	11
Art. 2.1.3. Desarrollo del Plan	11
Art. 2.1.4. Precisión de límites.....	11
Art. 2.1.5. Instrumentos de Planeamiento	11
Art. 2.1.6. Figuras de planeamiento	12
Art. 2.1.7. Figuras complementarias de planeamiento	12
Art. 2.1.8. Proyectos de gestión urbanística.....	13
Art. 2.1.9. Proyectos de obras urbanísticas	13
Art. 2.1.10. Ordenanzas Municipales.....	13
Art. 2.1.11. Registro de cargas.....	13
Art. 2.1.12. Registro de solares.....	14
Art. 2.1.13. Registro de transferencias.....	14
CAPITULO 2. GESTION Y EJECUCION DEL PLAN.....	14
Art. 2.2.1. Ejecución de planeamiento	14
Art. 2.2.2. Areas de reparto.....	14
Art. 2.2.3. Unidades de ejecución	14
Art. 2.2.4. Terrenos no incluidos en unidades de ejecución.....	14
Art. 2.2.5. Sistemas de actuación	15
Art. 2.2.6. Sistema de compensación	15

Art. 2.2.7.	Sistema de cooperación	15
Art. 2.2.8.	Sistema de expropiación	15
Art. 2.2.9.	Actuaciones asistemáticas	16
Art. 2.2.10.	Derechos de tanteo y retracto.....	16
CAPITULO 3.	PATRIMONIO MUNICIPAL DEL SUELO	16
Art. 2.3.1.	Disposiciones generales.....	16
Art. 2.3.2.	Bienes integrantes	16
Art. 2.3.3.	Ordenanzas sobre la colaboración municipal en la equidistribución	16
TITULO 3.	DEFINICIONES GENERALES DE LAS OBRAS Y LA EDIFICACION.....	17
CAPITULO 1.	SOBRE LAS DEFINICIONES GENERALES DE LAS OBRAS Y LA EDIFICACION	17
Art. 3.1.1.	Definiciones generales: alcance y contenidos.....	17
Art. 3.1.2.	Grupos de definiciones generales	17
CAPITULO 2.	OBRAS E INTERVENCIONES EN LOS EDIFICIOS.....	17
Art. 3.2.1.	Tipos de Obras.....	17
Art. 3.2.2.	Niveles de obras.....	17
Art. 3.2.3.	Naturaleza de las obras	17
Art. 3.2.4.	Objeto de las obras	18
Art. 3.2.5.	Proyecto unitario.....	18
CAPITULO 3.	TERRENOS Y PARCELAS.....	19
Art. 3.3.1.	Terreno	19
Art. 3.3.2.	Parcela	19
Art. 3.3.3.	Linderos.....	19
Art. 3.3.4.	Frente y Fondo de parcela.....	19
Art. 3.3.5.	Condiciones de parcela mínima	20
Art. 3.3.6.	Superficies brutas y netas de suelo	20
Art. 3.3.7.	Solar.....	20
Art. 3.3.8.	Terreno edificable.....	20
Art. 3.3.9.	Parcelaciones urbanísticas	21
Art. 3.3.10.	Deslindes	21
Art. 3.3.11.	Alineaciones	21
Art. 3.3.12.	Rasantes.....	21
Art. 3.3.13.	Rasantes del terreno.....	21
CAPITULO 4.	POSICION DE LOS EDIFICIOS.....	22
Art. 3.4.1.	Límites de los edificios	22
Art. 3.4.2.	Superficie ocupada; ocupación	23
Art. 3.4.3.	Posición respecto de la alineación	23
Art. 3.4.4.	Posición respecto a los linderos	23
Art. 3.4.5.	Posición respecto a otros edificios.....	24
Art. 3.4.6.	Area de movimiento.....	24
Art. 3.4.7.	Espacios y volúmenes libres de parcelas	24
CAPITULO 5.	FORMA DE LOS EDIFICIOS.....	24
Art. 3.5.1.	Altura de la edificación; definición y modo de regulación.	24
Art. 3.5.2.	Medición de la altura de los edificios	25
Art. 3.5.3.	Plantas.....	26
Art. 3.5.4.	Altura de plantas	27
Art. 3.5.5.	Construcciones por encima de la altura	27
Art. 3.5.6.	Salientes y entrantes en fachada.....	27
Art. 3.5.7.	Patios	27
CAPITULO 6.	SUPERFICIE DE LOS EDIFICIOS.....	28
Art. 3.6.1.	Superficie construida	28
Art. 3.6.2.	Cómputo de la superficie construida.....	28
Art. 3.6.3.	Superficie útil.....	28
Art. 3.6.4.	Superficie edificable; edificabilidad	29
Art. 3.6.5.	Cómputo de superficies destinadas a aparcamiento	29

TITULO 4. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION	30
CAPITULO 1. SOBRE LAS CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION	30
Art. 4.1.1. Condiciones generales de la edificación: alcance y contenido.....	30
Art. 4.1.2. Grupos de condiciones generales de la edificación.....	30
CAPITULO 2. CONDICIONES TIPOLOGICAS.....	30
Art. 4.2.1. Condiciones tipológicas subsidiarias	30
Art. 4.2.2. Altura máxima de la edificación según número de plantas	31
Art. 4.2.3. Alturas mínimas, libre y útil, de las plantas	31
Art. 4.2.4. Condiciones de los sótanos	32
Art. 4.2.5. Condiciones de planta baja	32
Art. 4.2.6. Condiciones de entreplanta	32
Art. 4.2.7. Condiciones de planta.....	33
Art. 4.2.8. Condiciones de espacio bajo cubierta.....	33
Art. 4.2.9. Condiciones de las cubiertas.....	33
Art. 4.2.10. Condiciones de áticos	33
Art. 4.2.11. Condiciones de elementos sobre cubierta	33
Art. 4.2.12. Condiciones de rasantes y altura de la edificación.....	34
Art. 4.2.13. Condiciones de edificación en patio de manzana.....	36
Art. 4.2.14. Reglas de colindancia	36
Art. 4.2.15. Condiciones de salientes y entrantes en fachada.....	37
Art. 4.2.16. Condiciones de la superficie edificable	38
CAPITULO 3. CONDICIONES DE HIGIENE.....	38
Art. 4.3.1. Definiciones: piezas, cuartos, locales	38
Art. 4.3.2. Condición de "exterior" de piezas o cuartos	38
Art. 4.3.3. Condiciones de "habitable"	38
Art. 4.3.4. Tipos de patios.....	39
Art. 4.3.5. Anchura y altura de patios	39
Art. 4.3.6. Condiciones de patio de manzana.....	39
Art. 4.3.7. Condiciones de patios de parcela cerrados	40
Art. 4.3.8. Condiciones de patios de parcela abiertos	40
Art. 4.3.9. Condiciones de patios bajo rasante, o ingleses	40
Art. 4.3.10. Condiciones de patios mancomunados	40
Art. 4.3.11. Condiciones de patio en espacios y volúmenes libres de parcela	40
Art. 4.3.12. Condiciones de pasos en la edificación.....	41
Art. 4.3.13. Condiciones de cortes en los edificios	41
Art. 4.3.14. Tratamiento de patios	41
Art. 4.3.15. Acceso a cubiertas y patios	41
CAPITULO 4. CONDICIONES DE SEGURIDAD Y CALIDAD	41
Art. 4.4.1. Supresión de barreras arquitectónicas y urbanísticas	41
Art. 4.4.2. Condiciones de acceso al edificio	41
Art. 4.4.3. Espacios libres de parcela de acceso público.....	42
Art. 4.4.4. Portales y accesos	42
Art. 4.4.5. Escaleras y circulación interior	42
Art. 4.4.6. Ascensores	43
Art. 4.4.7. Señalización.....	43
Art. 4.4.8. Prevención de incendios	43
Art. 4.4.9. Prevención de caídas.....	43
Art. 4.4.10. Calidad de las construcciones	43
Art. 4.4.11. Aislamiento de la edificación.....	43
CAPITULO 5. CONDICIONES ESTETICAS	44
Art. 4.5.1. Adecuación de las construcciones al ambiente	44
Art. 4.5.2. Tratamiento de fachadas	44
Art. 4.5.3. Modificación de fachadas	44
Art. 4.5.4. Tratamiento de las cubiertas	45
Art. 4.5.5. Instalaciones	45
Art. 4.5.6. Publicidad exterior.....	45
Art. 4.5.7. Protección del arbolado y plantaciones.....	46

Art. 4.5.8.	Cerramientos.....	46
CAPITULO 6.	CONDICIONES AMBIENTALES	46
Art. 4.6.1.	Evacuación de aguas pluviales.....	46
Art. 4.6.2.	Evacuación de aguas residuales	46
Art. 4.6.3.	Evacuación de humos	46
Art. 4.6.4.	Evacuación de residuos sólidos	47
Art. 4.6.5.	Dotación sanitaria	47
Art. 4.6.6.	Energía eléctrica	47
Art. 4.6.7.	Comunicaciones.....	47
Art. 4.6.8.	Instalaciones de clima artificial.....	47
Art. 4.6.9.	Impacto de las actividades	48
Art. 4.6.10.	Emisión de humos y gases	48
Art. 4.6.11.	Concentración de contaminantes	48
Art. 4.6.12.	Densidad de contaminantes.....	48
Art. 4.6.13.	Niveles de ruido admisibles	48
Art. 4.6.14.	Vibraciones.....	49
Art. 4.6.15.	Seguridad frente a fuego	49
CAPITULO 7.	SERVIDUMBRES SECTORIALES	50
Art. 4.7.1.	Servidumbres sectoriales	50
Art. 4.7.2.	Servidumbre de carreteras	50
Art. 4.7.3.	Servidumbre de pasillos eléctricos.....	50
Art. 4.7.4.	Servidumbre de costas	50
Art. 4.7.5.	Servidumbre de conducciones de agua y saneamiento.....	50
Art. 4.7.6.	Servidumbre de depuradoras	51
Art. 4.7.7.	Servidumbre ferroviaria.....	51
Art. 4.7.8.	Servidumbre general de aguas	51
Art. 4.7.9.	Servidumbres Aeronáuticas	51
Art. 4.7.10.	Servidumbre de cauces público	51
TITULO 5.	CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS	53
CAPITULO 1.	CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS	53
Art. 5.1.1.	Condiciones generales de los usos	53
Art. 5.1.2.	Criterios de definición de usos.....	53
Art. 5.1.3.	Definición de usos según criterios funcionales	53
Art. 5.1.4.	Definición de usos según criterios de ordenación urbanística.....	53
Art. 5.1.5.	Otros criterios de definición de usos.....	54
Art. 5.1.6.	Situaciones de los usos	55
Art. 5.1.7.	Usos básicos	55
Art. 5.1.8.	Usos globales.....	55
Art. 5.1.9.	Usos pormenorizados.....	56
Art. 5.1.10.	Usos individualizados; actividades	56
Art. 5.1.11.	Plazas de aparcamiento: requeridas y autorizadas	56
Art. 5.1.12.	Otras clases de usos	56
Art. 5.1.13.	Compatibilidad de usos.....	56
Art. 5.1.14.	Sustitución de usos.....	57
Art. 5.1.15.	Densidad de unidades funcionales independientes	57
CAPITULO 2.	CONDICIONES DE LOS USOS RESIDENCIALES.....	57
Art. 5.2.1.	Usos individualizados residenciales.....	57
Art. 5.2.2.	Vivienda.....	57
Art. 5.2.3.	Vivienda condicionada	58
Art. 5.2.4.	Estudio o apartamento	58
Art. 5.2.5.	Residencia comunitaria.....	59
Art. 5.2.6.	Establecimiento hotelero.....	59
Art. 5.2.7.	Requisitos de aparcamiento para usos residenciales	60
Art. 5.2.8.	Trasteros	60
Art. 5.2.9.	Usos Complementarios y Compatibles	60
CAPITULO 3.	CONDICIONES DE LOS USOS DE ACTIVIDADES PRODUCTIVAS.....	60
Art. 5.3.1.	Usos individualizados de actividades productivas.....	60
Art. 5.3.2.	Condiciones de los usos de industria-almacenaje, servicios y afines	60

Art. 5.3.3.	Condiciones de los usos de oficinas y despachos	62
Art. 5.3.4.	Condiciones de los usos comerciales	63
CAPITULO 4.CONDICIONES GENERALES DEL USO DE ESPACIOS LIBRES.....		64
Art. 5.4.1.	Usos individualizados de espacios libres	64
Art. 5.4.2.	Condiciones de parques equipados	64
Art. 5.4.3.	Condiciones de los parques y jardines	65
Art. 5.4.4.	Condiciones de los espacios libres interiores.....	65
Art. 5.4.5.	Condiciones de los espacios libres anexos a viario.....	65
Art. 5.4.6.	Condiciones de las playas	66
Art. 5.4.7.	Espacios libres privados	66
Art. 5.4.8.	Condición general de espacios libres públicos y privados colindantes con viario	66
CAPITULO 5.CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS DE EQUIPAMIENTOS		66
Art. 5.5.1.	Usos individualizados de equipamientos	66
Art. 5.5.2.	Condiciones de los usos deportivos	67
Art. 5.5.3.	Condiciones de los usos educativos	67
Art. 5.5.4.	Condiciones de los usos de interés público y social.....	67
Art. 5.5.5.	Condiciones de los usos religiosos	68
Art. 5.5.6.	Condiciones de los usos especiales.....	68
Art. 5.5.7.	Usos complementarios a los de equipamiento	69
Art. 5.5.8.	Cumplimiento de los requisitos de aparcamiento en equipamientos.....	69
CAPITULO 6.CONDICIONES DE LOS USOS DE VIARIO		69
Art. 5.6.1.	Usos individualizados de viario.....	69
Art. 5.6.2.	Condiciones del uso de viario público	69
Art. 5.6.3.	Condiciones del uso básico de viario privado.....	70
Art. 5.6.4.	Condiciones básicas del aparcamiento en viario.....	70
CAPITULO 7. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS DE INFRAESTRUCTURAS		71
Art. 5.7.1.	Usos individualizados de infraestructuras.....	71
CAPITULO 8. CONDICIONES GENERALES DE USOS AL SERVICIO DEL AUTOMOVIL		72
Art. 5.8.1.	Usos individualizados relacionados con el automóvil	72
Art. 5.8.2.	Condiciones del aparcamiento en superficie.....	72
Art. 5.8.3.	Condiciones comunes de los usos de aparcamiento en los edificios y de garaje.....	73
Art. 5.8.4.	Condiciones de los aparcamientos en los edificios	73
Art. 5.8.5.	Condiciones de los garajes.....	74
Art. 5.8.6.	Gasolineras y estaciones de servicio	74
CAPITULO 9. COMPATIBILIDAD Y SUSTITUCION DE USOS EN EL MISMO EDIFICIO		75
Art. 5.9.1.	Condiciones generales de compatibilidad de usos	75
Art. 5.9.2.	Condiciones generales de sustitución de usos.....	75
TITULO 6. PROTECCION DEL PATRIMONIO CULTURAL.....		77
CAPITULO 1. NORMAS GENERALES DE PROTECCION.....		77
Art. 6.1.1.	Protección del patrimonio cultural.....	77
Art. 6.1.2.	Conservación del patrimonio protegido.....	77
Art. 6.1.3.	Adecuación a las condiciones estéticas.....	77
Art. 6.1.4.	Actuaciones singulares.....	78
Art. 6.1.5.	Actuaciones de emergencia.....	78
Art. 6.1.6.	Catálogo.....	78
CAPITULO 2. PROTECCION MONUMENTAL		79
Art. 6.2.1.	Definición y ámbito	79
Art. 6.2.2.	Intervenciones.....	79
CAPITULO 3.EDIFICIOS CATALOGADOS.....		79
Art. 6.3.1.	Definición y ámbito	79
Art. 6.3.2.	Transformación de uso.....	79
Art. 6.3.3.	Niveles de protección	79
Art. 6.3.4.	Actuación sobre edificios protegidos.....	79
Art. 6.3.5.	Obras admitidas en el nivel 1, integral.....	80
Art. 6.3.6.	Obras admitidas en el nivel 2, estructural	80
Art. 6.3.7.	Obras admitidas en el nivel 3, ambiental	80

CAPITULO 4. AREAS DE CONSERVACION AMBIENTAL	81
Art. 6.4.1. Definición y ámbito	81
Art. 6.4.2. Tradicional de edificación intensiva	81
Art. 6.4.3. Tradicional de edificación aislada.	81
Art. 6.4.4. Centro	81
CAPITULO 5. ESPACIOS LIBRES CATALOGADOS.....	81
Art. 6.5.1. Definición y ámbito	81
Art. 6.5.2. Régimen de usos	82
Art. 6.5.3. Intervenciones en espacios libres catalogados	82
Art. 6.5.4. Protección del arbolado	82
CAPITULO 6.NORMAS DE PROTECCION ARQUEOLOGICA.....	82
Art. 6.6.1. Extensión	82
Art. 6.6.2. Autorización	82
Art. 6.6.3. Comunicación de descubrimientos	82
Art. 6.6.4. Delimitación de áreas de protección.....	83
TITULO 7. REGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES.....	84
Art. 7.1.1. Definición y Delimitación.....	84
Art. 7.1.2. Ordenación de los sistemas generales	84
Art. 7.1.3. Ejecución de sistemas generales	84
Art. 7.1.4. Régimen de obtención de suelo de los sistemas generales.....	84
Art. 7.1.5. Régimen de los sistemas generales obtenidos.....	85
Art. 7.1.6. Obtención de sistemas generales adscritos vinculados	85
Art. 7.1.7. Obtención de sistemas generales adscritos pendientes de vinculación	85
Art. 7.1.8. Obtención de sistemas generales por expropiación.....	85
TITULO 8. REGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE	87
Art. 8.1.1. Definición y ámbito	87
Art. 8.1.2. Régimen urbanístico	87
Art. 8.1.3. Parcelaciones rústicas	87
Art. 8.1.4. Parcelaciones urbanísticas	87
Art. 8.1.5. Categorías de suelo no urbanizable.....	88
Art. 8.1.6. Otras determinaciones en suelo no urbanizable	88
Art. 8.1.7. Reservas de suelo.....	88
Art. 8.1.8. Situaciones especiales.....	88
Art. 8.1.9. Trazas	88
Art. 8.1.10. Condiciones generales de los suelos no urbanizables protegidos	88
Art. 8.1.11. Suelos no urbanizables protegidos de tipo A:	88
Art. 8.1.12. Suelos no urbanizables protegidos de tipo B	89
Art. 8.1.13. Suelos no urbanizables protegidos de tipo C	89
Art. 8.1.14. Condición general de los suelos no urbanizables comunes, NU, y de núcleo rural, NR.....	90
Art. 8.1.15. Suelos no urbanizables comunes, NU.....	90
Art. 8.1.16. Núcleos rurales, NR.....	91
TITULO 9. REGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE.....	93
CAPITULO 1. DEFINICIONES Y DISPOSICIONES GENERALES.....	93
Art. 9.1.1. Definición y ámbito	93
Art. 9.1.2. Situaciones en suelo urbanizable	93
Art. 9.1.3. Adecuación y Revisión de programa en suelos urbanizables.....	93
Art. 9.1.4. Desarrollo del suelo urbanizable no programado	93
Art. 9.1.5. Desarrollo del suelo urbanizable programado	93
Art. 9.1.6. Desarrollo del suelo urbanizable en ejecución.....	94
CAPITULO 2. REGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO	94
Art. 9.2.1. Suelo urbanizable no programado	94
Art. 9.2.2. Ambitos delimitados	94
Art. 9.2.3. Regulación de los ámbitos.	94
Art. 9.2.4. Criterios de subdivisión de ámbitos.....	94
Art. 9.2.5. Usos básicos	95
Art. 9.2.6. Régimen previo a la programación	95
Art. 9.2.7. Obtención de Sistemas Generales adscritos.....	95

CAPITULO 3. REGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO	95
Art. 9.3.1. Suelo urbanizable programado	95
Art. 9.3.2. Sectores delimitados	96
Art. 9.3.3. Programa y cálculo de aprovechamiento	96
Art. 9.3.4. Areas de reparto.....	96
Art. 9.3.5. Regulación de los sectores	96
Art. 9.3.6. Usos globales	96
Art. 9.3.7. Uso global residencial, ordenación urbana	96
Art. 9.3.8. Uso global residencial, ordenación intensiva.....	97
Art. 9.3.9. Uso global residencial, ordenación extensiva	97
Art. 9.3.10. Uso global productivo, industrial.....	97
Art. 9.3.11. Uso global productivo mixto	97
Art. 9.3.12. Uso global productivo empresarial	98
Art. 9.3.13. Reservas de suelo para equipamiento	98
Art. 9.3.14. Cesión anticipada de dotaciones	98
Art. 9.3.15. Criterios de ordenación.....	98
CAPITULO 4. REGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE EN EJECUCION	99
Art. 9.4.1. Suelo urbanizable en ejecución.....	99
Art. 9.4.2. Regulación de los sectores de suelo urbanizable en ejecución	99
Art. 9.4.3. Usos	99
Art. 9.4.4. Cesión anticipada de dotaciones	99
TITULO 10. REGIMEN DEL SUELO URBANO	100
CAPITULO 1. SOBRE LA REGULACION DEL SUELO URBANO	100
Art. 10.1.1. Suelo urbano	100
Art. 10.1.2. Situaciones en suelo urbano.....	100
Art. 10.1.3. Regulación urbanística del suelo urbano.....	100
CAPITULO 2. CALIFICACION DEL SUELO	100
Art. 10.2.1. Calificación del suelo.....	100
Art. 10.2.2. Zonas	101
Art. 10.2.3. Unidad de zona	101
Art. 10.2.4. Zonas: aplicación	101
Art. 10.2.5. Calificación del suelo: zonas	101
Art. 10.2.6. Calificación de suelo: áreas específicas	101
Art. 10.2.7. Calificación de suelo: usos de edificación catalogada	102
CAPITULO 3. GESTION DEL SUELO	102
Art. 10.3.1. Régimen de aprovechamiento en suelo urbano.....	102
Art. 10.3.2. Régimen para edificación catalogada	102
Art. 10.3.3. Concreción del aprovechamiento tipo.....	102
Art. 10.3.4. Edificabilidad a efectos de aprovechamiento.....	103
Art. 10.3.5. Usos y tipología dominantes en suelo urbano	103
Art. 10.3.6. Coeficientes de ponderación entre usos	103
Art. 10.3.7. Areas de reparto.....	104
Art. 10.3.8. Areas de reparto y niveles en suelo urbano.....	104
Art. 10.3.9. Señalamiento de unidades de ejecución.....	105
Art. 10.3.10. Unidades de ejecución en suelo urbano	105
Art. 10.3.11. Actuaciones asistemáticas.....	106
Art. 10.3.12. Transferencias y cesiones de aprovechamiento	106
Art. 10.3.13. Coeficientes de ponderación locacional.....	106
Art. 10.3.14. Sistema de actuación preferente.....	107
Art. 10.3.15. Rehabilitación preferente.....	107
Art. 10.3.16. Prioridad en la obtención de dotaciones locales y Sistemas Generales.....	107
TITULO 11. ORDENANZAS DE ZONA Y AREAS ESPECIFICAS.....	108
CAPITULO 1. ORDENANZA DE ZONA DE MANZANA ALINEADA	108
Art. 11.1.1. Definición y ámbito	108
Art. 11.1.2. Categorías	108
Art. 11.1.3. Condiciones del sólido capaz.....	108
Art. 11.1.4. Edificabilidad.....	108
Art. 11.1.5. Parcelario	109

Art. 11.1.6.	Posición de la edificación	109
Art. 11.1.7.	Forma de la edificación.....	109
Art. 11.1.8.	Condiciones adicionales	110
Art. 11.1.9.	Grados: condiciones de uso	110
CAPITULO 2.	ORDENANZA DE ZONA DE EDIFICACION ABIERTA	111
Art. 11.2.1.	Definición y ámbito	111
Art. 11.2.2.	Categorías	111
Art. 11.2.3.	Condiciones del sólido capaz.....	111
Art. 11.2.4.	Edificabilidad.....	111
Art. 11.2.5.	Parcelario	112
Art. 11.2.6.	Posición de la edificación	112
Art. 11.2.7.	Forma de la edificación de uso residencial	112
Art. 11.2.8.	Estudios de detalle	112
Art. 11.2.9.	Condiciones adicionales	113
Art. 11.2.10.	Grados: condiciones de uso	113
CAPITULO 3.	ORDENANZA DE ZONA DE EDIFICACION UNIFAMILIAR	113
Art. 11.3.1.	Definición y ámbito	113
Art. 11.3.2.	Categorías	113
Art. 11.3.3.	Condiciones del sólido capaz.....	114
Art. 11.3.4.	Edificabilidad.....	114
Art. 11.3.5.	Parcelario	114
Art. 11.3.6.	Posición de la edificación	114
Art. 11.3.7.	Estudios de detalle	115
Art. 11.3.8.	Condiciones adicionales	115
Art. 11.3.9.	Grados: condiciones de uso	115
CAPITULO 4.	ORDENANZA DE ZONA DE NUCLEOS	116
Art. 11.4.1.	Definición y ámbito	116
Art. 11.4.2.	Categorías	116
Art. 11.4.3.	Condiciones del sólido capaz.....	116
Art. 11.4.4.	Edificabilidad.....	116
Art. 11.4.5.	Parcelario	116
Art. 11.4.6.	Posición de la edificación	117
Art. 11.4.7.	Forma de la edificación ¹	117
Art. 11.4.8.	Estudios de detalle	118
Art. 11.4.9.	Condiciones adicionales	118
Art. 11.4.10.	Grados: condiciones de uso	118
CAPITULO 5.	ORDENANZA DE ZONA DE ACTIVIDADES PRODUCTIVAS.....	118
Art. 11.5.1.	Definición y ámbito	118
Art. 11.5.2.	Categorías	118
Art. 11.5.3.	Condiciones del sólido capaz.....	119
Art. 11.5.4.	Edificabilidad.....	119
Art. 11.5.5.	Parcelario	119
Art. 11.5.6.	Posición de la edificación	119
Art. 11.5.7.	Forma de la edificación.....	120
Art. 11.5.8.	Estudios de detalle	120
Art. 11.5.9.	Condiciones adicionales	120
Art. 11.5.10.	Grados: condiciones de uso	120
CAPITULO 6.	ORDENANZA DE ZONA DE ESPACIOS LIBRES	121
Art. 11.6.1.	Definición y ámbito	121
Art. 11.6.2.	Categorías	122
Art. 11.6.3.	Condiciones pormenorizadas de ordenación.....	122
Art. 11.6.4.	Condiciones de diseño	122
Art. 11.6.5.	Condiciones de uso	122
CAPITULO 7.	ORDENANZA DE ZONA DE EQUIPAMIENTOS	123
Art. 11.7.1.	Definición y ámbito	123
Art. 11.7.2.	Categorías	123
Art. 11.7.3.	Condiciones pormenorizadas de ordenación.....	123

CAPITULO 8. ORDENANZA DE ZONA DE VIARIO	124
Art. 11.8.1. Definición y ámbito	124
Art. 11.8.2. Categorías	124
Art. 11.8.3. Condiciones pormenorizadas de ordenación y uso	124
Art. 11.8.4. Respecto del viario existente interior de manzana	125
CAPITULO 9. ORDENANZA DE ZONA DE INFRAESTRUCTURAS	125
Art. 11.9.1. Definición y ámbito	125
Art. 11.9.2. Categorías	125
Art. 11.9.3. Portuarias	125
Art. 11.9.4. Ferroviarias.....	125
Art. 11.9.5. Rodoviarías.....	126
Art. 11.9.6. Básicas.....	126
CAPITULO 10. ORDENANZA DE AREAS ESPECIFICAS	126
Art. 11.10.1. Definición y ámbito	126
Art. 11.10.2. Categorías	126
Art. 11.10.3. Fichero de Areas Específicas	127
Art. 11.10.4. Areas específicas de mantenimiento	127
Art. 11.10.5. Areas Específicas de reordenación	127
Art. 11.10.6. Areas Específicas singulares.....	128
Art. 11.10.7. Areas Específicas diferidas	128
Art. 11.10.8. Areas específicas remitidas	129
DISPOSICIONES ADICIONALES	130
Primera. Alineaciones vinculantes e indicativas.....	130
Segunda. Ajuste de determinaciones vinculantes	130
Tercera. Alcance de las alineaciones indicativas.	130
Cuarta. Impacto medioambiental.....	131
Quinta. Condiciones mínimas de urbanización para que una parcela tenga condición de solar.	131
DISPOSICIONES TRANSITORIAS.....	133
Primera. Expedientes en trámite.....	133
Segunda. Deslinde Marítimo Terrestre.....	133
Tercera. Constitución del patrimonio municipal del suelo.....	133
Cuarta. Creación del registro de transferencias de aprovechamiento	133
Quinta. Seguimiento del Plan	133
Sexta. Reformados de proyectos ya autorizados.....	133
Sexta. Reformados de proyectos ya autorizados.....	133

TITULO 1. REGIMEN URBANISTICO**CAPITULO 1.VIGENCIA Y CONTENIDO DEL PLAN****Art. 1.1.1. Naturaleza del Plan**

1. La presente Revisión del Plan General Municipal de Ordenación Urbana se redacta de conformidad con el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (Real Decreto Legislativo 1/1992) y el contenido del Real Decreto Legislativo 5/1996, sobre Medidas Liberalizadoras en Materia de Suelo. Asimismo es conforme con la legislación emanada de la Comunidad Autónoma de Cantabria y con la legislación, sectorial u otra, de aplicación. En adelante, las alusiones a la Ley del Suelo o su articulado se entenderán referidas conjuntamente a los Reales Decretos Legislativos 1/1992 y 5/1996, y las hechas al Plan General, al Plan General revisado.
2. El ámbito del Plan General es coincidente con el término municipal de Santander.
3. El Plan General atiende a las finalidades establecidas en el artículo 3.1 de la Ley del Suelo, y por tanto:
 - a) Procura que el suelo se utilice en congruencia con la utilidad pública y la función social de la propiedad, garantizando el cumplimiento de las obligaciones y cargas derivadas de la misma.
 - b) Impide la desigual atribución de los beneficios y cargas de planeamiento entre los propietarios afectados e impone la justa distribución de los mismos.
 - c) Asegura la participación de la comunidad en las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos.
4. El Plan General integra las facultades que el artículo 3.2 de la Ley del Suelo otorga al planeamiento urbanístico, y el carácter, objeto, naturaleza, contenido y alcance otorgados en los artículos 70, 71 y 72 de la misma Ley. En consecuencia, define la ordenación integral del territorio, su estructura general, la clasificación y calificación del suelo; precisa el régimen jurídico aplicable a cada clase y categoría de terrenos, delimita los derechos y deberes urbanísticos inherentes al legítimo ejercicio de las facultades dominicales relativas al suelo y edificios y regula el uso y aprovechamiento de terrenos y edificaciones.
5. El Plan General constituye revisión plena de la ordenación urbanística en el ámbito municipal y sustituye íntegramente todo el planeamiento e instrumentos urbanísticos anteriormente vigentes, en los términos que expresamente se recogen en las presentes Normas.

Art. 1.1.2. Vigencia y efectos

1. El Plan General entrará en vigor desde la publicación, conforme a ley, del acuerdo de su aprobación definitiva, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 70.2 de la Ley Reguladora de las Bases de Régimen Local 7/85 de 2 de abril, y modificación introducida por la Ley 39/94 de 30 de diciembre.
2. El Plan General tiene vigencia indefinida, sujeta en todo caso a las preceptivas revisiones de su programa de actuación y sin perjuicio de las eventuales modificaciones que, de conformidad con la ley, pudieran producirse durante su vigencia.
3. La entrada en vigor del Plan le otorga los efectos de publicidad, ejecutoriedad y obligatoriedad previstos en la legislación urbanística, así como la declaración de utilidad pública de las obras y necesidad de ocupación a los fines de expropiación o imposición de servidumbres (Art. 132 T.R.L.S.). La vigilancia y control de su observancia obliga por igual a la administración pública y a los particulares.

Art. 1.1.3. Revisión del Plan General

1. De conformidad con el artículo 126 de la Ley del Suelo, se entiende por revisión del Plan General la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, motivada por la elección de un modelo territorial distinto, por la aparición de circunstancias sobrevenidas que incidan sustancialmente sobre la ordenación o por el agotamiento de su capacidad.
2. El Plan General deberá revisarse, en lo que proceda, cuando se dé alguna de las siguientes circunstancias:
 - a) Cambios en la legislación urbanística que establezcan imperativo legal de revisión total o parcial del planeamiento general.
 - b) Aprobación de planeamiento de ámbito supra-municipal y/o de rango supra-local que contenga mandato explícito de revisión total o parcial del Plan General en el término municipal de Santander.
 - c) Algunos de los supuestos previstos en el apartado 1 de este artículo.
3. El Ayuntamiento podrá acordar la revisión cuando lo estime oportuno por haberse producido cambios legislativos o alteración en las previsiones demográficas, económicas, territoriales o financieras que aconsejen alterar los objetivos del Plan General.

4. Transcurridos ocho años desde la entrada en vigor del Plan, el Ayuntamiento deberá considerar la vigencia de sus contenidos y acordar su revisión si concurren las circunstancias enumeradas en el apartado anterior o si lo entiende conveniente para la gestión urbanística.

Art. 1.1.4. Revisión del Programa de actuación

1. El Programa de Actuación se revisará transcurridos cuatro años desde su entrada en vigor, o antes si la evolución de los hechos lo aconseja.

Art. 1.1.5. Modificación del Plan General

1. Se considerará modificación del Plan General todo y cualquier cambio de los contenidos de cualquiera de los documentos que lo integran, siempre que, con arreglo a lo dispuesto por el artículo 126.5 de la Ley del Suelo: no constituya revisión del Plan General; no se limite a una adecuación, tal y como las define el artículo 1.1.6; o, sea revisión del Programa de Actuación conforme a lo establecido en el artículo 127 de la Ley del Suelo.
2. Las modificaciones del Plan General se ajustarán a lo previsto en los artículos 128 y 129 de la Ley del Suelo y 161 del Reglamento de Planeamiento. Contendrán la misma definición documental del Plan General en aquello que se modifique y justificarán su incidencia sobre las determinaciones del mismo.
3. La clasificación del suelo no urbanizable sólo podrá modificarse en puntos aislados, en los términos establecidos en la Ley de Cantabria 9/1994 sobre usos del Suelo en el Medio Rural.
4. Las modificaciones del Plan General no podrán suponer merma funcional de los elementos de sistema general destinados a viario o infraestructura ni merma superficial o pérdida locacional de los demás sistemas generales.

Art. 1.1.6. Adecuación del Plan General

1. No tendrán el carácter de modificación de Plan General, si no de adecuación, los cambios puntuales de alguno de sus contenidos que se puedan producir por:
 - a) Corrección de errores materiales.
 - b) Ajustes previstos en estas Normas referentes a límites de ámbitos de planeamiento, áreas de reparto, unidades de ejecución, sistemas generales, elementos dotacionales u otros aspectos del Plan General.
 - c) La aplicación de lo regulado en esta Normativa respecto a compatibilidad y sustitución de usos.
 - d) Los cambios en el calendario de previsiones de ejecución de obras o equipamientos, así como de áreas específicas, recogidos en el Programa de Actuación. Por el contrario, tendrán carácter de Modificación los que afecten a Sectores y Ámbitos en suelo urbanizable que tuvieran lugar en momento distinto a la previsión Cuatrienal del Programa de Actuación.
2. Para las adecuaciones que supongan ajustes de límites que afecten a terceros propietarios o a dotaciones se estará a lo siguiente:
 - a) No supondrán merma de derechos, y, si lo supusiere, deberán ser compensados como proceda.
 - b) No supondrán merma superficial dotacional o de sistema general.
3. Las adecuaciones del Plan estarán sujetas a la tramitación prevista para la delimitación de unidades de ejecución.

Art. 1.1.7. Documentación del Plan General

1. El Plan General está integrado por los siguientes documentos:
 - a) Memoria y Estudios Complementarios.
 - b) Planos de Información y de Ordenación.
 - c) Normas Urbanísticas.
 - d) Programa de Actuación.
 - e) Estudio Económico y Financiero.
2. El Plan General incluye asimismo y de conformidad con el artículo 93 de la Ley del Suelo, Catálogo de Edificios y Espacios Libres Protegidos, cuyo contenido y alcance se regulan en el Título 6 de estas Normas.
3. El Plan General se complementa con los diversos volúmenes adicionales que, con el carácter genérico de estudios complementarios, se relacionan en los correspondientes volúmenes (3) de Anexos.
4. Las ordenanzas municipales que acompañan al Plan General (Artículo 1.1.12.), o cuya redacción se encomienda en el mismo, no forman parte del Plan.

Art. 1.1.8. Contenido de los documentos

1. La Memoria consta de dos partes: información y descripción de la ordenación.

2. La Memoria de Información refleja la descripción urbanística y global del territorio. Carece de contenido vinculante, sirviendo para el entendimiento del marco en que se adoptan las determinaciones del planeamiento. La Memoria de Información se complementa con los Planos de Información.
3. La Memoria de Ordenación, presenta la descripción del enfoque y carácter del Plan, los objetivos y criterios estructurales, la justificación de las soluciones adoptadas y la descripción de la ordenación. Recoge asimismo las fórmulas de gestión, y los mecanismos para el reparto equitativo de beneficios y cargas entre propietarios. Constituye el documento básico para el entendimiento e interpretación del Plan General; permite la resolución de conflictos entre documentos o entre determinaciones; y, ayuda a resolver sobre la oportunidad de autorizar aquello que no estando expresamente prohibido por el Plan sea permisible.
4. Los Planos de Ordenación constituyen el soporte gráfico de las determinaciones del Plan. Constan de:
 - a) Plano de Clasificación, Calificación y Ordenación.
 - b) Plano de Régimen y Gestión de Suelo.
 - c) Plano de Infraestructuras Básicas.
 - d) Planos Guía.
5. El Plano de Clasificación, Calificación y Ordenación, prevalece sobre cualquier otra determinación del Plan respecto de todos sus contenidos.
6. El plano de Régimen y Gestión de Suelo, prevalece sobre cualquier otra determinación del Plan respecto de aquella parte de sus contenidos que no sea réplica o reproducción de lo ya regulado por el Plano de Clasificación, Calificación y Ordenación.
7. Los Planos-Guía, tienen exclusivamente por objeto facilitar la identificación de los elementos o determinaciones a que corresponde cada plano. Carecen de capacidad reguladora propia si bien pueden ser tenidos en cuenta para resolver dudas, si las hubiera
8. El plano de Infraestructuras Básicas, recoge el esquema de los elementos generales de las redes de electricidad, abastecimiento de agua, saneamiento, y telefonía para los suelos que se incorporan al desarrollo urbano, así como su conexión con las redes generales.
9. Las Normas Urbanísticas constituyen el cuerpo normativo de la ordenación del territorio municipal y prevalecen sobre cualquier otro documento en los aspectos en ellas regulados. Para lo no previsto en ellas se estará:
 - a) Para las determinaciones de carácter general: lo dispuesto en el ordenamiento jurídico general del Estado y de la Comunidad Autónoma de Cantabria.
 - b) Para las determinaciones de rango inferior: las ordenanzas municipales o sectoriales, siempre que no incidan en aspectos que afecten a los contenidos o aprovechamientos urbanísticos o aspectos de exclusiva competencia del Plan General o Normativa superior.
10. El Programa de Actuación determina el orden de desarrollo y ejecución del Plan General, tanto en el tiempo como en el espacio.
11. El Estudio Económico y Financiero contiene la evaluación económica y asignación de inversiones determinada en el artículo 42 del Reglamento de Planeamiento. La documentación del Plan General, mencionada en el punto 3 del Artículo 1.1.7. tiene carácter normativo.

Art. 1.1.9. Interpretación del Plan

1. La interpretación del Plan compete al Ayuntamiento, sin perjuicio de las facultades de la Comunidad Autónoma y las funciones del Poder Judicial.
2. La interpretación del Plan se hará con arreglo a los contenidos determinados en el artículo 1.1.8 y teniendo en cuenta los siguientes criterios:
 - a) Los documentos gráficos prevalecen sobre los escritos¹.
 - b) En los planos, las determinaciones establecidas mediante referencias a elementos firmes o edificios preexistentes prevalecen sobre el resto.
 - c) En las Normas, las determinaciones numéricas prevalecen sobre las expresadas en texto.
3. Si existiese contradicción entre valores absolutos y porcentajes, prevalecerán:
 - a) Los valores absolutos cuando fuesen resultado de medición o fuesen base del cálculo.
 - b) Los porcentajes, cuando estuviesen fijados normativamente o fuesen base del cálculo.
4. Si existiese contradicción entre medición sobre planos y la realidad, prevalecerá la realidad física.

¹ Por Acuerdo del Consejo de Gobierno de 16 de Octubre de 1997 se estimó el recurso planteado por el Ayuntamiento, asumiendo la redacción que figura.

5. La información contenida en el soporte cartográfico no constituye determinación de Plan, sin perjuicio de que la regulación urbanística se aplique sobre las unidades parcelarias reflejadas en la cartografía.
6. Las interpretaciones a la Normativa del Plan que pudieran producirse a lo largo de su gestión y ejecución se incorporaran a la Normas como instrucción aclaratoria previo acuerdo plenario en este sentido.
7. En la interpretación del Plan prevalecerán los criterios más favorables a: menor edificabilidad y mayor dotación; conservación del patrimonio protegido; salvaguarda del medio natural, del paisaje y de la imagen urbana; y, defensa del interés general de la colectividad.

Art. 1.1.10. Determinaciones vinculantes e indicativas

1. Las determinaciones del Plan pueden ser vinculantes o indicativas.
2. Todas las determinaciones son vinculantes salvo manifestación expresa en sentido contrario contenida en Planos, Normas o fichas individualizadas.
3. Las determinaciones vinculantes son de obligado cumplimiento dentro de los márgenes de adecuación señalados en el artículo 1.1.6.
4. Las determinaciones indicativas son de aplicación preferente, en los términos en que estén establecidas, salvo que medie justificación expresa que, interpretando y sin perjudicar los objetivos del Plan, aporte mejor solución.

Art. 1.1.11. Versión Refundida

1. Si el Ayuntamiento dispusiera de base cartográfica de mejor nivel de precisión, actualización, contenido o calidad que la utilizada por el Plan General en su versión de Aprobación Definitiva, podrá acordar la redacción de una versión refundida que transcriba a esa mejor cartografía las determinaciones del Plan, y que adecue a ella las mediciones o demás referencias dimensionales o superficiales que sea necesario. Las diferencias con los contenidos del Plan General, si las hubiese, tendrán el carácter de adecuación como subsanación de error material.
2. La transcripción de la versión refundida a que se refiere el punto anterior se someterá a la tramitación siguiente:
 - a) Aprobación inicial por el Pleno de la Corporación, previos los informes y/o dictámenes que procedan.
 - b) Información pública durante un mes.
 - c) Aprobación provisional por el Pleno de la Corporación, previa resolución de las alegaciones habidas.
 - d) Aprobación definitiva por el Consejero de Obras Públicas, Vivienda y Urbanismo de la Comunidad Autónoma de Cantabria.
3. Las publicaciones de la apertura del período de información pública, así como de la aprobación definitiva, se efectuarán en los términos reglamentariamente establecidos para las aprobaciones iniciales y definitivas de los planes generales.
4. Sólo serán asumibles las alegaciones que se refieran a correcciones de errores materiales significativos o defectos de transcripción a la nueva base cartográfica.

Art. 1.1.12. Ordenanzas Complementarias

1. El Plan General se acompaña de propuestas de ordenanzas municipales complementarias, a ser tramitadas como tales, relativas a:
 - a) Tramitación de licencias de edificación y uso del suelo.
 - b) Conservación y estado ruinoso de las edificaciones.
2. Las ordenanzas citadas son instrumentos urbanísticos con alcance específico, que complementan al Plan General sin afectar a los contenidos que le son propios. Su aprobación o alteración se ajustará a lo dispuesto en la legislación de Régimen Local.
3. Así mismo el articulado de las presentes Normas señala expresamente partes, parámetros o elementos que podrán ajustarse mediante ordenanza municipal sin que ello constituya modificación o adaptación del Plan; y, hace referencia a otras ordenanzas complementarias que considera adecuadas o convenientes para el mejor desarrollo o gestión del Plan General.

Art. 1.1.13. Competencias para el desarrollo y ejecución del Plan

1. Las competencias para el desarrollo y ejecución del Plan General y para su adecuación, modificación y revisión son las que establece la Ley del Suelo, sin perjuicio de las reservas de competencia o posibilidades de subrogación que la legislación estatal o autonómica establece, o pudiese establecer, para otras instituciones u organismos de la Administración.

Art. 1.1.14. Revisión de oficio de actos y acuerdos urbanísticos

1. El Ayuntamiento podrá revisar de oficio todos o cualquiera de sus actos y acuerdos en materia de urbanismo con arreglo a lo señalado por el Artículo 302 de la Ley del Suelo y Artículos 102 y siguientes de la Ley de Régimen Jurídico de las

Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (Ley 30/92), todo ello sin perjuicio de los eventuales derechos indemnizatorios que pudieran surgir por aplicación, en cada caso, de los artículos 237 a 241 de la Ley del Suelo.

Art. 1.1.15. Acciones y recursos

1. En aplicación del artículo 303 de la Ley del Suelo, las cuestiones que se susciten con ocasión, o como consecuencia, de los actos y convenios regulados por la legislación urbanística, tienen carácter jurídico administrativo.
2. En aplicación del contenido del artículo 304 de la Ley del Suelo, la observancia de este Plan General, de los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen y de las ordenanzas que lo complementen podrá ser exigible mediante la acción pública.
3. Los propietarios y titulares de derechos reales podrán, además, exigir ante los tribunales ordinarios actos de demolición de las obras e instalaciones que vulneren lo dispuesto respecto a distancia entre edificios y a las condiciones medioambientales, conforme a lo dicho por el artículo 305 de la Ley del Suelo.
4. Conforme al contenido del artículo 306 de la Ley del Suelo, la aprobación definitiva del Plan General y de los instrumentos de planeamiento o complementarios que lo desarrollen o ejecuten serán impugnables ante la jurisdicción contencioso-administrativa, sin perjuicio de los recursos administrativos que procedan.

CAPITULO 2.ORDENACION URBANISTICA DEL TERRITORIO

Art. 1.2.1. Atributos urbanísticos básicos del territorio

1. El Plan General establece el régimen urbanístico del suelo en la totalidad de su ámbito mediante la asignación a cada fragmento del territorio de todos o alguno de los siguientes atributos urbanísticos básicos:
 - a) Clasificación: determinando la clase de suelo a que pertenece, en función de las características del territorio y de sus posibilidades de urbanización.
 - b) Calificación: adscribiendo el suelo a un uso global o pormenorizado y determinando su intensidad de aprovechamiento.
 - c) Programación: fijando los plazos en que está previsto llevar a cabo las distintas actuaciones de desarrollo del planeamiento, cesión, equidistribución, urbanización y/o construcción que le sean aplicables conforme a, y con las consecuencias previstas en, lo establecido al efecto en la Ley del Suelo.
2. Las demás determinaciones del Plan General establecen condicionantes adicionales que modulan o concretan el régimen urbanístico y de propiedad o inciden sobre otros aspectos referidos al desarrollo o gestión del planeamiento.

Art. 1.2.2. Clasificación del suelo

1. El Plan General asigna cada fragmento de su territorio a una de las siguientes categorías de suelo:
 - a) El clasificado como no urbanizable: preservado del proceso de desarrollo urbano y/o destinado a, o protegido por su valor para, la explotación racional de los recursos naturales o la conservación y mejora del paisaje, el medio natural u otros fines análogos.
 - b) El clasificado como urbanizable: destinado por el Plan General para el futuro desarrollo urbano.
 - c) El clasificado como urbano: el ya consolidado por edificación o urbanización destinada a usos urbanos, que reúne las condiciones establecidas en los artículos 10 de la Ley del Suelo y 21 del Reglamento de Planeamiento, y el que en ejecución de planeamiento llegue a disponer de los elementos de urbanización requeridos.
 - d) Los Sistemas Generales, destinados a acoger elementos esenciales de los sistemas de infraestructuras, transportes, comunicaciones, espacios libres, servicios, dotaciones comunitarias o usos públicos singulares de nivel ciudad, integrados en la estructura general y orgánica del territorio.
2. En cada una de estas categorías de suelo el Plan General establece, a su vez, subclases o categorías excluyentes, en base a los siguientes criterios:
 - a) En suelo no urbanizable: la existencia o ausencia de regímenes especiales de protección, o de situaciones especiales.
 - b) En suelo urbanizable: que se establezcan o no previsiones de programación y, caso de que establezcan, en base al estado o proceso de ejecución en que se encuentran en el momento de aprobación del Plan General.
 - c) En suelo urbano: su grado de consolidación como suelo urbanizado y/o el carácter específico que pudieran tener las condiciones preexistentes.
 - d) En suelo de sistemas generales: la adscripción de su gestión y/o valoración a una u otra clase de suelo.
3. La clasificación del suelo y la estructura general y orgánica del territorio son determinaciones básicas del Plan General, cuya alteración significativa o generalizada conlleva la revisión del Plan. La estructura general y orgánica del territorio viene determinada por:

- a) Los Sistemas Generales.
- b) Las que el Plan denomina Dotaciones Urbanas Estructurantes.
- c) El conjunto de determinaciones en materia de zonificación, usos globales e intensidades de edificación que, conjuntamente consideradas, definen el modelo territorial del Plan.

Art. 1.2.3. Calificación del Suelo

1. El Plan General califica los suelos urbanos, urbanizables y de sistema general determinando los usos o actividades y las tipologías e intensidades edificatorias que sobre ellos podrán llevarse a cabo.
2. La calificación puede ser:
 - a) Pormenorizada: cuando la calificación concreta el uso pormenorizado.
 - b) Básica o global: cuando se limita a señalar el marco o a acotar posibles rangos de calificaciones pormenorizadas admisibles; y/o a fijar reglas para su determinación posterior.

Art. 1.2.4. Programación urbanística

El Plan General, con el alcance fijado por la Ley del Suelo, establece el marco temporal en que prevé la ejecución de sus determinaciones incluyéndolas en las categorías de:

- a) Programada: adscribiendo su ejecución a uno o a parte de los dos cuatrienios del Programa de Actuación.
- b) No programada: para las que no fija plazo temporal específico.

Art. 1.2.5. Ordenación Urbanística del territorio

1. El Plan General concreta la ordenación urbanística del territorio mediante la aplicación conjunta de los atributos urbanísticos básicos del territorio, enumerados en el Artículo 1.2.1, y de determinaciones adicionales que dependen de la clase de suelo que se ordena. Los apartados siguientes detallan las determinaciones del Plan en cada clase de suelo.
2. En suelo no urbanizable:
 - a) Delimitación de ámbitos sujetos a modalidades de protección con regulación específica.
 - b) Ámbitos para la redacción de planes especiales, estableciendo las directrices o criterios para su redacción.
 - c) Condiciones para la ejecución de infraestructuras o actividades.
 - d) Regulación de las situaciones singulares existentes, que el Plan prevea mantener o condicionar.
 - e) Condiciones y limitaciones para la edificación.
3. En suelo urbanizable:
 - a) En suelo no programado, señalamiento de ámbitos para la realización de programas de actuación urbanística, y criterios o condicionantes para su programación y ejecución, y para su señalamiento allí donde éste no hubiera sido realizado por el Plan.
 - b) En suelo programado, delimitación de sectores que habrán de desarrollarse mediante planes parciales, o que disponen de planeamiento en ejecución, y condiciones a atender en su desarrollo, gestión y ejecución.
4. En suelo urbano:
 - a) Áreas de reparto de beneficios y cargas, determinando sus aprovechamientos tipo.
 - b) Áreas de distinta calificación, aprovechamiento o características, sujetas a ordenanzas diferenciales.
 - c) Delimitación de ámbitos sujetos a planeamiento diferido, así como los condicionantes para su redacción y desarrollo.
 - d) Ámbitos, coincidentes o no con los anteriores, cuya ejecución (unidades de ejecución) queda sujeta a operaciones previas de equidistribución y/o urbanización.
 - e) Situaciones y/o condiciones cuya ejecución se remite a actuaciones asistemáticas.
5. En suelo de sistemas generales:
 - a) Definición de los fines o usos a que se destinan y condicionantes para su ejecución, si las hubiese.
 - b) Modo de gestión y de adscripción, en su caso, a ámbitos de suelo no programado, sectores de suelo urbanizable programado o mecanismos de gestión en suelo urbano.
6. Las regulaciones del Plan General se complementan con los regímenes de servidumbres, protecciones u otras determinaciones, generales o sectoriales de rango superior y obligado cumplimiento establecidas por legislación o normativa y que son de aplicación se haga o no referencia expresa a las mismas en el Plan General.

CAPITULO 3. DERECHOS Y DEBERES DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

Art. 1.3.1. Supeditación al planeamiento urbanístico

1. 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 Plan General y de los instrumentos urbanísticos que lo desarrollen o complementen.
2. La ordenación del suelo no confiere derechos indemnizatorios salvo sí:
 - a) Se diera el supuesto del artículo 237.1 de la Ley del Suelo, por ser los aprovechamientos susceptibles de apropiación derivados del nuevo planeamiento inferiores a los anteriores, siempre que estos hubieran sido ya patrimonializados y no pudiesen materializarse.
 - b) Se diera alguno de los supuestos contemplados en los artículos 237, 239 y 241 de la Ley del Suelo por disponerse de licencia, estar afectado por vinculación singular, o tratarse de gastos incurridos en el cumplimiento de deberes urbanísticos.

Art. 1.3.2. Aprovechamiento urbanístico

1. Con arreglo a lo dispuesto en la legislación urbanística, cada parcela solo es susceptible del aprovechamiento que determina el Plan General o, en virtud del mismo, los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen.
2. La sola definición por el planeamiento del aprovechamiento urbanístico no confiere a sus titulares otro derecho que el de exigir que las cargas y beneficios resultantes se distribuyan equitativamente, con arreglo a la Ley del Suelo y al Plan General.
3. El suelo no urbanizable carece de aprovechamiento urbanístico, sin perjuicio de las obras o actuaciones que sobre él pudiesen autorizarse en función de lo establecido en el artículo 16 de la Ley del Suelo y en estas Normas.
4. El suelo urbanizable no programado, en tanto no se apruebe programa de actuación urbanística, tendrá el carácter de no urbanizable y carecerá, en consecuencia, de aprovechamiento urbanístico.
5. Los suelos urbanizables programados, y urbanizables no-programados para los que se hubiera aprobado programa de actuación, tendrán el aprovechamiento que les correspondiese en función de las determinaciones de planeamiento y del área de reparto en que están incluidos.
6. Son requisitos necesarios para la consolidación del aprovechamiento urbanístico:
 - a) La aprobación definitiva del instrumento de planeamiento que deba desarrollar el Plan General conforme a lo establecido en el artículo 24 de la Ley del Suelo.
 - b) La delimitación de unidades de ejecución cuando proceda.
 - c) El cumplimiento de deberes de cesión, equidistribución y urbanización que fueran aplicables.
7. No podrán ejecutarse actos que supongan la realización privada de aprovechamientos urbanísticos sin mediar los requisitos mencionados en el punto precedente.

Art. 1.3.3. Deberes básicos de los propietarios

1. Los propietarios de toda clase de terrenos y edificaciones deberán cumplir las condiciones de uso, seguridad, salubridad y ornato público establecidas en el artículo 21 de la Ley del Suelo y en estas Normas.
2. En aplicación del contenido de los artículos 19 y 20 de la Ley del Suelo, los propietarios de terrenos a los que el Plan General o programa de actuación urbanística hubiese atribuido aprovechamiento urbanístico quedan sujetos a los siguientes deberes:
 - a) Incorporarse al proceso urbanizador y edificatorio en las condiciones y plazos fijados por el planeamiento.
 - b) Ceder los terrenos destinados a dotaciones públicas.
 - c) Ceder los terrenos en que se localice el aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento, o adquirirlo en su caso.
 - d) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización en los plazos previstos.
 - e) Solicitar licencia en los plazos previstos, previo cumplimiento de los deberes urbanísticos correspondientes.
 - f) Edificar en los plazos fijados en la licencia.
3. Los deberes de los propietarios de suelo o edificaciones, incluyen en cualquier clase de suelo:
 - a) Destinar los predios a los usos previstos en el planeamiento, con exclusión de todo uso prohibido, incompatible o no autorizado.
 - b) Conservar las construcciones, terrenos y plantaciones en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

- c) Respetar las servidumbres establecidas para todo tipo de infraestructura y otros elementos básicos.
- d) Cumplir las normas sobre protección del medio ambiente y/o del patrimonio histórico, arquitectónico o cultural.

Art. 1.3.4. Derechos básicos de los propietarios

1. El contenido urbanístico de la propiedad, definido en la Ley del Suelo y concretado por el Plan General, se integra mediante la adquisición sucesiva de los siguientes derechos:
 - a) A urbanizar, previa aprobación del planeamiento preciso.
 - b) Al aprovechamiento urbanístico, obtenido mediante el cumplimiento, en plazo, de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización.
 - c) A edificar, determinado mediante la solicitud y concesión de licencia, previa la obtención del derecho al aprovechamiento urbanístico.
 - d) A la edificación, obtenido mediante la conclusión de obras conforme a licencia.
2. Los suelos públicos que por la aplicación de la Disposición Transitorias 6.3. de la Ley del Suelo u otras causas tuvieran derecho a contenidos urbanísticos, lo podrán patrimonializar con igual método y procedimiento que los demás suelos privados aportados.
3. El modo de adquisición de estos derechos y de patrimonialización gradual del aprovechamiento, así como su concreción, es el establecido al efecto por la Ley del Suelo.
4. Los derechos enunciados en los epígrafes anteriores se restringen, pierden o reducen, en los términos previstos en la Ley del Suelo, por incumplimiento de los plazos otorgados por el planeamiento o legislación urbanística aplicable para su adquisición. La extinción de derechos podrá causar la expropiación o venta forzosa de terrenos o edificaciones con arreglo a lo establecido en la Ley del Suelo.

Art. 1.3.5. Derechos de realojo y retorno

1. Cuando la ejecución del planeamiento requiriese el desalojo de los ocupantes legales de inmuebles que constituyan su residencia habitual se estará a lo regulado por la disposición adicional 4 de la Ley del Suelo, sin perjuicio de los demás derechos o condicionantes que, en cada caso, resultasen aplicables en función de la propia Ley del Suelo, de la Ley de Expropiación Forzosa o demás Normativa aplicable.

Art. 1.3.6. Contenido del deber de conservación.

1. Los propietarios de edificaciones, urbanizaciones, terrenos, instalaciones, elementos de mobiliario urbano y soportes publicitarios deberán conservarlos en buen estado de seguridad, salubridad y ornato con arreglo a lo estipulado en el artículo 245 de la Ley del Suelo. Se consideran contenidos en el deber de conservación:
 - a) Los trabajos y obras de conservación que tengan por objeto evitar el deterioro de las condiciones de seguridad, salubridad y ornato público de la propiedad, así como el correcto funcionamiento de sus servicios e instalaciones y la reposición habitual de los elementos o componentes cuya naturaleza así lo requiera.
 - b) Los trabajos de reparación que repongan las construcciones e instalaciones a sus correctas condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, restaurando o consolidando los elementos dañados que les afecten o que dificulten o deterioren sus condiciones de uso, siempre que el coste de las obras señaladas no exceda el 50 por ciento del valor actual del edificio o plantas afectadas, excluido el valor del terreno. Si concurren razones de utilidad pública o interés social que aconsejen la conservación del inmueble, el Ayuntamiento podrá subvencionar el exceso de coste de la reparación.
2. El deber de conservación y/o reparación inherente a la propiedad no excluye las obligaciones y derechos de los arrendatarios establecidos por la legislación sobre arrendamientos.
3. En el caso de urbanizaciones el deber de conservación recaerá:
 - a) Sobre la entidad promotora, si la urbanización no ha sido recibida provisionalmente.
 - b) Sobre la entidad urbanística de conservación, cuando esta exista.
 - c) Sobre su titular, en los demás casos.

Art. 1.3.7. Condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato público.

1. A los efectos provistos en el artículo 1.3.3. se entienden por condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato público:
 - a) Solares: deberán estar vallados mediante cercas carentes de elementos punzantes, cortantes u otros que puedan causar daño a personas o animales. Deberán protegerse o señalizarse los pozos o desniveles que puedan causar accidentes. Los solares se mantendrán limpios y, sobre ellos, se respetarán las servidumbres a las redes de distribución y abastecimiento u otras que fueran de aplicación.

- b) **Urbanizaciones:** el propietario de cada parcela es responsable de mantener las acometidas de redes de servicio en correcto estado de funcionamiento. En urbanizaciones particulares, correrá por cuenta de sus propietarios la conservación de calzadas, aceras, redes de distribución, servicio de alumbrado y restantes elementos que configuren la urbanización.
 - c) **Construcciones:** deberán mantener sus cerramientos y cubiertas estancas al paso de agua, y mantener en buen estado los elementos de protección contra caídas. Los elementos de estructura deberán conservarse de modo que garanticen el cumplimiento de su misión resistente, defendiéndolos de los efectos de la corrosión y agentes agresores así como de las filtraciones que puedan lesionar las cimentaciones. Deberán conservarse los materiales de revestimiento de fachadas, cobertura y cerramiento de modo que no ofrezcan riesgo a las personas y a los bienes. Deberán mantenerse en buen estado las redes de servicio, instalaciones sanitarias, condiciones de ventilación e iluminación, de modo que se garantice su aptitud para el uso a que estén destinadas así como su régimen de utilización. Se mantendrán tanto el edificio como sus espacios libres con un grado de limpieza que evite peligro para las personas. Se conservarán en buen funcionamiento los elementos de reducción y control de emisiones de humos y partículas. La fachada de las construcciones deberá mantenerse adecuada mediante limpieza, pintura, reparación o reposición de sus materiales de revestimiento.
2. Las condiciones señaladas serán de aplicación a los carteles e instalaciones de acuerdo con su naturaleza.

Art. 1.3.8. Ordenes de ejecución

1. En aplicación de los artículos 245 y 246 de la Ley del Suelo, el Ayuntamiento podrá dictar órdenes de ejecución para el cumplimiento del deber de conservación, su incumplimiento acarreará la ejecución sustitutoria e imposición de las sanciones legales, que podrán alcanzar la expropiación del inmueble con carácter sancionador.

Art. 1.3.9. Conservación específica del patrimonio cultural

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

Art. 1.3.10. Situaciones de fuera de ordenación

1. A los efectos del artículo 137 de la Ley del Suelo, se encuentran en situación de fuera de ordenación en cualquier suelo:
 - a) Los edificios que ocupan suelo calificado como viario o espacios libres públicos.
 - b) Los edificios que ocupan terrenos destinados a usos dotacionales públicos, y cuyas características fuesen incompatibles con dicho uso dotacional.
 - c) Los usos o edificaciones que el Plan señala expresamente como fuera de ordenación.
 - d) Los edificios o instalaciones destinados a usos incompatibles con el medio ambiente o con las disposiciones vigentes en materia de seguridad y salubridad, cuyas deficiencias no puedan resolverse con medidas correctoras.
 - e) Los comprendidos en los ámbitos de áreas específicas o que requieran la elaboración de Plan Especial o Estudio de Detalle, en tanto sean disconformes con las previsiones establecidas en las mismas.
2. La situación de fuera de ordenación conlleva la denegación de licencia salvo:
 - a) Las requeridas en función del artículo 137 de la Ley del Suelo.
 - b) Las destinadas a subsanar la situación de fuera de ordenación cuanto esto fuera posible.

Art. 1.3.11. Situaciones fuera de ordenanza

1. Están incluidos en la situación de fuera de ordenanza los edificios e instalaciones, que no incurran en la situación de fuera de ordenación y en los que concurran alguna de las circunstancias siguientes:
 - a) Sobresalir de líneas de edificación vinculantes.
 - b) Estar destinado a un uso expresamente prohibido.
 - c) Ocupar un espacio o vacío libre de parcela señalado expresamente por el Plan General.
 - d) Las edificaciones en suelo urbanizable programado que no estén en situación de fuera de ordenación.
2. En los edificios fuera de ordenanza son admisibles las obras necesarias para eliminar tal situación, así como las obras de conservación, mantenimiento y/o consolidación que permitan la continuidad del uso. No serán admisibles las obras que supongan:
 - a) La sustitución de elementos de las redes de instalaciones, en cuantía superior al 25% del presupuesto de ejecución material correspondiente al coste de la ejecución del conjunto de la instalación, valorado a su precio actual.

- b) La sustitución de elementos de estructura o fábricas en más de un 25% de su superficie.
 - c) Un coste de ejecución material superior al 40% del valor actual del inmueble, excluido el suelo.
 - d) Cambio de uso.
3. A los efectos de este artículo, no se considera cambio de uso los cambios de actividad dentro de un mismo tipo de uso particularizado en que se subdividen los usos pormenorizados e individualizados.

Art. 1.3.12. Situaciones preexistentes^{1, 2, 3}

1. Las edificaciones o usos anteriores a este Plan, que no sean calificadas como fuera de ordenación ni como fuera de ordenanza, pero que por razón de Normativas anteriores no estén ajustadas a las condiciones expresadas en estas Normas, podrán ser objeto de las siguientes obras:
- a) Con criterio general: obras de consolidación o reparación; restauración; conservación o mantenimiento; acondicionamiento, incluidas las obras de afectación de elementos comunes de circulación vertical que sean necesarias para la transformación del uso permitido del edificio, obras que se considerará que no afectan a la estructura del edificio; exteriores; modificación de un uso dentro de los permitidos; y reestructuración de cubierta. Se admiten alteraciones puntuales de la estructura cuando se enmarquen en obras de alcance limitado y sean necesarias para resolver problemas de accesibilidad, evacuación de incendios, etc., o que puedan venir impuestas por normativas sectoriales o por la propia necesidad de mantener correctamente el destino actual y/o utilización normal del edificio, siempre que no supongan una reedificación del edificio ni sean consecuencia de la pretensión de implantar un nuevo uso/destino en el edificio que exija un reacondicionamiento general del mismo.
 - b) Obras de ampliación de edificios residenciales de vivienda y dotaciones que cumplan en sí mismas las determinaciones del Plan. Previa consulta, se podrán realizar obras de ampliación de edificios residenciales de vivienda y dotaciones que cumplan en sí mismas las determinaciones del Plan y no agraven las condiciones de inadecuación de la edificación preexistente.
 - c) Excepcionalmente y previa consulta, obras de reestructuración, cuando por las características de la parcela y el grado de consolidación de las colindantes resulte imposible la construcción de nueva planta del aprovechamiento permitido por el Plan. En los casos de ejecución de entreplantas para albergar usos individuales de actividades productivas compatibles con el uso dominante residencial, vinculadas formal y funcionalmente con las actividades a desarrollar en planta baja la superficie construida resultante no tendrá la consideración de computable a efectos del artículo 3.6.2.
2. A los efectos de este artículo, el régimen de mantenimiento de usos preexistentes o su modificación estará sujeto a las siguientes reglas:
- 1º) Los usos preexistentes que estuviesen dados de alta en el Registro de Actividades Económicas (IAE) con anterioridad a la entrada en vigor del Plan General de 1997, podrán mantener su actividad o bien alterarla según las reglas de los apartados siguientes.
 - 2º) No se considera cambio de uso los cambios de actividad dentro de un mismo tipo de uso particularizado en que se subdividan los usos individualizados según el desglose que figura en la cabecera del cuadro 1 del capítulo 9, título 5, de esta normativa urbanística.
 - 3º) Se admite el cambio de un uso preexistente de comercio-reunión al de oficina por su potencial menor conflictividad.

¹ Artículo alterado por la Modificación Puntual del Plan General número 4: Aprobada definitivamente por Resolución del Consejero de Obras Públicas Vivienda y Urbanismo de la Diputación Regional de Cantabria de 10 de Marzo de 1.998 (BOC nº 61, de 26/03/98; corrección de errores B.O.C. nº 86, de 30/04/98)

² Artículo alterado por la Modificación Puntual del Plan General número 29: Aprobada definitivamente por Resolución del Consejero de Obras Públicas, Vivienda y Urbanismo de la Diputación Regional de Cantabria de 30 de Marzo de 2001 (B.O.C. nº 77 de 23/04/01)

³ Artículo alterado por la Modificación Puntual del Plan General número 47: Aprobada definitivamente por Acuerdo plenario de 30 de Abril de 2003 (B.O.C. nº 90 de 13/05/03)

TITULO 2. DESARROLLO, EJECUCION Y REGIMENES COMPLEMENTARIOS**CAPITULO 1.DISPOSICIONES GENERALES****Art. 2.1.1. Competencia para el desarrollo y ejecución del Plan**

1. El desarrollo y ejecución del Plan corresponde al Ayuntamiento de Santander, sin perjuicio de la colaboración de los particulares, con arreglo a lo establecido en la legislación urbanística y en esta Norma.
2. La Administración Central o Autonómica desarrollarán las infraestructuras, servicios y equipamientos cuya ejecución tengan atribuida, dentro de sus respectivas competencias.
3. La tramitación y aprobación de los instrumentos de desarrollo del Plan se ceñirán, en todo, a lo establecido en la legislación urbanística.

Art. 2.1.2. Prioridad en el desarrollo

1. Las actuaciones previstas para el desarrollo y ejecución de las determinaciones del Plan General deberán sujetarse al orden de prioridad y plazos que se establecen en el mismo. No obstante, el Ayuntamiento podrá adecuar, de conformidad con lo dicho en 1.1.6., los calendarios de ejecución de viarios, espacios libres, equipamientos, dotaciones y/o áreas específicas.

Art. 2.1.3. Desarrollo del Plan

1. El Plan General establece, donde procede, los instrumentos de planeamiento que deben desarrollarlo, así como sus determinaciones de planeamiento y plazos de ejecución.
2. El Plan General establece, en determinados casos, la obligatoriedad de la iniciativa privada en la elaboración de los instrumentos de planeamiento que deben desarrollarlo. El incumplimiento por parte de la iniciativa privada o pública no municipal de los plazos previstos en el Programa para desarrollo del Plan faculta al Ayuntamiento para asumir subsidiariamente el desarrollo, gestión y ejecución del planeamiento en el ámbito en que se haya producido el incumplimiento.
3. Cuando razones de conveniencia y oportunidad así lo aconsejen, podrán delimitarse ámbitos para la redacción de planes especiales y otros instrumentos definidos en este capítulo.
4. Los planes especiales que se delimiten con posterioridad a la entrada en vigor del Plan General y que desarrollen suelo de sistemas generales, serán de iniciativa pública. Los planes especiales de reforma interior serán, preferentemente, de iniciativa pública.
5. Los instrumentos de planeamiento, gestión y ejecución, podrán tramitarse paralela o simultáneamente.

Art. 2.1.4. Precisión de límites

1. Los ámbitos de los instrumentos de planeamiento definidos en el Plan General podrán adecuarse cuando se den alguna de las siguientes circunstancias:
 - a) Adaptación a alineaciones o líneas de edificación existentes, salvo que la edificación estuviese en situación de fuera de ordenación o fuera de ordenanza.
 - b) Cuando así lo aconseje la existencia de rasgos topográficos o significativos.
 - c) Adaptación a los límites de la propiedad urbana y rústica.
 - d) Respeto al arbolado o elementos naturales existentes.
2. La adaptación de delimitaciones no podrá exceder en más o en menos, al 5% de la superficie real del ámbito delimitado por el Plan.

Art. 2.1.5 Instrumentos de Planeamiento

1. El desarrollo del Plan General podrá realizarse, según los casos, mediante:
 - a) Figuras de planeamiento.
 - b) Figuras complementarias de planeamiento.
 - c) Proyectos de gestión urbanística.
 - d) Proyectos de obras urbanísticas.
2. Las figuras de planeamiento incluyen:

- a) Programas de actuación urbanística.
 - b) Planes parciales.
 - c) Planes especiales de reforma interior.
 - d) Planes especiales de protección o mejora, en sus distintas modalidades.
 - e) Planes especiales en las demás clases que contemplan la Ley del Suelo y su desarrollo reglamentario.
 - f) Planes de saneamiento.
3. Las figuras complementarias de planeamiento incluyen:
- a) Estudios de detalle.
 - b) Proyectos de urbanización.
 - c) Catálogos.
4. Los proyectos de gestión urbanística incluyen:
- a) Proyectos de compensación.
 - b) Proyectos de reparcelación.
 - c) Proyectos de expropiación.
5. Los proyectos de obras urbanísticas incluyen:
- a) Proyectos de elementos de sistema general o local.
 - b) Proyectos de obras ordinarias.

Art. 2.1.6. Figuras de planeamiento

1. Las figuras de planeamiento no tienen capacidad de alterar el aprovechamiento urbanístico pero sí de definir y precisar elementos urbanísticos y/o calificaciones de suelo con sujeción al Plan General. Su aplicación, alcance y contenido se ajustarán a lo establecido por la Ley del Suelo y el Reglamento de Planeamiento, con las mayores precisiones expresadas en este artículo.
2. Programas de actuación urbanística (PAU): tendrán como mínimo igual grado de precisión y modo de regulación al utilizado por el Plan General para la ordenación del suelo urbanizable programado.
3. Planes parciales (PP): incluirán las mayores precisiones y contenidos que les fueran señalados por el Plan General o el Programa de Actuación Urbanística.
4. Planes especiales (PE): su redacción será obligatoria cuando lo especifique el Plan General, a cuyas directrices o previsiones habrán de ajustarse. Asimismo, y aunque no lo dijera el Plan General, también será obligatoria su redacción cuando así lo determine normativa de mayor rango o legislación sectorial específica.
5. Planes especiales de reforma interior (PERI): su redacción será obligada allí donde hubiese mandato expreso del Plan General; se regirán por criterios de conveniencia y oportunidad donde y cuando hubiese circunstancias objetivas que lo aconsejasen; y deberán ajustarse a las determinaciones del Plan General. Para cualquier terreno dentro de su ámbito fijarán, al menos, una de las siguientes condiciones:
 - a) Definición de alineaciones, rasantes, usos pormenorizados, sistema de ejecución, y ámbito de equidistribución (unidad de ejecución o remisión a actuación asistemática).
 - b) Remisión a estudio de detalle cuyas condicionantes queden definidas por el PERI.
6. Planes especiales de protección o mejora: su contenido y determinaciones deberán explicitarse en el acuerdo de redacción cuando la misma se rigiera por criterios de conveniencia no vinculados al cumplimiento de obligaciones establecidas por legislación sectorial o planeamiento de rango superior al Plan General.
7. Planes de saneamiento: con los contenidos y alcances establecidos en el artículo 90 de la Ley del Suelo y 83 y 84 del Reglamento de Planeamiento.

Art. 2.1.7. Figuras complementarias de planeamiento

1. Las figuras complementarias de planeamiento carecen de capacidad para definir o alterar calificación o aprovechamiento urbanístico de los terrenos. Su aplicación, alcance, contenido y facultades y limitaciones se ajustarán a lo establecido por la Ley del Suelo y el Reglamento de Planeamiento, con las mayores precisiones expresadas en este artículo.
2. Estudios de detalle: su redacción será obligatoria allí donde expresamente lo establezca el Plan General o las figuras de planeamiento que lo desarrollen. Podrán asimismo redactarse, cuando y donde hubiese razones de conveniencia y oportunidad, en los siguientes casos:
 - a) En suelo urbano cuya ordenación pormenorizada no hubiese sido diferida por el Plan General a otra figura de desarrollo o complementaria del planeamiento.

- b) En suelo urbano cuya ordenación pormenorizada hubiese sido diferida por el Plan General a otra figura de desarrollo o complementaria del planeamiento, tras la aprobación definitiva de la figura requerida.
 - c) En suelo urbanizable, tras la aprobación definitiva del correspondiente plan parcial.
 - d) Tras la aprobación definitiva de planes especiales, si la naturaleza y contenido de los mismos lo permite.
3. Proyectos de urbanización: tienen por objeto llevar a la práctica las obras necesarias para la materialización del viario, las infraestructuras y redes de servicio, los espacios libres y/o elementos comunes que pudieran ser precisos para otorgar a los terrenos la condición de solar conforme la define el artículo 14 de la Ley del Suelo y el 21 del Reglamento de Planeamiento. Se ajustarán al artículo 92 de la Ley del Suelo y al Reglamento de Planeamiento con sujeción en todo caso al planeamiento. Su redacción será obligada:
- a) En los ámbitos de planes parciales y especiales de reforma interior.
 - b) En suelo urbano, allí donde lo especifique el planeamiento y donde para adquirir la condición de solar sea preciso materializar alineaciones correspondientes a apertura del nuevo viario y/o rasantes nuevas o que varíen las existentes.

Art. 2.1.8. Proyectos de gestión urbanística

1. Los proyectos de gestión urbanística carecen de facultad ordenadora. Tienen por objeto el soporte parcelario necesario para materializar determinaciones de planeamiento. Se ajustarán a lo establecido en cada caso por la Ley del Suelo y su desarrollo reglamentario con las mayores precisiones establecidas en este artículo.
2. Proyectos de compensación: su redacción será obligada en las unidades de ejecución por el sistema de compensación. Su alcance y contenido será el establecido para los proyectos de reparcelación con la salvedad que, respecto a los criterios aplicables, permite el punto 3 del artículo 157 de la Ley del Suelo.
3. Proyectos de reparcelación: su redacción será obligada en las unidades de ejecución por el sistema de cooperación salvo en los casos previstos en el artículo 73 del Reglamento de Gestión. Su objeto, contenido y procedimiento, reglas y efectos se ajustarán a los artículos 164 a 171 y concordantes de la Ley del Suelo y al Reglamento de Gestión Urbanística.
4. Proyectos de expropiación: su redacción será obligatoria en las unidades de ejecución o elementos a gestionar por expropiación.

Art. 2.1.9. Proyectos de obras urbanísticas

1. Los proyectos de obras urbanísticas tienen como contenido la definición de obras con la precisión necesaria para su correcta ejecución en sus aspectos técnico y económico. Pueden ser:
 - a) Proyectos de partes de sistemas generales, o de viarios o espacios libres que no sean sistema general, que constituyan partes significativas y funcionalmente completas y cuando, por la naturaleza de las determinaciones del Plan General o su desarrollo, fuera conveniente y oportuna su redacción.
 - b) Los proyectos de obras ordinarias: tienen por objeto la ejecución de obras de elementos aislados del espacio público que, por su alcance o naturaleza, no son incluidos dentro de los proyectos de urbanización.

Art. 2.1.10. Ordenanzas Municipales

A los efectos de estas Normas se consideran Ordenanzas Municipales las disposiciones de carácter general y de competencia ordinaria municipal que regulan aspectos relacionados con: la aplicación del planeamiento urbanístico y usos del suelo; las actividades, las obras y los edificios. Se incluyen en este concepto:

- a) Las ordenanzas complementarias definidas en el artículo 1.1.12 de estas Normas.
- b) Las que se encuentran aprobadas por el Ayuntamiento en lo que no se oponga a lo establecido en estas Normas.
- c) Las que pueda aprobar el Ayuntamiento en el ejercicio de las competencias que la legislación le otorga.

Art. 2.1.11. Registro de cargas

1. El Ayuntamiento dispondrá de un registro público de cargas y limitaciones de la propiedad en el que se anotarán las siguientes situaciones:
 - a) Las órdenes de reparación de inmuebles, hasta su correcta ejecución.
 - b) Las órdenes de restauración de la legalidad urbanística, en tanto no sean ejecutadas.
 - c) Las limitaciones singulares del derecho de propiedad derivadas de la gestión del planeamiento.
2. En el registro figurarán al menos los siguientes datos:
 - a) Identificación del inmueble.
 - b) Referencia al expediente que motiva su inscripción en el registro.
 - c) Identificación del sujeto pasivo que origina la inscripción.

Art. 2.1.12. Registro de solares

1. El Ayuntamiento constituirá un registro público de solares y terrenos sin urbanizar, conforme a lo previsto en el artículo 227 y siguientes de la Ley del Suelo.
2. En dicho registro habrán de constar, como mínimo, los siguientes datos:
 - a) Acuerdo municipal que declare incumplidos el deber o deberes urbanísticos de que se trate.
 - b) Referencia al expediente que se haya tramitado.
 - c) Identificación de la finca.
 - d) Identificación del propietario de la finca.
 - f) Cargas, gravámenes y situaciones inscritas en el registro de la propiedad.
 - g) Relación de inquilinos, arrendatarios y ocupantes del inmueble.
 - h) Valor urbanístico del terreno.
 - i) Precio del terreno, precios máximos de venta o arrendamiento y plazos máximos de ejecución de urbanización y edificación.

Art. 2.1.13. Registro de transferencias

1. El Ayuntamiento dispondrá de un registro de transferencias de aprovechamiento. En este registro se inscribirán los acuerdos de cesión de aprovechamiento entre particulares y las transmisiones realizadas por la administración (Art. 197 del T.R.L.S.)
2. La inscripción en el registro de transferencias es obligatoria y previa a la inscripción de los actos en el registro de la propiedad.

CAPITULO 2.GESTION Y EJECUCION DEL PLAN

Art. 2.2.1. Ejecución de planeamiento

1. De conformidad con el artículo 140 de la Ley del Suelo, se entiende por ejecución del planeamiento el conjunto de las acciones y procedimientos establecidos en la legislación para:
 - a) Distribución equitativa de beneficios y cargas.
 - b) Cesión de los terrenos destinados a dotaciones públicas.
 - c) Cesión de los terrenos destinados a acoger el aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento o a la administración actuante.
 - d) Sufragar y, en su caso, ejecutar la urbanización.
2. La competencia para la ejecución del planeamiento, así como los requisitos para llevarla a cabo, son los establecidos en la legislación urbanística con sujeción a las determinaciones aplicables del Plan General.

Art. 2.2.2. Areas de reparto.

1. Se entiende por área de reparto un ámbito, continuo o discontinuo, delimitado por el Plan General a fin de acotar y poder distribuir entre los propietarios afectados las cargas y beneficios urbanísticos.

Art. 2.2.3. Unidades de ejecución

1. Se entiende por unidad de ejecución un ámbito, continuo o discontinuo, incluido en un área de reparto y delimitado para ejecutar el planeamiento de los terrenos en él incluidos.
2. La delimitación de unidades de ejecución podrá hacerse:
 - a) Por el propio Plan General.
 - b) Por los planes parciales o especiales de reforma interior.
 - c) Por el procedimiento establecido para suelo urbano, o urbanizable con plan parcial, en el artículo 146 de la Ley del Suelo.
3. La delimitación de unidades de ejecución deberá satisfacer los requisitos establecidos por el artículo 145 de la Ley del Suelo y el título 10 de estas Normas, en particular los artículos 10.3.9. y 10.3.10.

Art. 2.2.4. Terrenos no incluidos en unidades de ejecución

1. La ejecución del planeamiento se hará mediante unidades de ejecución salvo en el caso de:

- a) Actuaciones asistemáticas en suelo urbano, referidas a suelos señalados a tal fin por el Plan General o, razonadamente y de conformidad con éste, por planes especiales de reforma interior.
- b) Ejecución directa, o mediante plan especial, de sistemas generales o alguno de sus elementos.

Art. 2.2.5. Sistemas de actuación

1. Las unidades de ejecución se desarrollarán mediante uno de los siguientes sistemas:
 - a) Compensación.
 - b) Cooperación.
 - c) Expropiación.
2. En la aplicación de cualquiera de los sistemas se estará a lo establecido por los artículos 149 a 176 de la Ley del Suelo y en estas Normas.
3. El sistema de ejecución será:
 - a) El que señala el Plan General en los casos que lo hace.
 - b) El que señalen los planes parciales o planes de reforma interior con sujeción, en todo caso, a lo que al efecto determine el Plan General o la figura de desarrollo de planeamiento a que estuviesen supeditados.
 - c) El que, en ausencia de lo anterior, o como modificación justificada de ello, se fije mediante el procedimiento establecido por el artículo 146 de la Ley del Suelo.
 - d) El de expropiación, en los casos en los que así se derivase de la Ley del Suelo, por incumplimiento de plazos, u otras obligaciones, o por otras circunstancias.
4. A efectos de lo expresado en el párrafo c) previo, se considerará como sistema de actuación preferente:
 - a) En suelo urbano; el sistema que expresamente señale el Plan General, en su caso, y en defecto de ello, el de cooperación. La aplicación de otro sistema deberá justificarse con remisión expresa a lo dicho en el artículo 149 de la Ley del Suelo.
 - b) En suelo urbanizable; el sistema de compensación.
5. Sin perjuicio de lo establecido en los puntos anteriores, en cualquier momento el Ayuntamiento podrá proceder a la ejecución directa y anticipada de dotaciones locales y/o viario, incluidas en unidades de ejecución y/o áreas específicas, mediante expropiación u ocupación directa, siempre que el interés público motivase el adelantamiento de la actuación.

Art. 2.2.6. Sistema de compensación

1. La ejecución de planeamiento mediante el sistema de compensación se ajustará a lo dicho por los artículos 157 y siguientes de la Ley del Suelo con las siguientes mayores precisiones:
 - a) Se considerará al Ayuntamiento automáticamente incorporado a la Junta de Compensación, aún cuando no curse notificación expresa al respecto, siempre que fuese titular de terrenos patrimoniales que hubieran de participar en el aprovechamiento.
 - b) El Ayuntamiento adquirirá las obligaciones derivadas de las cesiones de aprovechamientos únicamente cuando dichas cesiones se formalicen y adquieran plena validez y eficacia.

Art. 2.2.7. Sistema de cooperación

1. La ejecución de planeamiento mediante el sistema de cooperación se ajustará a lo dicho por los artículos 162 a 170 de la Ley del Suelo.
2. A efectos de lo establecido en el punto 2 del artículo 162 de la Ley del Suelo, se considerará innecesaria la reparcelación de un ámbito cuando se den simultáneamente las condiciones siguientes:
 - a) Las parcelas o ámbitos que resulten tras deducir los espacios viarios o dotacionales de cesión obligatoria, cumplan las condiciones de dimensión, forma o superficie aplicables a las parcelas en función de la calificación pormenorizada que les correspondiese.
 - b) Tuviese un aprovechamiento urbanístico materializable no superior en más de un 15% al que les correspondería en función del área de reparto.
 - c) Cumpliesen, con carácter previo a la reparcelación, los requisitos que respecto a aprovechamientos materializables y susceptibles de apropiación se establecen en los artículos 187 a 190 de la Ley del Suelo.

Art. 2.2.8. Sistema de expropiación

1. La ejecución del planeamiento mediante el sistema de expropiación se ajustará a lo establecido por los artículos 171 a 176 y concordantes de la Ley del Suelo.

Art. 2.2.9. Actuaciones asistemáticas

1. En suelo urbano, de conformidad con los artículos 185 y siguientes de la Ley del Suelo, cuando no se actúe a través de unidades de ejecución, el ajuste entre los aprovechamientos susceptibles de apropiación y los remitidos por el Plan se realizarán mediante actuaciones asistemáticas reguladas en el capítulo III del Título IV de la Ley del Suelo.

Art. 2.2.10. Derechos de tanteo y retracto

1. A efectos de garantizar el cumplimiento de la programación del planeamiento, incrementar el patrimonio municipal del suelo, intervenir en el mercado inmobiliario y facilitar el cumplimiento de los objetivos del planeamiento, el Ayuntamiento podrá delimitar áreas en que las transmisiones onerosas de terrenos o edificios quedarán sujetas al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto.
2. La delimitación de áreas de tanteo y retracto establecerá los bienes inmuebles sujetos al ejercicio de dichos derechos, así como el plazo de duración del ejercicio de los derechos.
3. La delimitación de áreas, el procedimiento de ejercicio de los derechos, y sus efectos, se atenderá al contenido de los artículos 292 a 298 de la Ley del Suelo.

CAPITULO 3.PATRIMONIO MUNICIPAL DEL SUELO**Art. 2.3.1. Disposiciones generales**

1. En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 276 de la Ley del Suelo el Ayuntamiento de Santander constituirá su Patrimonio Municipal de Suelo, con la finalidad de regular el mercado de terrenos, obtener reservas de suelo para actuaciones de iniciativa pública y facilitar la ejecución del planeamiento.
2. Los ingresos obtenidos de la enajenación y gestión del Patrimonio Municipal de Suelo, y del equivalente económico del aprovechamiento correspondiente a la administración, se destinarán a la ampliación y conservación del mismo, que constituirá un patrimonio separado de los restantes bienes municipales.
3. Los bienes integrados en el Patrimonio Municipal de Suelo deberán destinarse a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o a otros usos de interés social, entendiéndose expresamente como tal la ejecución de viario, espacios libres y equipamientos públicos e infraestructuras contempladas en el planeamiento.

Art. 2.3.2. Bienes integrantes

1. El Patrimonio Municipal de Suelo estará integrado por los bienes descritos en el artículo 277 de la Ley del Suelo.
2. A efectos de su gestión urbanística, los bienes integrantes del patrimonio municipal de suelo se clasifican en:
 - a) Dotacionales: Pertenecen a este tipo los suelos calificados por el Plan como viario, espacios libres, equipamiento o infraestructura.
 - b) No dotacionales: Pertenecen a esta categoría los suelos calificados por el planeamiento como destinados a cualquier uso distinto de los anteriores.
3. Los suelos dotacionales y no dotacionales incluirán:
 - a) Los que hayan sido obtenidos mediante cesión, permuta o expropiación.
 - b) Los que obtengan mediante alguno de los procedimientos establecidos en los artículos 199 a 205 inclusive de la Ley del Suelo.
 - c) Los que aun no estando específicamente adscritos por el planeamiento a los destinos descritos, se establezcan en aplicación de los mecanismos de cambio de uso contenido en estas Normas, o en aplicación del artículo 278 de la Ley del Suelo.
4. Los suelos integrados en el Patrimonio Municipal de Suelo mediante adquisición onerosa, se adscribirán a alguna de las categorías anteriores en función de su destino, sin perjuicio de la aplicación del apartado 2 del artículo 154 de la Ley del Suelo cuando se trate de suelos integrados en actuaciones sistemáticas.

Art. 2.3.3. Ordenanzas sobre la colaboración municipal en la equidistribución

1. Para facilitar el cumplimiento de las obligaciones de equidistribución en general, y en suelo urbano en particular, el Ayuntamiento podrá establecer procedimientos simplificados de reparcelación voluntaria, incorporando al mismo unidades de aprovechamiento de titularidad municipal integradas en el Patrimonio Municipal del Suelo. La definición y funcionamiento de dicho procedimiento se regularán mediante ordenanza municipal específica, con sujeción a lo establecido por la Ley del Suelo y la Ley de Administración Local. Dichas ordenanzas deberán hacer posible que la tramitación y, en su caso, materialización o liquidación económica de las transferencias se simultanee con la tramitación de proyectos de compensación o de reparcelación, o con la de licencias de obra cuando aquellos no fueran necesarios.

TITULO 3. DEFINICIONES GENERALES DE LAS OBRAS Y LA EDIFICACION**CAPITULO 1.SOBRE LAS DEFINICIONES GENERALES DE LAS OBRAS Y LA EDIFICACION****Art. 3.1.1. Definiciones generales: alcance y contenidos**

1. Son definiciones generales las que utiliza las presentes Normas para delimitar el sentido y contenido de aspectos referidos a obras, edificación u otras materias.
2. Las figuras de planeamiento que desarrollen el Plan General deberán respetar en todo las definiciones generales; pero podrán introducir subdivisiones y/o mayores precisiones o matizaciones siempre que con ello no las tergiversen, no concedan como resultado directo o indirecto mayor permisividad edificatoria, y/o no alteren las condiciones de edificabilidad materializable y/o aprovechamiento urbanístico.
3. Los proyectos de obras o edificación u otros actos se ceñirán en todo a interpretación de la Normativa aplicable conforme a las definiciones generales o a los ajustes que de las mismas hubiesen realizado las figuras de planeamiento de acuerdo con el punto 2 precedente.
4. En determinados ámbitos cuya regulación se remite a figura de planeamiento aprobada con anterioridad, las definiciones aplicables serán las de la presente Normativa, salvo que expresamente se indique lo contrario para todo o parte de las mismas, en cuyo caso será aplicable la de la Normativa del planeamiento a cuyo amparo se desarrolló la figura correspondiente.

Art. 3.1.2. Grupos de definiciones generales

1. Las definiciones generales, contenidas en el presente título se subdividen en cinco grupos:
 - a) Obras e intervenciones en los edificios
 - b) Terrenos y parcelas
 - c) Posición de los edificios
 - d) Forma de los edificios
 - e) Superficies de los edificios

CAPITULO 2.OBRAS E INTERVENCIONES EN LOS EDIFICIOS**Art. 3.2.1. Tipos de Obras**

1. A efectos de tramitación y/o de regulación de su posibilidad de realización las obras en los edificios se diferencian en función de:
 - a) Nivel: grado de complejidad y/o necesidad de supervisión técnica
 - b) Naturaleza: elementos, y extensión de las obras.
 - c) Objeto: intención arquitectónica o urbanística que se persigue.

Art. 3.2.2. Niveles de obras

1. En función de su intensidad relativa, y a efectos de tramitación de licencias y control urbanístico, se consideran los siguientes niveles de obras:
 - a) Menores: no incluyen y no afectan a los elementos estructurales, ni añaden ni alteran la disposición o características de huecos en fachadas interiores o exteriores y, en general, no suponen riesgo para la edificación o el espacio público.
 - b) Tuteladas: afectan a la seguridad en la vía pública y/o elementos estructurales aislados (a efectos del régimen de silencio administrativo se consideran obras mayores).
 - c) Mayores: todas las que afectan a elementos estructurales o que, no teniendo el carácter de obra menor o tutelada, figuran enumerados en el artículo 242 de la Ley del Suelo y 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística.
2. La definición pormenorizada de las obras contenidas en cada nivel, así como sus efectos sobre cuanto se relaciona con su tramitación, se regulará por ordenanza municipal específica.

Art. 3.2.3. Naturaleza de las obras

1. En función de su naturaleza se consideran los siguientes tipos de obras

- a) Restauración: restitución de un edificio existente, o de parte del mismo, a sus condiciones o estado original, comprendiendo incluso obras de consolidación, demolición parcial, o acondicionamiento
- b) Conservación: mantenimiento del edificio, o partes del mismo, en correctas condiciones de salubridad y ornato, sin alterar su estructura y distribución.
- c) Consolidación: afianzamiento, refuerzo o eventual sustitución parcial de elementos dañados para asegurar la estabilidad del edificio y el mantenimiento de sus condiciones básicas de uso, con posibles alteraciones menores de su estructura y distribución.
- d) Acondicionamiento: mejora o adecuación al uso a que se vayan a destinar, de los espacios o instalaciones de la edificación mediante la introducción, sustitución o modernización de servicios, instalaciones, o elementos constructivos, o mediante la redistribución de espacios interiores, pero sin afectar la posición preexistente de: fachadas interiores o exteriores; patios, o espacios y elementos comunes de acceso y circulación vertical y estructura y cubierta del inmueble.
- e) Reforma estructural: sustitución parcial o total de los elementos portantes de un edificio con variación de su diseño estructural.
- f) Obras exteriores: afectan puntualmente y de forma limitada, la configuración o aspecto exterior del edificio o local, sin alterar su volumetría ni morfología general.
- g) Obras de ampliación: aumento de la superficie edificada existente y/o del sólido capaz, bien por incremento en altura, bien por nueva ocupación de parcela, bien por ejecución de entreplantas y/o aprovechamientos bajo cubierta permitidos.
- h) Obras de demolición: desaparición total o parcial de edificación existente.
- i) Obras de nueva planta: nueva construcción total o parcial de edificios sobre suelo vacante o mediante sustitución de edificación existente.

Art. 3.2.4 Objeto de las obras

1. En función de su objeto se consideran los siguientes tipos de obras
 - a) Ordinarias: desarrollan las facultades urbanísticas sin más referencia que las Normas aplicables.
 - b) Sustitución: obras que, tras la demolición o desaparición de edificación preexistente, utiliza sus parámetros de altura, forma de ocupación, número de plantas y volumetría como referente para sus condiciones de edificación.
 - c) Reconstrucción: obras que, tras la demolición o desaparición de la edificación preexistente, reproduce fielmente las condiciones morfológicas exteriores e interiores de los espacios comunes y/o públicos de la misma.
 - d) Reparación: el conjunto de obras de restauración, conservación y/o consolidación necesarias para restituir las condiciones de funcionalidad, estabilidad, higiene u ornato que hubieran sido dañadas por falta de mantenimiento o por otras causas.
 - e) Reestructuración: conjunto de obras de restauración, conservación, acondicionamiento y reforma estructural que se realizan en un edificio para adecuar su contenido a nuevos usos y/o exigencias de estabilidad, salubridad, habitabilidad y ornato, pudiendo afectar a la estructura del edificio, a sus elementos comunes de acceso y circulación vertical, a la disposición de patios, pueden llegar a la total demolición interior pero en ningún caso variar la morfología exterior y los elementos constructivos exteriores. Podrán incrementar la superficie edificada del inmueble mediante la construcción de entreplantas, siempre que se cumplan las condiciones generales de edificabilidad, uso y edificación y haya una correcta adecuación de alturas de forjado y tabicación con los huecos correspondientes a la envolvente exterior que se mantiene.
 - f) Rehabilitación: conjunto de obras de restauración, conservación, acondicionamiento y consolidación que sean precisas para que la edificación recupere su significación arquitectónica con niveles adecuados de estabilidad, salubridad, habitabilidad y ornato, respetando y poniendo en valor las características, significados y elementos arquitectónicos que la configuran, sin implicar reforma estructural, y en todo caso, sin variar la estructura, los elementos comunes de acceso y circulación vertical, la disposición de los patios, y la morfología exterior y elementos constructivos exteriores.
2. Las obras de reestructuración y/o rehabilitación que tuviesen carácter obligatorio podrán quedar exentas del cumplimiento estricto de las condiciones generales de edificación y/o uso siempre que:
 - a) Su cumplimiento estricto violente o impida los objetivos propios del tipo de intervención.
 - b) No se violente Normativa sectorial o general de mayor rango.
 - c) Se explicita y justifique en la solicitud de licencia.

Art. 3.2.5. Proyecto unitario

1. A los efectos de estas Normas se define como proyecto unitario el proyecto básico que define obras que no se prevé ejecutar simultáneamente o conjuntamente.

2. Los proyectos unitarios deberán especificar las partes o fases en que se divide o prevé dividir la ejecución.
3. Los proyectos de ejecución especificarán la parte o fase que desarrollan y para cuya licencia se redactan.
4. Cuando un proyecto unitario afecta u ocupa distintas propiedades deberá tener la conformidad de todos los propietarios afectados.
5. Los proyectos de ejecución no podrán alterar las determinaciones contenidas en el proyecto unitario, limitándose al desarrollo de éste en sus aspectos constructivo, estructural y económico.
6. La alteración de los contenidos de un proyecto unitario se realizará mediante reformado del mismo, que contendrá estudio comparativo de la nueva solución respecto de la aprobada, integrando todos y cada uno de los documentos que lo configuran, con independencia de su modificación y del grado de ejecución de los edificios que se refiera.

CAPITULO 3. TERRENOS Y PARCELAS

Art. 3.3.1. Terreno

1. Se entiende por terreno la porción de suelo incluida en un ámbito delimitado, que sirve como unidad de referencia.

Art. 3.3.2. Parcela

1. Se entiende por parcela la superficie de terreno deslindada como unidad predial. La unidad parcelaria es el soporte de los usos pormenorizados definidos por el planeamiento y del aprovechamiento urbanístico.
2. Cuando la edificación esté indisolublemente vinculada a una parcela, esta circunstancia deberá hacerse constar registralmente, junto con el señalamiento de su aprovechamiento y de las condiciones urbanísticas bajo las que se hubiera edificado.
3. La segregación de fincas en que exista edificación deberá hacerse indicando el aprovechamiento que les corresponda según planeamiento, especificando para cada una el ya consumido por las construcciones que en ella hubiera, que no podrá en ningún caso exceder al autorizado por el Plan.

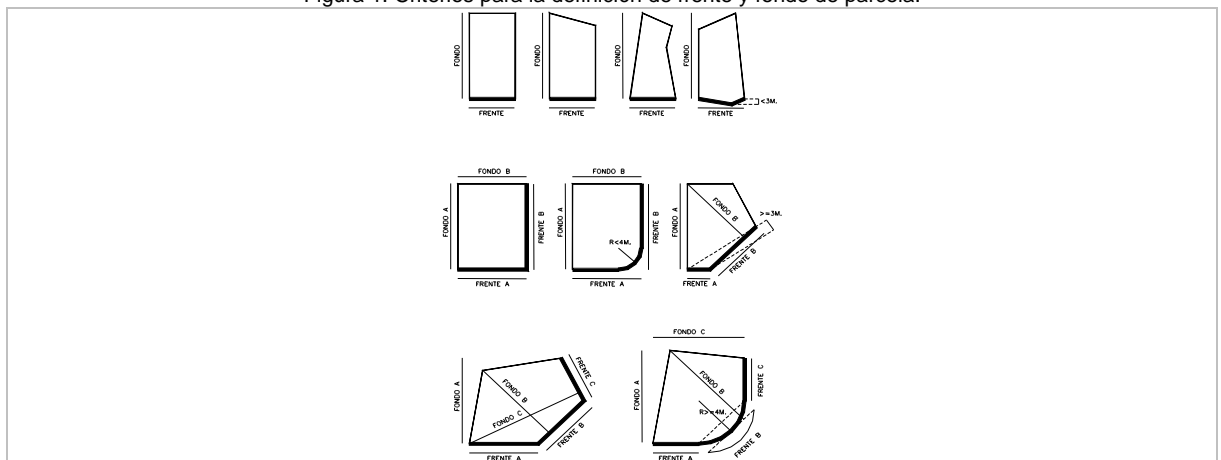
Art. 3.3.3. Linderos

1. Se denominan linderos las líneas perimetrales que establecen los límites de una parcela.
2. Tendrá la consideración de lindero frontal, aquel o aquellos que delimitan la parcela respecto al viario o espacios libres públicos.
3. El Ayuntamiento podrá exigir a los propietarios el amojonamiento y señalamiento de los linderos de parcela.

Art. 3.3.4. Frente y Fondo de parcela

1. Se entiende por frente de parcela su dimensión de contacto con viario o espacio libre público.
2. Se entiende por fondo de parcela la distancia máxima entre su frente y cualquier otro punto de la parcela, medida en perpendicular al frente de referencia.

Figura 1: Criterios para la definición de frente y fondo de parcela.



3. En el caso de más de un lindero frontal o de linderos no rectos se estará a los criterios de frente y fondo señalados gráficamente en la Figura 1 adjunta o los que, en casos singulares no directamente reflejados en ella, fuesen análogos.

Art. 3.3.5. Condiciones de parcela mínima

1. Son condiciones de parcela mínima las establecidas por el Plan o en su desarrollo como la unidad mínima de parcelación y/o edificación a los efectos previstos en el artículo 258 y concordantes de la Ley del Suelo. Las condiciones de parcela mínima fijadas por el Plan para un terreno podrán ser ampliadas pero no mermadas en desarrollo del planeamiento.
2. Deberán regularizarse los linderos cuando algún lindero lateral medianero entre dos fincas no sea perpendicular a la alineación de fachada, y forme con ella un ángulo interior inferior a 45°. Se exceptúan de esta condición los casos en que la regularización no sea posible, por estar protegida alguna de las fincas, o por no preverse la sustitución de su edificación en un plazo de 15 años, o por tener la edificación existente colindante un aprovechamiento materializado superior al 50% del patrimonializable.
3. Las condiciones de parcela mínima serán siempre exigibles a efectos de segregación de fincas o definición de fincas resultantes en proyectos de compensación, parcelación o reparcelación.
4. A efectos de edificación, las condiciones de parcela mínima sólo serán exigibles:
 - a) En suelos urbanizables de conformidad con lo establecido en esta Normativa y en las fichas correspondientes y, en su caso, por la normativa de la figura que desarrolle el planeamiento.
 - b) En suelo urbano siempre que mediare unidad de ejecución y, en todo caso, en los niveles 2 y 3 conforme se definen en el Título 10 de esta Normativa.

Art. 3.3.6. Superficies brutas y netas de suelo

1. Se entiende por superficie bruta de un ámbito, sector, unidad de ejecución o parcela, la comprendida dentro de su perímetro.
2. Se entiende por superficie neta de parcela la comprendida dentro del perímetro definido por sus linderos, una vez deducidas las superficies destinadas a viario y espacio libre públicos.
3. Se entiende por superficie neta de un ámbito, sector o unidad de ejecución.
 - a) La resultante de sumar las superficies netas de todas las parcelas que alberga; o,
 - b) La resultante de deducir de su superficie bruta los suelos destinados a viario y espacios libres públicos.
4. Se entiende por superficie neta lucrativa la resultante de deducir de la superficie neta de un ámbito, sector o unidad de ejecución o parcela la superficie de los suelos calificados como equipamiento o infraestructura públicos.

Art. 3.3.7. Solar

Para que una parcela o porción de terreno clasificado como suelo urbano o urbanizable adquiera la consideración de solar, establecida en el artículo 14 de la Ley del Suelo, deberá cumplir las siguientes condiciones:

- a) Planeamiento: tener aprobado definitivamente el planeamiento señalado para el desarrollo del área en que se encuentre, estar destinada por el planeamiento a un uso que requiera edificación y tener señaladas alineaciones y rasantes.
- b) Gestión: tener cumplidas las determinaciones de gestión fijadas por el planeamiento y, en su caso, las correspondientes a la unidad de ejecución en que esté incluida a efectos de distribución de beneficios y cargas. En todo caso habrá de cumplirse que, de la edificación del solar no podrán resultar restos inedificables en la manzana.
- c) Urbanización: contar con calzada pavimentada, encintado de aceras, abastecimiento de aguas, conexión con la red de alcantarillado, alumbrado público y suministro de energía eléctrica, en todo el frente o frentes en su caso a vía urbana prevista en el planeamiento. Cabrá autorizar la edificación de parcelas carentes de estas condiciones de urbanización, cuando se asegure la ejecución simultánea de construcción y urbanización con arreglo al artículo 40 del Reglamento de Gestión Urbanística.
- d) Dimensionales: satisfacer las condiciones de parcela mínima que, conforme al artículo 3.3.5 y a la normativa de zona o de desarrollo de planeamiento, le fuesen aplicables.
- e) Acceso: contar con pavimentación de acera y calzada en al menos dos tercios de la sección transversal prevista en planeamiento para el vial de enlace con la red viaria en funcionamiento.

Art. 3.3.8. Terreno edificable

1. Para que una parcela, o porción de terreno, clasificada como suelo no urbanizable pueda ser edificable, ha de cumplir las siguientes condiciones:
 - a) Planeamiento: pertenecer a una categoría o situación especial en suelo no urbanizable en que el Plan General admita la edificación y cumplir las condiciones de dimensión y forma establecidas en estas Normas.
 - b) Acceso: contar con acceso directo desde carretera o camino público, apto para ser utilizado por automóviles.
 - c) Salubridad: contar con agua potable, sistema de evacuación de aguas negras y energía eléctrica, si los usos a que se fuese a destinar la edificación requiriesen tales servicios.

Art. 3.3.9. Parcelaciones urbanísticas

1. Se considera parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, cuando pueda dar lugar a la constitución de un núcleo de población.
2. No se podrá efectuar ninguna parcelación urbanística sin que previamente haya sido aprobado el planeamiento exigible según la clase de suelo.
3. No cabrá realizar parcelaciones urbanísticas en suelo no urbanizable.

Art. 3.3.10. Deslindes

1. A efectos de su consideración urbanística el Plan considera deslinde la separación teórica de dos situaciones de planeamiento diferentes.

Art. 3.3.11. Alineaciones

1. Se entiende por alineaciones las líneas que establecen las condiciones de trazado de manzanas o parcelas, mediante las cuales se define la forma de la ciudad. El Plan señala dos tipos de alineaciones:
 - a) Alineaciones exteriores de manzana: establecen el perímetro exterior de la manzana, separando las vías y espacios libres públicos y anexos que la delimitan, de las parcelas, espacios libres y viario interior que la componen.
 - b) Alineaciones interiores de manzana: establecen, en su caso, la delimitación entre viario y/o espacios libres públicos interiores, y las parcelas que integran la manzana.
2. El Plan establece alineaciones vinculantes e indicativas.
 - a) Las alineaciones de carácter vinculante no pueden ser alteradas por los instrumentos de desarrollo del Plan General, salvo que medie trámite de modificación de planeamiento.
 - b) Las alineaciones indicativas son una pauta pero no una determinación vinculante. Salvo que la regulación específica de cada clase de suelo imponga otras condiciones, la concreción de las alineaciones indicativas contenidas en Plan General se hará:
 - En suelo urbanizable: por el plan parcial.
 - En suelo urbano perteneciente a áreas específicas: mediante la figura de planeamiento que determine la ficha correspondiente y, en defecto de la misma, mediante estudio de detalle.
 - En suelo el resto del urbano consolidado: mediante plan especial o estudio de detalle.
3. Las alineaciones exteriores de manzana que formen entre sí un ángulo inferior a 120 grados sexagesimales, medidos en cualquier sentido, se acordarán entre sí de la manera siguiente:
 - a) En zonas de edificación de manzana alineada, mediante chaflán formado por el segmento que une los puntos de cada alineación situados a una distancia de 3,00 metros de la concurrencia teórica de dichas alineaciones.
 - b) En el resto de las zonas, mediante arco de 4,00 metros de radio tangente a las alineaciones concurrentes.
4. El chaflán, o acuerdo, a que se refiere el punto anterior tendrá, a todos los efectos, la consideración de alineación exterior de manzana.

Art. 3.3.12. Rasantes

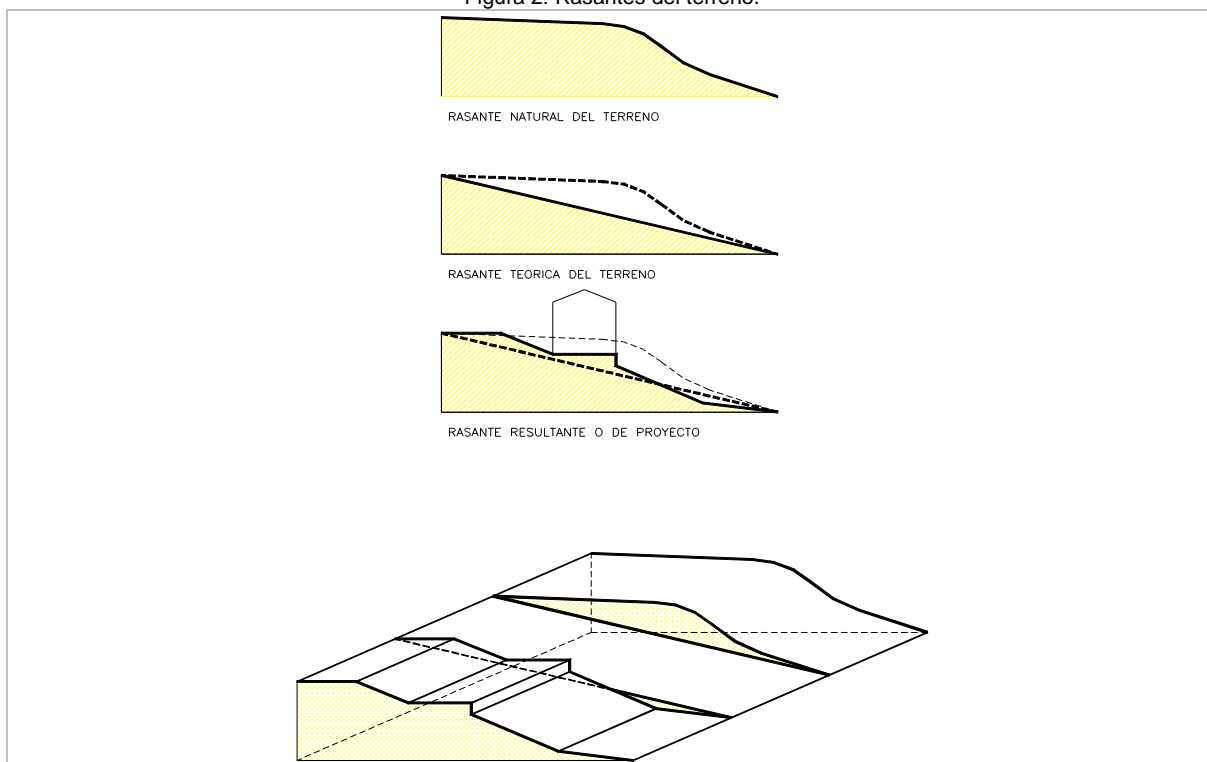
1. Se entiende por rasante la cota que determina la elevación de un punto del terreno respecto de un plano de referencia. Salvo indicación expresa se considera como plano de referencia el de la cartografía que sirve de base al planeamiento.
2. El Plan General y, en su caso los instrumentos de planeamiento, establece, o pueden establecer, las rasantes mediante alguno de los siguientes procedimientos:
 - a) De modo expreso y completo, fijándolas para todo el perfil de un segmento del viario o de un espacio libre.
 - b) De modo expreso y parcial, fijando la altimetría de las intersecciones o de puntos significativos del trazado y confiando al desarrollo del planeamiento o proyecto de urbanización la determinación del resto.
 - c) Por remisión a situaciones consolidadas, adoptando implícitamente la de viales o espacios libres ya ejecutados salvo que hubiera determinación expresa que los alterase.
 - d) Por remisión explícita, o, en su defecto implícita, a figuras de planeamiento o proyectos de infraestructuras de sistema general definitivamente aprobados con anterioridad al Plan General.

Art. 3.3.13. Rasantes del terreno

1. Se entienden por rasantes del terreno las que definen referencias altimétricas de los puntos de su superficie. El Plan General distingue las siguientes:
 - a) Natural: la altura no modificada de su superficie.

- b) Teórica: la altura menor, en cada punto de la parcela, de las teóricas superficies regladas que puedan formarse al unir en proporciones iguales y por líneas rectas las aristas que definen, en el tramo de la parcela, las alineaciones opuestas de manzana, o en su caso las alineaciones de manzana y alineaciones interiores de manzana vinculantes. Se definirá en todos los casos según la rasante de: el vial o espacio libre público previsto en el planeamiento o el realmente ejecutado.
 - c) Resultante o de proyecto: la altura asignada en proyecto al espacio libre de parcela, si lo hubiera. En las zonas ocupadas por edificación, se entenderá como rasante resultante del terreno la definida conforme a b) apoyada en las líneas de intersección del edificio con el terreno.
2. En los casos especiales debidos a condicionantes topográficas, relaciones de colindancia existentes, confluencia de diferentes tipologías dentro de una misma manzana, excesiva distancia entre las alineaciones de manzana, edificaciones consolidadas construidas con una rasante incompatible con la teórica o situaciones análogas, el Ayuntamiento podrá exigir o en su caso admitir la adaptación de la rasante teórica a dicha realidad mediante Estudio de Detalle que justifique la bondad de la solución propuesta desde la percepción de la imagen urbana de la ciudad.

Figura 2: Rasantes del terreno.



CAPITULO 4.POSICION DE LOS EDIFICIOS.

Art. 3.4.1. Límites de los edificios

1. Plano de fachada: plano vertical tangente a los elementos más exteriores de fachada exceptuando balcones, balconadas, miradores, galerías, terrazas, vuelos y cuerpos volados autorizados.
2. Línea de edificación: intersección de plano de fachada con el terreno. Cuando el planeamiento la señale, el plano de fachada deberá situarse sobre ella en al menos 3/4 partes de su longitud.
3. Fondo de edificación: distancia horizontal máxima entre las líneas de edificación frontal y trasera de un edificio, medida perpendicularmente a la frontal.
4. Plano de cubierta: plano envolvente de los elementos exteriores de la cubierta, exceptuando las chimeneas, conductos de ventilación y elementos sobre cubierta permitidos.
5. Sólido capaz: volumen limitado por la rasante que sea de aplicación, los planos de fachada y de cubierta. De no mediar otra definición en las ordenanzas o figuras de planeamiento, se entenderá que la rasante aplicable es la teórica del terreno. El Plan General define el sólido capaz:
 - a) Directamente, delimitándolo expresamente.
 - b) Indirectamente, mediante valores absolutos o índices de edificabilidad, condicionantes de posición de planos de fachada y cubierta, o fijación de alturas totales o parciales en metros y/o número de plantas.

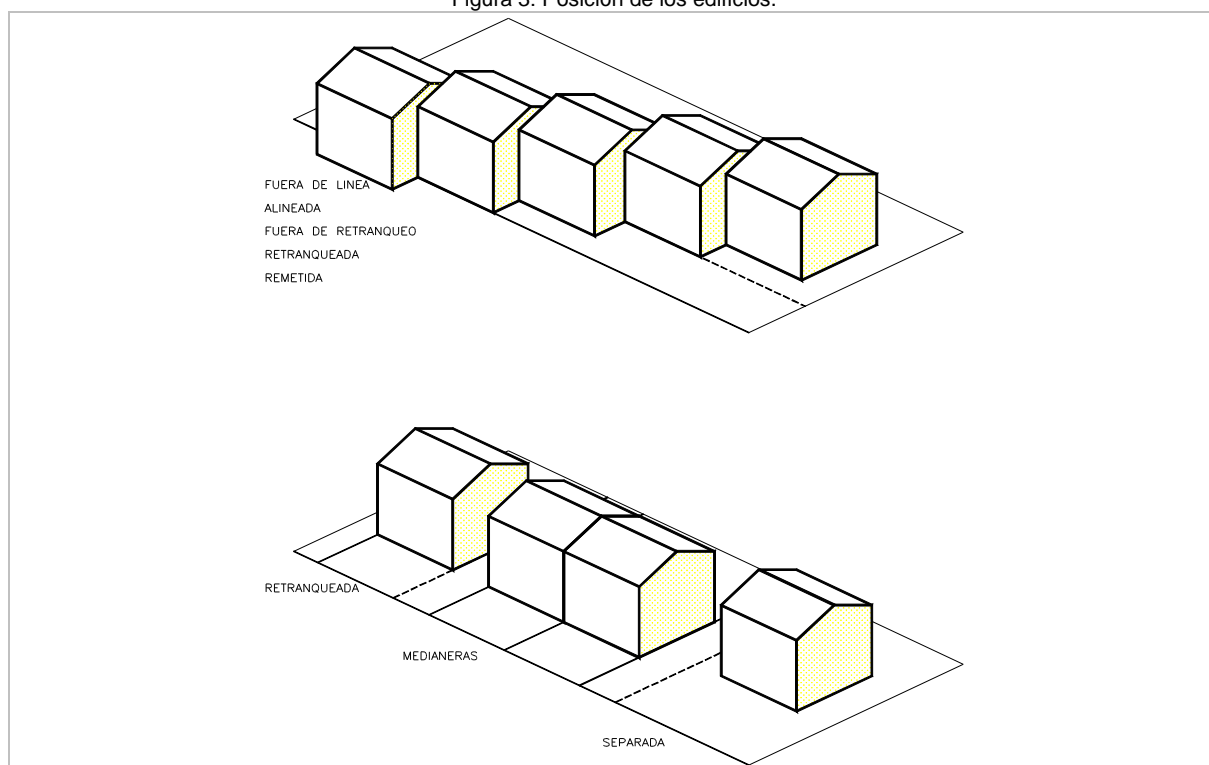
Art. 3.4.2. Superficie ocupada; ocupación

1. Superficie ocupada sobre rasante: la correspondiente al interior de la proyección vertical de todos los elementos del edificio construidos sobre rasante, incluidos patios de parcela y porciones de semisótano sobre rasante, y excluyendo, únicamente, aleros y, en su caso, salientes y cuerpos volados autorizados sobre viario o espacio libre público.
2. Superficie ocupada bajo rasante: la comprendida dentro del perímetro formado por las caras más exteriores de los muros pertenecientes a los elementos construidos bajo rasante.
3. Índice de ocupación: relación existente entre la superficie ocupada y la superficie de un determinado ámbito de suelo que sirve de referencia. El cruce de las superficies de suelo definidas en el artículo 3.3.6. con la superficie ocupada sobre o bajo rasante produce distintos tipos de índice de ocupación. El índice de ocupación puede referirse al real o al especificado por el planeamiento, con el carácter que corresponda. Salvo indicación expresa en otro sentido los establecidos por el Plan General se entenderán aplicables a ocupación sobre rasante y a parcela neta lucrativa.

Art. 3.4.3. Posición respecto de la alineación

1. Respecto a cualquiera de las alineaciones definidas en el artículo 3.3.11., la edificación puede estar en alguna de las siguientes situaciones:
 - a) Alineada: cuando la línea de edificación coincida con la alineación.
 - b) Fuera de línea: cuando la línea de edificación sea exterior a la alineación.
 - c) Retranqueada: cuando la línea de edificación es interior a la alineación y guarda una distancia uniforme respecto a la alineación.
 - d) Remetida: Cuando la línea de edificación es interior a la alineación, a una distancia superior al retranqueo obligatorio, en su caso.
2. Retranqueo, o línea de retranqueo a alineación o lindero: la línea (o línea compuesta) obtenida al trasladar la alineación, o linderos o todas las líneas que los componen, una distancia homogénea denominada distancia de retranqueo o retranqueo.

Figura 3: Posición de los edificios.

**Art. 3.4.4. Posición respecto a los linderos**

1. La edificación puede situarse respecto a los linderos de la parcela:
 - a) Alineada, o medianera, cuando la línea de edificación se sitúa sobre el lindero.
 - b) Retranqueada, cuando la línea de edificación guarda una distancia de retranqueo respecto al lindero de referencia.
 - c) Separada, cuando su distancia al lindero excede el retranqueo obligatorio, en su caso.

Art. 3.4.5. Posición respecto a otros edificios

1. Distintos edificios situados en la misma parcela, o en parcelas colindantes, pueden estar entre sí:
 - a) Medianeros, cuando tienen planos de fachada en contacto directo, compartiendo o no todo el lienzo medianero.
 - b) Aislados, cuando sus planos de fachada guardan entre sí una separación.
2. Separación entre edificios: es la distancia mínima, medida en cualquier dirección horizontal, entre sus respectivas superficies ocupadas.

Art. 3.4.6. Area de movimiento

1. Es la parte de suelo, o de parcela neta, dentro de cuyos límites debe situarse toda la edificación, incluyendo cuerpos salientes excepto aleros, salvo en el lindero frontal los vuelos en edificios con línea de edificación vinculante. Puede referirse a edificación sobre o bajo rasante.
2. El planeamiento puede definir o acotar el área de movimiento:
 - a) Directamente, fijando alineaciones exteriores e interiores, o grafiando el área de movimiento.
 - b) Indirectamente, estableciendo alineación y fondo edificable, retranqueos y/o separaciones entre edificios

Art. 3.4.7. Espacios y volúmenes libres de parcelas

1. Espacio libre de parcela es el que carece de edificación sobre rasante y tiene su origen en alguna de las siguientes determinaciones:
 - a) Determinación gráfica explícita.
 - b) Retranqueo, de cualquier tipo, a frente de parcela.
 - c) Retranqueos mínimos obligatorios a linderos.
 - d) Parcela no ocupada situada en patio de manzana con línea de edificación interior vinculante establecida por el planeamiento.
 - e) Espacios colindantes con cualquiera de los anteriores producidos por porciones no ocupadas del área de movimiento o por separación entre edificios.
 - f) Fondo edificable.
2. Volumen libre de parcela es el que, excluidos patios de parcela y situado sobre planta baja o plantas piso de altura menor a la máxima permitida, no se ocupa por razón de igual naturaleza a las expresadas en el punto precedente.

CAPITULO 5.FORMA DE LOS EDIFICIOS

Art. 3.5.1. Altura de la edificación; definición y modo de regulación.

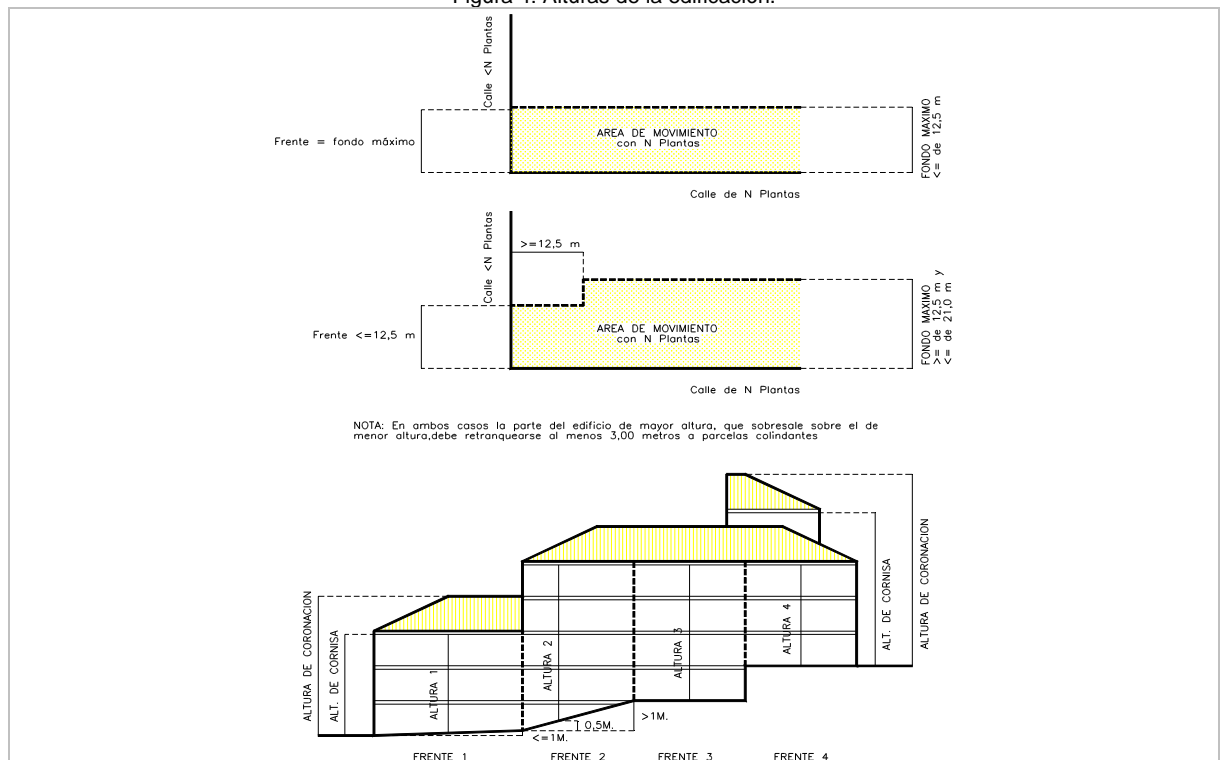
1. Se entiende por altura de la edificación la dimensión vertical de un determinado elemento de un edificio medida desde la rasante, plano o superficie que sirve de referencia y conforme al procedimiento del artículo 3.5.2. siguiente.
2. La altura puede medirse o limitarse en metros, en número de plantas o por referencia a otras determinaciones explícitas objetivables.
3. Altura en metros puede referirse a:
 - a) Cornisa, o cara inferior del techo en el trasdós de fachada de la última planta piso.
 - b) Coronación, o punto más elevado de las cumbres, caballetes o construcciones por encima de la altura, exceptuando las expresadas en los puntos e y g del artículo 3.5.5.
 - c) Cualquier otro elemento, en su caso, al que el Plan o su desarrollo haga referencia.
4. De no haber otra referencia expresa la altura en metros se entenderá referida a línea de cornisa.
5. Altura en plantas: número de plantas sobre rasante; incluye la baja y no incluye el espacio bajo cubierta ni el ático o áticos autorizados, si lo(s) hubiera.
6. Las alturas de edificación establecidas por el Plan tienen carácter de máximas salvo que expresamente se las señale el de obligatorias u otro.
7. Las alturas de edificación ejecutada en desarrollo o ejecución del Plan no podrán exceder las señaladas por éste; deberán igualarlas cuando el Plan les confiere carácter obligatorio y/o cumplir otras obligaciones que el Plan estableciese.
8. Cuando el Plan señala alturas distintas para fachadas en esquina, la edificación de mayor altura cumplirá las siguientes condiciones:
 - a) No superar el fondo máximo edificable que fuese de aplicación y, en ningún caso, 21 m.

- b) No superar el fondo máximo de 12,5 m. desde la calle de altura mayor, con un retranqueo mínimo de tres metros al colindante.
 - c) La transición entre los fondos máximos definidos en a) y b) se realizará conforme a una recta paralela situada a 12,5 m. de la alineación de menor altura.
9. La figura 4 describe los criterios de aplicación de alturas máximas y servirá, de referencia para aclarar dudas o casos especiales si los hubiera.

Art. 3.5.2. Medición de la altura de los edificios

1. La medición de la altura de edificación existente o proyectada, que habrá de cumplir lo requerido por el Plan, se realizará conforme a los criterios expresados en este artículo.
2. Para fachadas situadas en un único plano:
 - a) La rasante de referencia será en todo caso la correspondiente a la intersección del plano de fachada con la rasante resultante del terreno. En el caso de cuerpos construidos retranqueados respecto de otros inferiores, la rasante a tener en cuenta será la correspondiente a la fachada del cuerpo (o cuerpos) inferior ortogonalmente más próximo(s) a la fachada objeto de medición.
 - b) Si la fachada presenta dos o más tramos con alturas de cornisa diferentes, se fraccionará en esos tramos a efectos de medición independiente de cada uno.
 - c) Si la rasante correspondiente a una fachada o tramo de fachada presenta discontinuidades o escalonamientos, se fraccionará a su vez en tramos en función de tales discontinuidades o escalonamientos, a efectos de medición independiente de cada uno.
 - d) Si la rasante aplicable al tramo de fachada objeto de medición fuese inclinada y tuviese una diferencia de cota en sus extremos inferior a un metro, la medición se realizará en el punto medio de su longitud. Si la diferencia de cota fuese igual o superior a un metro, la medición se hará en el punto cuya cota esté elevada medio metro respecto a la inferior.
3. En parcelas de esquina o con alineaciones curvas o quebradas se considerarán sus fachadas desarrolladas en un plano único y se dividirán en tramos conforme al punto 2 precedente.
4. La Figura 4 presenta los criterios de medición de la altura de la edificación.

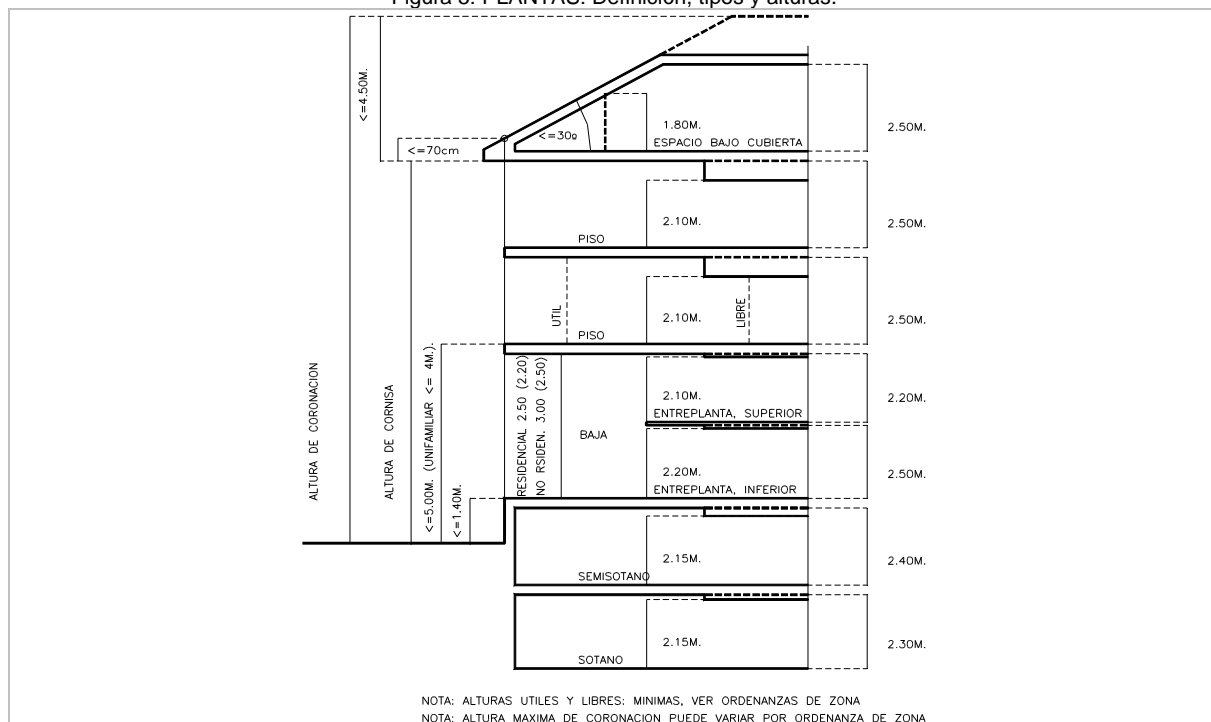
Figura 4: Alturas de la edificación.



Art. 3.5.3. Plantas¹

1. Sótano: planta bajo rasante cuya cara superior del forjado de techo no sobresale en ningún punto de su perímetro de la rasante aplicable a los efectos de este artículo (rasante resultante del terreno, vial o espacio libre público en contacto con la edificación). Con el fin de realizar el acceso al sótano, se podrá extraer de la rasante del terreno dentro de la propia parcela el volumen de tierras estrictamente necesario a tal fin en la proyección vertical ocupada por el acceso, sin que esa nueva rasante sea considerada a los efectos de la definición de sótano.
2. Semisótano: planta bajo rasante que, no cumpliendo los requisitos de sótano, tiene la cara superior del forjado de techo, al menos el 80% de su perímetro, por debajo de +1,40 m de la rasante aplicable.
3. Planta baja: planta sobre rasante que, no cumpliendo los requisitos de las plantas ya definidas, tiene la cara superior del forjado de suelo, al menos en el 80% de su perímetro por debajo de +1,40 m de la rasante aplicable.
4. Entreplanta o atillo: espacio construido cuyo forjado de suelo se sitúa en una posición intermedia entre el pavimento y el techo de otra planta. Su superficie útil no podrá rebasar el 50% de la superficie útil de la planta en que se construya, salvo indicación en otro sentido por figura de planeamiento previstas en el Plan General y deberá retranquearse 3 metros como mínimo de todas las fachadas. Se entenderá que existe entreplanta siempre que la solución constructiva de planta con la que se vincule, contemple espacios con altura útil suficiente para su implantación mediante obras de reestructuración o ampliación, salvo en el caso de edificios de uso exclusivo productivos de industria-almacenaje o comercial.
5. Planta piso: planta sobre rasante situada por encima del forjado de techo de la planta baja.
6. Atico: espacio construido, situado sobre la última planta piso cuya superficie es menor que la de las restantes plantas de piso y cuyos cerramientos retroceden respecto a los planos de fachada del edificio, con excepción de las medianerías si las hubiere.
7. Bajo cubierta, espacio construido, situado entre el forjado superior de la última planta piso, o ático si lo hubiera, y los planos de cubierta. Se entenderá que existe planta bajo cubierta siempre que la solución constructiva permita o haga posible espacios con altura útil superior a 1,80 metros con acceso a dicho espacio directamente o mediante obra de:
 - a) Acondicionamiento y/o
 - b) Reforma estructural que sólo requiera intervención en el forjado de suelo de bajo cubierta y creación de escalera o modo de acceso.
8. En los supuestos de edificación en las que, sobre una misma planta en el mismo nivel, se den con claridad situaciones de sótano y/o semisótano y/o planta piso, podrá fraccionarse verticalmente el edificio en tantos tramos cuantas situaciones de planta claramente diferenciadas existan, a cuyo efecto el proyecto de edificación propondrá las superficies imputables a cada tipo de planta, de acuerdo con las definiciones contenidas en este artículo.

Figura 5: PLANTAS: Definición, tipos y alturas.



¹ Artículo alterado por la Modificación Puntual del Plan General número 4: Aprobada definitivamente por Resolución del Consejero de Obras Públicas Vivienda y Urbanismo de la Diputación Regional de Cantabria de 10 de Marzo de 1.998 (BOC nº 61, de 26/03/98; corrección de errores B.O.C. nº 86, de 30/04/98)

Art. 3.5.4. Altura de plantas

1. Altura de piso: distancia vertical entre las caras superiores de los pavimentos de dos plantas consecutivas.
2. Altura útil: distancia vertical entre la cara superior del pavimento de una planta y la cara inferior del forjado de la misma planta (o la de la entreplanta, sí la hubiese)
3. Altura libre: es la que resulta al restar de la altura útil, los elementos constructivos, acabados o instalaciones inferiores a la misma tales como: falsos techos, revestimientos, descuelgues de vigas, conductos, instalaciones, etc.
4. El gráfico anexo presenta los criterios de definición de plantas y medición de sus alturas.

Art. 3.5.5. Construcciones por encima de la altura

1. Sobre la altura de cornisa construida se admiten las siguientes construcciones e instalaciones, sujetas a las condiciones fijadas en los artículos 4.2.8. y siguientes.
 - a) Aticos, sólo y únicamente cuando estuviesen expresamente autorizados.
 - b) Cubiertas y espacios bajo cubierta
 - c) Los remates de cajas de escalera y casetones de ascensores.
 - d) Depósitos e instalaciones técnicas al servicio del edificio.
 - e) Los elementos precisos para el funcionamiento de procesos industriales.
 - f) Instalaciones de energía solar.
 - g) Las chimeneas de ventilación, evacuación de humos, antenas de radio y televisión, pararrayos y elementos semejantes.
 - h) Los balaustres, pérgolas, rejerías y elementos similares de carácter ornamental, siempre que no creen cerramientos ciegos.

Art. 3.5.6. Salientes y entrantes en fachada

1. **Balcón:** vuelo que arranca desde el pavimento de la pieza a que sirve, centrado en un único hueco o vano y que se prolonga hacia el exterior en un forjado o bandeja saliente cuya longitud no excede doscientos centímetros. El concepto de balcón esta vinculado a que la solución constructiva de los elementos de protección contra caída sean, exclusivamente, de cerrajería y, en ningún caso, podrán ser de fábrica.
2. **Balconada:** balcón corrido o saliente común a varios vanos que arrancan del pavimento de las piezas a las que sirven. La longitud máxima no podrá superar en más de cuarenta y cinco (45) centímetros el límite lateral de los vanos extremos. La solución constructiva y diseño de los elementos de protección serán los mismos de los balcones.
3. **Mirador:** vuelo cerrado que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y se prolonga hacia el exterior en un cuerpo de carpintería totalmente acristalado, sin más elemento ciego que la correspondiente al canto del vuelo y cuya longitud no excede doscientos setenta y cinco (275) centímetros.
4. **Galería:** vuelo cerrado en las mismas condiciones que los miradores y común a varios vanos, que no rebasa en más de setenta y cinco (75) centímetros el límite lateral de los vanos extremos.
5. **Terraza:** superficie construida cubierta formada como consecuencia del retranqueo de la fachada de la edificación y/o vuelos de su forjado, abierto en, al menos, uno de los lados de su perímetro y no incluido en las definiciones anteriores.
6. **Cuerpos volados cerrados** son los salientes en fachada no pertenecientes a las clases anteriores, independientemente del tipo de material con que estén cerrados. Sobre la alineación exterior e interior de manzana o sobre las líneas de edificación vinculantes, sólo podrán volarse con este tipo de vuelo, por plano de fachada, una superficie que no exceda del producto de la mitad de la longitud del plano de fachada por el saliente máximo autorizado.
7. **Azotea:** superficie construida no cerrada ni cubierta, correspondiente al ático o áticos, formada como consecuencia de los retranqueos autorizados en las últimas plantas de los edificios, si los hubiere.
8. **Soportal:** espacio cubierto en planta baja y ocupado en plantas superiores abierto en al menos uno de sus lados a viario o espacio libre, público o privado.

Art. 3.5.7. Patios

1. Se entiende por patio de parcela un espacio vacío interior a edificación y delimitado por fachadas edificadas, linderos de parcela y/o planos de fachada exterior.
2. Se entiende por patio de manzana, el que por sí o junto con las demás parcelas de la manzana, queda definido por el planeamiento para formar un espacio interior vacío único.

CAPITULO 6.SUPERFICIE DE LOS EDIFICIOS

Art. 3.6.1. Superficie construida

1. Superficie construida, por planta, entreplanta, ático o espacio bajo cubierta, es la comprendida entre los límites exteriores e interiores de lo edificado en ella, esté o no cerrada. Para su cómputo se tendrán en cuenta todos los elementos contruidos fuese cual fuese su naturaleza, y, por tanto, también los correspondientes a áticos, terrazas, salientes y entrantes, azoteas, espacio bajo cubiertas, escaleras, remates de cajas de escalera, casetones de ascensores, depósitos, instalaciones, etc.
2. Superficie construida sobre rasante es la suma de la de cada una de las plantas sobre rasante que se ubican en un edificio, incluidas las de ático y espacio bajo cubierta, si las hubiera.
3. Superficie construida bajo rasante es la suma de la de todas las plantas sótano y/o semisótano que se ubican en un edificio.
4. Superficie construida total es la suma de las construidas sobre y bajo rasante.

Art. 3.6.2. Cómputo de la superficie construida¹

1. Para la aplicación de las condiciones de edificabilidad la superficie construida se divide en computable y no computable.
2. Es superficie no computable la correspondiente a:
 - a) Los soportales y pasajes cubiertos de acceso a espacios libres públicos conforme al apartado 3 de este artículo.
 - b) Azoteas.
 - c) Balcones y balconadas.
 - d) Elementos ornamentales en cubierta.
 - e) En aquella parte cuya altura útil no supere 1,80 metros: trasteros, espacios bajo escaleras y espacios bajo cubierta.
 - f) Las plantas de sótano destinadas a albergar aparcamientos, trasteros e instalaciones técnicas al servicio de la edificación tales como calefacción, acondicionamiento de aire, maquinaria de ascensores, cuarto de contadores, centro de transformación, cuartos de basura y otros usos de naturaleza análoga.
 - g) La parte de la planta semisótano que quede dentro de la proyección de las plantas sobre rasante del edificio y se destine a albergar aparcamientos, trasteros e instalaciones técnicas al servicio de la edificación señalada en el apartado anterior.
 - h) La parte de la planta semisótano que quede fuera de la proyección de las plantas sobre rasante del edificio cuando esta parte se destine exclusivamente a aparcamientos sin superar el semisótano las plazas máximas especificadas en el artículo 3.6.5. o instalaciones técnicas al servicio de la edificación señaladas en el apartado 2.f).
 - i) Los espacios destinados a portal y cuartos de control de instalaciones técnicas situados en plantas bajas en zonas de edificación abierta y manzana alineada, en la cuantía que sobrepasen los 20 metros cuadrados contruidos, con un tope máximo no computable de 80 metros cuadrados. Por núcleo de comunicación vertical siempre que no supere 1/3 de la ocupación de las plantas sobre rasantes servidas por dicho núcleo.
3. Los soportales y pasajes cubiertos de acceso a espacios libres públicos no serán computables si cumplen las siguientes condiciones:
 - a) Estar situado en planta baja de edificio residencial y bajo planta(s) de piso.
 - b) Estar abiertos en todo su perímetro salvo en el mínimo de contacto con el resto de la planta baja y/o el medianero, si lo hubiera.
4. Es computable la superficie obtenida al restar a la construida total la no computable.
5. Las solicitudes de licencia de obras justificarán expresamente las superficies construidas total, computable y no computable diferenciando sobre y bajo rasante.

Art. 3.6.3. Superficie útil

1. Superficie útil es la parte de la superficie construida no ocupada por fachadas, tabiquería, cerramientos, estructura, conducciones u otros elementos materiales análogos, considerándose al 50% la superficie de los espacios contruidos abiertos.
2. La medición de la superficie útil se hará siempre a cara interior de paramentos terminados. Puede medirse por cuarto o pieza, local, planta, edificio, etc.

¹ Artículo alterado por la Modificación Puntual del Plan General número 9: Aprobada definitivamente por Resolución del Consejero de Obras Públicas Vivienda y Urbanismo de la Diputación Regional de Cantabria de 12 de Marzo de 1.999 (BOC nº 90, de 06/05/99)

3. Cuando la Normativa, condiciones de uso u ordenanzas hagan referencia a superficies útiles, los proyectos para solicitud de obra justificarán expresamente las superficies útiles correspondientes.

Art. 3.6.4. Superficie edificable; edificabilidad

1. Superficie edificable, techo edificable o edificabilidad: la superficie construida computable, expresada en m², que puede edificarse en un determinado ámbito en aplicación del planeamiento.
2. Índice de edificabilidad: es obtenido al dividir la superficie edificable por la del correspondiente ámbito. Puede referirse a cualquiera de las de las definiciones contenidas en el artículo 3.3.6 y diferenciar total, sobre y/o bajo rasante.
3. El Plan define la edificabilidad mediante cualquiera de los siguientes procedimientos:
 - a) Valores absolutos.
 - b) Índice de edificabilidad.
 - c) Condiciones de posición y forma y/o alturas, o cualquier procedimiento análogo, gráfico o normativo que defina la extensión de la edificación materializable.

Art. 3.6.5. Cómputo de superficies destinadas a aparcamiento¹

1. La superficie construida en planta semisótano destinada a plazas de aparcamiento requeridas o admitidas por los estándares correspondientes a los usos implantados en el edificio, parcela o terreno, (artículo 5.1.11.) no computarán a efectos de superficie edificable:
 - a) Hasta un máximo de 30 m² por plaza de automóvil y de 50 m² por plaza de camión o vehículo pesado, estos últimos en ámbito de usos productivos, salvo que por las condiciones geométricas y de acceso de la parcela se requiera una superficie mayor.
 - b) Sin perjuicio del obligado cumplimiento de cuantas condiciones de área de movimiento, sólido capaz, alturas, u otras fuesen de aplicación.
2. La superficie destinada a plazas de aparcamiento en planta semisótano por encima de las plazas requeridas o admitidas por los estándares, computará como superficie edificable.
3. La Superficie construida en sótano destinada a plazas de aparcamiento no computará a efectos de edificabilidad sea cual fuere el número y dimensiones de las plazas.
4. La superficie construida sobre rasante destinada a plazas de aparcamiento computará en todo caso a efectos de edificabilidad.

¹ Artículo alterado por la Modificación Puntual del Plan General número 9: Aprobada definitivamente por Resolución del Consejero de Obras Públicas Vivienda y Urbanismo de la Diputación Regional de Cantabria de 12 de Marzo de 1.999 (BOC nº 90, de 06/05/99)

TITULO 4. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION**CAPITULO 1.SOBRE LAS CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION****Art. 4.1.1. Condiciones generales de la edificación: alcance y contenido**

1. Se entienden por condiciones generales de la edificación el conjunto de reglas básicas que habrán de ser atendidas por toda edificación, en sí misma o en relación con su entorno, con independencia del uso a que se destine y de la calificación o clasificación del suelo en que se ubique.
2. Salvo que el Plan General indique expresamente otra cosa, las condiciones generales serán de obligado cumplimiento, en lo que sea de aplicación, por cuantas obras, intervenciones en los edificios o actos sujetos a licencia se realicen en el término municipal.
3. Las edificaciones que por su carácter, uso o naturaleza estén sujetas a regímenes específicos de promoción, protección o regulación sectorial, de índole autonómico o estatal, que incluyan interpretaciones de las definiciones o condiciones generales distintas a las contempladas en este título, se ajustarán a lo establecido por el régimen específico correspondiente, sin perjuicio de la aplicabilidad de las definiciones y condiciones generales de edificación que no se viesen por ello afectadas.

Art. 4.1.2. Grupos de condiciones generales de la edificación

1. Las condiciones generales, contenidas en los capítulos 2 a 6 del presente título, se subdividen en cuatro grandes grupos:
 - a) Condiciones tipológicas: relativas a la forma, la disposición de las distintas plantas y los restantes elementos que definen la configuración del edificio.
 - b) Condiciones de higiene: establecen las condiciones mínimas que deben reunir las construcciones en orden a su habitabilidad.
 - c) Condiciones de seguridad y calidad: determinan las exigencias relativas a utilización y seguridad de los inmuebles.
 - d) Condiciones estéticas: regulan la apariencia de los edificios.
 - e) Condiciones ambientales: relativas a la salubridad de instalaciones y a su adecuada relación con el medio ambiente.
2. Son también condiciones generales las que se derivan de servidumbres impuestas por legislación sectorial específica, incluidas las enumeradas en el capítulo 7 de éste título.

CAPITULO 2.CONDICIONES TIPOLOGICAS**Art. 4.2.1. Condiciones tipológicas subsidiarias**

1. En todos aquellos casos en que el Plan no fijase alguna de las condiciones tipológicas precisas para regular la configuración o posición del edificio o parcela, regirán con carácter subsidiario las condiciones establecidas en éste artículo.
2. La parcela neta mínima en suelo urbano deberá satisfacer las condiciones de solar y las siguientes condiciones dimensionales:
 - a) Superficie mínima: 400 m².
 - b) Frente mínimo: 4 metros.
 - c) Círculo mínimo inscribible: 6 metros de diámetro.
3. El frente mínimo se entenderá referido a espacio libre público o viario previsto en el Plan General o instrumento de desarrollo del mismo.
4. En cada parcela neta sólo podrá materializarse una de las siguientes opciones:
 - a) Un local o establecimiento no residencial por cada 600 m²
 - b) Una vivienda (con posible despacho profesional, taller artesanal o local comercial de superficie útil no superior a 30 m²) por cada 400 m²
5. El índice de edificabilidad, decreciente en función del tamaño de parcela neta, será el que resulte de la siguiente expresión:

$$\text{Índice edificabilidad} = 0,15 + 0,2 \times (400 / \text{superficie neta})$$

que a efectos indicativos da los siguientes valores:

parcela de	400 m ²	0,350 m ² /m ² ;	140 m ²
parcela de	800 m ²	0,250 m ² /m ² ;	200 m ²
parcela de	1.000 m ²	0,230 m ² /m ² ;	230 m ²
parcela de	2.000 m ²	0,190 m ² /m ² ;	380 m ²
parcela de	5.000 m ²	0,166 m ² /m ² ;	833 m ²
parcela de	10.000 m ²	0,158 m ² /m ² ;	1.580 m ²

6. La edificación deberá mantenerse en todo caso en el interior de la parcela neta sin sobrepasar ni los linderos ni las alineaciones sobre las que sólo podrán sobresalir, en su caso, balcones, balconadas y miradores.
7. En los frentes colindantes con viario público, donde el Plan no hubiera señalado directa o indirectamente otras alineaciones de fachada, la edificación mantendrá los siguientes retranqueos mínimos: que podrán ser mayores si así se deduce del punto 8 siguiente.
 - a) Vías municipales 10 metros a eje.
 - b) Carretera autonómica 10 metros a eje o 6 a arista exterior si esto fuese mayor.
 - c) Carretera estatal 12 metros a arista exterior.
 - d) Autovía y autopista estatal 35 metros a arista exterior.
8. La edificación deberá retranquearse respecto de todos sus linderos, incluidos los frontales, una distancia igual a tres metros o a la mitad de la altura de cornisa de la fachada enfrentada al lindero si esto fuese mayor; como excepción, si la edificación colindante fuese medianera podrá adosarse a ella conforme a las reglas de colindancia, artículo 4.2.14., y respetando en todo lo demás los retranqueos señalados en este artículo.
9. La ocupación máxima será del 35% de la superficie de parcela neta.
10. Las alturas máximas serán: dos plantas; 6,50 metros de altura de cornisa; 9,50 de altura de coronación.
11. La separación entre edificios en una misma parcela será como mínimo igual a la altura de cornisa de la edificación más alta con un mínimo de 5.00 metros.
12. El área de movimiento de la edificación bajo rasante será la correspondiente a aplicar los puntos 7 y 8 de este artículo.
13. Los espacios libres y residuales de parcela podrán ser ocupados con rampas y escaleras de acceso a plantas bajo rasante, instalaciones deportivas descubiertas y depósitos subterráneos de combustible o de agua.

Art. 4.2.2. Altura máxima de la edificación según número de plantas¹

1. Cuando la altura de la edificación se fija en número de plantas, y salvo que hubiera regulación expresa aplicable, la altura máxima de la edificación expresadas en metros será la siguiente:
 - a) Cornisa: $0,50 + 3 \times \text{número de plantas}$.
 - b) Coronación: $4,50 + \text{altura de cornisa construida de la última planta de piso}$.
 Cuando se trate de usos distintos a los de vivienda, estudios o apartamentos, que por requerimientos técnicos o de normativa específica precisen una altura útil superior a 2,50 metros, la altura de cornisa expresada en metros será la siguiente:
 Cornisa: $0,50 + 3,30 \times \text{número de plantas}$.
2. La línea máxima de cornisa de ático autorizado será tres metros por encima de la línea de cornisa de la planta inferior a ella.
3. La altura en plantas indicada como máxima en la Normativa de las distintas clases de suelo se considerará del siguiente modo:
 - a) En áreas destinadas a edificación entre medianerías deberá ser obligatoriamente alcanzada en obras de nueva planta o ampliación.
 - b) En los restantes casos es un valor máximo, no siendo obligatorio alcanzarlo salvo indicación expresa en la ordenanza aplicable.

Art. 4.2.3. Alturas mínimas, libre y útil, de las plantas

1. Salvo que las condiciones generales de uso, las ordenanzas de zona, o la Normativa de los instrumentos de planeamiento que desarrollen el Plan impusiese alturas mínimas superiores, regirán las establecidas en el siguiente cuadro.

¹ Artículo alterado por la Modificación Puntual del Plan General nº 45: Aprobada definitivamente por Acuerdo Plenario de 27 de Febrero de 2003 (B.O.C. nº 65, de 4/04/03)

CUADRO 1: ALTURAS MINIMAS

PLANTA	ALTURAS MINIMAS	
	UTIL	LIBRE
SOTANO	2,30	2,15
SEMISOTANO	2,40	2,15
BAJA DE USO RESIDENCIAL	2,50	2,20
BAJA DE USO NO-RESIDENCIAL	3,00	2,50
ENTREPLANTA, INFERIOR	2,50	2,20
ENTREPLANTA, SUPERIOR	2,20	2,10
PISO Y ATICO	2,50	2,10
BAJO CUBIERTA	2,50	--

2. La altura libre podrá aplicarse:
 - a) En plantas sótano y semisótano: hasta el 25% de su superficie útil. Se admitirá en el perímetro de los garajes aparcamientos, en el fondo de plazas de aparcamiento no afectados por tránsito peatonal ni rodado, una altura libre mínima de 2,00 m. para descuelgue de conductos en una banda de un ancho máximo de 1 m.
 - b) En plantas baja, piso, entreplantas y ático: hasta el 25% de cada pieza o cuarto habitable, cuarto de uso permanente, acceso público, residencial o zona común no residencial; y, en hasta el 100% en el resto.
3. En espacio bajo cubierta
 - a) La altura mínima útil deberá cumplirse en al menos el 50% de la superficie útil de cada estancia, cuarto, espacio o zona indicados en el punto 2.b precedente.
4. La altura interior de armarios o espacios de almacenamiento será libre siempre que por su dimensión y planta sea imposible su uso como cuarto o pieza habitable.

Art. 4.2.4. Condiciones de los sótanos

1. No podrán construirse más de tres plantas bajo rasante. La cota superior de la solera del sótano más profundo, no distará más de 10,50 m. de la rasante resultante o de la cota de nivel de la planta baja o piso por la que se diera su salida peatonal sobre rasante.
2. El acceso a sótanos deberá hacerse desde el interior de la parcela en su totalidad. Contarán con acceso de peatones desde un local de planta baja o desde el espacio libre de parcela.

Art. 4.2.5. Condiciones de planta baja

1. La cara superior de su forjado de techo no distará más de 5,00 m de la rasante de acera o resultante que fuese de aplicación salvo para usos residenciales en viviendas unifamiliares que se reducirá a 4,00 m.
2. Cuando en un edificio de uso compartido residencial y no-residencial el destino de la planta baja no sea conocido en el momento de solicitar licencia de obras, se tomarán como alturas mínimas libre y útil las correspondientes a usos no residenciales.
3. El acceso a locales de uso no-residencial ubicados en planta baja no podrá interferir con el destinado a uso residenciales, o a usos no-residenciales en plantas superiores; deberá producirse:
 - a) Directamente desde viario o espacio libre público
 - b) Indirectamente, mediante anteportal, cerrado o no, previo al de los demás usos que en este caso deberán disponer de portal propio accesible desde el mencionado anteportal.
4. El espacio ocupado por establecimientos de uso no-residencial situados en planta baja podrá extenderse a las plantas sótanos y/o planta o plantas piso siempre que:
 - a) El acceso al conjunto se produzca por la planta baja estando las demás intercomunicadas con ella en el interior del establecimiento.
 - b) Se cumplan las condiciones de uso correspondiente.

Art. 4.2.6. Condiciones de entreplanta

1. El espacio de entreplanta deberá necesariamente ser parte de, y tener acceso desde, la vivienda o local sobre cuya planta se sitúe.

Art. 4.2.7. Condiciones de planta

1. El fondo edificado no podrá sobrepasar el señalado por las ordenanzas de zona o , en su defecto, 21,00 metros para usos residenciales y terciarios de servicios.
2. El fondo edificado se medirá:
 - a) En edificación entre medianerías; distancia entre plano de fachada frontal y de fondo.
 - b) En edificación adosada a sólo una medianería; distancia menor entre:
 - Medianería y plano de fachada opuesta a ella; o,
 - Planos de fachadas enfrentadas distintas a las del punto anterior.
 - c) Edificación aislada; menor dimensión entre planos de fachadas enfrentadas
3. Toda edificación será inscribible en un círculo de 90 metros de diámetro, salvo que medie estudio de detalle, o figura de planeamiento de mayor rango, o se fije otro parámetro en la ordenanza de zona correspondiente.

Art. 4.2.8. Condiciones de espacio bajo cubierta

1. En edificios de uso dominante residencial, el espacio bajo cubierta podrá destinarse a uso residencial como vivienda o apartamento independiente o como estancias vinculadas a la planta sobre la que se ubique.
2. En edificios de uso dominante no-residencial, el espacio bajo cubierta podrá destinarse a cualquiera de los usos permitidos, en local independiente o en espacio vinculado al de la planta sobre la que se sitúe.
3. En todo caso podrá destinarse en todo o en parte a trasteros o instalaciones.
4. La iluminación y/o ventilación del espacio bajo cubierta podrá realizarse mediante buhardillas y/o ventanas enrasadas al plano de cubierta.

Art. 4.2.9. Condiciones de las cubiertas

1. Las cubiertas se situarán, en su totalidad por debajo del espacio teórico de movimiento delimitado por:
 - a) Planos límite con inclinación de 30 grados sexagesimales y origen en una línea teórica horizontal situada a 0,70 metros en vertical sobre la correspondiente línea de cornisa.
 - b) Plano horizontal situado en la altura máxima de coronación autorizada: 4,50 metros sobre línea de cornisa, salvo que por ordenanza de zona u otra hubiera otra regulación expresa aplicable.
2. En el caso en que por aplicación de la Normativa la línea de cornisa fuese discontinua y/o hubiese en distintas partes del edificio distintos límites a la altura de coronación, lo indicado en el punto precedente se aplicará separadamente a cada parte. En casos de dudosa interpretación se estará siempre a la que resulte en menores alturas del volumen de cubierta.
3. El trazado de las cubiertas de edificaciones aisladas se ajustarán a lo establecido anteriormente, si bien se admitirán soluciones de cubiertas a dos y tres aguas con la cumbrera en el sentido de las fachadas más largas del edificio, a cuyo efecto: se eximirá del cumplimiento de lo establecido en el apartado 1 respecto al/los plano/s de fachada de menor longitud. A efectos de distancia de la edificación a linderos o alineaciones, la altura de referencia en la fachada/s sin faldón se tomará hasta la cara inferior del forjado de techo de la planta bajo cubierta, o ático si lo hubiera.
4. Los planos que formen la cubierta no superarán una pendiente de 30 grados.

Art. 4.2.10. Condiciones de áticos

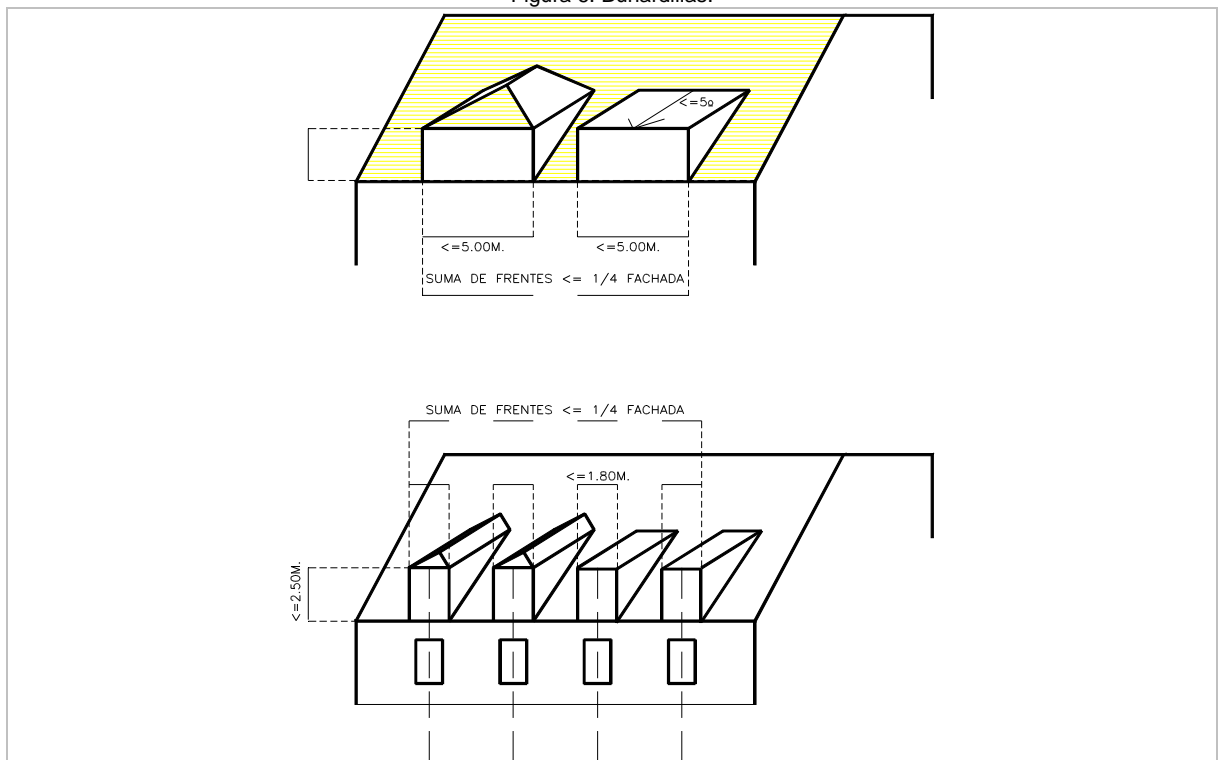
1. Salvo que las ordenanzas de zona definan condiciones específicas para los áticos, todo su volumen edificado quedará por debajo del gálibo señalado para las cubiertas en el apartado 1 del artículo 4.2.9. precedente.

Art. 4.2.11. Condiciones de elementos sobre cubierta

1. Por encima del espacio teórico de movimiento, descrito en el punto 1 del artículo 4.2.9., sólo se admitirán:
 - a) Buhardillas, conforme a lo dicho en el punto 3 de éste artículo.
 - b) Elementos ornamentales, que no entrañen superficie construida.
 - c) Antepechos de protección y/o remate del edificio o de azoteas hasta una altura máxima de 1,40 metros sobre la cornisa edificada.
 - d) Chimeneas y elementos de ventilación, que no superasen en más de un metro la altura máxima permitida de coronación.
 - 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.
2. Por encima de los planos de cubierta propiamente dichos, pero sin sobrepasar el espacio teórico de movimiento de cubierta sólo se admitirán:

- a) Los elementos descritos en el punto 1 precedente.
 - b) Casetones de ascensor o de caja de escalera.
3. Las buhardillas cumplirán las condiciones expresadas a continuación, con las limitaciones adicionales que en su caso estableciesen las ordenanzas zonales o el desarrollo del planeamiento:
- a) Se admiten buhardillas sirviendo más de una estancia sólo si se sitúan alineadas en el plano de fachada, con una longitud de frente que no exceda individualmente 5 m. y cuya suma total de la longitud de frentes tampoco exceda una cuarta parte de la longitud del segmento de fachada correspondiente.
 - b) Si sirven a una única estancia y sea cual sea su posición respecto al plano de fachada; no excederán individualmente una longitud de frente superior a 1,80 metros; la suma total de la longitud de frentes incluidos los del epígrafe a precedente si los hubiera no podrá exceder una cuarta parte de la longitud del segmento de fachada correspondiente.
 - c) La arista superior de los frentes no podrá situarse por encima de 2,50 metros de la línea de cornisa edificada aplicable.
 - d) Los ejes de las buhardillas guardarán relación con los de los huecos de la fachada sobre la que se sitúen.
 - e) La cubierta de la buhardilla podrá ser:
 - Plana o con pendiente entre en 0° y 5°
 - Inclínada de dos o tres aguas, con pendiente igual a la del plano construido de cubierta en que se sitúan y sólo autorizables si la pendiente es igual o superior a $22,5$ grados.
4. En los bordes de cubierta que dieran a alineación exterior, habrá una banda de retranqueo respecto del plano de fachada de 1,50 metros en los que por encima de los planos construidos de cubierta no se permitirán más elementos construidos que:
- a) Buhardillas alineadas a fachada.
 - b) Elementos ornamentales.
 - c) Antepechos de protección y/o remate (punto 1.c).

Figura 6: Buhardillas.



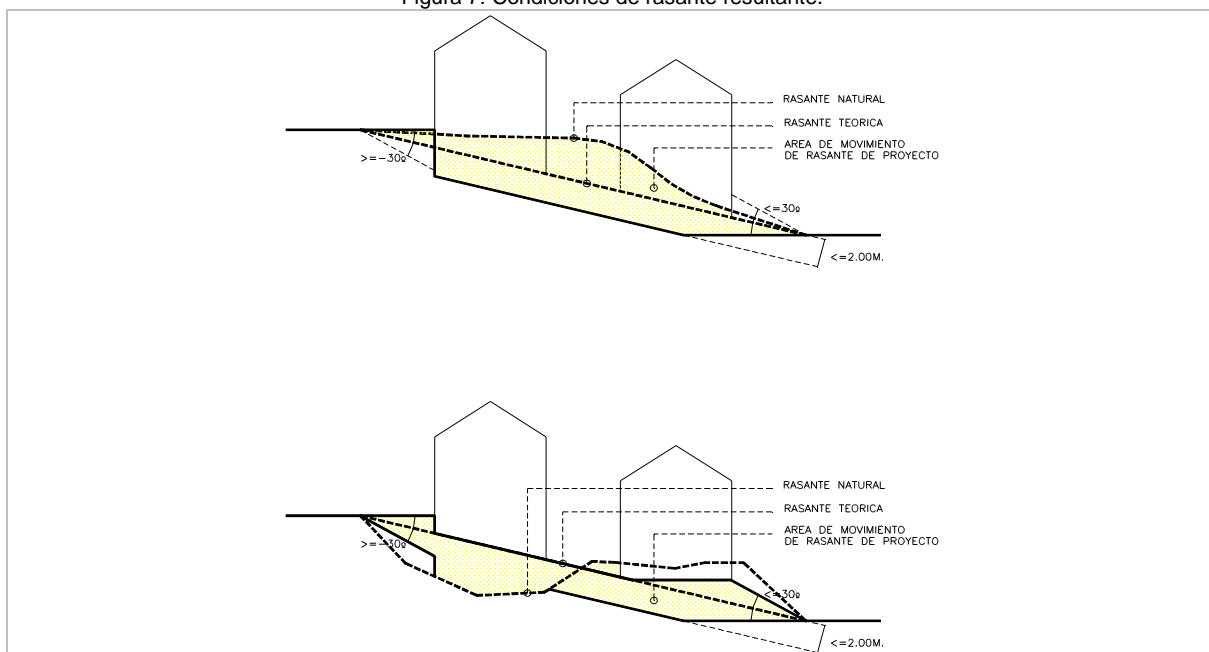
Art. 4.2.12. Condiciones de rasantes y altura de la edificación¹

1. La rasante resultante del terreno podrá modificar la natural con las siguientes condiciones:
 - a) No situarse en ningún caso por debajo de la rasante de la alineación inferior.

¹ Artículo alterado por la Modificación Puntual del Plan General número 9: Aprobada definitivamente por Resolución del Consejero de Obras Públicas Vivienda y Urbanismo de la Diputación Regional de Cantabria de 12 de Marzo de 1.999 (BOC nº 90, de 06/05/99)

- b) No situarse en ningún caso por encima de la rasante de la alineación superior.
 - c) No situarse en ningún caso por debajo de dos metros de la rasante teórica.
 - d) Resolver su acuerdo con alineación inferior sin superar, en la distancia de retranqueo real de la edificación, la rasante teórica del terreno, o 30° sexagesimales si esto fuese menor.
 - e) Resolver su acuerdo con alineación superior sin descender, en la distancia de retranqueo real de la edificación por debajo de: la rasante teórica, si su pendiente fuese inferior a -30° sexagesimales; o, de -30° sexagesimales en su caso contrario.
 - f) No superar en ningún caso la rasante natural, cuando ésta fuese superior a la teórica.
 - g) No descender en ningún caso por debajo de la rasante natural cuando ésta sea inferior a la teórica y diste de ella más de dos metros.
 - h) El encuentro entre planos o superficies distintas en el interior de la parcela deberá resolverse con gálibos comprendidos entre la horizontal y los más-menos treinta grados sexagesimales y/o mediante muros de contención de altura no superior a 1,50 metros.
 - i) Los muros a que hace referencia el punto anterior deberán quedar en todo caso, sin menoscabo de los criterios expuestos en todos los apartados anteriores, dentro del gálibo comprendido entre más/menos treinta grados trazados desde las alineaciones exteriores e interiores y desde la rasante real de las parcelas colindantes.
2. La rasante resultante podrá ocupar posiciones distintas a las establecidas en el punto 1 precedente cuando medie estudio de detalle, o instrumento de planeamiento de mayor rango en el que se la fije o acote y sin que ello suponga aumento en las alturas de edificación permitidas y sólo si mejora la adecuación a las condiciones topográficas y de edificación preexistentes difícilmente removibles y/o asumibles.
3. Las solicitudes de licencia deberán expresar y justificar claramente la posición de la rasante resultante, a cuyo efecto deberá aportarse la siguiente documentación:
- a) Fotografías de la parcela expresivas de su topografía actual y de su relación con las parcelas colindantes y las calles que hubiere.
 - b) Plano topográfico a escala mínima 1/200, con señalamiento de curvas de nivel cada cincuenta (50) centímetros, incluyendo una franja no menor de cinco (5) metros de los terrenos colindantes, expresivos de la topografía actual y de la que se pretende.
 - c) Perfiles longitudinales y transversales de la parcela a escala mínima 1/200, incluyendo una franja no menor de cinco (5) metros de los terrenos colindantes, expresivos de la topografía actual y de la que se pretende.

Figura 7: Condiciones de rasante resultante.



4. Cuando se proyecten edificios sin planta semisótano la rasante resultante podrá modificar la natural con las siguientes condiciones:
- a) Serán de aplicación las condiciones a), b), c), e), g), h), i), del apartado anterior.
 - b) No serán de aplicación los apartados d) y f).
 - c) Deberán resolver su acuerdo con la alineación interior y con la rasante real en el terreno colindante sin superar, en la distancia del retranqueo real de la edificación, el gálibo de 30 grados sexagesimales. El retranqueo de la edificación a

las alineaciones exteriores y separación a colindantes, salvo indicación de alineación expresa en el planeamiento se calculará midiendo la altura de la edificación de la rasante del viario o espacio público y desde la rasante real del colindante respectivamente.

Art. 4.2.13. Condiciones de edificación en patio de manzana

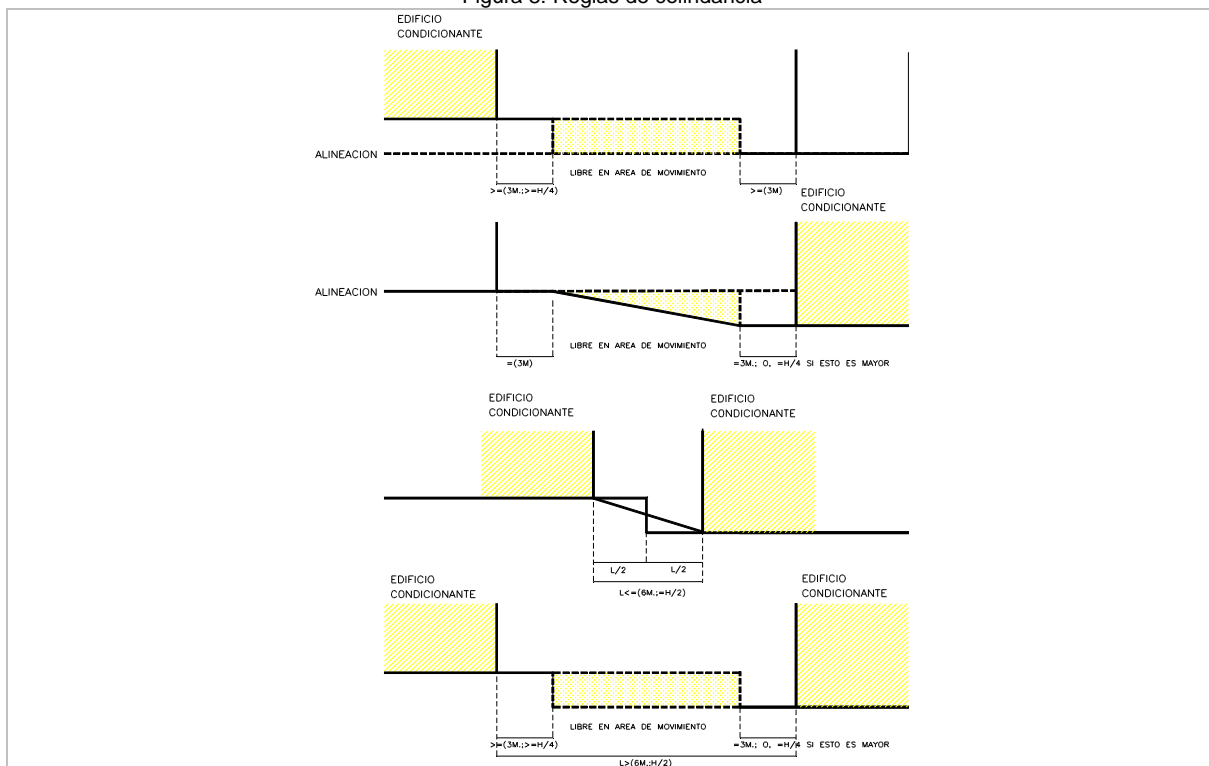
1. Cuando el planeamiento no lo señalase como espacio libre, el espacio correspondiente a patio de manzana podrá ocuparse con edificación en planta baja y bajo rasante. Cuando lo señalase como espacio libre podrá ocuparse tan sólo bajo rasante.
2. La edificación en situación de planta baja podrá dedicarse a cualquiera de los usos permitidos; la situada bajo rasante sólo podrá destinarse a: aparcamiento, garaje (si estuviese permitido); e instalaciones comunes o infraestructuras; al servicio de la finca.
3. El sólido capaz de la edificación en planta baja, en su caso, será el definido por:
 - a) Una primera banda perimetral con fondo de treinta metros respecto a las fachadas exteriores (o de hasta la mitad del patio si su dimensión no permitiese los treinta metros) y cuya altura de coronación no podrá exceder en más de 0,50 metros la de pavimento terminado de la primera planta piso que corresponda; y
 - b) Un segundo elemento, central a los anteriores y en continuidad con ellos, acotado superiormente mediante la superficie, reglada formada al unir equi proporcionalmente las líneas interiores de coronación de las mencionadas bandas perimetrales.
4. Si el planeamiento caracterizase al patio de manzana como espacio libre, y/o no se permitiese o no se llevase a cabo su ocupación en planta baja, la edificación bajo rasante
 - a) Se formará de modo análogo al expresado en el punto anterior tomando como referencia el pavimento terminado de la planta baja.
 - b) Su cubierta estará construida de manera que permita el uso como espacio libre de al menos el 90% de su superficie y se garantice el ajardinamiento de, al menos, el 50%.

Art. 4.2.14. Reglas de colindancia

1. Las reglas expresadas en este artículo son de obligado cumplimiento cualquiera que sea la ordenanza de aplicación, con independencia de las mayores precisiones que, en su caso, pudiera establecer cada ordenanza específica. En ningún caso estas reglas de colindancia darán lugar a, o podrán interpretarse como, autorización para aumentos de edificabilidad materializable permitida.
2. 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, orientados hacia el lindero, la nueva edificación o ampliación, deberá respetar como mínimo las distancias y servidumbres a que obliga el Código Civil y además:
 - a) Cumplir las condiciones de patio de parcela con una luz recta exigible de $0,20 \times H$ y un mínimo de 3,00 m., si se trata de piezas habitables.
 - b) Cumplir las condiciones de patio de parcela con una luz recta exigible de $0,15 \times H$ y un mínimo de 3,00 m. en los demás casos.
3. Cuando en un lindero lateral hubiera edificación medianera catalogada, o medianera existente no fuera de ordenación ni de ordenanza cuya demolición no fuese previsible en plazo inferior a 15 años o cuyo aprovechamiento materializado fuera superior al 50% del patrimonializable, la nueva edificación o ampliación deberá, en su parte frontal o exterior:
 - a) Ajustarse a la medianera preexistente, en el número de plantas que le esté autorizado.
 - b) Situar su fachada en prolongación de colindante, en planta, una dimensión mínima de 3,00 metros o de la cuarta parte de la altura de cornisa propia, si esto fuese mayor, con las mayores matizaciones expresadas en los puntos c y d siguientes.

Si la línea de fachada que sería aplicable a lo nuevo en ausencia de edificación condicionante fuese más exterior que la del edificio existente, la prolongación expresada en b tendrá carácter de mínimo; podrá extenderse por todo el frente salvo que éste fuese entre medianeras, en cuyo caso deberá retomar la alineación de planeamiento al menos 3,00 metros antes de la medianera opuesta.
 - c) Si la línea de fachada aplicable a lo nuevo fuese más interior que la del edificio existente, la prolongación expresada en "b)" tendrá carácter de máximo obligatorio.

Figura 8: Reglas de colindancia



4. Si la situación a que corresponde el punto 3 se diese en ambas medianeras laterales la regla a aplicar dependerá de la longitud de su frente:
 - a) Si fuese igual o inferior a 6 metros, o a la mitad de la altura de cornisa propia si esto fuese mayor, se deberá: prolongar ambas fachadas colindantes hasta la mitad del frente; o, situar la nueva fachada en el plano definido por las aristas de las colindantes.
 - b) Si fuese mayor deberá cumplir la prolongación mínima en ambos lados y ubicar libremente el resto sin sobresalir del más adelantado.
5. Respecto de las alineaciones de la fachada posterior en el caso de edificación medianera colindante condicionante se seguirán los mismos criterios expuestos en los puntos 3 y 4, salvo en el caso de fachadas no visibles desde el espacio público cuya alineación o fondo edificable establecido por el planeamiento fuese más exterior que el del colindante, en cuyo caso se aplicará la alineación o fondo edificable establecido por el planeamiento con carácter general. Esta salvedad no será de aplicación cuando el edificio condicionante lo sea por razón de su catalogación.
6. En caso de alineaciones en esquina o no regulares se adaptarán los criterios expresados en los puntos 3, 4 y 5 y se justificará adecuadamente la solución adoptada en la solicitud de licencia, que puede ir precedida en estos casos de consulta previa a contestar por los servicios técnicos municipales en plazo no superior a un mes.
7. Si la línea de cornisa del edificio condicionante estuviese dentro de un margen de variación de más de 1,50 a menos 4,00 metros respecto de la aplicable, la nueva edificación adoptará la del edificio colindante sin que ello suponga mayor número de plantas que el admisible. Si esta condición se diera en ambas medianeras, se adoptará como línea de cornisa de lo nuevo la colindante más próxima a la aplicable.

Art. 4.2.15. Condiciones de salientes y entrantes en fachada¹

1. Desde el plano de fachada los salientes máximos podrán ser:
 - a) Cornisas: 0,60 metros desde cada uno de los planos tangentes a los elementos exteriores de fachada.
 - b) Aleros: 0,90 metros desde cada uno de los planos tangentes a los elementos exteriores de fachada.
 - c) Balcones y balconadas: 0,45 metros desde el plano de fachada.
 - d) Miradores y galerías: 0,75 metros desde el plano de fachada.
 - e) Terrazas y cuerpos volados cerrados: el saliente máximo permitido desde el plano de fachada será el cinco por ciento (5%) de la anchura real de la calle, con un límite, con un límite máximo de ciento veinte centímetros (120 cm.).

¹ Artículo alterado por la Modificación Puntual del Plan General número 9: Aprobada definitivamente por Resolución del Consejero de Obras Públicas Vivienda y Urbanismo de la Diputación Regional de Cantabria de 12 de Marzo de 1.999 (BOC nº 90, de 06/05/99)

- f) Marquesinas y toldos fijos: no rebasarán el ancho de la acera menos un metro con un vuelo máximo de 2,00 m desde el plano de fachada; su borde distará al menos un metro del tronco de arbolado existente y/o 1,50 metros del centro de alcorques.
 - g) Portadas, escaparates y elementos singulares decorativos en fachada: 0,10 metros desde el plano de fachada salvo en planta baja de fachadas de aceras con anchura inferior a un metro, en los que no serán admisibles.
 - h) En calles o tramos de calle con anchura inferior a 10 metros no se admiten miradores, galerías, terrazas y cuerpos volados.
2. Los salientes en fachada respetarán una altura libre mínima de 3,50 m. respecto de la acera o rasante aplicable si fuese más elevada. Se exceptúan los toldos móviles, que estarán situados en todos sus puntos a una altura libre mínima de 2,50 m., y los escaparates y portadas.
 3. Los balcones, balconadas, miradores, galerías, terrazas y cuerpos volados deberán quedar separados de las fincas colindantes una longitud, como mínimo, igual al saliente y no inferior a un metro.
 4. Los cuerpos salientes, excepto aleros, no podrán ocupar los espacios correspondientes a las separaciones a linderos, salvo, en el lindero frontal los vuelos en edificios con línea de edificación vinculante.
 5. Soportales: se admite su construcción en las siguientes condiciones:
 - a) Se admite su construcción en edificios destinados a equipamientos y en actuaciones de proyecto y ejecución unitarios sobre frentes completos de manzana, con una anchura libre interior mínima de 2,50 metros y una profundidad superior a 5,00 metros medidos desde el plano de fachada, y una altura que como máximo podrá abarcar dos plantas.
 - b) En zonas de edificación abierta se admiten sin limitación de dimensiones en planta, pudiendo llegar a constituir la tipología denominada de planta baja en abertal, que consiste en una planta baja, bajo planta de piso/s, abierta por todos sus lados y sin más espacios cerrados que los de portal, núcleo de comunicación vertical y cuartos de control de instalaciones técnicas. Su altura libre útil será la de las plantas bajas.
 - c) Su construcción será obligatoria donde así se determine en el Plan General o en el Planeamiento de desarrollo del mismo, con las condiciones específicas que ahí se señalen, pudiendo excepcionalmente llegar a variar alguna de las condiciones anteriores cuando de ello se derive una mejor adecuación al entorno consolidado o una mejora de la imagen urbana de la ciudad.

Art. 4.2.16. Condiciones de la superficie edificable

1. La superficie edificable resultante de aplicar la regulación de clasificación o calificación de suelo, ordenanzas, fichas o listados del Plan General o de las figuras de planeamiento que lo desarrollen se entenderá como un valor máximo. Si otros aspectos de la Normativa sólo permitiesen o hiciesen posible una superficie construida computable menor, será ésta la edificabilidad aplicable. Por el contrario si hiciesen posible una superficie mayor se aplicará como límite la edificabilidad resultante de la clasificación, calificación ordenanzas fichas, listados y/o figuras de planeamiento.

CAPITULO 3.CONDICIONES DE HIGIENE

Art. 4.3.1. Definiciones: piezas, cuartos, locales

1. Se entiende por pieza cada una de las estancias o espacios de una vivienda o de usos residenciales asimilables.
2. Se entiende por cuarto el espacio cerrado dentro del cual se puede ejercer una actividad no residencial, cualquiera que sea su posición dentro de la edificación.
3. Se entiende por local el conjunto de cuartos adscritos a una misma actividad o uso no residencial.

Art. 4.3.2. Condición de "exterior" de piezas o cuartos

1. Una pieza, o un cuarto, es exterior cuando cumple alguna de las siguientes condiciones:
 - a) Contar con hueco de iluminación y ventilación sobre viario o espacio libre público.
 - b) Contar con hueco de iluminación y ventilación sobre viario o espacio libre privado que cumpla las condiciones establecidas en el planeamiento.
 - c) Contar con hueco de iluminación y ventilación a un patio que cumpla las dimensiones marcadas por estas Normas.

Art. 4.3.3. Condiciones de "habitable"

1. Se entienden por piezas habitables las destinadas o destinables a:
 - a) Dormitorio, estar, comedor, cocina, estar-comedor y/o estar-comedor-cocina.
 - b) Cualquier otra en que desarrollen actividades de estancia, reposo o trabajo que requieran la permanencia prolongada de personas.

2. Toda pieza habitable deberá ser exterior y situarse sobre rasante, quedando expresamente prohibida su instalación en sótanos o semisótanos.
3. Se entiende por cuarto habitable el destinado a albergar lugar o lugares de trabajo con una duración diaria media igual o superior a dos horas por día laborable.
4. Todo cuarto habitable deberá:
 - a) Ser exterior; o,
 - b) Contar con sistemas de alumbrado y ventilación que aseguren los niveles de iluminación y renovación de aire exigibles en función de las condiciones ambientales y/o de uso.
5. Podrán situarse cuartos habitables en condiciones de semisótano y no podrán situarse en condiciones de sótano.

Art. 4.3.4. Tipos de patios

1. A efectos de su regulación en esta Normativa se definen cinco tipos de patio:
 - a) De manzana
 - b) De parcela, cerrado
 - c) De parcela, abierto
 - d) Bajo rasante, o inglés
 - e) Mancomunados
2. Patio de manzana: el definido como tal por el planeamiento:
 - a) Explícitamente: mediante el señalamiento de línea interior de edificación vinculante.
 - b) Implícitamente: mediante el señalamiento de línea exterior y fondo de edificación vinculantes y que el patio así resultante cumpla los requisitos de art. 4.3.6.
3. Patio de parcela cerrado: el espacio que, sin ser patio de manzana, está delimitado en todos sus lados por fachadas interiores y linderos laterales.
4. Patio de parcela abierto: entrante en fachada a viario, a patio de manzana o a espacio libre público o privado.
5. Patio bajo rasante o inglés: el situado bajo la rasante aplicable a la(s) fachada(s) a que sirve, cerrado por edificación y/o terreno en al menos tres de sus lados.
6. Patio mancomunado: los comunes a dos volúmenes edificados colindantes
7. Como vacíos o discontinuidades en un edificio también se diferencian pasos y cortes en la edificación que tendrán carácter análogo al dado a los patios en éstas Normas.

Art. 4.3.5. Anchura y altura de patios

1. Se entiende por anchura de patio la medida de la separación mínima entre paramentos de fachada opuestos, incluidos salientes, salvo cornisas y aleros.
2. Se entiende por luz recta frente a un hueco con apertura a patio la longitud del segmento, perpendicular al paramento correspondiente, medido desde cualquier punto de dicho hueco al muro o lindero más próximo.
3. La altura de los patios se medirá desde la cota de piso de la planta a la que sirven a la más elevada de las cotas de coronación de los paramentos que recaigan sobre él o de los cuerpos edificados que sobrepasen la envolvente máxima teórica de cubiertas medida conforme al artículo 4.2.9. respecto a las líneas de cornisa del patio. La altura computable a estos efectos de los cuerpos edificados retranqueados respecto a los paramentos del patio será la altura de coronación de dichos cuerpos trasladada al paramento del patio más próximo según una línea de 30° sexagesimales.
4. Los patios de cualquier tipo deberán mantener uniformes o incrementar sus dimensiones en toda su altura.
5. Los patios no podrán ocuparse con salientes, salvo cornisas, aleros, balcones y balconadas, autorizadas en patio de manzana por las ordenanzas zonales o el desarrollo del planeamiento.

Art. 4.3.6. Condiciones de patio de manzana

1. Cuando se ordenen patios de manzana no definidos en el Plan General, o se modifiquen o adapten las alineaciones en él señaladas, la forma y dimensiones resultantes permitirán inscribir un círculo de diámetro al menos igual a la mayor de las alturas de las fachadas que a él recaigan medidas conforme al punto 3 del artículo precedente, y una anchura mínima de 8 m.
2. Para el trazado del círculo inscribible se tendrán en cuenta todos los elementos salientes de fachada excepto: cornisas, aleros, balcones, balconadas y miradores.
3. Los áticos retranqueados respecto al plano de fachada del patio de manzana según esta Normativa no contabilizarán a efectos de determinar el círculo inscribible mínimo.

Art. 4.3.7. Condiciones de patios de parcela cerrados

1. Los patios de parcela cerrados permitirán la inscripción de un círculo de diámetro al menos igual a la mayor de las luces rectas exigibles, conforme al siguiente cuadro, en el que H expresa la altura del patio.

CUADRO 2: DIMENSIONES DE PATIOS

TIPO DE PIEZA O CUARTO	LUZ RECTA EXIGIBLE (EN METROS)	
	NORMAL	MINIMO
HABITABLES EXCEPTO DORMITORIOS Y COCINA	0,30 x H	3,50
DORMITORIOS	0,25 x H	3,50
COCINAS	0,20 x H	3,00
NO HABITABLES Y ESCALERA	0,15 x H	3,00

2. En patios de menos de siete metros de altura de viviendas unifamiliares, las luces rectas mínimas podrán disminuirse a dos metros.
3. Los patios adosados a los linderos con las otras fincas cumplirán las anteriores condiciones, considerándose como plano del paramento frontal el del lindero, aún cuando no estuviera construido, o bien podrá considerarse como patio mancomunado con el edificio colindante siempre que se cumplan las condiciones fijadas para éstos (artículo 4.3.10).
4. Los patios de parcela cerrados podrán iniciarse en plantas baja o de piso. Su pavimento no podrá situarse a una cota superior a 0,30 m., por encima del forjado de suelo de cualquiera de los cuartos o piezas a que sirva.

Art. 4.3.8. Condiciones de patios de parcela abiertos

1. Sus dimensiones mínimas se establecen en función de: su frente, o anchura, dimensión del lado abierto; su fondo o profundidad respecto a fachada, y, su altura.
2. Se consideran patios abiertos aquellos que, presentando algún hueco en sus paramentos, tengan un fondo igual, o superior a 1,50 metros.
3. Los patios cumplirán las siguientes condiciones:
 - a) Frente: mayor o igual a 0,15 x altura, con un mínimo de tres metros si no hay huecos en los paramentos enfrentados y de seis si los hubiera.
 - b) Fondo: mayor o igual a 1,50 metros y menor o igual a vez y media el frente.

Art. 4.3.9. Condiciones de patios bajo rasante, o ingleses

1. Los patios ingleses tendrán unas dimensiones iguales o superiores a 2 m cuando iluminen una sola planta y la establecida para patios de parcela cerrados en los demás casos.
2. Estarán dotados de protecciones adecuadas. No podrán situarse en alineaciones de calle, salvo en el caso de edificios de vivienda unifamiliar o equipamientos. El pavimento del patio no podrá situarse a más de 0,30 m. sobre la cota superior del forjado de suelo de cualquiera de los cuartos o piezas a que sirva.

Art. 4.3.10. Condiciones de patios mancomunados

1. Son patios mancomunados los comunes a los volúmenes de dos inmuebles colindantes, que se constituyan en mancomunidad a fin de completar las dimensiones mínimas del patio de parcela o para conseguir un mejor aprovechamiento del mismo.
2. La mancomunidad de patios no podrá suponer una reducción superior al 25% de las superficies mínimas obligatorias, de cada una de las porciones de patio que se agrupan.
3. La constitución de la mancomunidad deberá establecerse otorgando, mediante escritura pública, un derecho real de servidumbre mutua sobre los inmuebles afectados e inscribiendo tal otorgamiento en el Registro de la Propiedad. Esa servidumbre no podrá cancelarse sin autorización del Ayuntamiento, ni en tanto subsista alguna de los edificios cuyos patios requieran ese complemento para alcanzar la dimensión mínima.
4. Los patios mancomunados sólo podrán separarse en planta baja mediante rejas o cancelas, y no mediante muros de fábrica.

Art. 4.3.11. Condiciones de patio en espacios y volúmenes libres de parcela

1. Todo espacio o volumen libre de parcela (artículo 3.4.7.) deberá cumplir las condiciones de patio de parcela cerrado aplicables a:
 - a) Los tipos de piezas o cuartos que lo utilizasen para iluminación y/o ventilación.
 - b) Piezas no habitables, si no se diese la condición anterior

Art. 4.3.12. Condiciones de pasos en la edificación

1. Se podrá interrumpir la edificación con pasos que afecten como mínimo a la planta baja y primera. Su anchura no podrá ser inferior a 3 metros. Si tuvieran 5 o más metros de anchura podrán servir para permitir el acceso de vehículos de emergencia.
2. La posibilidad de utilización de los pasos para iluminación y ventilación será la establecida en el artículo 4.3.7. considerando que las dimensiones para patios de parcela cerrados a aplicar fueran:
 - a) Anchura del patio: la del paso.
 - b) Longitud del patio: la dimensión del solape de los paramentos enfrentados a ambos lados del paso.
 - c) Altura del patio: el doble de la altura libre del paso.

Art. 4.3.13. Condiciones de cortes en los edificios

1. Se considera como corte de la edificación una discontinuidad en la misma que diferencia cuerpos de la misma edificación y no está sujeta a las Normas de separación entre edificios entre sí. Cumplirán las siguientes condiciones:
 - a) Sólo podrán darse cortes cuando los cuerpos de edificación situados a cada lado correspondan a un mismo proyecto.
 - b) Podrán empezar a nivel del terreno o a nivel de cualquiera de los pisos.
 - c) La anchura de los cortes no podrá ser inferior a cuatro metros.
 - d) La longitud o segunda dimensión en planta se medirá por la dimensión del solape de los elementos de edificación enfrentados a ambos lados del corte.
 - e) La posibilidad de utilización de los cortes para iluminación y ventilación de estancias, piezas habitables o escaleras, será la establecida para patios de parcela cerrados, tomando como dimensiones en planta las definidas en los dos epígrafes precedentes.
 - f) No podrán ubicarse en los cortes vías rodadas, pero si sendas peatonales; podrán servir de acceso para vehículos de emergencia si su anchura fuese igual o superior a cinco metros.
2. La iluminación o ventilación obtenida para estancias que abran a cortes no confieren a la vivienda, local o cuarto el carácter de exterior, salvo que el corte cumpliera las dimensiones exigibles a separación entre edificaciones.

Art. 4.3.14. Tratamiento de patios

1. Los patios no mancomunados adosados a lindero de parcela podrán cerrarse, en planta baja, mediante muros de altura no superior a 3 m.
2. Los patios de parcela de edificio de uso exclusivo o dominante residencial, podrán cubrirse mediante monteras, claraboyas u otros elementos translúcidos, siempre que la solución elegida garantice la circulación de aire en el interior del patio, o que se asegure la ventilación mediante instalaciones de climatización y aireación.

Art. 4.3.15. Acceso a cubiertas y patios

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

CAPITULO 4.CONDICIONES DE SEGURIDAD Y CALIDAD**Art. 4.4.1. Supresión de barreras arquitectónicas y urbanísticas**

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

Art. 4.4.2. Condiciones de acceso al edificio¹

1. Las edificaciones deberán contar con acceso desde vía rodada pública, aunque sea a través de viario o espacios libres privados. La distancia a recorrer entre el vial, sea público o privado, y el portal o ingreso al edificio no superará 50 metros, debiendo quedar garantizado el acceso de vehículos de emergencia hasta el portal o ingreso al edificio. El viario privado, deberá además reunir las siguientes condiciones:
 - a) Anchura mínima de 6 metros, con características de urbanización propias del viario compartido (artículo 5.6.2 punto 14 P.G.).

¹ Artículo alterado por la Modificación Puntual de Plan General nº 40: Aprobada Definitivamente por Acuerdo Plenario de 31 de Octubre de 2002 (B.O.C. nº 234 de 4/12/02)

- b) Las parcelas privativas resultantes darán frente al vial.
 - c) En el supuesto de soluciones de fondo de saco finalizará en rotonda que permita el giro de vehículos automóviles.
2. Las longitudes de viario a recorrer entre vial y portal o ingreso a edificio podrán ser variadas mediante Estudio de Detalle o instrumento de planeamiento de mayor rango, cuando de ello resulte una mejor ordenación y adecuación a las características del entorno en que se inserte.

Art. 4.4.3. Espacios libres de parcela de acceso público

1. Para que un patio de manzana o un espacio libre de parcela público o privado calificado como tal en el planeamiento pueda servir para dar acceso a viviendas o locales, deberá reunir las siguientes condiciones:
 - a) Anchura mínima de 5 m en todo su recorrido, destinado a uso peatonal y a paso de vehículos de emergencia.
 - b) Esta dimensión mínima no podrá ser minorada por instalaciones o elementos estructurales, salvo en el caso de accesos de anchura superior a 7,50 m., en que podrá ocuparse por pilares u otros elementos para formar dos partes de al menos 3,50 m. de ancho.
 - c) Si está ocupado bajo rasante, el forjado de suelo deberá soportar el peso de vehículos.

Art. 4.4.4. Portales y accesos

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

Art. 4.4.5. Escaleras y circulación interior

1. La anchura libre mínima de las escaleras de utilización por el público y/o comunes será:
 - a) 1,10 metros en edificios de 4 o menos plantas, siempre que sirva a menos de 21 viviendas o locales y/o que la suma de superficies construidas de las plantas a que sirva sea inferior a 2.100 m².
 - b) 1,20 metros en los restantes supuestos.
2. La anchura libre mínima en escaleras interiores de vivienda o local que no sean de utilización por el público y/o comunes, será:
 - a) 0,85 metros siempre que no sirvan a más de 3 plantas y/o que la suma de superficies construidas de la plantas a que sirven sea inferior a 300 m².
 - b) 1,00 metros en los restantes supuestos.
3. Salvo en viviendas unifamiliares, la anchura de escaleras será uniforme en todo su recorrido.
4. Cada tramo continuo de escaleras no podrá tener más de diecisiete tabicas ni menos de dos. Las dimensiones de huella y contrahuella se mantendrán uniformes en toda la escalera con un mínimo de 28,50 centímetros para la primera y un máximo de 18,50 centímetros para la segunda.
5. Quedan expresamente prohibidos los peldaños compensados y las mesetas en ángulo y/o partidas, excepto en viviendas unifamiliares y en escaleras interiores de viviendas en dúplex.
6. Se dispondrá de una escalera por cada 32 viviendas o cada 3.200 m² de superficie construida de las plantas a que sirvan. De cada dos escaleras, una de ellas podrá sustituirse por dos ascensores, sin perjuicio del cumplimiento de las Normas de protección contra incendios.
7. En edificios de uso residencial no se admiten escaleras de uso público y/o comunes sin luz y ventilación natural, salvo las interiores a locales y los tramos situados en las plantas bajo rasante. En este último caso contarán con chimenea de ventilación u otro medio semejante. Cuando la iluminación de la escalera sea directa a fachada o patio, contarán al menos con un hueco por planta, exceptuando la baja, con superficie de iluminación superior a 1 m², y superficie de ventilación de, al menos, 50 cm². En edificios de hasta cuatro plantas, se admitirá la iluminación cenital de la caja de escaleras, siempre que se resuelva la ventilación mediante un medio mecánico o chimenea adecuada. En este caso: la superficie en planta de iluminación del lucernario será superior a 2/3 de la superficie útil de caja de escalera; se emplearán en su construcción materiales traslúcidos. El ojo de escalera quedará libre en toda su altura y se podrá inscribir en él un rectángulo de al menos 1,20 metros cuadrados.
8. En edificios destinados en exclusiva a usos distintos al de vivienda se admiten escaleras sin iluminación y ventilación natural, siempre que el edificio cuente con un sistema de aire acondicionado y/o ventilación que dé servicio a la propia escalera rigiendo, en otro caso, las determinaciones establecidas para el uso de vivienda.
9. La anchura libre mínima en cualquier dirección de los desembarcos de escalera, pasillos, distribuidores o cualquier otro elemento común de circulación será 1,50 metros

10. Si las puertas de ascensores, viviendas o locales abren hacia elemento común de evacuación, las dimensiones establecidas en el apartado 9 se modificarán en lo que proceda para garantizar el cumplimiento de la Normativa de Incendios más exigente aplicable.
11. El desembarque del ascensor se hará sobre un elemento común de circulación.
12. La forma y dimensiones de los espacios comunes permitirán el transporte de una persona en camilla desde cualquier local o vivienda hasta la vía pública.
13. Las rampas cumplirán las condiciones de pendiente, anchura y materiales establecidas en la Normativa vigente sobre barreras urbanísticas y arquitectónicas.

Art. 4.4.6. Ascensores

1. Salvo en el caso de viviendas unifamiliares, y en aquellos en que por su destino sea manifiestamente innecesario, deberá instalarse un ascensor por cada escalera cuando la diferencia de altura entre plantas sobre rasante exceda de 3 plantas o 10,50 m.

Art. 4.4.7. Señalización

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

Art. 4.4.8. Prevención de incendios

1. Las construcciones deberán cumplir las condiciones establecidas en la Norma Básica de la Edificación sobre Condiciones de Protección contra Incendios en los Edificios.
2. Los edificios destinados a usos no residenciales deberán contar con salidas de emergencia.
3. Los locales situados en edificios de uso residencial no podrán comunicar con las plantas de vivienda o espacios comunes del edificio, salvo a través de un vestíbulo provisto con puerta de salida resistente al fuego durante 90 minutos.
4. Cuando una instalación no pueda alcanzar unas condiciones correctas de seguridad para sí misma o para su entorno, y suponga riesgos no subsanables para personas y bienes, podrá ser declarada fuera de ordenación, forzándose la erradicación de uso y el cierre de la instalación.
5. En el caso de obras de acondicionamiento o de mayor nivel, las construcciones existentes deberán adecuarse a la reglamentación de protección contra incendios, en la medida máxima que permita su tipología y funcionamiento.

Art. 4.4.9. Prevención de caídas

1. Los huecos en fachadas exteriores o interiores, resaltos en el pavimento, perímetro exterior de terrazas, tendederos y balcones, cuya altura sobre el suelo supere los 0,50 m estarán protegidos para prevenir las caídas. Como elemento de protección se emplearán antepechos o barandillas, cuyas alturas respectivamente serán iguales o superiores a 0,95 y 1,00 m.
2. Las escaleras, rellanos y bordes de forjado que recaigan sobre vacíos interiores, se protegerán mediante barandillas o antepechos de altura no inferior a 0,90 m.
3. El diseño de antepechos y barandillas impedirá que resulten inútiles al fin de protección a que se destinan. En el caso de edificios residenciales o con notoria asistencia de población infantil no acompañada, impedirá también que puedan ser escalados.

Art. 4.4.10. Calidad de las construcciones

1. Las construcciones buscarán en sus soluciones de proyecto la mejor estabilidad, durabilidad, resistencia, seguridad y garantía de mantenimiento de los materiales empleados y de su colocación en obra.

Art. 4.4.11. Aislamiento de la edificación

1. Las nuevas construcciones cumplirán las condiciones de transmisión y aislamiento térmico previstas en las disposiciones vigentes sobre ahorro de energía. Con este fin, los materiales empleados y su solución constructiva cumplirán las condiciones impuestas por la legislación sectorial.
2. Las edificaciones deberán reunir las condiciones de aislamiento acústico fijadas por la Norma Básica de la Edificación correspondiente y demás normativa vigente de obligado cumplimiento.
3. Toda pieza o todo local deben ser estancos y estar protegidos de la penetración de humedades. A este fin las soleras, muros perimetrales de sótanos, cubiertas, juntas de construcciones y demás puntos que puedan ser causa de filtración de aguas, estarán debidamente impermeabilizados y aislados.
4. Las carpinterías exteriores tendrán una permeabilidad al aire de acuerdo con la Norma Básica de la Edificación correspondiente y demás normativa vigente de obligado cumplimiento.

CAPITULO 5.CONDICIONES ESTETICAS

Art. 4.5.1. Adecuación de las construcciones al ambiente

1. Los edificios de nueva construcción, las modificaciones de fachadas de edificación existente y las obras en locales de planta baja deberán tener en cuenta el ambiente en que encuentren y el efecto de su imagen sobre el paisaje, el espacio público y/o la edificación preexistente.
2. No se otorgará licencia para obras o instalaciones en fachada que desvirtúen o empeoren el aspecto exterior del edificio, sean estéticamente inadecuadas al entorno o causen impacto negativo en el paisaje.
3. Los planes especiales de reforma interior, o los redactados para conjunto histórico artístico, podrán exigir la demolición de obras o instalaciones existentes en que concurran circunstancias de inadecuación al edificio o al ambiente, demolición que irá vinculada a la restitución del inmueble a su estado original. También podrán establecer condiciones estéticas pormenorizadas aplicables a cualquier elemento constitutivo de la apariencia o imagen arquitectónica de los edificios, viario o espacios libres.
4. El proyecto de edificios y composición de fachadas es libre, dentro de las condiciones establecidas por estas Normas. No obstante, el órgano competente para su concesión, tras el oportuno informe técnico razonado, podrá denegar la licencia a aquellas intervenciones que incumplan lo establecido en los puntos 1 y 2 de éste artículo.

Art. 4.5.2. Tratamiento de fachadas

1. Los proyectos de nueva planta, ampliación y reestructuración, así como aquellos que afecten al conjunto de la fachada, contendrán en todo caso el diseño de la planta baja del edificio, al menos en sus elementos ciegos fijos que alcanzarán, como mínimo e incluido el portal, el 25% de la longitud de la fachada a que se refieran. Si el proyecto incluye más de una fachada de edificios colindantes, lo dicho se aplicará a cada una independientemente.
2. Todas las fachadas se construirán con materiales, técnicas constructivas, composición arquitectónica y calidades que hagan posible un buen ambiente urbano, una buena conservación y no ofrezcan riesgo de desprendimiento. Todas las fachadas, incluidas las de fachadas traseras, patios de manzana y demás patios, se tratarán con la misma dignidad que si fueran visibles desde la vía pública.
3. Las medianerías que, en virtud de las determinaciones de planeamiento, queden permanentemente al descubierto tendrán tratamiento de fachadas, pudiendo recubrirse con murales cerámicos o pintados que se integren en la imagen del edificio. Las medianerías que queden temporalmente al descubierto se recubrirán con materiales que garanticen el aislamiento del edificio, y tengan una apariencia digna.
4. Si el lienzo medianero de edificación, propia o colindante, queda visto como consecuencia de una obra de nueva planta o reestructuración total, la licencia que ampare la obra deberá incluir el tratamiento de la medianería. Si la Normativa aplicable lo permite, la nueva edificación podrá retirarse de la medianería una distancia suficiente como para que el lienzo medianero pueda considerarse fachada, permitiendo en él la apertura de huecos.
5. En edificación existente cabrá la apertura de huecos en medianerías que, en virtud de las determinaciones del planeamiento, queden o hayan de quedar permanentemente al descubierto, con las limitaciones que en cuanto a servidumbre de luces impone el derecho civil. Así mismo, en edificación existente cabrá la apertura de huecos sobre patios de parcela de la edificación colindante cuando ésta, por razones de catalogación u otro motivo, no pueda ser sustituida, medie acuerdo entre los propietarios de ambas fincas, y el patio cumpla las dimensiones mínimas.
6. El Ayuntamiento podrá imponer el adecentamiento de las medianerías permanentes visibles desde espacios públicos, a cuyo efecto podrá imponer los materiales y soluciones más acordes con la escena urbana y características del lugar.
7. Los tendedores dispondrán de elementos que eviten que su contenido sea visible desde las vías o espacios libres públicos del entorno del edificio.

Art. 4.5.3. Modificación de fachadas

1. La modificación de fachadas requiere un proyecto del conjunto de la misma, que garantice la calidad y uniformidad de la intervención, y el compromiso unánime de la comunidad de propietarios, o del propietario único, de ejecutarlo conforme a sus especificaciones.
2. El cierre individual de terrazas y/o salientes no es autorizable, salvo que exista proyecto aprobado del conjunto y el cerramiento individual sea la puesta en práctica parcial de dicho proyecto. El cierre se realizará mediante fachadas ligeras constituidas exclusivamente por carpintería acristalada cuyo diseño y color deberán armonizar con la composición del resto de la fachada. No se permite el cierre de terrazas que requiera la construcción de obras de fábrica, forjados o cualquier sistema de techumbre o cubrición.
3. La apertura de nuevos huecos en fachada, la transformación de los existentes y/o la conversión de celosías de tendedores en huecos practicables, no es autorizable salvo que medie proyecto unitario de modificación de fachada y se ejecute en una sola vez.
4. El Ayuntamiento podrá requerir la adecuación a un diseño unitario de aquellas fachadas en las que sin mediar proyecto se hayan producido cerramientos de terrazas u otras modificaciones.

Art. 4.5.4. Tratamiento de las cubiertas

1. Las cubiertas se tratarán con materiales que, además de garantizar condiciones adecuadas de estanqueidad y conservación, ofrezcan una apariencia digna desde el viario, espacios públicos y/o edificación colindante.
2. El tratamiento, material y color de cubiertas deberá señalarse expresamente en los proyectos precisos para petición de licencia.
3. Las reparaciones parciales o intervenciones puntuales en cubierta respetarán los materiales preexistentes de la cubierta que se repara o modifica.
4. No se autorizará el uso de placas de fibrocemento lisas u onduladas en cubiertas visibles en edificación de uso dominante residencial.
5. En zonas de aplicación de la ordenanza de manzana alineada los faldones de cubierta deberán ser continuos, no admitiéndose cambios de pendiente ni discontinuidades verticales.

Art. 4.5.5. Instalaciones

1. Todas las instalaciones de los edificios deberán disponerse de modo que no sean visibles desde vías o espacios libres de uso público, con la salvedad de aquellas que se implanten en edificaciones destinadas a infraestructuras básicas.

Art. 4.5.6. Publicidad exterior

Se regulará mediante ordenanza municipal ordinaria; acotándose subsidiaria y provisionalmente mediante la presente normativa, cuya alteración no tendrá la consideración de Modificación de Plan General.

1. En suelo no urbanizable, y en suelo urbanizable en tanto no esté ejecutado el planeamiento, en aplicación de la legislación sectorial vigente se prohíbe toda publicidad exterior. Sólo se podrán autorizar los siguientes tipos de carteles informativos no publicitarios:
 - a) Carteles o rótulos con la denominación del establecimiento, situados en la propia parcela o en el edificio.
 - b) Carteles indicadores de las actividades que se desarrollen o vayan a desarrollar en un terreno y colocados en el mismo.
 - c) Carteles informativos relativos a servicios útiles para el usuario de la carretera. Estos carteles podrán situarse a una distancia no superior a 1.000 m. del lugar en que se encuentre el servicio anunciado.
2. En suelo urbano, o que pase a serlo en desarrollo del planeamiento, podrán instalarse anuncios y rótulos en las fachadas de los edificios siempre que cumplan las condiciones fijadas para las distintas posiciones en el resto de este artículo.
3. En planta baja:
 - a) En edificios catalogados dentro de los niveles 1 y 2 no se permiten sino letras sueltas sobrepuestas directamente a fachada.
 - b) En el resto de los edificios se permite la implantación de muestras o anuncios paralelos a la fachada y sobrepuestos a ella, así como banderines o anuncios que emerjan de la fachada, con las siguientes condiciones de implantación: situarse a más de 2,50 metros sobre la rasante de la acera; saliente máximo de las muestras no superior a 0,10 metros; banderines separados al menos 1,00 metros del borde exterior del encintado de acera y con saliente no superior a 1,00 metros.
4. En plantas de piso de edificios de uso dominante residencial:
 - a) En edificios catalogados en cualquiera de sus niveles no se permite la implantación de publicidad exterior.
 - b) En el resto de los edificios se prohíbe la implantación de banderines; las muestras podrán ocupar una franja de 0,70 metros como máximo, adosadas a los antepechos de los huecos, con un grosor máximo de 0,10 metros, independientes para cada hueco y sin reducir la superficie de iluminación de los locales. La implantación de muestras requerirá la previa autorización de la comunidad de propietarios del inmueble.
5. En plantas de piso de edificios de uso dominante productivo, ya sea industrial, comercial o de oficinas:
 - a) En edificios catalogados en cualquiera de sus niveles no se permite la implantación de publicidad exterior.
 - b) En el resto de los edificios, en la parte correspondiente de fachada, podrán instalarse muestras, no banderines, siempre que no cubran elementos decorativos, o huecos o descompongan la ordenación de la fachada, para cuya comprobación será precisa una representación del frente de la fachada completa.
6. Por encima de la altura de cornisa se prohíbe en todos los casos cualquier tipo de anuncio
7. El Ayuntamiento podrá denegar la instalación de aquellos elementos publicitarios que por su contenido, forma, color o luminosidad pueda causar molestias al vecindario.
8. Los elementos de publicidad exterior disconformes con lo estipulado en este artículo quedarán fuera de ordenanza. El Excelentísimo Ayuntamiento podrá iniciar expedientes individualizados para suprimir ésta condición.

Art. 4.5.7. Protección del arbolado y plantaciones

1. El arbolado existente en el espacio público y privado, aunque no se sitúe en ámbito calificado como zona verde, jardín o espacio libre, deberá ser protegido y conservado. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa de ejecución del planeamiento o por fuerza mayor, se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte.
2. Toda pérdida de arbolado en la vía o espacio público deberá ser repuesta de forma inmediata.
3. Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente, señalando su situación en los planos topográficos de estado actual que se aporten. En estos casos, si se prevé u obliga al mantenimiento del arbolado existente, durante el transcurso de las obras, se dotará a los troncos de un adecuado recubrimiento rígido hasta una altura mínima de 1,5 m., que impida su lesión o deterioro.
4. Cuando la ejecución de un proyecto requiera o prevea la desaparición de arbolado existente por cada ejemplar eliminado se deberán plantar cinco nuevos ejemplares de la misma especie en:
 - a) La parcela o terreno en que se vaya a realizar la actuación.
 - b) En viario o espacio libre público que al efecto señale el Ayuntamiento.
5. La construcción de nueva edificación en ámbitos sujetos a estudio de detalle, o planeamiento especial o parcial deberá ir acompañada de al menos cinco ejemplares arbóreos por: cada vivienda y estudio; cada 200 m² de edificación industrial; y/o, cada 100 m² de otra edificación. Esta plantación se hará conforme a lo expresado en el punto precedente.

Art. 4.5.8. Cerramientos

1. Los cerramientos provisionales de solares y terrenos se situarán sobre la alineación oficial, tendrán una altura comprendida entre 2 y 3 m. y se formarán con materiales que garanticen su estabilidad y buen estado de conservación.
2. Los nuevos cierres que se proyecten estarán constituidos por un zócalo de sillería, mampostería, hormigón abujardado o mismo material que constituya la fachada del edificio, con una altura máxima de 1,00 m. medida sobre la rasante de la vía pública o del terreno colindante según su ubicación, completado en su caso mediante protecciones diáfanos tipo balaustrada o cerrajería estéticamente acordes, hasta una altura máxima total de 1,50 metros. Sobre ésta altura y tras el cierre podrán realizarse libremente plantaciones vegetales de cualquier tipo.
3. Con independencia de lo expuesto en el punto anterior, los cierres artísticos existentes en la actualidad se mantendrán y consolidarán, conservándose en todo caso su diseño y traza, con las modificaciones que impongan la apertura de nuevos accesos para servicio de la finca.
4. Todo proyecto que suponga parcelación urbanística, y/o edificación no alineada a calle, explicitará el diseño y materiales de cerramiento previstos, cuya ejecución estará incluida y será obligatoria en la realización de las obras.

CAPITULO 6.CONDICIONES AMBIENTALES**Art. 4.6.1. Evacuación de aguas pluviales**

1. Se prohíbe el desagüe de pluviales por vertido libre, salvo cuando las aguas recaigan en patios o espacios libres de la propia parcela y no puedan deslizarse por escorrentía fuera de la parcela.
2. La red de evacuación cumplirá las condiciones establecidas en la reglamentación de la compañía que preste el servicio.

Art. 4.6.2. Evacuación de aguas residuales

1. En suelo urbano la evacuación de aguas residuales deberá acometer forzosamente a la red general por intermedio de arqueta o pozo de registro entre la red horizontal de saneamiento y la red de alcantarillado; y cumplirá las condiciones establecidas en la reglamentación de la compañía que preste el servicio.
2. Cuando la instalación reciba aguas procedentes de garajes, aparcamientos colectivos o actividades semejantes, se dispondrá de arqueta separadora de fangos o grasas antes de la arqueta o pozo general de registro.
3. Para aguas residuales industriales, el sistema de depuración deberá obtener la aprobación previa de los organismos competentes.
4. Estas condiciones tendrán carácter subsidiario respecto a ordenanzas, en vigor o de aprobación futura, tramitadas reglamentariamente.

Art. 4.6.3. Evacuación de humos

1. En ningún edificio de nueva planta se permitirá instalar la salida libre de humos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas. Se exceptúan de lo anterior las instalaciones correspondientes a procesos industriales cuyas necesidades específicas así lo requieran siempre que estén situados en edificio de uso exclusivo.
2. Cabrá autorizar la evacuación de humos utilizando los patios comunes del edificio siempre que: el conducto o chimenea esté provisto de aislamiento y revestimiento suficientes para evitar que la radiación de calor se transmita a las

- propiedades contiguas; el paso y salida de humos no incida en huecos existentes o reduzca sus luces rectas; y, no se mermen las condiciones dimensionales mínimas del patio.
3. Los conductos no discurrirán visibles por las fachadas exteriores y se elevarán como mínimo 1 metro por encima de la cumbre más alta situada a menos de 8 metros.
 4. Las chimeneas de evacuación de actividades industriales, hoteleras o instalaciones colectivas de calefacción, contarán con filtros depuradores.
 5. El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime pertinentes cuando, previo informe técnico, se acredite que una salida de humos causa perjuicios al vecindario.

Art. 4.6.4. Evacuación de residuos sólidos

1. Excepto las viviendas unifamiliares, todos los edificios contarán con un local para cubos de basura, cuya ventilación se hará mediante chimenea independiente cuando carezca de ventilación natural directa suficiente. Su superficie útil será de 0,25 m² por vivienda o cada 100 m² construidos, con un mínimo de 5 m².
2. Los edificios destinados a equipamientos y administración pública contarán además con un local o espacio no edificado, accesible desde la vía pública o un elemento común del edificio, para la instalación de contenedores destinados a residuos sólidos reciclables.

Art. 4.6.5. Dotación sanitaria

1. Los inodoros estarán dotados de sifón hidráulico con la correspondiente ventilación.
2. Cada local independiente dispondrá al menos de:
 - a) Cuarto de aseo propio dotado de lavabo e inodoro; o,
 - b) Acceso, a través de zonas comunes de circulación, a aseos de uso colectivo, separados para hombres y mujeres y situados a una distancia máxima de 50 metros de recorrido y una planta de altura.
3. Todo edificio deberá disponer en su interior de servicio de agua corriente potable, con dotación suficiente para las necesidades propias de los usos que albergue. La red de agua potable abastecerá todos los lugares de aseo y preparación de alimentos y a cuantos otros sean necesarios para cada actividad.
4. En aplicación de lo dispuesto en el Real Decreto 928/1979, sobre Garantías Sanitarias de los Abastecimientos de Agua con destino al consumo humano, no se podrán otorgar licencias para la construcción de ningún tipo de edificio hasta tanto no esté garantizado el caudal de agua necesario para el desarrollo de su actividad, a través del sistema de suministro municipal, u otro, que acredite la garantía sanitaria de las aguas.

Art. 4.6.6. Energía eléctrica

1. Todo edificio contará con instalación interior de energía eléctrica, conectada a la red general o a un sistema adecuado de generación propia.
2. Los centros de transformación propios de un edificio no podrán situarse por debajo del primer sótano.
3. Todos los edificios en que existan instalaciones diferenciadas por consumidores, dispondrán de un local con características adecuadas para albergar los contadores individualizados y los fusibles de seguridad.

Art. 4.6.7. Comunicaciones

1. Todos los edificios dispondrán de buzones para correspondencia en un lugar fácilmente accesible por el servicio de correos.
2. Los edificios situados en suelo urbano deberán construirse con previsión de las canalizaciones telefónicas, si el uso a que se destinan precisa o prevé esta dotación.
3. Las viviendas en tipología colectiva y los locales en edificios compartimentados, contarán con intercomunicación en circuito cerrado con el portal.
4. Será obligatoria la instalación de antena colectiva de TV/FM en los edificios destinados a vivienda colectiva o cuando se prevea la instalación de receptores en edificios compartimentados en locales de distinto propietario o usuario.
5. No cabrá la instalación de antenas de cualquier clase en fachadas a vía pública o visibles desde espacio público.

Art. 4.6.8. Instalaciones de clima artificial

1. Los aparatos de acondicionamiento, como cualquier tipo de instalación, no podrán en ningún caso sobresalir de la fachada tanto exterior como interior o a patio de parcela o manzana, debiendo quedar además no visibles desde la vía pública e integrados en la composición de fachada.
2. La salida de aire caliente de la refrigeración deberá hacerse por cubierta, patios de parcela, o espacios libres de parcela. Cuando sea imposible el cumplimiento de esta condición, cabrá resolver la salida a espacio público, siempre que se sitúe a una distancia superior a 2,50 m. sobre la rasante y no produzca goteo u otras molestias.

Art. 4.6.9. Impacto de las actividades

1. El impacto producido por el funcionamiento de cualquier actividad en el medio urbano estará limitado en sus efectos ambientales por las prescripciones que señalan las presentes Normas. Su cumplimiento se comprobará en los siguientes lugares de observación:
 - a) En el punto o puntos en lo que dichos efectos sean más aparentes para la comprobación de deslumbramientos, perturbaciones eléctricas o radioactivas.
 - b) En el punto o puntos en donde se puede originar, en el caso de peligro de explosión.
 - c) En el perímetro del local, o de la parcela si la actividad es en edificio aislado, para la comprobación de ruidos vibraciones, olores o similares.

Art. 4.6.10. Emisión de humos y gases

1. Ninguna actividad podrá superar los siguientes índices:
 - a) Índice de ennegrecimiento de Riugelmann en funcionamiento:
 - En edificios no industriales 0.0
 - En edificios industriales 1.0
 - En zona de industrias o almacenes 1.5
 - b) Índice de ennegrecimiento de Riugelmann en arranque:
 - En edificios no industriales 1.0
 - En edificios industriales 2.0
 - En zona de industrias o almacenes 2.5
 - c) Índice de emisión de polvo en Kg./hora:
 - En edificios no industriales 1.5
 - En edificios industriales 1.5
 - En zona de industrias o almacenes 5.0
2. Los locales destinados a actividades económicas en plantas bajas de edificios de uso compartido deberán contar con conductos verticales independientes para ventilación forzada y extracción de humos.

Art. 4.6.11. Concentración de contaminantes

1. La concentración de contaminantes se regula mediante los baremos establecidos en la ley de Protección del Medio Ambiente Atmosférico.

Art. 4.6.12. Densidad de contaminantes

1. La densidad máxima de emisión de contaminantes no sobrepasará los siguientes valores:
 - Emisión total media mgr/m² en 24 horas 300
 - Emisión total punta mgr/m² en 1 hora 600
 - Emisión de polvo media mgr/m² en 24 horas 180
 - Emisión de polvo punta mgr/m² en 1 hora..... 360

Art. 4.6.13. Niveles de ruido admisibles

1. El nivel sonoro se medirá en decibelios ponderados de la escala A (DB A) según la Norma UNE 21/314/75 y su determinación se efectuará en los lugares de observación señalados en el artículo 4.6.9., o en el domicilio del vecino más afectado por molestias de la actividad, en condiciones de paro y totalmente funcionando, de día y de noche, para comprobar el cumplimiento de los siguientes límites:

CUADRO 3: LIMITES DE EMISION SONORA TRANSMITIDA AL EXTERIOR DE LA EDIFICACION		
ACTIVIDAD COLINDANTE	TRANSMISION MAXIMA (DB A)	
	DIA	NOCHE
ACTIVIDADES INDUSTRIALES	70	55
INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS	65	55
ACTIVIDADES TERCARIAS, HOTELES Y	55	45
VIVIENDAS	55	45
EQUIPAMIENTO NO SANITARIO	55	45
EQUIPAMIENTO SANITARIO	45	35

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

CUADRO 4: LIMITES DE RECEPCION SONORA EN EL INTERIOR DE LOS LOCALES

ACTIVIDAD COLINDANTE	TRANSMISION MAXIMA (DB A)	
	DIA	NOCHE
SANITARIO	30	25
EQUIPAMENTOS EDUCATIVO	40	30
GENERAL	30	30
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS		
HOTELES	40	30
TERCIARIO	45	--
COMERCIAL	55	55
ESTANCIAS	45	40
VIVIENDA		
DORMITORIOS	40	30
RESTO PIEZAS	50	40

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

Art. 4.6.14. Vibraciones

1. No podrá permitirse ninguna vibración que sea detectable sin instrumentos en los lugares de observación especificados en el artículo 4.6.9.
2. Para su corrección se dispondrán bancadas antivibratorias independientes de la estructura del edificio y del suelo del local para todos aquellos elementos originadores de vibración, así como de apoyos elásticos para la fijación a paramentos. Las vibraciones medidas en Pals (Vpals = 10 log 3.200 A2 N3, siendo A la amplitud en centímetros y N la frecuencia en hertzios) no superarán los siguientes valores:

CUADRO 5: LIMITES DE VIBRACIONES (CPI)

LUGAR	VIBRACION
JUNTO AL GENERADOR	30
EN EL LIMITE DEL LOCAL	17
AL EXTERIOR DEL LOCAL	5

Art. 4.6.15. Seguridad frente a fuego

1. Los edificios cumplirán la Norma Básica de Protección en vigor en el momento de su ejecución.
2. Los edificios destinados a actividades productivas situados en tejidos residenciales, mantendrán una distancia de seguridad libre de cualquier elemento que pueda contribuir a la transmisión de fuego, su dimensión estará en función de la peligrosidad del uso y de las características de la edificación.
3. Los locales destinados a actividades productivas situados en edificios no residenciales de uso compartido contarán con vía de evacuación estanca al humo, de cierre automático y de resistencia al fuego acorde con la peligrosidad de la actividad.
4. Los edificios destinados a actividades productivas situados en agrupación con otros edificios del mismo uso global, estarán separados entre sí por un muro sin aberturas, de resistencia al fuego adecuada a la peligrosidad de la actividad. Los muros de separación rematarán en su parte superior con un diseño acorde al tipo de cubierta y resistente al fuego.
5. Cada local de servicio que contenga sustancias inflamables, cuartos de calderas, transformadores, o en el que se realicen operaciones que comporten riesgo de explosión o incendio, constituirá sector contrafuego.
6. Cada local en que exista riesgo de explosión o incendio: tendrá exterior al menos uno de sus cerramientos, construido con materiales adecuados; y, constituirá sector contrafuego.
7. Los conductos de evacuación de humos, sistemas de instalaciones y elementos constructivos de los edificios en que exista riesgo especial de incendio, deberán garantizar su resistencia al fuego durante el período de tiempo determinado en la Normativa vigente, para lo cual:
 - a) Deberán estar homologados por un laboratorio oficial.
 - b) Deberán instalarse en obra cumpliendo las determinaciones de la NBE-CPI y legislación aplicable.

CAPITULO 7.SERVIDUMBRES SECTORIALES

Art. 4.7.1. Servidumbres sectoriales

1. La regulación relativa a servidumbres, derivada de legislación de ámbito estatal o autonómico, prevalece sobre las demás condiciones establecidas por el Plan.

Art. 4.7.2. Servidumbre de carreteras

1. En suelo no urbanizable, y en las demás clases de suelo mientras no exista otra determinación, las servidumbres de carreteras se ceñirán a lo establecido por la legislación sectorial específica de ámbito estatal o autonómico.
2. En suelo clasificado urbano o urbanizable, las servidumbres de dominio serán las señaladas por las alineaciones o deslindes que expresamente fije el plan o instrumento de planeamiento que lo desarrolle. Las de servidumbre de edificación se entenderán subsumidas en las condiciones de posición y uso que se deriven de la aplicación de la Normativa urbanística aplicable en cada caso y en su ausencia, la expresada en el artículo 4.2.1. de estas Normas.
3. Los accesos directos a fincas e instalaciones en suelo no urbanizable guardarán entre sí las distancias mínimas que en función del tipo de carretera establezca la legislación sectorial aplicable. En vías o caminos locales la única limitación será la que se derive de la aplicación directa de las condiciones de parcelación o división de fincas establecidas por el Plan.
4. La conexión de los nuevos viales con la N-611 en el tramo comprendido entre la peña de Peñacastillo y la zona de Ojaiz - El Pedroso, se realizará de acuerdo con la Demarcación de Carreteras con la solución más adecuada en cada caso, con tratamiento de intersección con semáforos o con glorieta.

Art. 4.7.3. Servidumbre de pasillos eléctricos

1. En suelo no urbanizable, o urbanizable sin planeamiento parcial, no podrán realizarse construcciones, ni siquiera provisionales, dentro de los siguientes anchos de calles de reservas:
 - a) Línea de 380 Kv.: 30 m
 - b) Línea de 220 Kv.: 25 m
 - c) Línea de 138 Kv.: 20 m
 - d) Línea de 66 Kv.: 15 m
 - e) Línea de 45 Kv.: 15 m
2. En suelo urbano, o en ejecución de la urbanización correspondiente en suelo urbanizable, todos los tendidos eléctricos serán subterráneos.

Art. 4.7.4. Servidumbre de costas

1. Son suelos de dominio público los definidos en los artículos 3 y 4 de la Ley 22/1988 de Costas. El Plan General incorpora la transcripción del deslinde de la zona marítimo-terrestre, siendo de dominio público los suelos comprendidos entre dicha línea de deslinde y la lámina de agua.
2. La utilización de este dominio público marítimo-terrestre se regulará por lo especificado en el título III de la Ley de Costas.
3. Los terrenos colindantes con la ribera estarán sujetos a las limitaciones y servidumbres establecidas en el Capítulo II del Título II de la Ley de Costas y, entre ellas las siguientes:
 - a) En suelo urbano: 20 m de servidumbre de protección.
 - b) En suelo urbanizable: 100 m de servidumbre de protección.
 - c) En suelo no urbanizable: 100 m de servidumbre de protección.
4. Los usos en la zona afectada por la servidumbre de protección se ajustarán a lo dispuesto en los arts. 24 y 25 de la Ley de Costas, debiendo contar los usos permitidos en ella con la autorización del órgano competente de la Comunidad Autónoma tal y como establecen los arts. 48.1 y 49 del Real Decreto 1112/92 por el que se modifica parcialmente el Reglamento de la Ley de Costas.
5. 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
6. Las instalaciones de la red de saneamiento deberán cumplir las condiciones que se establecen en el art. 44.6 de la Ley de Costas y concordantes de Reglamento.

Art. 4.7.5. Servidumbre de conducciones de agua y saneamiento

1. Los edificios, cerramientos o vallas, no podrán situarse a menos de 5 metros de la arista exterior de:
 - a) Abductores de abastecimiento de agua con diámetro igual o superior a 350 mm.

- b) Colectores generales de saneamiento de diámetro superior a 400 mm.
2. En áreas con alineaciones de edificación consolidadas, las servidumbres referidas se adaptarán a las condiciones de entorno, reduciéndose en lo necesario.

Art. 4.7.6. Servidumbre de depuradoras

1. Salvo que su implantación esté expresamente prevista en el planeamiento, no podrán realizarse nuevas construcciones o instalaciones, en un entorno de 300 metros medidos desde el cerramiento de las instalaciones de depuración de aguas residuales.

Art. 4.7.7. Servidumbre ferroviaria

1. El Plan señala el deslinde del canal ferroviario, que marca el límite de la servidumbre ferroviaria. La servidumbre ferroviaria se rige por lo dispuesto en el Reglamento de la Ley de Ordenación del Transporte Terrestre (LOTT), y distingue las siguientes zonas y servidumbres:
 - a) Zona de dominio público: 8 m. medidos desde la arista exterior de la explanación del ferrocarril
 - b) Zona de servidumbre: desde la zona de dominio público hasta 20 m. medidos desde la arista exterior de la explanación.
 - c) Zona de afección: desde la zona de servidumbre hasta 50 m. medidos desde la arista exterior de la explanación.
2. En suelo urbano, sin perjuicio de la ordenación establecida por el Plan, las distancias a la arista exterior de la explanación son: 5 m para la zona de dominio público; 8 m para la zona de servidumbre; y, 25 m para la zona de afección. En puentes, viaductos, túneles y obras de fábrica, estas distancias se medirán desde la proyección vertical sobre el terreno del borde de las obras.
3. En las estaciones y apeaderos la medición de distancias se realizará desde el vallado de la instalación ferroviaria o, en su defecto, desde el límite de la propiedad del ferrocarril.
4. En la zona de dominio público sólo podrán realizarse las obras necesarias para la prestación del servicio ferroviario, o de otros servicios públicos de interés general.
5. En la zona de servidumbre no podrán realizarse otras edificaciones que las previstas en la LOTT, ni reconstruir las construcciones existentes si se demolieran.
6. La ejecución de actos sujetos a licencia en la zona de afección requiere informe favorable de la compañía ferroviaria⁷. En suelo urbano el canal ferroviario se mantendrá vallado, realizándose a distinto nivel los cruces de la red viaria rodada o peatonal.

Art. 4.7.8. Servidumbre general de aguas

1. Queda prohibido con carácter general y sin perjuicio de lo dispuesto en el Artículo 91 de la Ley de Aguas:
 - a) Efectuar vertidos directos o indirectos que contaminen las aguas.
 - b) Acumular residuos sólidos, escombros o sustancias, cualquiera que sea su naturaleza y el lugar en que se depositen que constituyan o puedan constituir un peligro de contaminación de las aguas o de degradación de su entorno.
 - c) Efectuar acciones sobre el medio físico biológico afecto al agua que constituyan, o puedan constituir, una degradación del mismo.
 - d) El ejercicio de actividades que puedan constituir un peligro de contaminación o degradación del dominio público hidráulico, dentro de los perímetros de protección fijados.

Art. 4.7.9. Servidumbres Aeronáuticas

1. Se respetarán las Servidumbres Aeronáuticas correspondientes al Aeropuerto de Santander, en Parayas en aplicación del correspondiente Decreto de 24 de febrero de 1.972.

Art. 4.7.10. Servidumbre de cauces público

1. Se entiende por riberas las fajas laterales de los cauces públicos situados por encima del nivel de aguas bajas, y por márgenes los terrenos que lindan con los cauces.
2. Se prohíbe la modificación del tipo de especies arbustivas, de matorral y herbáceas de las márgenes y riberas de los cauces de agua.
3. Las márgenes están sujetas en toda su extensión longitudinal:
 - a) A una zona de servidumbre de cinco metros de anchura para su uso público.
 - b) A una zona de policía de 100 metros de anchura en la que condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen.

4. Podrán realizarse en caso de urgente necesidad trabajos de protección de carácter provisional en las márgenes de los cauces. Serán responsables de los eventuales daños que pudieran derivarse de dichas obras los propietarios que las hayan construido.
5. Las situaciones jurídicas derivadas de las modificaciones naturales de los cauces se regirán por lo dispuesto en la legislación civil. En cuanto a las modificaciones que se originen por las obras legalmente autorizadas se estará a lo establecido en la concesión o autorización correspondiente.
6. Sobre la protección de la riqueza piscícola se estará a lo dispuesto en el Decreto de 3 de Mayo de 1953.

TITULO 5. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS**CAPITULO 1. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS****Art. 5.1.1. Condiciones generales de los usos**

1. Son condiciones generales de uso aquellas que regulan las condiciones que se deben cumplir en las viviendas, locales o edificación en que sitúan los usos individualizados, siendo por tanto complementarias a las de edificación y de obligado cumplimiento en todo el término municipal. También regulan el régimen general de compatibilidad de usos en un mismo edificio y de sustitución de usos individualizados.
2. El Plan General regula los usos estableciendo las siguientes clases de condiciones:
 - a) Condiciones generales: determinan el régimen general urbanístico y la clasificación de usos.
 - b) Condiciones particulares: concretan el régimen de los distintos usos pormenorizados.
 - c) Condiciones de compatibilidad y sustitución: establecen las reglas de relación entre usos.
3. Las condiciones generales y particulares de uso serán aplicables en obras de nueva planta, ampliación, reestructuración y en obras interiores a locales, a excepción en este último caso de la exigencia de plazas de aparcamiento.
4. Las condiciones generales y particulares de uso son complementarias a la Normativa específica, estatal o local, aplicable a las distintas actividades. En caso de discrepancia o contradicción entre la Normativa urbanística y la sectorial vigente, se primará:
 - a) La sectorial, si hubiese contradicción.
 - b) La más restrictiva, si hubiese discrepancia no contradictoria.
5. Las condiciones generales y particulares de uso son complementarias con las generales de edificación y con la regulación de las áreas de ordenanza, por lo que la implantación de nuevos usos o actividades, o la adecuación de los existentes, deberá satisfacer el conjunto de las determinaciones establecidas en las Normas.

Art. 5.1.2. Criterios de definición de usos

1. A efectos de su regulación el Plan General establece tres grandes categorías de definición de usos:
 - a) Funcionales; que hacen referencia tan sólo al tipo de actividades que se dan, o pueden dar, en un determinado espacio construido o territorial, con independencia de la tipología edificatoria o parcelaria en que se produzcan.
 - b) De ordenación urbanística; que hacen, o pueden hacer, referencia conjunta a las actividades y al soporte edificado o territorial en que se producen.
 - c) Otros criterios.

Art. 5.1.3. Definición de usos según criterios funcionales

1. Según criterios funcionales, y en función del ámbito en que se describan, los usos pueden ser:
 - a) Individualizados.
 - b) Dominantes o exclusivos.
 - c) Característicos.
2. Los usos individualizados: expresan la actividad específica a que se destina, o puede destinar, un local de trabajo o residencia o una parcela independiente (artículo 5.1.10.).
3. Los usos dominantes: expresan el uso individualizado mayoritario en un edificio o parcela independiente. Con independencia de que haya en el uno o varios locales, se denomina edificio (o parcela) de uso exclusivo a aquel en que se da un único tipo de uso individualizado.
4. Los usos característicos: expresan el uso dominante, o combinación de usos dominantes a que se destinan, o pueden destinar, prioritariamente los edificios o parcelas de un determinado ámbito territorial. Son los que, en un área de reparto, y junto con la intensidad y tipología característica, sirven como referencia de aprovechamiento tipo.

Art. 5.1.4. Definición de usos según criterios de ordenación urbanística

1. Según criterios de ordenación urbanística, y en función del ámbito y/o grado de precisión en que se describen los usos pueden ser:
 - a) Básicos.

- b) Globales.
 - c) Pormenorizados.
2. Los usos básicos: expresan el nivel más general de acotación de usos y tipologías edificatorias; establecen las condiciones a ser tenidas en cuenta para la definición ulterior de usos globales o, a partir de ellos o directamente, usos pormenorizados. Se corresponden con el grado de definición que, como mínimo sería exigible en suelos urbanizables no programados (artículo 5.1.7.).
 3. Los usos globales: expresan condiciones de uso y tipología edificatoria a ser tenidas en cuenta en el desarrollo del planeamiento para la fijación de usos pormenorizados. Se corresponden con el grado de definición que, como mínimo sería exigible, en suelos urbanizables programados o urbanos remitidos a ordenación ulterior (artículo 5.1.8.).
 4. Los usos pormenorizados: expresan una determinada combinación de uso dominante y tipología edificatoria. Corresponden al nivel de definición requerido por la Ley del Suelo para la calificación de suelos urbanos con independencia de su posible señalamiento en otras clases de suelo (artículo 5.1.9.).

Art. 5.1.5. Otros criterios de definición de usos

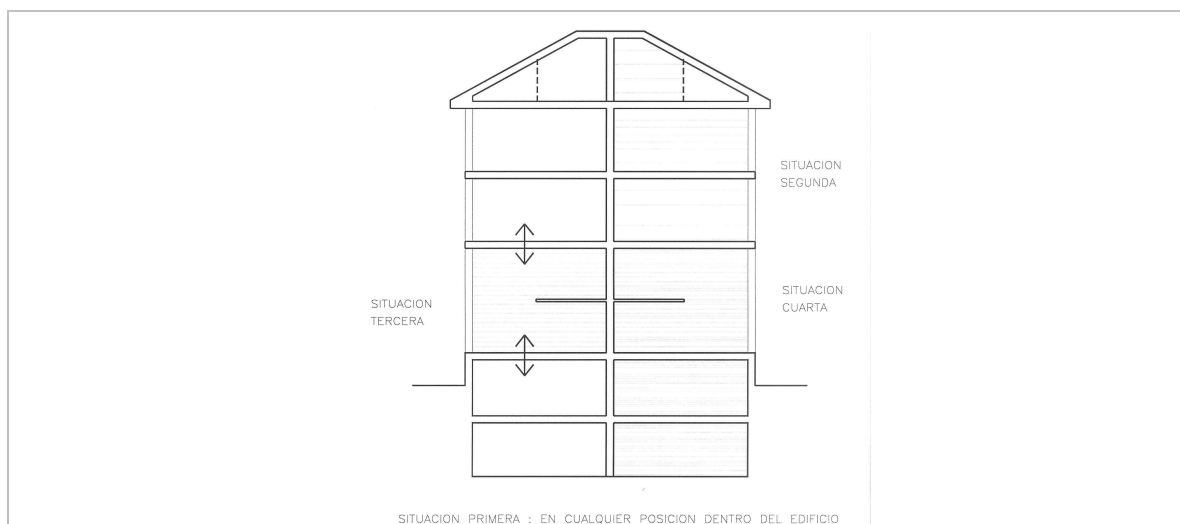
1. Los usos pueden también subdividirse, o clasificarse, mediante criterios de:
 - a) Gestión urbanística.
 - b) Regulación territorial.
 - c) Utilización.
 - d) Permanencia.
 - e) Entorno.
 - f) Compatibilidad.
2. A efectos de gestión urbanística, los usos se definen como:
 - a) Públicos: los desarrollados por la administración pública, organismos autónomos, empresas públicas y entidades asimilables; localizados en bienes de uso o servicio público; y, ubicados sobre suelo público ya disponible o a obtener mediante alguno de los procedimientos previstos al efecto por la Ley del Suelo.
 - b) Privados: los desarrollados por personas físicas o por personas jurídicas de carácter público o privado sobre bienes y/o suelo de titularidad privada.
3. Los usos públicos se subdividen, a su vez, en:
 - a) Existentes.
 - b) A ubicar sobre suelos obtenidos mediante cualquier tipo de gestión, cesión o adquisición.
4. Según su regulación territorial los usos se subdividen en:
 - a) Prioritarios: usos dominantes que se consideran preferibles en una determinada zona o ámbito en suelo urbano. Son los que, conforme al punto 4 del artículo 5.1.3., sirven para definir el uso característico.
 - b) Permisibles: otros usos dominantes o individualizados que, en determinados supuestos o bajo ciertas condiciones también pueden permitirse en una determinada zona o ámbito; su aprovechamiento concreto se relaciona con el del correspondiente uso permitido característico mediante coeficientes de ponderación establecidos por el Plan.
 - c) Prohibidos: usos no autorizables en una determinada zona o ámbito.
5. Según su régimen de utilización los usos se subdividen en:
 - a) Colectivos: los que son o pueden ser utilizados por el público en general, independientemente de su pertenencia a propietario público o privado.
 - b) Comunes o comunitarios: los utilizados por un conjunto de personas bajo ciertas reglas.
 - c) Particulares: los utilizados por su propietario, no accesibles sin su autorización a otros usuarios.
6. Según su permanencia, los usos se subdividen en:
 - a) Permanentes: los que tienen una duración continuada sin que se prevea a priori su eliminación o sustitución
 - b) Temporales: los que se prevé que duren por algún tiempo limitado o estación.
 - c) Provisionales: los que se implantan interinamente, como previos a, o complementarios con, usos temporales o permanentes.
7. Según su entorno los usos se subdividen en:
 - a) No urbanos, o propios del suelo no urbanizable, que se refieren a: los ligados al mantenimiento y defensa del medio natural y sus especies; y, los vinculados a actividades de producción agraria, ganadera, forestal, piscícola o extractiva.

- b) Urbanos, o propios del suelo urbano o urbanizable, que incluyen los vinculados a actividades residenciales, productivas, de ocio y servicios características de los asentamientos urbanos.
 - c) Autónomos, los que sin pertenecer a ninguna de las dos categorías anteriores pueden o requieren ubicarse en cualquiera de los dos tipos de entornos adoptando medidas especiales de ubicación, protección del medio natural o construido, aislamiento u otras.
8. Según su compatibilidad los usos se subdividen en:
- a) Dominante: el asignado por el planeamiento con carácter prioritario a los edificios o parcelas. Cuando en un edificio o parcela existan varios usos, se considera dominante el que ocupa la mayor superficie construida.
 - b) Complementario: el que debe acompañar a otro uso, porque así lo exijan las determinaciones del planeamiento, la Normativa sectorial o la funcionalidad del uso.
 - c) Compatible: el que el Plan autoriza como alternativa a, o en coexistencia con, el uso pormenorizado del ámbito o el dominante de la parcela.
 - d) Prohibido: aquel cuya implantación no está permitida por el planeamiento o por las disposiciones en materia de actividades molestas, nocivas, insalubres o peligrosas.
9. En suelos urbanos y urbanizables sólo podrán instalarse las actividades que por su propia naturaleza, o aplicando las medidas correctoras adecuadas, puedan considerarse inocuas. En suelos no urbanizables sólo podrán instalarse los usos que no causen lesión al medio natural.

Art. 5.1.6. Situaciones de los usos

1. En el interior de un edificio, un uso o actividad puede encontrarse localizado en las siguientes situaciones:
- a) Primera: en cualquier posición dentro del edificio.
 - b) Segunda: en plantas de piso, ático o bajo cubierta.
 - c) Tercera: en planta baja, bien sólo en dicha planta, bien incorporando planta inmediata superior y/o plantas bajo rasante.
 - d) Cuarta: en plantas baja, sótano o semisótano.

Figura 9: Situaciones de los usos.



Art. 5.1.7. Usos básicos

1. Los usos básicos, que se abordan en el capítulo 2 del título 9 de estas Normas, son los que acotan el posible destino de ámbitos delimitados en suelo urbanizable no programado, sin perjuicio de la regulación más precisa que el plan puede establecer en cada uno de ellos. A efectos de lo estipulado en el punto 3.c del artículo 72 de la Ley del Suelo, se consideran usos incompatibles los no incluidos en los usos básicos señalados por el Plan.

Art. 5.1.8. Usos globales

1. Los usos globales son los fijados por el plan para sectores de suelo urbanizable programado o urbano pendiente de concreción mediante planeamiento, sin perjuicio de que el Plan establezca, en todo o en parte, uso(s) pormenorizado(s).
2. Dado su carácter de guía o condicionante para el desarrollo del planeamiento, la definición de usos globales adquiere su definición última en las condiciones fijadas para cada ámbito o sector, si las hubiera.

Art. 5.1.9. Usos pormenorizados

1. Los usos pormenorizados son los permitidos en cada ámbito o unidad de zona en suelo urbano. Y, como tales, quedan definidos, en cada caso concreto en función de la ordenanza, categoría y grado, aplicable en cada ámbito o unidad.
2. En suelo urbanizable, o en suelo urbano sujeto a Estudio de Detalle o Plan Especial, serán las figuras de planeamiento las que definan los usos pormenorizados bien por remisión a los ya fijados por el Plan en sus ordenanzas de zona o por definición expresa.

Art. 5.1.10. Usos individualizados; actividades

1. Los usos individualizados constituyen el menor nivel de desagregación de uso, a efectos de su regulación normativo-urbanística. Cada uso se corresponde con una actividad o grupo de actividades del listado oficial de actividades económicas, conforme se detalla en el anexo 1 de éstas Normas, que tiene el carácter de ordenanza municipal y podrá por tanto modificarse sin que ello constituya modificación del Plan General.
2. El desarrollo del Plan General podrá matizar o ampliar la definición de usos individualizados, respetando en todo caso el nivel de subdivisión y las condiciones generales establecidas en estas Normas.
3. Para establecer las condiciones generales de uso, el plan subdivide los usos individualizados en grupos, abordando cada uno en un capítulo de este título:
 - a) Residenciales (capítulo 2).
 - b) Actividades productivas (capítulo 3).
 - c) Espacios libres y zonas verdes (capítulo 4).
 - d) Equipamientos (capítulo 5).
 - e) Viarios (capítulo 6).
 - f) Infraestructuras (capítulo 7).
 - g) Relacionados con el automóvil (capítulo 8).
4. Los usos de espacio libre más los de equipamiento se denominan, conjuntamente, dotacionales.

Art. 5.1.11. Plazas de aparcamiento: requeridas y autorizadas¹

1. Las previsiones de plazas de aparcamiento serán, como mínimo, las requeridas para cada uso por los correspondientes estándares fijados en este título.
2. Por encima de las plazas requeridas se autoriza el incremento del número de plazas en una cifra igual a la de las requeridas en planta semisótano; no fijándose limitación si se sitúan en sótano.
3. A efectos de cómputo de edificabilidad de las plazas requeridas y admitidas se estará a lo dicho en el artículo 3.6.5.
4. El Ayuntamiento podrá prohibir y/o eximir el cumplimiento de los requisitos mínimos y/o limitar la provisión de los autorizados, mediante el procedimiento del artículo 146 de la Ley del Suelo, en los siguientes aspectos:
 - a) En edificios catalogados, cuando se trate de obras en los edificios o, cuando siendo de reconstrucción, la implantación del aparcamiento sea incompatible con los elementos que se pretenden reconstruir y/o con los valores protegidos.
 - b) En las calles céntricas con un alto grado de tránsito peatonal y/o rodado, en las cuales la implantación del aparcamiento ocasionaría graves problemas funcionales en dicho tráfico, y el uso del edificio se corresponda con el dominante prioritario de la zona.
 - c) Cuando la forma y características geográficas de la parcela no permita, incluso con montacoches, la implantación de la dotación mínima de aparcamiento, y el uso del edificio se corresponda con el dominante prioritario de la zona, en la parte de dotación de aparcamiento que no puede ser atendida.

Art. 5.1.12. Otras clases de usos

1. Los usos mencionados en este capítulo no incluyen los propios del suelo no urbanizable que se regulan separadamente en el título 8 de estas Normas.

Art. 5.1.13. Compatibilidad de usos

1. El régimen general de compatibilidad de usos regula las posibilidades de coexistencia de usos individualizados en el interior del mismo edificio, en función de su naturaleza y/o situación. Se regula en el capítulo 9 de este título.

¹ Artículo alterado por la Modificación Puntual del Plan General número 9: Aprobada definitivamente por Resolución del Consejero de Obras Públicas Vivienda y Urbanismo de la Diputación Regional de Cantabria de 12 de Marzo de 1.999 (BOC nº 90, de 06/05/99)

Art. 5.1.14. Sustitución de usos

1. El régimen general de sustitución de usos regula las posibilidades de sustituir usos existentes o permitidos. Se regula en el capítulo 9 de éste título.

Art. 5.1.15. Densidad de unidades funcionales independientes

1. Se considera unidad funcional independiente cada uno de los elementos independientes en que se divide o pueda ser dividido un edificio en división horizontal o cualquier otro régimen asimilable.
2. Salvo que las correspondientes fichas de áreas específicas incluyesen limitación expresa del número de viviendas admisible, el número máximo de unidades funcionales de uso de vivienda, estudios, apartamentos y oficinas en edificios residenciales en Areas Específicas de Reordenación y Diferidas, y suelos urbanos de nivel 3 conforme se definen en el Título 10 de esta Normativa, será el resultado de dividir la superficie total construida destinada a aquellos usos por 75 m².

CAPITULO 2.CONDICIONES DE LOS USOS RESIDENCIALES**Art. 5.2.1. Usos individualizados residenciales**

1. A efectos de estas Normas, se denominan usos individualizados, o actividades, residenciales los destinados a:
 - a) Vivienda.
 - b) Vivienda condicionada (V.P.O. y otras).
 - c) Estudio o apartamento.
 - d) Residencia comunitaria.
 - e) Establecimiento hotelero.

Art. 5.2.2. Vivienda

1. Se entiende por vivienda el conjunto de cuartos y espacios destinados al alojamiento de una familia, núcleo familiar o grupo de personas puestas de acuerdo de modo análogo a fines de alojamiento.
2. Toda vivienda deberá contar, como mínimo con:
 - a) Dos dormitorios, uno de ellos doble; o un solo dormitorio doble de, al menos, 12 metros cuadrados.
 - b) Baño completo integrado, al menos, por bañera de 1,50 metros, inodoro y lavabo.
 - c) Cocina.
 - d) Espacio de estancia y comedor, independientes o integrados entre si y/o con la cocina.
 - e) Armarios o almacenaje.
 - f) Vestíbulo.
 - g) Tendedero.
3. Los distintos cuartos de las viviendas cumplirán las superficies útiles y condiciones dimensionales mínimas expresadas en el siguiente cuadro, según el número total de dormitorios. El cuadro también indica las piezas que tienen carácter de "habitables" y expresa con las siglas N.A. las combinaciones no admisibles y, en número, el diámetro mínimo del círculo inscribible en ellas.

USO	SUPERFICIE (M ²)				DIMENSIONES (M)		
	SEGUN Nº DORMITORIOS				LADO MIN.	CIRCULO HABITABLE	
	1	2	3	4+			
DORMITORIO DOBLE, PRINCIPAL	12	12	12	12	2,70	2,70	SI
DORMITORIO DOBLE	N.A.	10	10	10	2,40	2,40	SI
DORMITORIO SENCILLO	N.A.	6	6	6	2,00	2,00	SI
ESTAR	10	12	14	16	2,00	3,00	SI
COMEDOR	6	7	8	8	2,40	2,40	SI
COCINA	5	6	7	8	1,80	1,80	SI
ESTAR-COMEDOR	13	14	16	18	3,00	3,00	SI
COCINA-COMEDOR	8	9	10	10	2,10	2,50	SI
ESTAR-COMEDOR-COCINA	20	N.A.	N.A.	N.A.	3,00	3,00	SI
BAÑO	3	3	3	3	1,50	--	NO
ASEO	2	2	2	2	1,00	--	NO
VESTIBULO	2	2	2	2	1,50	1,50	NO
DISTRIBUIDOR	--	--	--	--	1,20	1,20	NO
PASILLO	--	--	--	--	1,00	--	NO

4. Se dispondrá de al menos 0,40 m² útiles de espacio para armarios o almacenaje por cada 10 m² de superficie útil total de la vivienda. Esta superficie no se incluirá en el cómputo de la de los cuartos en que se ubiquen. Podrá resolverse de fábrica o como previsión de mayor espacio de los cuartos que los contengan, debiendo en este caso grafarse expresamente en los planos de proyecto.
5. Las viviendas contarán al menos con un baño completo; las de tres o más dormitorios incluirán también al menos un aseo (inodoro, lavabo, ducha).
6. Todas las viviendas dispondrán de vestíbulo.
7. El acceso a cuartos de baño y aseo no podrá realizarse desde la cocina. Si se realiza desde pieza habitable deberá contar con un distribuidor intermedio. En caso de haber más de un baño, uno de ellos tendrá acceso independiente pudiendo accederse al resto desde los dormitorios.
8. Toda vivienda contará con tendedero, pisable o no, diseñado de modo que: la ropa no pueda ser vista desde el espacio público; sea accesible directamente desde el interior de la vivienda; y, disponga de recogida de aguas escurridas que impida su caída a espacio público. El tendedero podrá resolverse:
 - a) Exterior: con superficie no inferior a 1,50 m².
 - b) En patio interior: con un disponibilidad de 9 metros lineales de cuerda.
9. Todas las piezas habitables deberán ser exteriores (artículo 4.3.2.).
10. En viviendas con tres o más piezas habitables, el estar, estar-comedor y al menos otra pieza habitable tomará luces de variario o espacio libre público, espacio libre privado o patio de manzana.
11. Los talleres domésticos, despachos profesionales y actividades no residenciales compatibles con, y desarrollados como, anexos, o como parte de la vivienda, no excederán del 40% de la superficie útil total y se adecuarán a las condiciones de uso de la actividad correspondiente.
12. Se permite el destino a trasteros de los espacios situados en planta bajo cubierta o sótanos y semisótanos, con las siguientes limitaciones:
 - No dedicarse a vivienda o actividades productivas de cualquier tipo.
 - La superficie media útil de los trasteros no sobrepasará los 10 m².
 - Su número no será superior al número de viviendas más dos.
 - Su uso debe estar asignado a una vivienda específica, o a uso de la comunidad.

Art. 5.2.3. Vivienda condicionada

1. A los efectos de las presentes Normas se entienden por vivienda condicionada, las Viviendas de Protección Oficial, las de Promoción Pública, las viviendas de Régimen Tasado y cualquier otras que en la actualidad o en el futuro tengan su programa, dimensiones, superficies u otras condiciones reguladas por disposiciones legales de rango estatal o autonómico.
2. Se regirán por lo establecido en su legislación específica y considerarán como complementario y subsidiario lo establecido para vivienda libre en las presentes Normas.

Art. 5.2.4. Estudio o apartamento

1. Se entiende por apartamento el local destinado a residencia, que no dispone de comedor ni vestíbulo independiente y que cuenta con:
 - a) Un dormitorio doble.
 - b) Baño completo.
 - c) Estar-comedor y cocina; o, estar-comedor-cocina.
 - d) Armarios.
 - e) Tendedero.
2. Se entiende por estudio el local destinado a residencia que no dispone de dormitorio, comedor ni vestíbulo independiente y que cuenta con:
 - a) Un espacio único como dormitorio-estar-comedor.
 - b) Baño completo.
 - c) Cocina.
 - d) Armarios.

3. La superficie útil de un apartamento no podrá ser menor de 40 m² ni superior a 50 m²; la de un estudio no podrá ser menor de 35 m² ni mayor de 45 m².
4. Todas las piezas habitables, salvo la cocina en su caso, deberán ser exteriores (artículo 4.3.2.). Si el estar-comedor-cocina, o pieza común de un estudio toma luces de patio de parcela o mancomunado, las dimensiones de este permitirán inscribir un círculo de 8 metros de diámetro mínimo, y su luz recta mínima, referida a estas piezas, será de 7 metros.
5. Las dimensiones y características de los cuartos que corresponden los estudios y apartamentos son las expresadas para viviendas de un dormitorio en el cuadro 5.1. que indica también aquellas piezas que tienen el carácter de “habitable”.
6. A efectos del cálculo de densidades, y en aquellos casos en que esté acotado el número de viviendas, los estudios y apartamentos contabilizarán como viviendas.
7. En los estudios, el dormitorio-estar-comedor tendrá una superficie mínima de 25 m² útiles.

Art. 5.2.5. Residencia comunitaria

1. A los efectos de las presentes Normas, se entiende por residencia comunitaria la destinada a albergar, con carácter permanente o semipermanente, a un colectivo de personas, atendiendo de forma individualizada a sus actividades privadas y de modo común o colectivo al resto.
2. La residencia comunitaria estará integrada por:
 - a) Dormitorios: en número mínimo de diez.
 - b) Estancia común o personalizada, independiente o agregada al dormitorio.
 - c) Aseo individualizado o colectivo.
 - d) Zonas comunes de acceso y recepción.
3. Los dormitorios deberán cumplir la condición de exterior y, en el caso de que tomen luces de patio de parcela o mancomunado, cumplirán las condiciones establecidas en el apartado 4 del artículo 5.2.4. Tendrán una superficie mínima de 6m² si son de uso individual, de 8 m² si son de uso doble, a los que se añadirán 2 m² por cada cama adicional. Dispondrán de una superficie útil mínima añadida de 0,5 m²/persona destinada a armario, almacenamiento o guarda de enseres personales.
4. La estancia común dispondrá de una superficie útil de 0,75 m² por persona con un mínimo de 15 m². Esta estancia podrá sustituirse por:
 - a) Estancias personalizadas independientes anexas a los dormitorios con una superficie útil de 2 m² por cama y mínimo de 6 m².
 - b) Estancia agregada al dormitorio añadiendo a la superficie útil de éstos 1,5 m² por cama.
5. Todos los dormitorios o estancias personalizadas tendrán acceso desde espacios comunes de distribución.
6. Los espacios de circulación interior tendrán una dimensión mínima de 1,20 m. medida en cualquier dirección.
7. Los baños y/o aseos podrán ser:
 - a) Individualizados: al menos un aseo completo por dormitorio, con ducha, inodoro y lavabo
 - b) Colectivos: al menos un aseo completo cada dos dormitorios o seis camas; los aseos podrán agregarse en aseos mayores, y deberán separarse por sexo si la actividad residencial fuese mixta. Deberán disponer de vestíbulo de independencia, de lado mínimo no inferior a 0,90 metros.
8. Se preverán zonas comunes de acceso y recepción en proporción de al menos 1,00 m² por cama y superficie mínima no inferior a 12 m²
9. Si se previese instalación de cocinas y/o comedores, serán de aplicación los estándares y condicionantes de la Normativa sectorial hotelera.
10. Las condiciones de los usos de vivienda y establecimiento hotelero tendrán carácter complementario y subsidiario.

Art. 5.2.6. Establecimiento hotelero

1. Se incluyen en ellos todos los contemplados por la Normativa sectorial de ámbito estatal o autonómico vigente o que se promulgue en el futuro.
2. Se atenderá, en todo lo referente a condiciones de uso, a lo dispuesto en la Normativa sectorial vigente, sin perjuicio de las condiciones generales de la edificación o específicas de zona que les fuesen aplicables.
3. Las necesidades de carga y descarga se resolverán en la propia parcela o terreno.
4. En los establecimientos del tipo aparthotel o similar:
 - a) Además del cumplimiento de la normativa sectorial específica, cada unidad residencial habrá de cumplir las condiciones establecidas en el artículo 5.2.4. para el uso individualizado de estudio o apartamento.

- b) Y en aquellos entornos para los que se fije desde el planeamiento el número máximo de viviendas, habrá de adecuarse a sus determinaciones, computando cada unidad residencial como vivienda.

Art. 5.2.7. Requisitos de aparcamiento para usos residenciales

1. Los requisitos mínimos de plazas de aparcamiento son:
 - a) Vivienda libre: una por vivienda o por cada 100 m² construidos o fracción superior a 50 m², si ésta fuese mayor.
 - b) Vivienda condicionada: una por vivienda, o más si así lo fijase la Normativa específica aplicable.
 - c) Estudios o apartamentos: una por cada estudio o apartamento.
 - d) Residencia colectiva: una por cada cuatro personas de capacidad residente.
 - e) Establecimiento hotelero: una por cada seis habitaciones, o más si así lo fijase la Normativa sectorial aplicable.

Art. 5.2.8. Trasteros

1. Se entiende por trastero un espacio cerrado sin huecos de iluminación o ventilación, accesible desde espacio común (o desde plaza de garaje a la que esté incorporada y vinculada registralmente) y con apertura hacia él, destinado al almacenamiento y conservación de ajuar o enseres domésticos. No podrá ser destinado a cualquier otro uso ni a ninguna actividad que requiera la estancia de personas por un plazo continuado. No podrá haber más de uno por vivienda a la que estará indisolublemente vinculado en cuanto a propiedad.
2. En edificios de vivienda colectiva se admitirán un máximo de dos trasteros adicionales adscritos en cuanto a propiedad a la comunidad de propietarios.

Art. 5.2.9. Usos Complementarios y Compatibles

1. Son usos complementarios del residencial:
 - a) Aparcamiento al servicio de la vivienda o el edificio.
 - b) Infraestructuras, en situación de planta baja o inferior.
2. Son usos compatibles con el residencial los trasteros al servicio de las viviendas.

CAPITULO 3.CONDICIONES DE LOS USOS DE ACTIVIDADES PRODUCTIVAS.

Art. 5.3.1. Usos individualizados de actividades productivas

1. A efectos de la presente Normativa se denominan usos de actividades productivas todos los destinados a la producción de bienes o servicios, por cualquier tipo de persona física o jurídica, excepción hecha de:
 - a) Usos públicos.
 - b) Usos residenciales; y,
 - c) Usos relacionados con actividades propias del suelo no urbanizable.
2. Se subdividen en tres grupos:
 - a) Industria-almacenaje, servicios y afines.
 - b) Oficinas y despachos.
 - c) Comercio-reunión.

Art. 5.3.2. Condiciones de los usos de industria-almacenaje, servicios y afines

1. Corresponden a actividades productivas de industria-almacenaje, la recepción, almacenaje o transformación de materias primas, fabricación, envasado, almacenamiento, contingentación, distribución, transporte y/o exposición-comercialización a empresa o mayorista.
2. Corresponden a actividades productivas de servicios y afines las relacionadas con el mantenimiento, custodia y reparación de bienes y los talleres compatibles con el uso dominante de vivienda.
3. Los edificios destinados a estos usos deberán garantizar el cumplimiento de las condiciones de seguridad frente a incendios, así como las de seguridad laboral, impacto medioambiental, distancias y otras que, les sea aplicable en función de la actividad específica de que se trate.
4. Salvo en el caso de talleres compatibles con el uso de vivienda, desarrollados como anexo o parte de la misma, la implantación del edificio en la parcela o terreno:
 - a) Tendrá su acceso desde viario o espacio libre público, o desde viario privado o espacio libre de edificación de uso comunitario o colectivo directamente accesible desde ellos.

- b) Permitirá el acceso de vehículos de emergencia mediante paso libre, pavimentado y transitable, que cumpla las condiciones mínimas del uso básico de viario privado establecidas en el artículo 5.6.3.
 - c) Hará posible la rápida evacuación de personas y la retirada o aislamiento de materiales inflamables o peligrosos.
5. En plantas bajo rasante sólo podrán instalarse locales que alberguen usos de industria-almacenaje, servicios y afines si se cumplen las condiciones siguientes:
 - a) Tratarse de semisótano, o de primer sótano sino hubiera semisótano.
 - b) Estar vinculados a un local en planta baja.
 - c) Tener una superficie de contacto con el local de planta baja de, al menos, 10 m² o de 0,50 m² por cada 50 m² si esto fuese mayor.
 - d) Tener en el local vinculado de planta baja al menos un tercio de la superficie total, suma de las situadas en planta baja, semisótano o sótano en su caso.
6. La implantación de los usos de industria-almacenaje o de servicios en planta baja, requerirá la concurrencia de alguna de las siguientes circunstancias:
 - a) Que todo el edificio esté destinado a actividades productivas y/o aparcamiento, garaje o estación de servicio.
 - b) Que su compatibilidad con los usos dominantes residenciales o no productivos esté recogida en la ordenanza de zona que corresponda, siempre y cuando dichas actividades cumplan las condiciones que se enumeran:
 - Carecer de peligrosidad.
 - No generar molestias para los usos colindantes (producción de olores, gases, polvo, ruido, vibraciones, etc.).
 - Utilizar máquinas o motores de potencia inferior a 5 kw cada uno, y disponer de una potencia total inferior a 25 kw.
 - Utilizar una superficie inferior a 150 m², por unidad funcional independiente.
 - Disponer de acceso desde viario o espacios libres públicos, o desde viario privado o espacio libre de edificación de uso comunitario o colectivo directamente accesible desde ellos.
7. Sólo podrán instalarse usos de industria-almacenaje, servicios o afines, en plantas de piso cuando concurra alguna de las siguientes circunstancias:
 - a) Todo el edificio esté destinado a actividades productivas y/o aparcamiento, garaje o estación de servicio.
 - b) La compatibilidad con usos dominantes residenciales o no productivos esté recogida en la ordenanza de zona.
 - c) Tengan las características enunciadas en el punto b anterior y, además, se dispongan en primera planta, cuenten con accesos independientes de los demás usos, y estén vinculados a un local de planta baja con el que tendrán una superficie de contacto de, al menos, 10 m², sumando todas las instalaciones de dicha actividad una superficie inferior a 150 m².
8. Los corredores o pasillos de evacuación, así como las escaleras cumplirán los siguientes anchos mínimos, en función de la superficie del local a que sirvan.
 - a) 1,10 m, mínimo.
 - b) 1,30 m, a partir de 1.000 m².
 - c) 1,50 m, a partir de 2.000 m².
9. Si hubiese más de una escalera, a efectos de cómputo se dividirá la superficie por el número de escaleras
10. Los aseos estarán integrados por inodoro y lavabo, disponiéndose además cabinas de ducha cuando las características de la instalación lo requieran. En los edificios compartimentados de industria nido, las instalaciones sanitarias podrán servir a distintos locales. La dotación sanitaria se desdoblará por sexos y se establecerá en función de las características de la actividad, tomando como referencia el mayor de los siguientes estándares:
 - a) Dos aseos cada veinte usuarios o fracción superior a 10.
 - b) Dos aseos cada 500 m² de superficie construida.
 - c) El regulado por la Normativa sectorial o la laboral aplicable, si la hubiera.
11. La altura libre de los locales en edificios de uso exclusivo productivo, no superará los 5,50 m., salvo que expresamente lo autoricen las ordenanzas de zona o salvo que necesidades expresadas y justificadas, derivadas del proceso productivo, hagan necesaria mayor altura.
12. La altura libre de locales destinados a usos productivos en edificios de uso dominante residencial, no superará los 4 m.
13. La altura útil mínima de los locales será de 3,00 m.; su altura libre mínima será de 2,70 m y podrá ocupar hasta un máximo del 25% de la superficie útil del local.
14. Los locales contarán con ventilación natural o forzada que garantice entre 6 y 10 renovaciones/hora, con una aportación de aire renovado entre 60 y 100 m³/persona/hora, según el tipo de actividad.

15. A partir de 500 m² de superficie total construida para usos productivos, las necesidades de espacio para carga y descarga deberán resolverse en el propio edificio, parcela o terreno.
16. Los proyectos para obtención de licencia de obras, para más de 1.000 m² construidos, incluirán expresamente el cálculo y justificación de plazas de aparcamiento y carga y descarga en función de las características de la actividad, y del empleo y tráfico generados.
17. En edificios u obras de hasta 1.000 m² y como referente para los demás casos, la dotación de plazas de aparcamiento según la superficie construida será:
 - a) Industria y servicios:
 - Automóviles, vehículos ligeros: una cada 100 m² o fracción superior a 50m².
 - Camiones, vehículos pesados: una cada 500 m² o fracción superior a 200m².
 - Carga y descarga una cada 1.000 m² o fracción superior a 400 m²
 - b) Almacenaje:
 - Automóviles, vehículos ligeros: una cada 250 m² o fracción superior a 100m².
 - Camiones, vehículos pesados: una cada 500 m² o fracción superior a 200m².
 - Carga y descarga una cada 500 m² o fracción superior a 200 m².
18. El aparcamiento y la carga y descarga deberán resolverse en el edificio, parcela o terreno en que se diese la actuación salvo por lo dicho en el punto 15 de este artículo. En el supuesto de que esta condición fuese de imposible cumplimiento en todo o en parte:
 - a) Proveerse en otra parcela o terreno situado a menos de 300 metros del deficitario, siempre que con ello no se merme la dotación obligatoria de la parcela o terreno en que se ubiquen.
 - b) Proveerse como plazas adicionales en aparcamiento para residentes o equivalente en el modo que se establezca mediante ordenanza municipal al efecto.
19. Se consideran usos complementarios los de:
 - a) Aparcamiento al servicio de la actividad.
 - b) Infraestructuras en situación de planta baja o inferiores.
20. Se consideran usos compatibles los de:
 - a) Oficinas directamente relacionadas con la actividad dominante.
 - b) Vivienda para encargados de vigilancia y/o custodia hasta un máximo de: una vivienda por establecimiento de 2.000 m² a 5.000 m² construidos; y dos por establecimientos de más de 5.000 m².

Art. 5.3.3. Condiciones de los usos de oficinas y despachos¹

1. Corresponden a todas las actividades de prestación de servicios a las empresas y las personas, que se desempeñan en oficinas y locales, excluyendo los de naturaleza comercial minorista, hostelería, restauración y reunión. Se excluyen igualmente las ya tratadas en establecimiento hotelero.
2. A efectos de implantación se diferencian tres tipos:
 - a) Despachos: Locales en que se desempeñan actividades profesionales o artísticas compatibles con vivienda con la que compartirán acceso: Que constituyen anexo o parte de la misma y no excedan del 40% de la superficie útil conjunta.
 - b) Consultas profesionales: Locales en que se desempeñan actividades colegiadas profesionales tipificadas como oficinas en el anexo 1 de esta normativa.
 - c) Oficinas: Los demás establecimientos a que hace referencia el punto 1.
3. En edificios de uso dominante residencial podrá instalarse:
 - a) Oficinas en situación tercera y/o en planta baja o primera.
 - b) No habrá limitación en cuanto a la implantación de despachos y consultas profesionales.
4. Cada oficina independiente tendrá una superficie útil no inferior a 40m² útiles. (Ver modif.. P.G. BOC 21/08/02 en Anexo 1)
5. Los despachos profesionales compatibles con el uso de vivienda, o de oficina, que formen parte de locales destinados a actividades de industria, almacén y afines, podrán tener su acceso desde la correspondiente vivienda o local. En los demás casos se estará a las condiciones generales de acceso, artículo 4.4.2.
6. Los pasillos y escaleras interiores a los locales cumplirán los siguientes anchos mínimos, en función del área servida:
 - a) 0.90 metros hasta 250 m².

¹ Artículo alterado por la Modificación Puntual del Plan General nº 29: Aprobada definitivamente por Resolución del Consejero de Obras Públicas, Vivienda y Urbanismo de la Diputación Regional de Cantabria de 30 de Marzo de 2001 (B.O.C. nº 77 de 23/04/01)

- b) 0.20 metros más por cada 250 m² adicionales o fracción superior a 100 m².
- 7. La dotación sanitaria, individual o compartida, se desdoblará por sexos a partir de dos aseos, y se establecerá en función del total de la superficie ocupada atendida tomando como referencia el mayor de los siguientes estándares:
 - a) Un aseo (lavabo e inodoro) por los primeros 100 m² y uno más por cada 200 m² o fracción superior a 50 m².
 - b) El regulado por la Normativa sectorial o laboral aplicable si la hubiera.
- 8. En edificios de uso exclusivo, la altura útil mínima será de 3,00 m. La altura libre mínima será de 2,50 m.
- 9. Los requisitos de plazas de aparcamiento y de carga y descarga serán como mínimo los fijados en este artículo, o los mayores que requiriese la Normativa sectorial aplicable si la hubiera.
 - a) Plazas de aparcamiento: una cada 50 m² o fracción superior a 25 m².
 - b) Plazas de carga y descarga: una por cada 2.000 m² o fracción superior a 1.000m².
- 10. El aparcamiento deberá resolverse en el edificio, parcela o terreno en que se diese la actuación. En el supuesto de que está condición fuese de imposible cumplimiento en todo o en parte, las plazas no atendidas deberán:
 - a) Proveerse en otra parcela o terreno situado a menos de 300 metros del deficitario, siempre que con ello no se merme la dotación obligatoria de la parcela o terreno en que se ubiquen.
 - b) Proveerse como plazas adicionales en aparcamiento para residentes o equivalente en el modo que se establezca mediante ordenanza municipal al efecto.
- 11. Se consideran usos complementarios los de:
 - a) Aparcamiento al servicio de la actividad.
 - b) Infraestructuras en situación de planta baja o inferiores.

Art. 5.3.4. Condiciones de los usos comerciales¹

- 1. Corresponden a las actividades del comercio al por menor y a las de restauración, hostelería y/o reunión cuyo desempeño supone el acceso directo del público para la percepción del servicio o adquisición de los bienes comercializados.
- 2. En edificio de uso dominante residencial podrán instalarse locales comerciales únicamente en situación tercera.
- 3. Ningún local podrá tener acceso directo desde viviendas o apartamentos, o servirles de acceso único y/o directo.
- 4. En los locales de superficie inferior a 250 m², todos los recorridos utilizados por el público tendrán una anchura mínima de 1 m. salvándose los desniveles mediante rampas o escaleras con una anchura igual que el resto de los recorridos.
- 5. En los locales de superficie superior a 250 m², las circulaciones tendrán una anchura mínima de 1,40 m., salvándose los desniveles mediante rampas o escaleras con una anchura igual que el resto de los recorridos.
- 6. En edificios de uso exclusivo, la altura útil mínima será 3,00 m., y la libre 2,50 m.
- 7. La dotación sanitaria, se desdoblará por sexos a partir de dos aseos y cumplirá los siguientes mínimos:
 - a) Un aseo (lavabo e inodoro) por los primeros 100 m² y uno más por cada 100 m² o fracción superior a 25 m².
 - b) El regulado por la Normativa sectorial aplicable si la hubiera.
- 8. Cuando la superficie de venta o acceso público alcance los 500 m², y siempre que se trate de edificios de uso exclusivo, se dispondrá dentro del local, de una dársena de carga y descarga con altura libre mínima de 3,40 m. que se aumentará en una unidad por cada 1.000 m² más de superficie de venta.
- 9. Los locales comerciales que se agrupen formando pasajes, galerías de centros comerciales cumplirán las siguientes condiciones:
 - a) Los pasos sobre los que recaigan accesos a locales tendrán un ancho igual o superior a 3 m.
 - b) Las escaleras y accesos a la agrupación comercial contarán cuando menos con dos accesos de peatones desde la vía pública, de anchura igual o superior a 4,00 m. y situados en puntos alejados.
 - c) Podrán agruparse y resolverse de forma conjunta la dotación de servicios sanitarios, instalaciones y carga y descarga.
- 10. La implantación a agrupaciones o superficies comerciales, con superficie de venta superior a 2.000 metros cuadrados, deberá incluir en la solicitud de licencia un estudio que analice el impacto que puedan producir sobre la red viaria y la estructura comercial de la zona. Las de más de 5.000 m² de superficie de venta, requerirán un estudio que defina su ámbito de influencia e impacto de tráfico y comercial sobre el mismo, salvo que su implantación haya sido prevista por el Plan General, o mediante Plan Especial que lo desarrolle.

¹ Artículo alterado por la Modificación Puntual del Plan General número 3: Aprobada definitivamente por Resolución del Consejero de Obras Públicas Vivienda y Urbanismo de la Diputación Regional de Cantabria de 10 de Marzo de 1.998 (BOC nº 61, de 26/03/98; corrección de errores en B.O.C. nº 96, de 14/05/98)

11. Los requisitos de plazas de aparcamiento y carga y descarga serán los mayores que resulten de:
- Los estudios a que hace referencia el punto 10 precedente, con un mínimo de una plaza cada 25 m² de superficie construida o fracción superior a 15 m².
 - Los que resulten de la Normativa sectorial aplicable.
 - Una plaza por cada 100 m² de superficie construida o fracción superior a 50 m² o cada 50 espectadores o clientes potenciales simultáneos o fracción superior a 25 en el caso de locales de reunión o espectáculo.
12. Las plazas de aparcamiento deberán atenderse en el mismo edificio, parcela o terreno de la actuación. En el supuesto de que ésta condición fuese de imposible cumplimiento en todo o en parte las plazas no cubiertas deberán:
- Proveerse en otra parcela o terreno situado a menos de 300 metros del deficitario, siempre que con ello no se merme la dotación obligatoria de la parcela o terreno en que se ubiquen.
 - Proveerse como plazas adicionales en aparcamiento para residentes o equivalente en el modo que se establezca mediante ordenanza municipal al efecto.
13. Se consideran usos complementarios los de:
- Aparcamiento al servicio de la actividad.
 - Infraestructuras en situación de planta baja o inferiores.
14. Se consideran usos compatibles los de:
- Oficinas directamente relacionadas con el uso dominante.
 - Almacenaje al servicio de la actividad comercial.
15. Mediante Ordenanza Municipal se podrán establecer distancias mínimas entre accesos de determinadas actividades comerciales, cuando razones de tránsito o de abastecimiento lo aconsejen.
16. Los locales de hostelería y/o reunión de las categorías 2 y 3 deberán disponer de vestíbulos de independencia en todos sus accesos, con dispositivo de cierre automático de ambas puertas, y una superficie mínima de 4 m².
- Todo ello sin perjuicio de lo establecido en el Reglamento General de Policías de Espectáculos Públicos, así como en las ordenanzas municipales específicas que lo regulen, cuya redacción no supondrá modificación de este Plan General.
17. Las plantas destinadas a locales comerciales deberán disponer de conductos de ventilación vertical con sección de un metro cuadrado por cada doscientos metros cuadrados útiles; no podrán segregarse locales que no dispongan de dichos conductos.

CAPITULO 4.CONDICIONES GENERALES DEL USO DE ESPACIOS LIBRES

Art. 5.4.1. Usos individualizados de espacios libres

1. Para la regulación de sus condiciones generales de uso se subdividen en los siguientes grupos:
- Parques equipados.
 - Parques y jardines.
 - Espacios libres interiores.
 - Espacios libres anexos a viario.
 - Playas.
 - Espacios libres privados.

Art. 5.4.2. Condiciones de parques equipados

1. Pertenecen a este uso las zonas verdes señaladas con trama mayor de cruces en el Plano de Clasificación, Calificación y Ordenación, que integran espacios arbolados, jardines, actividades de deporte, ocio, recreo y cultura al servicio del parque, así como equipamientos públicos de interés social en las condiciones expresadas en este artículo.
2. La superficie del parque equipado podrá dedicarse a :
- Equipamientos integrados en el ámbito del parque y que requieran edificación, que podrán vincular hasta un 20% de la superficie total, incluyendo en este porcentaje de espacios vinculados: sus áreas ajardinadas, accesos rodados y áreas de aparcamiento sobre o bajo rasante si las hubiera.
 - Equipamientos o actividades al aire libre, incluyendo áreas de espectáculo, juegos o deporte, a las que se podrá destinar hasta un 20% de la superficie total.
 - Accesos rodados y aparcamiento público para los usuarios del parque a razón de un máximo de una plaza por cada 5.000 m² o fracción superior a 2.500 m²

- d) Áreas estanciales, paseos, áreas ajardinadas, estanques, áreas arboladas y demás elementos afines, a los que se deberá destinar la totalidad del espacio no consumido por lo reservado para equipamientos según los puntos precedentes.
3. La superficie construida, sobre rasante no podrá exceder:
 - a) Para equipamientos que requieran edificación: la edificabilidad correspondiente al tipo de equipamiento según el capítulo 5 de este título; ó, 0,5 m² por cada m² de suelo vinculado al uso si esto fuese menor.
 - b) Para los equipamientos al aire libre: 0,05 m² por cada m² de suelo vinculado al uso.
4. La superficie vinculada a que hace referencia el punto 2.a y que no estuviese ocupada por edificación sobre rasante será de libre uso público no pudiendo vallarse o limitarse el acceso.
5. La altura de la edificación no deberá exceder de dos plantas; las alturas de cornisa y de coronación podrán ser definidas mediante estudio de detalle en su defecto no excederán de 8 y 12 metros respectivamente.
6. En las áreas de destinadas a ajardinamiento se admiten construcciones destinadas a la venta de bebidas, periódicos, helados y actividades similares, sujetas a las siguientes condiciones:
 - a) Estar construidas con materiales acordes con el carácter del espacio en que se ubican.
 - b) Tener una superficie construida inferior a 20 m². Cuando en un parque, jardín o espacio libre se localicen varias de estas construcciones, su superficie construida total no rebasará 200 m²/por cada 10.000 m².
 - c) Su altura no rebasará una planta o 3,50 m de cornisa.
7. Los aparcamientos en superficie deberán proveer el ajardinamiento de al menos 2,5 m² por plaza y la plantación de al menos un árbol cada dos plazas.
8. Las necesidades de aparcamiento podrán resolverse bajo rasante siempre que: no afecten a especies arboladas existentes; estén bajo edificación; o, se ubiquen en sótano totalmente enterrado y permitan el ajardinamiento o arbolado de al menos el 50% de la superficie ocupada bajo rasante. Excepcionalmente, cuando las condiciones topográficas lo justifiquen y mediante estudio de detalle, podrán situarse en semisótano con igual posibilidad de ajardinar o arbolado el 50% de la superficie que ocupen.

Art. 5.4.3. Condiciones de los parques y jardines

1. Pertenecen al uso de parques y jardines las zonas verdes públicas destinadas al esparcimiento de la población que pueden integrar actividades deportivas no regladas y pequeño equipamiento cultural y de ocio.
2. Las instalaciones destinadas a actividades culturales no podrán vincular más del 10% de la superficie del parque ni consumir más de 0,5 m² por m² de superficie vinculada.
3. Las instalaciones deportivas e infantiles no podrán ser cubiertas ni cerradas, y en conjunto no ocuparán más de 15% de la superficie del parque.
4. Podrán realizarse construcciones provisionales sujetas a las condiciones fijadas en el punto 6 del artículo precedente.
5. Podrán preverse aparcamientos sujetos a las siguientes condiciones:
 - a) Sobre rasante al servicio de los usuarios del parque, hasta un máximo de una plaza cada 2.500 m².
 - b) Bajo rasante con las mismas condiciones fijadas para los parques equipados (artículo 5.4.2.8.)

Art. 5.4.4. Condiciones de los espacios libres interiores

1. Pertenecen a este uso los espacios libres públicos interiores a manzana, cuyo radio de servicio tiende a ser para el entorno inmediato y en cuya urbanización predominan las áreas estanciales, el ajardinamiento ornamental, los espacios de juego y el deporte no reglado al aire libre.
 - a) El aparcamiento sobre rasante no podrá ocupar más del 20% de la superficie del espacio libre.
 - b) El aparcamiento completamente subterráneo podrá ocupar la totalidad del espacio libre, garantizando en todo caso el arbolado existente o su restitución y el ajardinamiento de al menos el 50% de su superficie.
 - c) Las instalaciones deportivas descubiertas podrán contar con aseos y vestuarios cuya superficie edificada total no podrá superar 60 m², y cuya altura de cornisa no rebasará 3,50 m.

Art. 5.4.5. Condiciones de los espacios libres anexos a viario

1. Pertenecen a este uso los espacios libres que cumplen una misión de ornato, protección ambiental, o definición geométrica complementaria al viario.
2. Los espacios libres anexos a viario pueden destinarse a superficies ajardinadas o pavimentadas y servir de acceso a los edificios, parcelas o terrenos que los circundan.
3. Los espacios libres anexos a viario pueden sufrir alteraciones en sus límites o superficie en función de ajustes en el diseño del viario, sin que ello suponga modificación del Plan.

Art. 5.4.6. Condiciones de las playas

1. El uso de playas está sujeto a las limitaciones derivadas de su pertenencia a la zona de dominio público marítimo-terrestre.
2. Se prohíben las actividades que requieran para su funcionamiento construcciones o instalaciones de carácter permanente, excepción hecha de los servicios públicos relacionados con el litoral.
3. Desde la ordenación urbanística y sin perjuicio de lo establecido por la Ley de Costas, admiten usos temporales y provisionales, cuando se trate de usos dotacionales o de actividades de hostelería o puestos de expedición de bebidas y helados. Las construcciones destinadas a albergar estos usos admisibles deberán:
 - a) Estar construidas con materiales ligeros y adecuarse estéticamente al entorno.
 - b) No ocupar una superficie superior a 20 m², ni tener una altura mayor de una planta o 3,50 m.
 - c) Distar más de 300 m. de otra construcción.
 - d) Contar con conexión a las redes generales de abastecimiento de agua y evacuación de residuales, y disponer de aseos públicos.
 - e) Limpiar la playa en un radio de 150 m. entorno de la construcción, una vez se desmonte la construcción o concluido el período que indique la licencia de actividad.

Art. 5.4.7. Espacios libres privados

1. Pertenecen a este uso los expresamente señalados como tales por el Plan General, o los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen.
2. Las edificaciones que en ellos existiesen o se realizasen computarán a efectos de edificabilidad materializable.
3. Si el espacio libre privado correspondiese a patio de manzana se regirá por lo establecido en el artículo 4.2.13. de estas Normas.
4. Si no correspondiese a patio de manzana:
 - a) Se mantendrá el arbolado existente.
 - b) Será utilizable como espacio libre en al menos el 90% de su extensión.
 - c) Podrá ocuparse con aparcamiento bajo rasante, siempre que se respeten las condiciones a y b y se garantice el ajardinamiento de al menos el 75% de su superficie.

Art. 5.4.8. Condición general de espacios libres públicos y privados colindantes con viario

1. Junto a determinados elementos viarios, con forma longitudinal, paralela y colindante con el viario, a lo largo de una o ambas de sus alineaciones, el Plan señala determinados espacios libres en los que regirán, además de las expresadas en el artículo 5.4.4., las siguientes condiciones:
 - a) Se autorizará acceso rodado a las parcela colindantes con su linde interior.
 - b) Dichos accesos formarán parte del proyecto de edificación de la parcela correspondiente y se ejecutarán con cargo al mismo.
 - c) Se realizarán en los materiales y acabados que al efecto señale el Excelentísimo Ayuntamiento.
 - d) Cumplirán las condiciones de acceso a aparcamiento señaladas en el artículo 5.8.3.

CAPITULO 5.CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS DE EQUIPAMIENTOS**Art. 5.5.1. Usos individualizados de equipamientos**

1. Para la regulación de sus condiciones generales de uso los equipamientos se dividen en los siguientes grupos:
 - a) Deportivos.
 - b) Educativos.
 - c) Servicios de interés público y social.
 - d) Religiosos.
 - e) Especiales.
2. El Plan define también una calificación general de equipamientos, sin adscripción a cualquiera de los usos anteriores, a los que serán de aplicación las condiciones generales de uso correspondientes al de la actividad a que finalmente se destinen conforme procedimiento idéntico al fijado por el artículo 146.2 de la Ley del Suelo.

3. En ausencia de determinaciones específicas para un equipamiento le serán de aplicación las fijadas en este capítulo, tanto si son equipamientos públicos como privados.
4. En ausencia de otra especificación o condicionante total o parcial, para el uso básico o para el equipamiento específico de que se trate, serán de aplicación las condiciones generales de edificación y, en particular, las condiciones tipológicas subsidiarias, artículo 4.2.1., y las reglas de colindancia, artículo 4.2.14.
5. Se regirán por la Normativa sectorial aplicable, si la hubiera, y considerarán como complementario y/o subsidiario lo establecido en ésta Normativa.

Art. 5.5.2. Condiciones de los usos deportivos

1. Comprende los espacios, instalaciones y/o edificación destinados a la práctica del deporte.
2. Los equipamientos deportivos al aire libre cumplirán las siguientes condiciones:
 - a) Superficie construida o edificabilidad: 0,1 m²/m².
 - b) Altura máxima 1 planta; 3,50 de altura de cornisa.
 - c) Al menos el 15% de la superficie de parcela se destinará a ajardinamiento, arbolado y/o área estancial.
 - d) Se garantizará el arbolado a razón de un árbol por cada 200 m² de la totalidad del área de equipamiento deportivo.
 - e) Plazas de aparcamiento: una por cada 200 m² de suelo.
3. Los equipamientos deportivos cubiertos cumplirán las siguientes condiciones:
 - a) Superficie construida o edificabilidad: 0,60 m²/m².
 - b) Altura máxima: 2 plantas.
 - c) Plazas de aparcamiento: una por cada 200 m² de superficie construida o cada 50 espectadores potenciales o fracción superior a 25, si esta fuese mayor.
4. Todos los equipamientos deportivos serán considerados como al aire libre, como la excepción de los que figuran como cubiertos en el apartado observaciones del Listado de Equipamientos.

Art. 5.5.3. Condiciones de los usos educativos¹

1. Comprenden las actividades docentes correspondientes a los distintos ciclos definidos por la legislación vigente, preescolar, primaria, instituto, bachiller, formación profesional, estudios universitarios, estudios de posgrado.
2. Las actividades de investigación académica así como los usos complementarios se regirán por las condiciones generales propias de los usos básicos correspondientes o a los que fueran asimilables.
3. Las condiciones de superficie construida y edificabilidad serán las que se derivan de la Normativa sectorial aplicable o de la regulación específica del equipamiento en la ordenanza correspondiente (título 11 de estas Normas) y en su defecto:
 - a) Superficie construida: 0,5 m²/m².
 - b) Altura máxima: 3 plantas; 13,50 metros altura de cornisa.
 - c) Plazas de aparcamiento: una por cada 200 m² de superficie construida o por cada 50 personas de capacidad o fracción superior a 25 si esta fuese mayor.
 - d) Los espacios destinados a almacén-trastero en planta de sótano no computarán a efectos de edificabilidad ni de aprovechamiento, en la misma proporción equivalente, que los trasteros en edificación de viviendas.

Art. 5.5.4. Condiciones de los usos de interés público y social²

1. Comprende los destinados a los siguientes grupos de usos básicos:
 - a) Sanitario: actividades destinadas a la orientación, prevención y prestación de servicios médicos o veterinarios, así como las actividades complementarias de la principal. No se consideran incluidos en este uso las farmacias ni los despachos profesionales particulares de salud ajenos a centros médicos públicos.
 - b) Asistencial: actividades encaminadas a fines benéficos y asistenciales, que informan o prestan servicios a determinados sectores sociales, tales como colectivos marginados, con minusvalías o dependientes, así como a grupos específicos de población como tercera edad, mujeres, familias y menores, etc., acogidos a la regulación establecida por la normativa autonómica de servicios sociales.

¹ Artículo alterado por Modificación Puntual del Plan General nº 36: Aprobada definitivamente por Resolución del Consejero de Obras Públicas, Vivienda y Urbanismo de la Diputación Regional de Cantabria de 8 de Marzo de 2002 (B.O.C. nº 66 de 8/04/02 y corrección de errores en B.O.C. nº 86 de 7/05/02)

² Artículo alterado por Modificación Puntual del Plan General nº 33: Aprobada Definitivamente por Resolución del Consejero de Obras Públicas Vivienda y Urbanismo de la Diputación Regional de Cantabria de 19 de Noviembre de 2001 (B.O.C. nº 13, de 21/01/02)

Se incluyen en esta categoría los centros de acogida de personas maltratadas, centros de día para ancianos, de rehabilitación de drogodependientes e instalaciones similares, así como las residencias de tercera edad y otros grupos dependientes.

Las residencias de la tercera edad que tengan lugar sobre suelo privado, tendrán el coeficiente de ponderación, a los efectos del artículo 10.3.6 apartado 3, del uso residencial.

- c) Cultural: actividades culturales, de exposición, biblioteca, lectura, conferencias y afines.
 - d) Social: comprende las actividades asociativas y de relación tales como sedes de asociaciones empresariales, gremiales, vecinales, sindicatos, partidos políticos, clubs, etc.
 - e) Servicios: los mercados y centros de comercio básicos de propiedad o gestión municipal, los servicios de extinción de incendios, de protección civil y análogos.
 - f) Administración: comprende las sedes y actividades vinculadas con los servicios de la Administración Central, Autonómica o Local no incluidos dentro de otro uso pormenorizado; de equipamiento, así como los servicios de defensa, policía y afines.
2. En ausencia, o como complemento, de regulación individualizada, las condiciones de uso serán:
- a) Las de la Normativa sectorial específica aplicable, si la hubiera.
 - b) Las correspondientes a los usos residenciales, productivos, o de espacios libres, deportivos o educativos a los que fuesen más directamente asimilables.
 - c) Las condiciones tipológicas subsidiarias, artículo 4.2.1., modificadas, en cuanto a edificabilidad, conforme sigue:
índice de edificabilidad = $0,40 + 0,20 \times (500/\text{superficie neta})$
Que, a efectos indicativos, da los siguientes valores

- Parcela de 500 m ²	0,60 m ² /m ²	300 m ²
- Parcela de 1.000 m ²	0,50 m ² /m ²	500 m ²
- Parcela de 2.000 m ²	0,45 m ² /m ²	900 m ²
- Parcela de 5.000 m ²	0,42 m ² /m ²	2.100 m ²
 - d) Alturas máximas: en plantas, 2 plantas; de cornisa y coronación, 9,00 y 12,00 metros respectivamente.
3. Los requisitos de plazas de aparcamiento serán los correspondientes a los usos residenciales o productivos a que fuesen asimilables.

Art. 5.5.5. Condiciones de los usos religiosos

1. Comprende centros de culto de cualquier confesión y residencia de religiosos.
2. En ausencia y/o como complemento de su regulación pormenorizada se regirán por su Normativa específica, si la hubiera, y en su defecto por las condiciones asimilables de los usos de reunión y/o residencia comunitaria, y/o por las condiciones tipológicas subsidiarias modificadas en cuanto a régimen de alturas conforme sigue:
 - a) Culto: altura libre 9,0 m; altura de coronación 15,0 m.
 - b) Residencia de religiosos: 3 plantas; y 10,50 m y 13,50 m de cornisa y coronación respectivamente.
 - c) Plazas de aparcamiento: una por cada 200 m² de superficie construida, o cada 50 personas de capacidad o fracción superior a 25, si ésta fuera mayor.

Art. 5.5.6. Condiciones de los usos especiales¹

1. Comprende los cementerios y tanatorios sea cual sea su titularidad, espacios de práctica de defensa civil o militar, cocheras, y demás instalaciones o dotaciones públicas no encuadrables en alguno de los grupos anteriores.
2. En ausencia y/o como complemento de regulación pormenorizada, se regirán por su Normativa sectorial específica, si la hubiera y, en su defecto: por las condiciones tipológicas subsidiarias establecidas en el artículo 4.2.1. de éstas Normas, o por las condiciones que les sean fijadas mediante el procedimiento del artículo 146 de la Ley del Suelo.
3. La implantación de este tipo de equipamiento estará restringida a los siguientes emplazamientos:
 - a) En zona de uso dotacional donde expresamente se prevea ese tipo de equipamiento.
 - b) En aquellas zonas de uso dotacional donde mediante el procedimiento del artículo 11.7.3 apartado 4º se concrete este destino.

¹ Artículo alterado por la Modificación Puntual del Plan General nº 45: Aprobada Definitivamente por Acuerdo Plenario de 27 de Febrero de 2003 (B.O.C. nº 65 de 4/04/03)

- c) El uso Tanatorio se admite en suelo urbano de nivel 3 y en suelo urbanizable; en ambos casos en zona de tipología de edificación abierta.
4. Cuando se trate de equipamientos de titularidad privada, su coeficiente de ponderación y homogeneización a los efectos del art. 10.3.6 será 1.

Art. 5.5.7. Usos complementarios a los de equipamiento

1. En edificios, parcelas o terrenos de uso exclusivo de equipamiento son usos complementarios:
 - a) Vivienda, vinculada a guarda y custodia de la instalación, hasta un máximo de una vivienda y 130 m² construidos por equipamiento.
 - b) Aparcamiento al servicio del equipamiento.
 - c) Infraestructuras situadas en planta baja o inferiores.

Art. 5.5.8. Cumplimiento de los requisitos de aparcamiento en equipamientos

1. Las plazas de aparcamiento necesarias se atenderán en su totalidad en el interior de la parcela correspondiente.
2. Podrán situarse sobre o bajo rasante con sujeción, en cada caso, a lo especificado en:
 - a) El punto 7 del artículo 5.4.2. cuando se sitúen fuera del área ocupada por edificación; y
 - b) El artículo 5.8.2. en todo lo demás.

CAPITULO 6.CONDICIONES DE LOS USOS DE VIARIO

Art. 5.6.1. Usos individualizados de viario.

1. Para la regulación de sus condiciones generales de uso, los usos de viario se dividen en los siguientes grupos.
 - a) Viario público.
 - b) Viario privado.
 - c) Aparcamiento en superficie.

Art. 5.6.2. Condiciones del uso de viario público

1. Comprende todo tipo de viario público susceptible de recibir tráfico rodado y servir, como tal, para conferir condición de solar a una parcela.
2. A efectos de condiciones generales se subdivide en:
 - a) General, rodado.
 - b) Compartido, restringido.
3. Se entiende por viario general o rodado, aquel en que quedan claramente diferenciadas las áreas destinadas a tráfico rodado y peatonal; en el que no se permite el uso peatonal en el espacio destinado a tráfico rodado, y que está abierto a cualquier vehículo salvo por las restricciones que, en determinados casos y por razones de tráfico, puedan establecerse para determinados tipos de vehículos.
4. Se entiende por viario compartido o restringido, aquel en que puede darse y/o se facilita el tránsito peatonal en todo el ámbito del viario tanto si existe o si se diferencia o no el reservado a tráfico rodado.
5. El viario deberá cumplir la Normativa sectorial, estatal o autonómica, que le sea aplicable en función de su rango y titularidad y, en su defecto:
 - a) Anchura por carril de circulación: mínimo 3 metros; máximo 3,50 metros.
 - b) Pendiente transversal mínima: 1%
 - c) Pendiente longitudinal máxima; 10% con carácter general, 13,5% con carácter excepcional y en tramos no superiores a 50 metros de longitud.
 - d) Anchura mínima de bandas de aparcamiento si las hubiese en línea: 2,25 metros; en batería 4,50 metros.
 - e) Separación mínima entre calzadas y límite del espacio viario 1,50 metros (de arcén, acera, espacio libre anexo a viario, o combinación de estos elementos).
6. Las bandas de aparcamiento se interrumpirán a, al menos, 5 metros de las intersecciones, quedando el espacio correspondiente incorporado a las aceras o arcenes y separado de la circulación rodada.

7. Se evitará cualquier tipo de edificación, instalación, o señalización que impida una correcta visibilidad en las intersecciones (buzones, quioscos, contenedores, etc.).
8. Siempre que la separación entre la calzada, incluidas bandas de aparcamiento si las hubiera, y el límite del espacio viario fuese igual o superior a 2,50 metros, se preverá la plantación, protección y riego de arbolado ornamental de alineación, en especies idóneas con una separación adecuada. Dicha previsión se contemplará también cuando la anchura de la franja referida más la banda de aparcamiento sea igual o superior a 4,25 m.
9. Los espacios no ocupados por calzada o aparcamiento en los que se prevea tránsito peatonal, incluirán una banda pavimentada de al menos 1,00 de anchura pudiendo complementarse con bandas libres; ajardinadas o arboladas.
10. Se preverá señalización horizontal y vertical para facilitar la seguridad y fluidez del tráfico, el cruce peatonal, la orientación y reconocimiento del nombre de las vías o plazas.
11. Se dispondrá de iluminación artificial que asegure un nivel medio de 20 lux y mínimo de 15 lux.
12. Los accesos rodados a parcelas y/o edificios se producirán mediante rebajes de acera de ancho máximo de embocadura no superior a 3,50 metros que no podrán alterar la rasante longitudinal de la acera. No podrán alterar la rasante transversal de la acera en más de 50 centímetros de anchura desde la cara vista del bordillo.
13. El diseño de aceras e intersecciones suprimirá las barreras arquitectónicas que impidan su uso por minusválidos, conforme con la Normativa sectorial aplicable.
14. El viario compartido
 - a) Dará prioridad a su uso peatonal y a materiales de pavimentación acordes con ese uso
 - b) Incorporará elementos de arbolado, mobiliario, barreras físicas u otros que impidan una circulación a velocidad superior a 10 km./hora sin impedir su uso por vehículos de limpieza, o emergencia. Asimismo preverá el modo de circulación y/o funcionamiento a efectos de recogida de basuras.
15. La figura 10 presenta secciones tipo de viario que serán aplicables con carácter indicativo en proyectos de urbanización que entrañen apertura de nuevo viario.
16. El Ayuntamiento podrá regular mediante ordenanza municipal los aspectos tratados en los puntos 5 a 15 de este artículo.

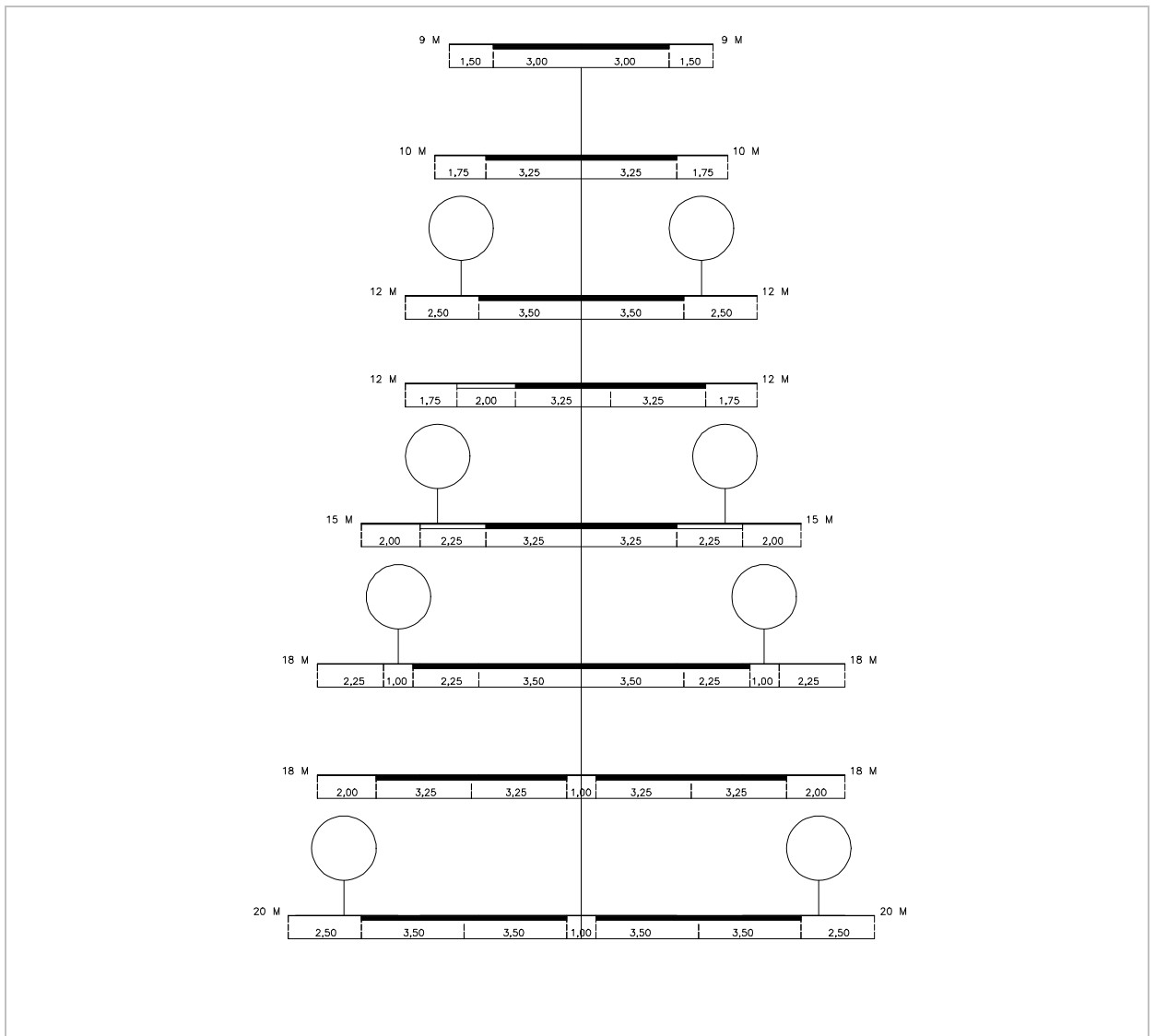
Art. 5.6.3. Condiciones del uso básico de viario privado

1. Comprende todo tipo de viario privado que sirva para asegurar condiciones de acceso a edificios.
2. Su anchura mínima ininterrumpida será de 3 metros con radios mínimos de giro de 9 metros a ejes, y pendiente máxima del 12%, que podrá elevarse a 14% en tramos puntuales de no más de 25 metros de longitud.
3. No obstaculizará el acceso peatonal a los edificios, que deberá poder realizarse por espacios distintos de los destinados a tráfico rodado.
4. Dispondrá de iluminación artificial que asegure un valor medio de 7 lux y mínimo de 5 lux.

Art. 5.6.4. Condiciones básicas del aparcamiento en viario

1. Incluye los espacios destinados a aparcamiento público o privado de vehículos en superficie, como parte de, o con acceso directo desde, viario público o privado.
2. Las plazas incorporadas al viario tendrán una dimensión mínima de:
 - a) 2,25 x 5,00 metros, si son en línea.
 - b) 2,25 x 4,50 metros, si son en peine o batería.
3. Serán de aplicación, en lo que proceda, las condiciones fijadas para aparcamientos al aire libre en el artículo 5.8.2. de éstas Normas.

Figura 10: Secciones tipo de viario.



CAPITULO 7.CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS DE INFRAESTRUCTURAS

Art. 5.7.1. Usos individualizados de infraestructuras¹

1. Comprende el soporte territorial o edificado de las instalaciones correspondientes a todo tipo de infraestructuras territoriales, excluidas las viarias, entre las que se incluyen actividades:
 - a) Portuarias.
 - b) Ferroviarias.
 - c) Rodoviarías.
 - d) Infraestructuras básicas de abastecimiento, saneamiento, energía eléctrica, energía gásica, telefonía, comunicaciones.
2. Se respetarán las servidumbres obligatorias propias de cada una de las infraestructuras, conforme a lo expresado en el capítulo 7 del título 4 de éstas Normas y demás disposiciones aplicables.
3. Sus condiciones generales de uso serán las específicas de las disposiciones sectoriales aplicables y las condiciones específicas que al respecto se establecen en el capítulo 9 del Título 11 de estas Normas.
4. La implantación de las infraestructuras básicas mencionadas en el artículo 5.7.1.1.d, así como las sustituciones de las existentes, se ejecutará por instalaciones subterráneas salvo que, mediando petición motivada, el Ayuntamiento entienda como procedente una solución de tendidos aéreos, que será excepcional en suelos urbanos y urbanizables.

¹ Artículo alterado por la Modificación Puntual del Plan General nº 34: Aprobada definitivamente por Resolución del Consejero de Obras Públicas, Vivienda y Urbanismo de 11 de Diciembre de 2001 (B.O.C. nº 45 de 6/03/02)

5. La regulación pormenorizada de las condiciones urbanísticas de localización y características de los sistemas de telecomunicación a implantar en edificios existentes o en las distintas calificaciones previstas en el Plan General, se podrá realizar mediante ordenanza municipal.

Esta ordenanza podrá alterar o ajustar parámetros generales o elementos concretos del Plan, que vengan impuestos por las propias exigencias técnicas y la viabilidad del propio sistema. En todo caso estas alteraciones deberán realizarse sin menoscabo del patrimonio protegido y ponderando la solución adoptada en función de la mejor salvaguarda del medio natural, del paisaje y de la imagen urbana.

CAPITULO 8.CONDICIONES GENERALES DE USOS AL SERVICIO DEL AUTOMOVIL

Art. 5.8.1. Usos individualizados relacionados con el automóvil

1. El presente capítulo regula las condiciones generales de diversos usos relacionados con el automóvil.
 - a) Aparcamiento en superficie.
 - b) Aparcamiento en los edificios.
 - c) Garajes.
 - d) Gasolineras y estaciones de servicio.
2. Se entiende por aparcamiento en los edificios, el espacio construido destinado en exclusiva a la guarda de vehículos relacionados con las necesidades de aparcamiento, obligatorio o permitido, generadas por las actividades realizadas en el mismo.
3. Se entiende por garaje la superficie construida dedicada a la guarda de vehículos, como servicio independiente de, y/o en plazas de aparcamiento adicionales a las obligatorias o permitidas en función de las otras actividades que pudieran darse en el edificio, parcela o terreno.
4. Los aparcamientos en viario se regulan en el artículo 5.6.4.
5. Las plazas de estacionamiento cumplirán las siguientes dimensiones y proporcionalidad.
 - a) Normal 2,25 x 4,50 metros.
 - b) Grande 2,50 x 5,00 metros; una cada siete plazas normales o fracción superior a 3.
 - c) Especiales, para minusválidos, 3,50 x 5,00, una cada 30 plazas no especiales o fracción superior a 10, salvo en edificios de uso dominante de vivienda en los que no hubiera previsión de viviendas para minusválidos; si las hubiera se preverá una plaza especial por cada una de ellas.
 - d) Motos: 1,25 x 2,50, libre, no cuenta a efectos del cumplimiento de estándares de aparcamiento.
 - e) Plaza de vehículos de transporte ligero: 2,50 x 6,00.
 - f) Plaza de camiones: 4,00 x 12,00.
 - g) Plaza de vehículos especiales: según las características de los mismos.
6. Los aparcamientos y garajes deberán cumplir las condiciones comunes expresadas en el artículo 5.8.3. Los aparcamientos deberán además cumplir las señaladas en el artículo 5.8.4. y los garajes las señaladas en el artículo 5.8.5.

Art. 5.8.2. Condiciones del aparcamiento en superficie

1. Las plazas y pasillos de circulación en áreas de aparcamiento separadas del viario, cumplirán los siguientes requisitos
 - a) Se diferenciará el acceso y la salida, con un ancho mínimo de 3,00 metros cada uno.
 - b) Se dispondrá de al menos un acceso peatonal diferenciado, de dimensión mínima 1,20 metros.
 - c) Se eliminarán las barreras arquitectónicas que dificulten su uso por minusválidos.
 - d) Pendiente máxima 6%, salvo en áreas de circulación, en que podrá llegar al 10%.
 - f) La anchura mínima de las calles de circulación será:
 - 4 m en calles de sentido único que den acceso, exclusivamente, a plazas de aparcamiento en línea.
 - 5 m en calles de sentido único que den acceso a plazas de aparcamiento oblicuas o en batería.
 - 6 m en calles de doble sentido de circulación, con o sin acceso a plazas de aparcamiento.
 - g) Iluminación artificial que asegure un nivel mínimo de 7 lux.
 - h) Ajardinamiento de al menos 1,25 m² por plaza.
 - i) Separación perimetral, ajardinada de al menos 1,50 metros de anchura, salvo que se sitúen junto a linderos con edificación medianera.

Art. 5.8.3. Condiciones comunes de los usos de aparcamiento en los edificios y de garaje

1. Los accesos se situarán de forma que se garantice una correcta visibilidad hacia y desde la vía pública.
2. No cabrá realizar accesos en calles cuya distancia entre alineaciones enfrentadas sea inferior a 6,00 m.
3. En las intersecciones de calles no podrán realizarse entradas a menos de 5 m. de la esquina, medidos en la alineación exterior de manzana.
4. Los accesos no interferirán con paradas de transporte público u otros puntos de concentración de peatones.
5. Los accesos se situarán, a ser posible, de tal forma que no se destruya el arbolado existente. En consecuencia, procurará emplazar los vados preservando los alcorques correspondientes.
6. La superficie destinada a plazas no podrá estar ocupada por ningún otro elemento construido estructural o de otro tipo.
7. Las plazas situadas junto a muros o elementos análogos mantendrán una anchura mínima de al menos 240 cm.
8. Aún cuando cumplan las condiciones dimensionales no se considerará plaza cualquier espacio que: carezca de fácil acceso; requiera maniobras de difícil realización; o, interfiera en su maniobra con las rampas de acceso o salida.
9. Fuera de las rampas de acceso o salida, los pisos destinados a plazas no superarán una pendiente del 8%.
10. Las calles de distribución tendrán como anchura mínima la mayor de las siguientes:
 - a) 3,00 metros si no sirve de acceso directo a plazas de estacionamiento.
 - b) 4,00 metros si es unidireccional y sólo da acceso a plazas en línea.
 - c) 5,00 metros en los demás supuestos en que sirva de acceso a plazas de estacionamiento. Esta dimensión se elevará a 6,00 metros en pasos de doble sentido de circulación que puedan servir de acceso a más de 15 plazas de estacionamiento en garajes, y a 35 plazas en aparcamientos.
11. Cuando dos plazas de estacionamiento en garajes formen una única entidad registral, podrán alinearse frente contra fondo en el sentido de su dimensión mayor, aunque sólo una de ellas disponga de contacto con el acceso rodado.
12. Las rampas de acceso y/o movimiento entre plantas no servirán de acceso directo a ninguna plaza y cumplirán las siguientes condiciones
 - a) Tramos rectos: pendiente máxima 16%; anchura mínima 3,00 metros.
 - b) Tramos curvos: pendiente máxima 12%; anchura mínima 3,50 metros; radio mínimo a eje de tramo 6,00 metros.
13. Cada acceso al exterior, deberá disponer en el interior del edificio, parcela o terreno de un espacio de, al menos, 5,0 metros de fondo y 3,0 metros de anchura con pendiente inferior al 2% y radio mínimo de acuerdo vertical de 25,00 metros; no podrá interferir con ningún tipo de tráfico rodado o peatonal y se deberá mantener libre de cualquier actividad o impedimento material.
14. Para aparcamientos de menos de 80 plazas, los accesos podrán ser unidireccionales de uso alternativo. Cuando la capacidad sea mayor de 80 plazas y menor de 240, deberán contar con un acceso bidireccional de ancho superior a 5,0 metros, o dos accesos unidireccionales diferenciados. Si es mayor de 240 deberán tener entrada y salida diferenciadas, preferiblemente a distintas calles.
15. Las rampas de comunicación entre plantas no podrán ser bidireccionales, salvo si su trazado es rectilíneo. Si fuera curvilíneo, ambas direcciones deberán separarse mediante elemento continuo resistente a impacto de vehículos de al menos 0,70 metros de altura.
16. La ventilación podrá ser natural o forzada. La natural será admisible en aparcamientos en planta baja y semisótano sobre rasante; sus aperturas serán permanentes con una superficie total mínima equivalente al 0,5% de la superficie útil a ventilar y no causarán molestias a los usuarios de viario, espacios libres o edificación.
17. La ventilación forzada asegurará una renovación mínima de aire de 15 m³/h/m² de superficie útil del garaje o aparcamiento. Cuando la capacidad del local sea superior a 20 plazas, el caudal de ventilación deberá repartirse, como mínimo, en dos dispositivos independientes. Cuando sea superior a 40 plazas, los dispositivos de ventilación contarán con suministro complementario de energía que garantice su funcionamiento, siendo obligatoria la instalación de aparatos detectores de CO₂ que accionen automáticamente la instalación de ventilación. Se admite la posibilidad de casetones para albergar el sistema de ventilación, cumpliendo las condiciones urbanísticas de aplicación.
18. Cumplirán en todo lo que sea de aplicación la Normativa de protección de incendios.
19. Cuando el Plan General de ordenación o su desarrollo califique un aparcamiento bajo rasante, deberá situarse dentro del perímetro de ocupación definido, excepto las rampas de acceso que podrán ser exteriores.

Art. 5.8.4. Condiciones de los aparcamientos en los edificios

1. Salvo en edificios de vivienda unifamiliar, no podrá resolverse de forma individual el acceso desde la vía pública a las distintas plazas de aparcamiento.
2. Los de menos de 20 plazas podrán tener su acceso por el portal del inmueble si el aparcamiento es para uso exclusivo de los ocupantes del edificio. Este acceso podrá servir también para dar entrada a locales con usos autorizables, siempre que las puertas que den al

- mismo sean resistentes al fuego más de 90 minutos y el ancho del acceso sea superior a 3,50 m., debiendo diferenciarse la zona de vehículos de la peatonal, con una anchura mínima para ésta de 120 cm.
3. Los de 20 plazas o más deberán tener acceso para peatones independiente del de vehículos.
 4. Podrá permitirse el empleo de aparatos montacoches.
 5. Se autoriza la mancomunidad de accesos a aparcamiento, así como la construcción de aparcamientos mancomunados entre parcelas colindantes.
 6. Los aparcamientos bajo rasante contarán con patios, chimeneas o mecanismos de ventilación de su exclusivo uso.
 7. Las escaleras de acceso a garaje tendrán un ancho mínimo de 1,00 m. La conexión entre el garaje y el inmueble estará provista de un vestíbulo estanco, con puertas resistentes al fuego más de 90 minutos, con sistema de cierre automático y con apertura en el sentido de la evacuación.

Art. 5.8.5. Condiciones de los garajes

1. Los proyectos de edificios o parcelas destinados a garaje, en parcelas o emplazamientos distintos de las calificadas expresamente por el planeamiento, y cuya capacidad sea superior a 100 plazas, incluirán un estudio de impacto sobre la red viaria y el tráfico.
2. Tendrán una superficie mínima obligatoria de 25 m² útiles por plaza de aparcamiento.
3. Los accesos de peatones deberán ser exclusivos y diferenciados de los de vehículos, salvo en garajes de menos de 20 plazas. Las escaleras o rampas de comunicación peatonal entre plantas tendrán un ancho igual o superior a 1,10 m. En cada planta no podrán existir puntos que incumplan lo requerido por la normativa de incendios en lo referente a distancia a accesos o salidas peatonales.
4. Deberá disponer de servicios sanitarios y de vestuario, diferenciados por sexo, para el personal que en él trabaja.

Art. 5.8.6. Gasolineras y estaciones de servicio

1. A los efectos de la presente Normativa se entiende por gasolinera el conjunto de depósitos e instalaciones mecánicas y/o de distribución precisas para el abastecimiento y/o venta de combustible para vehículos a motor; y por estación de servicio a las instalaciones que, además de servicio de gasolinera, disponen de superficie construida adicional destinada a funciones de restauración, comercio o taller.
2. Las gasolineras y estaciones de servicios podrán implantarse:
 - a) En viario público o espacios libres anexos a viario, previa la correspondiente concesión administrativa.
 - b) En parcelas privadas, cuyas condiciones pormenorizadas de ordenación así lo permitan.
3. Las gasolineras estarán sujetas a las siguientes condiciones de uso:
 - a) No podrán implantarse en el interior de ningún edificio que contenga otro tipo de uso.
 - b) Los surtidores podrán instalarse en las aceras siempre que dejen al menos 2,00 m. libres para el tráfico peatonal y que los vehículos en abastecimiento o espera no interrumpan la circulación de vehículos.
 - c) Podrán disponer de una edificación cerrada de no más de 6 m² de superficie, una planta y 3 m. de altura destinada, exclusivamente, a funciones de oficina, taquilla, aseo y protección frente a la intemperie del personal empleado.
 - d) Si los surtidores se sitúan en el interior de la parcela los accesos y salidas al área de abastecimiento se situarán a una distancia no inferior a 10 metros de la esquina de la calzada a la que dieran, entendiéndose por "esquina" en el caso de calzadas con acuerdos curvos el vértice teórico de encuentro de los correspondientes tramos rectilíneos.
 - e) Las condiciones de circulación de vehículos en el interior de la superficie destinada a ello será como mínimo:
 - Radio mínimo 10 metros y carril de 3,00 m. para vehículos ligeros.
 - Radio mínimo 20 metros y carril de 3,50 para camiones, autobuses y vehículos pesados
 - f) Las superficies destinadas a abastecimiento podrán ser cubiertas con marquesinas, que:
 - Cumplan las reglas de colindancia fijadas en el artículo 4.2.14.
 - Se sitúen retranqueadas más de 2,00 m. de la alineación de manzana, ó 3,00 m. de alineación obligatoria de fachada si está señalada.
4. Las estaciones de servicio, en lo referente a las funciones e instalaciones de distribución de combustible, se ajustarán a lo dispuesto para gasolineras. Las superficies construidas destinadas a servicios a las personas y a los vehículos tendrán las siguientes limitaciones:
 - a) Si se ubican fuera de viario o espacio público anexo, la superficie total se ajustará a las condiciones particulares y/o de uso que fueran aplicables a la parcela en que se ubiquen y en su defecto a las condiciones tipológicas subsidiarias, artículo 4.2.1.

- b) Si se ubicasen en viario o espacios públicos anexos, dichas construcciones no ocuparán más de 200 m², y su altura no excederá una planta o 5,00 m. de cornisa.
 - c) Cumplirán las condiciones generales de uso propias de los tipos de función a que se destinen
 - d) En todo caso, dispondrán de, al menos, dos aseos de uso público, diferenciados por sexo.
5. La solicitud de licencia para la implantación de gasolineras o estaciones de servicio, deberá ir acompañada de estudio de impacto sobre: seguridad de personas y bienes; y, tráfico. La licencia podrá ser denegada si el informe técnico sobre cualquiera de estos aspectos fuese desfavorable.

CAPITULO 9.COMPATIBILIDAD Y SUSTITUCION DE USOS EN EL MISMO EDIFICIO

Art. 5.9.1. Condiciones generales de compatibilidad de usos

1. Las condiciones generales de compatibilidad de usos regulan las posibilidades de coexistencia de distintos usos en el mismo edificio o cuerpo edificado con independencia de que los usos correspondan o no a la misma empresa o local y de las condiciones particulares de ordenación u otras que las fuesen aplicables.
2. A los efectos de este capítulo, se entiende por cuerpo edificado la superficie construida que:
 - a) Dispone del mismo acceso o conjunto de accesos.
 - b) No está comunicada con otras superficies edificadas; y/o,
 - c) Es exenta, o forma respecto de las colindantes área de incendio diferenciada.
3. El régimen general de compatibilidades se expresa en forma de tabla cruzada que pone en relación cada uso con todos los demás y en la que:
 - a) Las filas se corresponden con los usos dominantes en el cuerpo edificado.
 - b) Las columnas se corresponden con los demás usos a que pudiera destinarse el edificio.
 - c) Las celdas expresan mediante un código la situación o situaciones en que el uso a que corresponde la columna se considera compatible con el que expresa la fila. La tabla utiliza los siguientes códigos que se relacionan con las situaciones expresadas en el artículo 5.1.6.:
 - 0: Incompatible en cualquier situación.
 - 1: Compatible en cualquier situación.
 - 2: Compatible sólo en situación segunda: plantas piso o ático y bajo cubierta.
 - 3: Compatible en situación tercera: planta baja, bien solo en dicha planta, bien incorporando la planta inmediata superior y/o plantas bajo rasante.
 - 4: Compatible en situación cuarta: planta baja, sótano o semisótano.
 - 5: Compatible en otras situaciones o condiciones que se comentan separadamente.
4. Los usos compatibles sólo podrán ser permitidos cuando, además de cumplir las condiciones de uso permitidas en el cuadro de condiciones de compatibilidad respeten las determinaciones de ubicación, dimensiones o cualquier otra limitación fijada en estas ordenanzas tanto para los usos dominantes como individualizados.

Art. 5.9.2. Condiciones generales de sustitución de usos

1. Las condiciones generales de sustitución de usos tienen por objeto:
 - a) Explicitar las posibilidades de sustitución de usos individualizados actuales.
 - b) Flexibilizar con precisión el régimen de usos reglado en los documentos gráficos y Normativa pormenorizada del plan.
2. Las condiciones generales de sustitución señalan a que otros usos, además de los actuales o expresamente permitidos, podrán destinarse los suelos parcelas o edificaciones sin que el hacerlo suponga modificación o adaptación del plan. Los instrumentos de planeamiento que desarrollen el Plan podrán restringir las posibilidades de sustitución de usos. Mediante ordenanza municipal podrá adecuarse el Anexo 1 de esta Normativa, relativo a la asignación de usos individualizados y el listado oficial de Actividades Económicas, sin que esto constituya modificación de Plan. Antes de su aprobación definitiva se comunicará al órgano autonómico competente en materia urbanística para que informe de si alguno de los extremos constituyese modificación de planeamiento.
3. La sustitución de usos existentes por otros estará condicionada a las condiciones de compatibilidad expresadas en el artículo precedente. A esos efectos un uso podrá ser sustituto de otros cuando sea compatible con el uso dominante y demás usos individualizados preexistentes o permitidos.

4. Cuando el planeamiento establezca límite en el número de viviendas, la sustitución del uso, existente o permitido, de vivienda por el de estudio o apartamento deberá mantenerse dentro de dicho límite, a cuyos efectos cada estudio o apartamento contará como unidad.
5. Para que la transformación de uso de un local o edificio pueda ser autorizada, deberán satisfacerse las condiciones que las Normas establezcan para el nuevo uso previsto, en particular las relativas a condiciones de acceso y altura libre.
6. La transformación de los usos hoteleros implantados en función de la ordenanza de área hotel del Plan General que se revisa, podrán destinarse a otros usos con las siguientes condiciones:
 - a) Cumplir las condiciones de uso fijadas por la ordenanza de la zona señalada por la Revisión.
 - b) Aportar las unidades de aprovechamiento necesarias para cubrir la diferencia entre el aprovechamiento correspondiente a la edificabilidad y uso que les atribuye la ordenación establecida en la Revisión y el correspondiente a la edificabilidad ya materializada.

CUADRO 1: CONDICIONES GENERALES DE COMPATIBILIDADES Y SUSTITUCION DE USOS																								
USO DOMINANTE	USO INDIVIDUAL	RESIDENCIAL					ACTIVID. PRODUCTIVAS				ESPACIOS LIBRES				EQUIPAMIENTOS					INFRAESTRUCTURAS				
		V.L.	V.C.	E.A.	R.C.	Hot.	LA.	P.S.	Ofc.	C.R.	P.E.	P.J.	E.L.	Plz.	Dep.	Edc.	Int.	Ref.	Esp.	P.D.	Port.	Ferr.	Rod.	Bas.
RESIDENCIAL																								
V.L. Vivienda Libre		-	1	1	3	3	3-B	3	3	3	-	-	1	-	3	3	3	3	3	-	-	-	-	4
V.C. Vivienda Condicionada		0	-	0	3	3	3-B	3	3	3	-	-	1	-	3	3	3	3	3	-	-	-	-	4
E.A. Estudio- Apartamento		1	1	-	1	3	3-B	3	3	3	-	-	1	-	3	3	3	3	3	-	-	-	-	4
R.C. Residencia Comunitaria		2-A	2-A	2-A	-	-	3-B	3	3	3	-	-	1	-	3	2-A	2-A	2-A	3	-	-	-	-	4
Hot. Hotelero		2-A	2-A	2-A	1	-	0	0	0	3	-	-	1	-	3	3	3	3	3	-	-	-	-	4
ACTIVIDAD PRODUCTIVA																								
I.A. Industria Almacenaje		5	0	0	0	0	-	1	3	3	-	-	1	-	3	3	3	0	3	-	-	-	4	4
P.S. productivo Servicios		5	0	0	0	0	1	-	3	3	-	-	1	-	3	3	3	0	3	-	-	-	4	4
Ofic. Oficinas y Despachos		2-A	2-A	2-A	2-A	2-A	3-B	3	-	3	-	-	1	-	3	3	3	3	3	-	-	-	4	4
C.R. Comercio-Reunión		2-A	2-A	2-A	2-A	2-A	3-B	3	2	-	-	-	1	-	1	1	1	3	1	-	-	-	4	4
ESPACIOS LIBRES																								
P.E. Parque Equipado		0	0	0	0	0	0	0	0	4-C	-	1	1	-	1	1	1	1	1	-	0	0	5-D	4
P.J. Parques y Jardines		0	0	0	0	0	0	0	0	4-C	-	-	1	-	5	0	5	0	0	-	0	0	0	4
E.L. Espacio Libre Interiores		0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	1	-	-	5	0	0	0	0	-	0	0	0	4
Plz. Playas		0	0	0	0	0	0	0	0	4-C	-	-	-	-	5	0	0	0	0	-	0	0	0	0
EQUIPAMIENTOS																								
Dep. Deportivo		0	0	0	0	0	0	0	0	4-C	-	1	1	-	-	1	1	1	1	-	0	0	0	4
Edc. Educativo		0	0	0	2-D	0	0	0	0	0	-	1	1	-	1	-	1	1	1	-	0	0	0	4
Int. Interés Público y Social		0	0	0	2-D	0	0	0	0	0	-	5	1	-	1	1	-	1	1	-	0	0	0	4
Rel. Religioso		0	0	0	2-D	0	0	0	0	0	-	1	1	-	1	1	1	-	1	-	0	0	0	4
Esp. Especial		0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	1	1	-	1	1	1	1	-	-	0	0	0	4
P.D. Por Determinar		0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	1	1	-	1	1	1	1	1	-	0	0	0	4
INFRAESTRUCTURAS																								
Port. Portuaria		0	0	0	0	1	1	1	1-D	1-D	-	1	1	-	1	1	1	1	1	-	-	1	1	1
Ferr. Ferroviaria		0	0	0	0	1	1-D	1-D	1-D	1-D	-	1	1	-	1	1	1	1	1	-	-	-	1	1
Rod. Rodoviaria		0	0	0	0	1	0	0	0	0	-	1	1	-	1	1	1	1	1	-	-	1	-	1
Bas. Básicas		0	0	0	0	0	1-D	1-D	1-D	1-D	-	1	1	-	1	1	1	1	1	-	-	0	0	-

<p>SITUACIONES</p> <p>0 Incompatible en cualquier situación.</p> <p>1 Compatible en cualquier situación.</p> <p>2 Compatible en plantas de piso, ático y bajo cubierta.</p> <p>3 Compatible en planta baja, inmediata superior y plantas bajo rasante.</p> <p>4 Compatible en planta baja e inferiores.</p> <p>5 Compatible en condiciones especiales.</p>	<p>NOTAS</p> <p>A Sólo en plantas superiores a las del uso dominante.</p> <p>B No permitido en zonas de edificación abierta (A) y edificación unifamiliar (U).</p> <p>C Solamente actividades de hostelería o puestos de expedición de bebidas y helados, y quioscos, de carácter temporal y provisional.</p> <p>D Vinculado al uso dominante.</p>
---	---

TITULO 6. PROTECCION DEL PATRIMONIO CULTURAL**CAPITULO 1. NORMAS GENERALES DE PROTECCION****Art. 6.1.1. Protección del patrimonio cultural**

1. El Plan General articula la protección del patrimonio cultural mediante la aplicación de las condiciones generales establecidas tanto en la Ley del Suelo como en la legislación sectorial, y en particular en la Ley 16/1.985 del Patrimonio Histórico Español y Real Decreto nº 111/1.986 de desarrollo parcial de dicha Ley.
2. En aplicación del contenido de la legislación sectorial, y de lo dispuesto en el artículo 93 y concordantes de la Ley del Suelo, el plan General protege el patrimonio cultural de su ámbito a través de las siguientes previsiones:
 - a) Protección monumental.
 - b) Catalogación de edificios.
 - c) Areas de conservación ambiental.
 - d) Catalogación de espacios libres.
 - e) Normas de protección arqueológica.
3. El Plan identifica los bienes, edificios y espacios libres sujetos a protección monumental y a catalogación. Su relación y situación concreta se incorpora en el documento específico de Catálogo a que hace referencia el artículo 6.1.6. y que figura como anexo de éstas Normas.
4. La delimitación de Areas de Conservación Ambiental se incorpora como anexo independiente de éstas Normas.

Art. 6.1.2. Conservación del patrimonio protegido

1. El deber de conservación del patrimonio protegido corresponde a los propietarios de los bienes, que lo llevarán a cabo con arreglo a las determinaciones contenidas en este título y en el capítulo 3 del título 1 de estas Normas.
2. La administración podrá ordenar las obras y medidas necesarias para la correcta conservación, mantenimiento y custodia de los bienes protegidos, y ejercerá la acción sustitutoria si esas órdenes no fueran cumplidas.
3. La falta de cumplimiento del deber de conservación de bienes protegidos, faculta a la Administración para ejercer la expropiación con carácter sancionador, cuando no se opte por la aplicación del régimen de venta forzosa.
4. Cuando un bien protegido, o parte del mismo, haya sido demolido o desmontado sin licencia, los intervinientes, solidariamente y por partes iguales, están obligados a la reposición del bien a su estado original debiendo llevarlo a cabo bajo supervisión de la administración competente y sin perjuicio de las sanciones que pudieran ser impuestas en aplicación de la legislación sobre suelo y patrimonio.
5. La declaración del estado de ruina de los inmuebles protegidos no supondrá el deber de demolición. Podrán permitirse las obras autorizables según la Normativa. Cuando fuera preciso proceder a la demolición o despiece de elementos o partes en estado de ruina física, las intervenciones habrán de contemplar asimismo la total reposición del elemento o parte demolida o despiezada.
6. Los inmuebles protegidos sobre los que recaiga resolución firme declarativa de ruina se incorporarán al Registro Municipal de Solares, debiendo ser rehabilitados conforme a las previsiones del planeamiento en el plazo de dos años desde que sea firme la declaración, de acuerdo con lo establecido en el artículo 228 de la Ley del Suelo.
7. Los inmuebles protegidos no podrán ser declarados fuera de ordenación o fuera de ordenanza por instrumentos de planeamiento sin la modificación previa del Plan General.

Art. 6.1.3. Adecuación a las condiciones estéticas

1. La protección de un bien inmueble implica, para sus propietarios, la obligación de realizar las obras precisas para su adecuación a las condiciones estéticas establecidas en estas Normas, asegurando el mantenimiento de las características particulares que aconsejaron la protección del bien; ello sin perjuicio del derecho del propietario a beneficiarse del régimen de ayudas, subvenciones, exenciones o bonificaciones legalmente establecidas.
2. Se prohíben toda clase de cables, postes y elementos sobrepuestos de cualquier tipo ajenos a los bienes inmuebles objeto de protección, excepto aquellos casos aislados en que el cumplimiento de esta norma implique a juicio de la administración competente un daño para el bien protegido. La administración podrá exigir a los propietarios del inmueble y a las empresas titulares de las redes afectadas la retirada, demolición y ocultamiento total o parcial de elementos e instalaciones sobrepuestos.
3. La administración establecerá con las compañías suministradoras los conciertos urbanísticos precisos para la retirada de cables y elementos de instalaciones sobrepuestos a fachadas visibles desde la vía pública.

4. Las obras en los edificios protegidos, y las de nueva planta en las áreas de conservación ambiental, deberán responder en su diseño y composición a las características originales o de mayor interés del mismo o a las dominantes del ambiente en que hayan de emplazarse respectivamente. A tal fin, se pondrá especial cuidado en armonizar sistemas de cubierta, cornisas, posición de forjados, modos de implantación sobre el terreno, cierres de finca, ritmos y dimensiones de huecos y macizos, composición, materiales, colores y detalles constructivos, no admitiéndose soluciones que devalúen la categoría de los valores protegidos.

Art. 6.1.4. Actuaciones singulares

El Ayuntamiento podrá admitir actuaciones singulares que, sin ajustarse estrictamente a las condiciones estéticas y criterios de composición establecidos en este Plan, cumplan los siguientes requisitos:

- a) Que se atenga estrictamente a las obras permitidas y a los aprovechamientos máximos establecidos en este Plan.
- b) Que sean de excepcionales méritos, constituyan verdaderas “aportaciones” arquitectónicas de reconocida calidad objetiva y armonicen estética y ambientalmente con las edificaciones próximas y con el contexto general del entorno.
- c) Informe favorable del Arquitecto Municipal en el que pondere la concurrencia de las circunstancias excepcionales requeridas.
- d) Trámite de información pública de 15 días (con publicación en el Boletín Oficial de Cantabria y uno de los periódicos de mayor circulación de la Provincia) y Aprobación Plenaria.

A estos efectos, el proyecto deberá contener la documentación gráfica y fotográfica justificativa del impacto de la actuación en el entorno y en el edificio protegido.

Art. 6.1.5. Actuaciones de emergencia

1. En situaciones de emergencia, de las que puedan deducirse daños graves para personas o bienes y cuya urgencia no permita seguir el trámite normal de consulta previa, el interesado comunicará al Ayuntamiento la necesidad de intervención urgente, acompañada, en su caso, de informe suscrito por profesional competente. La Alcaldía-Presidencia, previo informe de los servicios técnicos municipales, decretará las intervenciones a realizar.
2. Al término de la intervención el interesado presentará ante el Ayuntamiento un informe descriptivo de la naturaleza, alcance y resultados de la intervención realizada. A resultados de dicho informe podrá dictaminarse la ejecución de obras complementarias de consolidación o restauración, que podrán tener carácter de obras de emergencia a efectos de su contratación administrativa.
3. Las actuaciones de emergencia limitarán su intervención al mínimo imprescindible.
4. Si la situación de riesgo que motiva la actuación de emergencia es debida a intervenciones en los bienes o a la interrupción de obras sin la adopción de las debidas medidas de seguridad, se requerirá a los responsables de las mismas para que adopten las medidas necesarias con carácter inmediato, actuando la administración mediante intervención subsidiaria por procedimiento de emergencia caso de que el requerimiento no fuera atendido.

Art. 6.1.6. Catálogo

1. Como complemento a las determinaciones contenidas en este título, se adjunta a estas Normas el Catálogo de edificios y espacios libres protegidos, de acuerdo con lo establecido en el artículo 93 de la Ley del Suelo. El contenido específico gráfico de este Catálogo prima, a efectos interpretativos, sobre cualquier otro documento del Plan, y en particular sobre: el plano de Clasificación, Calificación y Ordenación; y, las fichas de Areas Específicas.
2. Los contenidos y estructuración del Catálogo responden a los criterios siguientes:
 - a) Protección monumental: agrupa los bienes a que se refiere el artículo 6.2.1.; señala la fecha del Decreto de declaración y la de su publicación oficial así como el número de dotación al que, en su caso, se encuentran adscritos. Estos edificios se incorporan al Catálogo como conjunto específico con tratamiento determinado por legislación sectorial.
 - b) Edificios catalogados: comprende los edificios a que se refiere el artículo 6.3.1.; son objeto de protección por el Plan General sin serlo por legislación sectorial. Se identifican en el Catálogo por numeración correlativa y su dirección postal, señalándose, en su caso, los equipamientos que albergan y las particularidades de relieve para cada edificio.
 - c) Areas de conservación ambiental: comprende las delimitaciones de áreas a que se refiere el artículo 6.4.1.
 - d) Espacios libres catalogados: comprenden los suelos no edificados objeto de protección a que se refiere el artículo 6.5.1.; se identifican por numeración correlativa y dirección postal, con las particularidades de relieve que afectan a cada uno de ellos.
3. Los elementos incluidos en lo expresado en los puntos a y b precedentes, estarán, en cuanto a sus aprovechamientos urbanísticos, a lo expresado en los artículos 10.3.2. y 10.3.15. de estas Normas, respecto de edificios de rehabilitación preferente. Lo mismo ocurrirá en los que, con análogo carácter, se señalen en el futuro por legislación sectorial o en desarrollo del planeamiento.

CAPITULO 2.PROTECCION MONUMENTAL

Art. 6.2.1. Definición y ámbito

1. El Plan General establece protección monumental, genérica, para todos aquellos bienes declarados Bien de Interés Cultural en cualquiera de sus categorías con arreglo a la Ley 16/1.985 de 25 de Junio de Patrimonio Histórico Español. La relación de estos bienes se incorpora al listado anexo de estas Normas.
2. Se consideran también objeto de protección monumental todos aquellos bienes sobre los que hubiera recaído cualquier tipo de declaración anterior a la Ley del Patrimonio Histórico Español y que se encuentre sometido al régimen previsto en la misma.
3. La protección monumental se extenderá también a los bienes que, en el futuro y por cualquiera de las administraciones competentes, sean declarados bienes de interés cultural o tengan declaración asimilable por sustitución de la legislación vigente. La extensión de la protección a estos bienes será automática, sin necesidad de modificación del Plan General.
4. El ámbito de cada uno de los bienes objeto de protección monumental es el definido en el correspondiente decreto de declaración.

Art. 6.2.2. Intervenciones

1. Las condiciones de intervención sobre los edificios sometidos a protección monumental y sus ámbitos se regirán por lo establecido en la legislación sectorial específica.

CAPITULO 3.EDIFICIOS CATALOGADOS

Art. 6.3.1. Definición y ámbito

1. Son edificios catalogados los que, sin estar incluidos en protección monumental, son singularizados por el Plan como tales por presentar valores arquitectónicos, históricos, culturales y artísticos de especial significación.
2. Son edificios catalogados sujetos a protección los inmuebles que se relacionan en el listado anexo de estas Normas agrupados por niveles de protección.
3. También tendrán la consideración de edificios catalogados aquellos que, sin figurar en dicho listado, sean catalogados por las figuras de planeamiento a que se refiere el artículo 2.1.6., que quedan expresamente facultadas para esta determinación sin necesidad de modificación del Plan General.

Art. 6.3.2. Transformación de uso

1. La transformación de usos existentes en edificación catalogada, se regirá por lo establecido en la ordenanza de zona a que pertenezca el edificio, y en el capítulo 9 del título 5 de estas Normas.
2. La protección del patrimonio edificado prima sobre las condiciones que, en cuanto a altura libre y condiciones de acceso, se establecen en los títulos 4 y 5 de estas Normas. Los usos admisibles podrán implantarse dentro de los límites impuestos por el respeto a las características arquitectónicas del edificio, y de las condiciones de seguridad y evacuación en caso de emergencia.

Art. 6.3.3. Niveles de protección

1. Se establecen tres niveles de protección a efectos de conservación:
 - a) Nivel 1: integral.
 - b) Nivel 2: estructural.
 - c) Nivel 3: ambiental.
2. Nivel 1; conservación integral: protege los edificios en su totalidad, preservando sus características arquitectónicas, su forma y cuantía de ocupación del espacio, y todos los rasgos que contribuyen a singularizarlo como elemento integrante del patrimonio arquitectónico.
3. Nivel 2; conservación estructural: protege las características del edificio en su presencia en el entorno, preservando los elementos arquitectónicos y estructurantes que definen su forma, y su modo de articulación con el espacio exterior.
4. Nivel 3; conservación ambiental: protege el conjunto del ambiente urbano, evitando las actuaciones que pudieran atentar contra la trama y la calidad imperante en los ámbitos protegidos, defendiendo la armónica integración entre lo nuevo y los elementos arquitectónicos incluidos en los otros niveles.

Art. 6.3.4. Actuación sobre edificios protegidos

1. Los tipos de obra admisibles sobre cada nivel de catalogación se expresan:
 - a) De manera genérica, en los artículos 6.3.5. a 6.3.8. siguientes.

- b) De manera particularizada para cada edificio mediante la indicación de actuaciones y criterios vinculantes que adquieren carácter normativo.
2. Sin perjuicio de lo expresado en el artículo 6.3.1.3., el planeamiento diferido podrá establecer los criterios y particularidades del régimen de protección a que estarán sujetos los edificios protegidos dentro de su ámbito.
3. En la áreas específicas con planeamiento remitido, las particularidades del régimen de protección serán las establecidas en dicho planeamiento.

Art. 6.3.5. Obras admitidas en el nivel 1, integral

1. Se podrán ejecutar sin limitación obras de restauración, conservación y consolidación.
2. Las obras de acondicionamiento parcial estarán limitadas a aquellos elementos de la edificación que no sean significativos dentro del carácter del edificio, ciñéndose a partes complementarias de menor interés.
3. Se podrán ejecutar obras de demolición parcial cuando fueren necesarias para alcanzar objetivos de restauración, conservación y/o consolidación.
4. Dentro de las obras de nueva edificación, únicamente se permiten las obras de estricta reconstrucción cuando por causas sobrevenidas hubiere desaparecido total o parcialmente la edificación.
5. Quedan expresamente prohibidas las obras de ampliación, sustitución y nueva planta.

Art. 6.3.6 Obras admitidas en el nivel 2, estructural

1. Se podrán ejecutar con carácter general obras de restauración, conservación y consolidación.
2. Las obras de acondicionamiento y reestructuración parcial de un edificio: se ceñirán, en todo caso, a su envolvente original, suprimirán todos aquellos añadidos que desvirtúen su configuración original; y, lo adecuarán al aspecto que presentaba antes de que fuera objeto de modificaciones de menor interés. En todo los casos, estas obras deberán ir acompañadas de las obras exteriores dirigidas a restituir la composición y diseño originarios, y en su caso, al que presentaba antes de que fuera objeto de modificaciones de menor interés.
3. Las obras de reestructuración de cubiertas:
 - a) Podrán incluir buhardillas individuales que cumplan las condiciones del área de conservación ambiental a que correspondan, en su caso.
 - b) Suprimirán todos aquellos elementos existentes sobre cubierta que no formen parte de la configuración inicial de edificio o desvirtúen los valores del edificio. Podrán en todo caso mantener los que cumplan la condición a.
 - c) Excepcionalmente, cuando los edificios colindantes a ambos lados tengan el trazado de los faldones de cubierta sensiblemente coincidentes con los propios, se admitirán pequeños reajustes en el trazado de la cubierta existente con el fin de armonizar con los mismos.
4. Las obras exteriores no podrán practicar nuevos huecos en fachadas exteriores, ni modificar los existentes salvo que: se trate de restituir los huecos y elementos volados a su configuración originaria o, en su caso, de adecuarse a los criterios de composición y diseño existentes antes de que fuera objeto de modificaciones de menor interés; o, figurasen como elementos ciegos en la composición originaria. En ningún caso se permitirá la introducción de elementos ajenos al edificio o la realización de actuaciones parciales que no garanticen un resultado homogéneo del conjunto de la fachada.
5. Las obras de reestructuración total se consideran de carácter excepcional y deberán ser justificadas mediante el aporte de documentación que justifique el deterioro real del edificio, el escaso valor de sus elementos estructurales, la imposibilidad de adecuación al fin para el que se destine y/o razones de seguridad e higiene. Estas obras respetarán las alturas absolutas y relativas de los forjados existentes.
6. Las obras de demolición solo serán admisibles en elementos parciales del edificio y siempre que fueran necesarias como complemento de las anteriores.
7. Las obras de nueva edificación solo serán admisibles como reconstrucción cuando por causas sobrevenidas hubiera desaparecido total o parcialmente la edificación.
8. Quedan expresamente prohibidas las obras de ampliación, sustitución y nueva planta.

Art. 6.3.7. Obras admitidas en el nivel 3, ambiental

1. Se podrán ejecutar con carácter general obras de restauración, conservación y consolidación.
2. Las obras de acondicionamiento y reestructuración respetarán el sólido capaz existente siendo admisible la reestructuración de cubierta dentro de los parámetros y condiciones establecidas en el título 4 de estas Normas.
3. Las obras exteriores no podrán practicar nuevos huecos en fachadas exteriores, ni modificar los existentes salvo que: se trate de restituir los huecos y elementos volados a su configuración originaria o, en su caso, de adecuarse a los criterios de composición y diseño existentes antes de que fuera objeto de modificaciones de menor interés. Lo referido también es de aplicación para materiales y forma de la carpintería de los huecos.

4. Las obras de ampliación únicamente son autorizables en el área de conservación ambiental tradicional de edificación aislada, definida en el artículo 6.4.3. y delimitada en volumen 1 de Anexos así como en edificios de uso exclusivo dotacional. Las obras de ampliación en dicha área tendrán lugar por el aumento de la ocupación en planta de las edificaciones existentes, se circunscribirán a las fachadas no visibles desde la vía pública, salvo que pudieran tener lugar como edificación aislada en los fondos de parcela, y en ningún caso podrán superar la altura de la edificación existente.
5. Las obras de sustitución sólo serán admisibles como reconstrucción que implicará cuando menos a las fachadas exteriores visibles desde la vía pública, reproduciendo todas sus características morfológicas, materiales y elementos de diseño (incluido espesor aparente de muros), sin perjuicio de las obras exteriores de reforma menor autorizadas en el punto 3 de este artículo. En todas las fachadas se mantendrá el número de plantas y la altura de cornisa preexistente.
6. Las obras de demolición estrictamente necesarias para realizar las obras admitidas en los puntos anteriores.

CAPITULO 4. AREAS DE CONSERVACION AMBIENTAL

Art. 6.4.1. Definición y ámbito

1. En base a las características de los entornos históricos cuya preservación es objetivo del Plan y de acuerdo con su extensión, se delimitan en Anexo tres áreas de conservación ambiental:
 - a) Tradicional de Edificación Intensiva, correspondiente a los restos del primitivo núcleo y a sus ensanches, realizados con tipologías de manzana cerrada durante el siglo XIX y principios de siglo XX.
 - b) Tradicional de Edificación Aislada, correspondiente a las zonas de expansión similar a la anterior en el tiempo, pero realizada con tipologías de edificación abierta.
 - c) Centro, correspondiente a la zona de reconstrucción tras el incendio de 1.941.
2. En las áreas de conservación ambiental, en función de sus características de entorno, las actuaciones de nueva planta quedan obligadas al empleo de determinados elementos de composición, conforme se regula en los siguientes artículos.

Art. 6.4.2. Tradicional de edificación intensiva

1. En las actuaciones de nueva planta:
 - a) Sobre el plano de fachada únicamente se permite volar balcones, balconadas, miradores y galerías.
 - b) Dispondrán en su remate de; cornisa o alero; y, con cubierta inclinada, sin áticos.
 - c) Contarán con huecos de eje vertical dominante.
 - d) Mantendrán íntegramente los elementos de sillería preexistentes y adecuarán la composición de fachada al orden y ritmo impuesto por las mismas.
 - e) Caso de ubicar buhardillones por encima del plano de cubierta, éstos se dispondrán en una sola hilera siguiendo la modulación y ritmo del edificio, coincidiendo su eje con el de los huecos en fachada; no podrán ubicarse en plano de fachada y su ancho no será superior a ciento cincuenta (150) centímetros, debiendo cumplirse las demás condiciones generales de éstas Normas.

Art. 6.4.3. Tradicional de edificación aislada.

1. En las actuaciones de nueva planta:
 - a) Se habrán de cumplir las condiciones del artículo 6.4.2. precedente y
 - b) Se prohíben plantas bajas diáfanos o en abertal.

Art. 6.4.4. Centro

1. Sobre la altura de cornisa, en el plano general de la fachada, se admite únicamente la construcción de un ático conforme a las condiciones del artículo 4.2.10.
2. Por encima de la altura de cornisa podrá admitirse además la construcción de antepechos, barandillas y remates ornamentales, conforme a las condiciones del artículo 4.2.11.

CAPITULO 5. ESPACIOS LIBRES CATALOGADOS

Art. 6.5.1. Definición y ámbito

1. Son espacios libres catalogados los que el Plan singulariza como tales por presentar valores formales, paisajísticos, botánicos, históricos o culturales de especial significación e imposible reproducción.
2. Son espacios libres catalogados sujetos a protección aquellos que, como tales, se relacionan en el listado anexo a estas Normas.

3. También tendrán la consideración de espacios libres catalogados aquellos que, sin figurar en dicho listado, sean catalogados por las figuras de planeamiento a que se refiere el artículo 2.1.6. que quedan expresamente facultadas para esta determinación sin necesidad de modificación del Plan General.

Art. 6.5.2. Régimen de usos

1. Los espacios libres protegidos sólo pueden destinarse a los usos de esparcimiento que les son naturales.
2. Los usos de equipamiento y deportivos no reglados descritos en el artículo 5.4.3. no existentes a la entrada en vigor del Plan, sólo son admisibles al aire libre o en instalaciones provisionales, y siempre que se instalen en áreas pavimentadas, terrizos, o espacios construidos existentes en el momento de su catalogación.
3. El aparcamiento sobre o bajo rasante se considera incompatible con el objetivo de protección, salvo que estuviera específicamente previsto en Plan General, o existiera antes de su entrada en vigor.

Art. 6.5.3. Intervenciones en espacios libres catalogados

1. No podrán realizarse intervenciones que supongan incremento de la superficie pavimentada o enarenada.
2. Las instalaciones provisionales permitidas no podrán tener una superficie total superior a 20 m².
3. Sólo están permitidas intervenciones de mantenimiento y restauración que no alteren al trazado del espacio libre ajardinado y no supongan sustitución de las especies existentes o cambios en su disposición.
4. No podrá modificarse el emplazamiento de elementos de mobiliario urbano, cuando sea de carácter histórico o consustancial con el diseño del espacio libre.
5. Los cerramientos originales vinculados a los espacios libres catalogados no podrán ser modificados en su diseño y características.
6. Se admiten obras de reconstrucción de elementos de ornamentación desaparecidos, respetando el emplazamiento, diseño y material originales.
7. Si se produjesen ampliaciones, éstas se adecuarán en su trazado y ajardinamiento a las del área protegida objeto de ampliación.

Art. 6.5.4. Protección del arbolado

1. El arbolado existente en los espacios libres protegidos no podrá ser objeto de tala. Cuando sea técnicamente imposible mantenerlo en pie con seguridad para las personas, o cuando por enfermedad o muerte sea necesario, deberá ser sustituida por otro elemento de la misma especie y suficiente porte.

CAPITULO 6. NORMAS DE PROTECCION ARQUEOLOGICA

Art. 6.6.1. Extensión

1. El patrimonio arqueológico no extraído es objeto de protección por el Plan General tanto si se encuentra en el suelo como en el subsuelo.
2. La protección específica a que se refiere este capítulo se extiende a los terrenos públicos y privados.

Art. 6.6.2. Autorización

1. Toda prospección o excavación arqueológica estará sometida a licencia o autorización municipal previa en función del alcance de la misma.
2. La licencia o autorización previa a que se refiere el punto anterior es adicional y sin perjuicio de la autorización a que se refiere el artículo 42 de la Ley de Patrimonio Histórico Español y de aquellas otras que sean necesarias como consecuencia de la titularidad del suelo sobre el que se realicen o como consecuencia de la superposición de competencias por parte de otras administraciones.

Art. 6.6.3. Comunicación de descubrimientos

1. El descubrimiento de objetos y/o restos materiales que posean los valores que son propios del Patrimonio Histórico Español como consecuencia de excavaciones, remociones de tierra u obras de cualquier índole se comunicará a la administración competente con independencia de que dichas remociones, excavaciones u obras se ejecuten o no como consecuencia de las previsiones del Plan General y como ejercicio de las facultades reguladas en él.
2. El plazo para la comunicación a que se refiere el punto anterior será el establecido en el artículo 44 de la Ley del Patrimonio Histórico Español.

Art. 6.6.4. Delimitación de áreas de protección

1. La delimitación de áreas específicas de protección arqueológica por la administración competente producirá los efectos que se expresan en este artículo sin perjuicio de aquellos otros que sean de consideración por aplicación de legislación sectorial.
2. La ejecución de obras que afecten al suelo y subsuelo en áreas de protección, requerirá una intervención arqueológica previa, que podrá dar lugar a proyectos de excavaciones arqueológicas y, en su caso, al inicio de excavaciones.
3. La intervención arqueológica previa: se realizará por técnico competente, mediante investigación documental, comparación con los resultados conocidos de otras excavaciones y/o ejecución de sondeos, calicatas o procedimientos semejantes; y, se concretará en un informe arqueológico del terreno.
4. El informe arqueológico deberá ser aportado por el propietario, como parte de la documentación que se somete al trámite de consulta previa regulado en el artículo 6.1.4., pudiendo ser realizado de oficio por la administración si el interesado lo solicita.
5. Cuando las obras vayan a realizarse sobre un terreno ocupado por edificación susceptible de demolición, se realizarán sondeos para elaborar el informe arqueológico.
6. En obras interiores a edificios que conlleven construcción de sótanos o trabajos en el subsuelo, se redactará un informe a resultas de las tareas de sondeo, que se acometerán al iniciar el movimiento de tierras.
7. La existencia de restos arqueológicos que deban ser conservados "in situ" llevará implícita la declaración de necesidad de ocupación y utilidad pública a efectos de expropiación.

TITULO 7. REGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES.**Art. 7.1.1. Definición y Delimitación**

1. Son suelos de sistemas generales los que el Plan señala como tales por: estar destinados a albergar viario, usos o instalaciones públicas de nivel ciudad o superior; formar parte de la estructura general y orgánica del territorio; y, estar excluidos de las cargas de urbanización fijadas por la Ley del Suelo como parte del conjunto de derechos y obligaciones inherentes a la propiedad del suelo.
2. En cuanto a la relación entre los sistemas generales y la revisión, modificación o adecuación del planeamiento:
 - a) La eliminación de cualquiera de ellos supondría revisión del planeamiento.
 - b) La aparición o determinación de nuevos elementos, supondrá una modificación.
 - c) Los ajustes de trazado que no supongan merma de funcionalidad y la variación de los elementos de conexión, se entenderán como adecuación del Plan, y lo mismo ocurrirá con cambios en la delimitación precisa de sistemas generales viarios, o de espacios libres o dotacionales que: sean consecuencia de situaciones de hecho, parcelarias o edificadas; no supongan cambio de criterio funcional; y, no supongan variación superficial en más o menos 5% respecto de lo señalado por el Plan.
3. El Plan señala expresamente los suelos de sistemas generales mediante: la delimitación en el Plano de Régimen y Gestión de suelo; y, su identificación individualizada en Plano Guía de Sistemas Generales.
4. La aprobación del Plan implica la declaración de utilidad pública y necesidad de ocupación de los terrenos destinados a sistemas generales.

Art. 7.1.2. Ordenación de los sistemas generales

1. La ordenación de los sistemas generales se realiza en función del tipo de determinaciones que respecto de cada uno de ellos incorpora en el plano de clasificación, calificación y ordenación y, en su caso, los conjuntos de listados y/o fichas que complementan estas Normas.
2. La ordenación se produce por alguno de los siguientes procedimientos:
 - a) Por tener señalado un uso básico o pormenorizado en cuyo caso se estará a lo regulado al respecto en los títulos 5 o 11 de esta Normativa.
 - b) Por estar identificado con un equipamiento, en cuyo caso se estará a lo que se señale respecto del mismo.
 - c) Por estar incluido en el ámbito de un área específica o señalado como tal, en cuyo caso se estará a lo que señale la correspondiente ficha.
3. Además, y en todo caso, les será de aplicación la normativa sectorial y el régimen de servidumbres que les fuera inherente en función de su naturaleza.

Art. 7.1.3. Ejecución de sistemas generales

1. El desarrollo de los sistemas generales se hará mediante:
 - a) Planes especiales.
 - b) Proyectos de urbanización o de obras para el total del sistema general.
 - c) Anteproyecto de urbanización o de obras para el total del sistema general y proyecto de cada una de las partes o etapas en que aquél lo subdivida.
2. Su desarrollo, se llevará a efecto de acuerdo con la programación prevista en el Plan. Tanto su desarrollo como la ejecución posterior se harán mediante la coordinación de actuaciones públicas y privadas en consonancia con las previsiones del Plan.

Art. 7.1.4. Régimen de obtención de suelo de los sistemas generales

1. A efectos de regular el régimen de obtención de suelo de los sistemas generales, los suelos pueden ser: obtenidos o a obtener.
2. Son suelos de sistemas generales obtenidos aquellos que, con independencia del uso que en ellos se dé y de que estén o no ejecutadas las obras, instalaciones o usos a que los destinase el Plan, sean de titularidad pública y hayan sido obtenidos por
 - a) Cesión, o permuta con terrenos obtenidos por cesión;
 - b) Expropiación (o acuerdo expropiatorio) al estar incluidos en el ámbito de un proyecto de expropiación; o,

- c) Compra.
3. Son suelos de sistemas generales a obtener todos los demás. Para ellos el Plan especifica tres situaciones:
 - a) Adscrito, vinculado.
 - b) Adscrito, no vinculado.
 - c) Expropiación u ocupación directa.
4. Son suelos adscritos vinculados, los de sistemas adscritos a o en suelo urbanizable para los que el Plan señala expresamente el sector o ámbito en que habrá de materializar sus aprovechamientos, conforme se grafía en el plano guía de sistemas generales.
5. Son suelos adscritos no vinculados, los de sistemas generales adscritos a o en suelo urbanizable que no tienen aún señalado expresamente sector o ámbito en que materializar su aprovechamiento.
6. Son suelos a obtener por expropiación u ocupación directa los de sistemas generales adscritos a o en suelo urbano, y son suelos a obtener por expropiación los de sistemas generales adscritos o en suelo no urbanizable.

Art. 7.1.5. Régimen de los sistemas generales obtenidos

1. Los suelos de sistemas generales obtenidos se incorporarán al dominio público y se afectarán al uso determinado por el Plan, sin perjuicio de los procedimientos y regulaciones específicas que en función de su titularidad, uso y estado fuesen aplicables, ni de los derechos de aprovechamiento que, en su caso, les fueran inherentes.
2. En aplicación de la Ley del Suelo, los cambios de uso dotacional, viario o de infraestructuras a que pudiera obligar el Plan respecto de los preexistentes, no supondrán causa de reversión.

Art. 7.1.6. Obtención de sistemas generales adscritos vinculados

1. De conformidad con lo establecido por la Ley del Suelo su obtención se podrá producir por:
 - a) Cesión.
 - b) Ocupación directa.
 - c) Expropiación.
2. En el caso de ocupación directa, se produce una privación de la propiedad privada mediante ocupación y pago diferido en aprovechamiento, materializable en una unidad de ejecución a la que se incorpora el propietario afectado. La Administración adquiere la propiedad, una vez ocupada la finca, al formalizar dicha ocupación mediante acta en la que se reconoce el derecho a materializar el aprovechamiento en una unidad de ejecución determinada. La obtención por ocupación directa requiere la previa determinación de los aprovechamientos correspondientes al titular del terreno a ocupar y cumplirá lo establecido en los artículos 203 y 204 de la Ley del Suelo.
3. En la obtención por expropiación, la administración actuante queda integrada, con carácter de subrogada, en la unidad de ejecución, sector o ámbito a que se estuviese adscrita la superficie correspondiente.

Art. 7.1.7. Obtención de sistemas generales adscritos pendientes de vinculación

1. Su obtención podrá darse mediante:
 - a) Vinculación y obtención posterior.
 - b) Expropiación previa a la vinculación.
 - c) Cualquier otro de los previstos en la Ley del Suelo (capítulo 4 título 4).
2. La vinculación supone el señalamiento por el Ayuntamiento del ámbito, sector y/o unidad de ejecución en que deben y pueden materializarse los aprovechamientos de los propietarios del suelo. Se producirá: en función de las condiciones de desarrollo de planeamiento de los terrenos a que se vincula:
 - a) Si tienen pendiente su desarrollo mediante figura de planeamiento: previa o conjuntamente con la aprobación de la figura correspondiente.
 - b) Si no tienen pendiente su desarrollo mediante figura de planeamiento: previa o conjuntamente con la aprobación del correspondiente proyecto de compensación o reparcelación en su caso.

Art. 7.1.8. Obtención de sistemas generales por expropiación

1. La obtención por expropiación de suelo de sistemas generales se podrá producir:
 - a) Opcionalmente, en suelos señalados como adscritos, vinculados o no.
 - b) En suelos señalados como a obtener por expropiación.
2. A efectos de actuaciones expropiatorias, se establecen los siguientes criterios de valoración conforme a la legislación urbanística vigente:

- a) En suelo urbano: conforme a lo establecido por el artículo 59.3.b de la Ley del Suelo.
 - b) En suelos urbanizables programados: el 50% del aprovechamiento tipo del área de reparto a que estuviesen adscritos o fuesen adscribibles.
 - c) En suelos no programados y no urbanizables: el valor inicial de los terrenos.
5. La adquisición de dominio por la administración se producirá mediante pago o consignación y ocupación formalizada mediante acta.

TÍTULO 8. RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE**Art. 8.1.1. Definición y ámbito**

1. Constituyen el suelo no urbanizable aquellos terrenos del territorio municipal que, por sus condiciones naturales, sus características ambientales, paisajísticas o ecológicas, su valor agrícola, o en razón del modelo territorial adoptado, son así clasificados al objeto de que permanezcan al margen del proceso de urbanización, en aras a una utilización racional del territorio, el medio ambiente y los recursos naturales.
2. Pertenecen al suelo no urbanizable los suelos adscritos a esa clase de suelo en el plano de clasificación, calificación y ordenación.

Art. 8.1.2. Régimen urbanístico

1. Será de plena aplicación lo regulado en la Ley de Cantabria 9/1.994 sobre usos del suelo en medio rural, además de lo expresado en el presente título.
2. El suelo no urbanizable deberá utilizarse de la forma en que mejor corresponda a su naturaleza, con subordinación a las necesidades de la comunidad. El contenido normal del derecho de propiedad en suelo rústico viene determinado por el rendimiento agrícola o natural del que fueron inicialmente susceptibles los terrenos, según la función social que corresponda a su explotación. En ningún caso y a ningún efecto cabrá reconocer expectativas urbanísticas al suelo rústico.
3. Se entienden como usos propios del suelo no urbanizable en el término municipal de Santander, los que expresamente se señalan como tales en el anexo a estas Normas que relaciona usos urbanísticos y categorías en el listado oficial de actividades económicas.
4. El suelo no urbanizable, cualquiera que sea su categoría, carece de aprovechamiento urbanístico. Las limitaciones a la edificación y al uso que sobre él impusieran estas Normas no darán derecho a indemnización alguna siempre que tales limitaciones no afecten al valor inicial que posee el terreno por el rendimiento rústico que le es propio.
5. Si un suceso natural o provocado causara degeneración de las condiciones que sustentan la pertenencia de un terreno a una categoría determinada, dicha circunstancia no será motivo suficiente para modificar dicha calificación, si no que deberán ponerse en práctica las medidas apropiadas para la regeneración de las condiciones originarias.

Art. 8.1.3. Parcelaciones rústicas

1. En el suelo no urbanizable, sólo podrán realizarse las segregaciones o divisiones de terrenos, que cumplan las condiciones del punto 2 del artículo 3 de la Ley de Cantabria 9/1.994.
2. Fuera de los núcleos rurales, sólo podrá realizarse segregación, subdivisión o partición alguna de fincas rústicas existentes cuando la superficie de todas y cada una de las fracciones, o partes resultantes, cumplierse individualizadamente las condiciones de unidad mínima de cultivo definidas en la legislación vigente aplicable: 6.000 m² en secano; o, la que se fijase en el futuro en sustitución y/o complemento de ésta.

Art. 8.1.4. Parcelaciones urbanísticas

1. Se considera parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes cuando pueda dar lugar a la constitución de núcleo de población.
2. Se entenderá que una parcelación es urbanística cuando en una finca matriz se realicen obras de urbanización, subdivisión del terreno en lotes o edificación de forma conjunta o cuando, aún no tratándose de una actuación conjunta, fuese resultado de un plan de urbanización unitario.
3. Igualmente se considerará que una parcelación tiene carácter urbanístico cuando presente, al menos, una de las siguientes manifestaciones:
 - a) Tener una distribución, forma parcelaria y adecuación a tipología edificatoria impropia para fines rústicos o en pugna con las pautas tradicionales de parcelación para usos agropecuarios en la zona en que se encuentra; en especial, cuando los lotes resultantes sólo pueden ser de utilidad para la edificación prohibida por estas Normas.
 - b) Disponer de accesos viarios comunes exclusivos, que no aparezcan señalados en las representaciones cartográficas oficiales, o disponga de vías comunales rodadas en su interior, asfaltadas o compactadas, con ancho de rodadura superior a 2,00 metros de anchura, con independencia de que cuenten con encintado de acera.
 - c) Afectar fincas con servicios de abastecimiento de agua para el conjunto de ellas; o disponer de canalizaciones o de abastecimiento de energía eléctrica para el conjunto; o, tener estación de transformación común a todas ellas; o contar con red de saneamiento con recogida única; o cuando cualesquiera de los servicios discurra por espacios comunales.
 - d) Existir publicidad, claramente mercantil, que dé a entender la pretensión de dar una utilización urbanística a los terrenos.

- e) Que la parcelación sea coetánea del encargo o redacción de proyecto o de la realización de cualesquiera actos de naturaleza privada o administrativa, tendentes a la edificación con vistas a un uso urbanístico prohibido para los terrenos.
4. Con arreglo al artículo 16 de la Ley del Suelo, se reputará ilegal toda parcelación urbanística en suelo no urbanizable.
 5. La existencia de una parcelación urbanística ilegal en suelo no urbanizable llevará aparejada la denegación de las licencias que pudieran solicitarse, la paralización inmediata de las obras y la expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad, en los términos establecidos en el artículo 207 de la Ley del Suelo.

Art. 8.1.5. Categorías de suelo no urbanizable

1. El Plan establece cinco categorías de suelo no urbanizable identificadas en el plano de Régimen y Gestión de suelo:
 - a) Protegido A, PA, espacio de protección de la costa; especialmente protegido de conformidad con la Ley de Cantabria 9/1.994, delimitado por razones medioambientales y paisajísticas.
 - b) Protegido B, PB, espacio de reserva ambiental; de especial protección por razones paisajísticas y de ayuda de protección medioambiental.
 - c) Protegido C, PC, espacio paisajístico de Peña Castillo; de especial protección por razones paisajísticas.
 - d) No urbanizable común, NU, sujeto a restricciones edificatorias, en cuanto a riesgo de formación de núcleos y otros extremos; compatibles con el mantenimiento y potenciación de actividades agropecuarias.
 - e) Núcleos Rurales en suelo no urbanizable común, NR, significado por preexistencias o condiciones objetivas diferenciadas, soporte de ocupación residencial tradicional.

Art. 8.1.6. Otras determinaciones en suelo no urbanizable

1. En suelo no urbanizable, además y con independencia de las anteriores categorías, el Plan establece otros tres tipos de determinaciones; independientes entre si:
 - a) Reservas del suelo
 - b) Situaciones especiales
 - c) Trazas

Art. 8.1.7. Reservas de suelo

1. El Ayuntamiento podrá establecer en suelo no urbanizable y urbanizable no programado reservas de terreno de posible adquisición para ampliación del Patrimonio Municipal de Suelo, a los efectos previstos en el artículo 278 de la Ley del Suelo, lo que implica la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación a efectos expropiatorios, todo ello sin perjuicio de las facultades que a este respecto la Ley del Suelo otorga al Ayuntamiento.

Art. 8.1.8. Situaciones especiales

1. El Plan General contempla un conjunto de situaciones especiales en suelo no urbanizable, dictadas por preexistencias de uso y/o edificación, en razón del uso que acogen.
2. Las situaciones especiales se señalan en el plano de clasificación, calificación y ordenación y se regulan individualmente mediante listado y fichas incorporadas como anexo a estas Normas.

Art. 8.1.9. Trazas

1. El Plan señala en suelos no urbanizables trazas de vías y caminos que, por razones estratégicas de largo plazo o de mejora de accesibilidad del suelo no urbanizable o en núcleos rurales, no deben ocuparse con edificación. Por ello, y con independencia de las demás restricciones edificatorias que pudieran darse en función de la categoría de suelo no urbanizable de que se tratase, no se autorizará en dichas trazas ningún tipo de edificación.
2. Los cierres de fincas que soporten situaciones de nueva planta, se atenderán a las trazas señaladas por el Plan.

Art. 8.1.10. Condiciones generales de los suelos no urbanizables protegidos

1. Las ampliaciones de vivienda unifamiliar que pudieran darse en función del Plan en suelos protegidos, sólo serán autorizables cuando demostrablemente dicha vivienda tuviese el carácter de vivienda principal y domicilio permanente del titular de la finca y estuviera relacionada con el desempeño de alguno de los usos propios del suelo no urbanizable.

Art. 8.1.11. Suelos no urbanizables protegidos de tipo A:

1. Tienen por objeto preservar y mejorar las características del medio natural existente y sus características ecológicas, medioambientales y paisajísticas.
2. Su inclusión y delimitación en el Plan implica la solicitud de que sobre este ámbito, o sobre ámbito mayor, recaiga declaración sectorial medioambiental que lo califique como espacio o parque natural. De producirse esta declaración, las

- condiciones de actuación y uso serán las que de ella y de su desarrollo se deriven. Entretanto, las condiciones fijadas en estas Normas serán directamente aplicables y mantendrán, en todo caso, el carácter de Normas Complementarias.
3. Formación de núcleo de población: se entenderá que constituye riesgo de formación de núcleo, y por tanto se prohíbe, cualquier nueva edificación o ampliación de edificación existente, salvo:
 - a) Las que puedan derivarse de lo regulado por el Plan a propósito de situaciones especiales en suelo no urbanizable que se regulan en el artículo 8.1.8 y anexo 5 de esta Normativa.
 - b) Las de ampliación de edificación demostrablemente existente en el momento de aprobación del Plan, siempre que: se hubiese ejecutado bajo licencia y ajustándose a su contenido; se diesen sobre parcela soporte no inferior a 6.000 m²; no se exceda, junto con lo existente, una edificabilidad total de 0,05 m²/m² y una planta de altura; no produzcan ningún tipo de división horizontal o registral; y estén vinculadas a un uso permitido o autorizable.
 4. Usos:
 - a) Permitidos: los propios del suelo no urbanizable que no requieran edificación.
 - b) Incompatibles: todos los demás existentes no incluidos en el punto a precedente en tanto no se produzca su transformación a autorizables o permitidos.
 - c) Prohibidos, todos los no incluidos en los puntos a y b precedentes.
 5. La transformación de usos deberá ser autorizada mediante licencia y sólo podrá producirse para dar como resultado un uso permitido.
 6. En relación con el artículo 17 de la Ley del Suelo, en suelos protegidos tipo A no podrán autorizarse las clases de edificaciones e instalaciones de interés público y social a que hace referencia el artículo 16.3.2. de dicha Ley.

Art. 8.1.12. Suelos no urbanizables protegidos de tipo B

1. Tienen por objeto preservar y mejorar las condiciones paisajísticas y medio ambientales intrínsecas y colaborar a la protección de los suelos no urbanizables tipo A.
2. Su inclusión y delimitación en el Plan implica la voluntad de que su ámbito se incluya, directamente o como pre-parque o equivalente, en la declaración sectorial medioambiental de espacio o parque natural, en cuyo caso se estará a lo expresado en el punto 2 del artículo 8.1.11. precedente. Entretanto, y/o en ausencia de declaración sectorial registrarán para este espacio las mismas condiciones que para los suelos no urbanizables protegidos de tipo A con las diferencias, o mayores precisiones, señaladas en éste artículo.
3. Formación de núcleo de población: se entenderá que constituye riesgo de formación de núcleo, y en consecuencia se prohíbe, cualquier nueva edificación o ampliación de edificación existente, salvo:
 - a) Las que cumplan condiciones análogas a las fijadas para los suelos no urbanizables protegidos de tipo A.
 - b) Las de nueva edificación no residencial en fincas actualmente no edificadas demostrablemente destinadas, o siendo transformadas a, usos permitidos, siempre que: se diesen sobre parcela soporte no inferior a 6.000 m²; no superen una edificabilidad total de 0,075 m²/m², una planta de altura y 4,00 metros de altura de cornisa y 7,00 m. de coronación; se sitúen a una distancia superior a 10,00 metros de cualquier lindero; y, no produzcan ningún tipo de división horizontal.
4. Usos:
 - a) Permitidos: los propios del suelo no urbanizable especificados en el Anexo 1 de esta normativa con los epígrafes A, Agricultura, Ganadería, Caza y Selvicultura, y B Pesca.
 - b) Autorizables, sujetos a autorización previa, conforme al artículo 14 de la Ley de Cantabria 9/1.994, los de ampliación de usos residenciales existentes que constituyan vivienda permanente o estén vinculados al desempeño de un uso permitido.
 - c) Incompatibles: todos los demás existentes no incluidos en a o b precedentes en tanto no se produzca su transformación a autorizables o permitidos.
 - d) Prohibidos: todos los demás.
5. La transformación de usos se registrará por lo dicho en el punto 5 del artículo precedente.
6. En aplicación del artículo 17 de la Ley del Suelo en suelos protegidos tipo B, sólo podrán autorizarse las instalaciones de interés público y social a que hace referencia el artículo 16.3.2. de dicha Ley cuando se cumplan las condiciones de parcela, edificabilidad y altura establecidas en el punto 3.b de este artículo y vayan precedidas de informe de impacto paisajístico y medio ambiental dictaminado favorable por el órgano competente de la Comunidad Autónoma.

Art. 8.1.13. Suelos no urbanizables protegidos de tipo C

1. Tienen por objeto la no degradación y la restauración paisajística de la singularidad orográfica de Peñacastillo.
2. Riesgos de formación de núcleo: se prohíbe cualquier nueva edificación residencial o ampliación de las existentes.
3. Usos:

- a) Usos permitidos: los de reforestación, los de ocio deportivo al aire libre y los de espacio libre.
 - b) Autorizables: los de mantenimiento de usos existentes.
 - c) Incompatibles y prohibidos: todos los demás.
4. Obras permitidas:
- a) Las realizadas en los edificios para mantenerlos y/o adecuarlos o los usos permitidos.
 - b) Las permitidas por el artículo 16.3.2. de la Ley del Suelo de índole dotacional y de titularidad pública, siempre que cumplan las condiciones establecidas en el punto 3.b del artículo 8.1.12.
5. Cualquier implantación de usos permitidos o edificación comprendida en el apartado b del punto anterior, requerirá, con carácter previo, la aprobación de un plan especial de la totalidad del ámbito, en el que se establezcan las bases para las actuaciones inmediatas y futuras. El Plan Especial podrá revisar las condiciones de altura fijadas en el mencionado punto 4b.

Art. 8.1.14. Condición general de los suelos no urbanizables comunes, NU, y de núcleo rural, NR.

1. Serán autorizables las edificaciones e instalaciones a que hacen referencia los puntos 3.1. y 3.2. del artículo 16 de la Ley del Suelo.

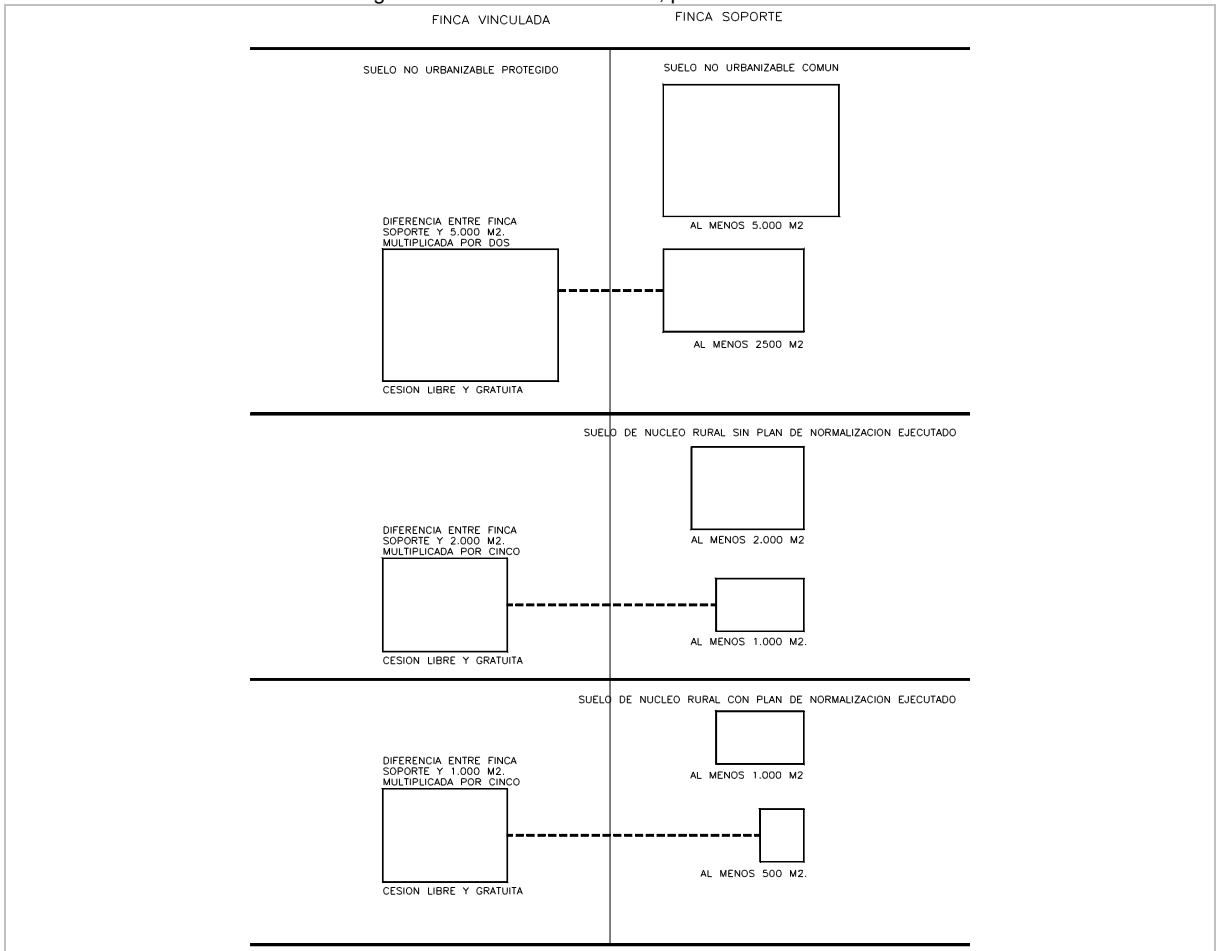
Art. 8.1.15. Suelos no urbanizables comunes, NU.

1. Tiene por objeto señalar aquellos suelos que por sus características y/o localización relativa el Plan considera que deben ser preservados del proceso de urbanización.
2. Su inclusión y delimitación implica la voluntad de mantener su evolución dentro de la lógica normal del medio no urbano.
3. Usos permitidos: Los no residenciales directamente vinculados a los usos propios del suelo no urbanizable con las condiciones de implantación fijadas en el punto 3.b del artículo 8.1.12.
4. Usos autorizables, sujetos a autorización previa conforme al artículo 14 de la Ley de Cantabria 9/1.994:
 - a) Los de vivienda unifamiliar permanente siempre que:
 - Se vinculen terrenos de superficie total computable no inferior a 5.000 m², conforme al punto 6 de este artículo.
 - La vivienda se sitúe sobre una finca de superficie no inferior a 2.500 m².
 - No superen una edificabilidad de 0,05 m²/m² sobre la superficie total computable.
 - No superen una planta de altura, línea de cornisa de 4,00 metros y 7,00 de altura de coronación.
 - Mantengan una separación mínima de la edificación a linderos de 10 m, salvo supuestos más restrictivos contemplados en éste título (artículo 8.1.9.) u otra Normativa sectorial de aplicación.
 - Mantengan una separación mínima de cierres de fincas a eje de vías locales y caminos, de 5 m, salvo en supuestos más restrictivos contemplados en éste título (artículo 8.1.9) u otra Normativa sectorial de aplicación.
 - b) Los no residenciales existentes constituyan uso propio del suelo no urbanizable, que podrán ampliarse en un 10% de la superficie construida existente en el momento de aprobación definitiva del vigente texto normativo, respetando los restantes parámetros enunciados en el punto anterior.
5. Usos incompatibles y prohibidos: todos los demás.
6. A efectos de lo dicho en el primer epígrafe del punto 4.a:
 - a) La superficie total computable que se vincula podrá corresponder a una sola finca registral, sobre la que se sitúa la vivienda, o a dos o más, siendo en una de ellas donde se sitúa la vivienda.
 - b) La finca soporte, en la que se ubica la vivienda, habrá de ser suelo no urbanizable común; las fincas que se vinculan y la complementan habrán de ser urbanizables protegidas y a efectos de cómputo de superficie cada dos metros cuadrados contarán como un metro cuadrado de suelo no urbanizable común.
 - c) Las fincas vinculadas que no corresponden a la finca soporte serán de cesión libre y gratuita al Ayuntamiento y dispondrán de acceso rodado desde camino o vía pública.
7. Se entenderá que no hay riesgo de formación de núcleo cuando, además de lo establecido en los apartados precedentes de este artículo, se cumpla al menos una de las dos siguientes condiciones:
 - a) Referirse a edificación cuya distancia al límite de núcleo rural o de suelo urbano no sea superior a 50 metros.
 - b) Tener, en un radio de 50 metros al menos una edificación, conforme a licencia, erigida previamente en suelo no urbanizable por aplicación del punto "a)" precedente.

Art. 8.1.16. Núcleos rurales, NR.

1. Tienen por objeto: identificar y regular las actuaciones en lo que la Ley de Cantabria 9/1.994 denomina núcleos rurales; y, asegurar en ellos condiciones adecuadas de habitabilidad y servicios.
2. Son núcleos rurales los que el Plan General señala expresamente como tales. Podrán no obstante en suelo no urbanizable delimitarse nuevos núcleos rurales, mediante planeamiento especial o normativa complementaria que:
 - a) Abarque la totalidad del suelo asignado a, al menos, una categoría de suelo no urbanizable.
 - b) Incluya en todo caso entre sus objetivos, alcance y contenido, precisiones detalladas referidas a la ordenación pormenorizada de los núcleos que defina.
 - c) Incluya además, en los casos de suelos no urbanizables protegidos, precisiones detalladas respecto a la defensa y mejora de los valores naturales paisajísticos y medioambientales que justifiquen la protección.
3. Formación de núcleo; se estima que no existe riesgo de formación de núcleo en las condiciones fijadas por éste artículo y en el interior de las áreas delimitadas o que se delimiten conforme al punto 2 precedente.
4. Usos:
 - a) Permitidos: residencial de vivienda unifamiliar y dotacional público o privado.
 - b) Autorizables: productivos terciarios.
 - c) Incompatibles y prohibidos: todos los demás.
5. El ayuntamiento redactará, de oficio o por iniciativa de particulares, planes de normalización de las áreas delimitadas por el Plan, que tendrán el carácter, de planes especiales de saneamiento de poblaciones. Su contenido deberá cubrir:
 - a) Caminos de acceso.
 - b) Abastecimiento de agua potable.
 - c) Saneamiento.
 - d) Abastecimiento de energía eléctrica.
 - e) Restricciones en su caso, a los usos expresados en el punto 4 precedente.
 - f) Programa y modo de sufragar las obras necesarias, si las hubiere.
6. Una vez aprobados los planes de normalización correspondientes y ejecutadas sus obras, las condiciones de edificación se registrarán por las condiciones tipológicas subsidiarias, artículo 4.2.1. de estas Normas, habiendo de vincularse terrenos de superficie no inferior a 1.000 m² por vivienda, que podrán aportarse adscribiendo a una parcela soporte de la vivienda no menor de 500 m² otros terrenos situados en zonas protegidas, con un coeficiente de ponderación de 0,2 a efectos de superficie total computable. Será de aplicación el punto 6 del artículo 8.1.15. precedente en lo no opuesto a lo establecido en el presente apartado. Los cierres de fincas no se dispondrán a menos de 5,00 m del eje de vías locales y caminos. Excepcionalmente podrán asimismo aportarse otros terrenos calificados como suelo no urbanizable común unidos física y jurídicamente a la parcela soporte, con idéntico coeficiente de ponderación y sin necesidad de cesión.
7. En tanto no estuviese aprobado el correspondiente plan de normalización, las condiciones de edificación serán las expresadas en el punto 6 de este artículo con las precisiones siguientes:
 - a) La superficie de terrenos a vincular no será inferior a 2.000 m² por vivienda.
 - b) La parcela soporte no será inferior a 1.000 m².

Figura 11: Suelo no urbanizable, parcelas vinculadas.



TITULO 9. REGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE**CAPITULO 1.DEFINICIONES Y DISPOSICIONES GENERALES****Art. 9.1.1. Definición y ámbito**

1. El suelo urbanizable está constituido por los terrenos que el Plan clasifica como tales para incorporarlos a las posibilidades de crecimiento y/o evolución de la ciudad.
2. Las delimitaciones del suelo urbanizable se grafían en el Plano de clasificación, calificación y ordenación.

Art. 9.1.2. Situaciones en suelo urbanizable

1. El Plan distingue tres situaciones en suelo urbanizable.
 - a) No programado.
 - b) Programado.
 - c) En ejecución.
2. Los ámbitos de suelo urbanizable no programado definidos en el Plan integran suelos que se prevé pueden ser necesarios para la evolución o crecimiento de la ciudad, y para cuya programación en el tiempo no se considera conveniente ni oportuno establecer desde el Plan plazos fijos o predeterminados.
3. Los sectores de suelo urbanizable programado delimitados en el Plan integran suelos que, además de preverse como necesarios para la evolución y crecimiento de la ciudad se considera conveniente y oportuno desarrollar en los plazos fijados por el Plan aplicando en su defecto los mecanismos previstos al efecto por la Ley del Suelo.
4. Los sectores de suelo en ejecución, corresponden a: sectores señalados por el Plan que se revisa; o unidades de actuación señaladas por el planeamiento parcial que se encuentra en estado activo de desarrollo y ejecución del Plan.

Art. 9.1.3. Adecuación y Revisión de programa en suelos urbanizables

1. El programa del Plan General en suelos urbanizables se compone de:
 - a) La programación prevista en el Plan para el desarrollo del suelo urbanizable programado; y,
 - b) La programación específica del suelo urbanizable en ejecución, conforme a lo recogido por su planeamiento correspondiente.
2. La aprobación, en suelos no programados, de programa(s) de actuación urbanística supondrá la automática adecuación del programa del Plan que incorporará, en sus propios términos y con carácter complementario, lo aprobado para dichos suelos. La aprobación de planes parciales, en suelo programado o en suelo no programado que pase a serlo, supondrá igualmente la automática adecuación del programa del Plan.
3. El contenido y determinaciones del programa del Plan serán revisados por el Ayuntamiento de Santander cada cuatro años conforme al artículo 127 de la Ley del Suelo.
4. El Ayuntamiento podrá aplicar la expropiación-sanción en los supuestos de incumplimiento de programa o de plazos de urbanización, con arreglo a lo establecido en los artículos 206 y 207 de la Ley del Suelo.

Art. 9.1.4. Desarrollo del suelo urbanizable no programado

1. El suelo urbanizable no programado requiere la redacción y aprobación de programa de actuación urbanística independiente para cada uno de los ámbitos definidos por el Plan General, o que se definan en función de él.
2. Los programas de actuación urbanística definirán la ordenación del suelo y de conformidad con las determinaciones establecidas por el Plan, y con el nivel de detalle que es propio del planeamiento general. Su aprobación hará que el suelo adquiera la categoría de urbanizable programado y pueda ser desarrollado por planes parciales.

Art. 9.1.5. Desarrollo del suelo urbanizable programado

1. El suelo urbanizable programado se desarrollará mediante Planes Parciales que abarcarán, cada uno de ellos, la totalidad del ámbito del sector correspondiente.
2. Los planes parciales cumplirán, las obligaciones de contenido y otras que les señalan la Ley del Suelo y el Reglamento de Planeamiento, y las determinaciones establecidas por el planeamiento.

3. Las ordenanzas de los planes parciales se atenderán en lo establecido en los títulos 3 a 5 de estas Normas, pudiendo detallar, completar y/o desarrollar las definiciones y condiciones generales recogidas en los mismos.
4. Los trazados de viario, espacios libres y dotaciones previstos en las correspondientes fichas tienen carácter indicativo, en los términos de la Disposición Adicional Cuarta.

Art. 9.1.6. Desarrollo del suelo urbanizable en ejecución

1. Los sectores de suelo urbanizable en ejecución tienen su ordenación detallada desde el Plan mediante ficha específica, y se rigen por las determinaciones generales del Plan y por las determinaciones de su ficha correspondiente; salvo manifestación expresa en otro sentido, total o parcial, su desarrollo se adecuará a las condiciones generales de edificación y uso expresadas en estas Normas.

CAPITULO 2.REGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO

Art. 9.2.1. Suelo urbanizable no programado

1. El Plan General define como suelo urbanizable no programado el total de los terrenos señalados como ámbitos en el plano de clasificación, calificación y ordenación.

Art. 9.2.2. Ambitos delimitados

1. El Plano de Régimen y Gestión de suelo presenta la subdivisión en ámbitos del suelo urbanizable no programado e identifica cada uno de ellos mediante la letra A seguida de un numeral que sirve de referencia individualizada.
2. Salvo autorización expresa en la ficha que los regula y a efectos de elaboración de Programas de Actuación Urbanística, los ámbitos son indivisibles. Podrán no obstante agregarse de tal modo que el programa de actuación urbanística abarque a dos o más ámbitos completos.
3. La delimitación de ámbitos recogida en el Plan constituye materia específica de éste. Su eliminación, o cambio, sólo podrá hacerse mediante modificación o revisión del Plan.
4. La subdivisión de ámbitos, en aquellos casos en que lo autoriza el Plan: no constituirá modificación del Plan; deberá cumplir lo estipulado en el artículo 9.2.4.; y, se llevará a cabo de oficio o a petición de parte mediante aprobación inicial, información pública no inferior a un mes, consideración de alegaciones y aprobación definitiva.

Art. 9.2.3. Regulación de los ámbitos.

1. El plan regula cada uno de los ámbitos mediante ficha individualizada que fija las condiciones que deben ser atendidas por el correspondiente programa de actuación urbanística.
2. La ficha individualizada de los ámbitos se recoge como anexo a éstas Normas y son parte constitutiva e inseparable de las mismas.
3. Las determinaciones de las fichas tienen carácter vinculante salvo en lo que expresamente se señala como indicativo. Incluyen:
 - a) Objetivos señalados para el ámbito.
 - b) Delimitación, con los márgenes previstos en caso de adecuación.
 - c) Uso básico y, si se concretasen, los globales y/o pormenorizados con el carácter que se les atribuya; se entenderán como incompatibles los demás.
 - d) Número máximo de viviendas o unidades residenciales, en su caso.
 - e) Edificabilidad total, y las parciales que se señalen, en su caso; o
 - f) Aprovechamiento tipo, en su caso.
 - g) Vinculación concreta de sistemas generales interiores o exteriores o, en su defecto, cuantía de sistemas generales exteriores a vincular.
 - h) Otras posibles determinaciones escritas o gráficas.
4. Cada ámbito, junto con los sistemas generales a él vinculados por el Plan, o que se vinculen en el correspondiente Programa, constituirá una única área de reparto.
5. En tanto no se apruebe el correspondiente programa de actuación urbanística los ámbitos tendrán, a todos los efectos, el carácter de suelo no urbanizable conforme al artículo 9.2.6.

Art. 9.2.4. Criterios de subdivisión de ámbitos

1. La subdivisión de ámbitos, en los casos que expresamente se autoriza, se ajustará a los siguientes criterios:

- a) La superficie de cada ámbito menor resultante será coherente con los objetos que para él se fijen y la capacidad real de acometer su programación, desarrollo y ejecución.
 - b) Incluirá los sistemas generales o elementos viarios e infraestructurales precisos para asegurar su integración funcional.
 - c) El régimen de dotaciones y cesiones no será inferior a los que resultarían de la aplicación del reglamento de planeamiento al ámbito delimitado, excluidos sistemas generales.
 - d) El aprovechamiento tipo de cada ámbito menor resultante, incluidos los sistemas generales que le estén vinculados, habrá de ser igual al asignado por el Plan al ámbito que se subdivide, obligación que se tendrá en cuenta al vincular sistemas generales a cada ámbito menor.
3. La delimitación deberá incluir determinaciones análogas en contenido a las fijadas por el Plan para las unidades por él delimitadas y, en particular y como mínimo:
- a) Usos globales.
 - b) Aprovechamiento tipo.
 - c) Edificabilidad total materializable.
 - d) Número máximo de viviendas, en caso de contenidos residenciales.
 - e) Vinculación o mecanismos y condiciones vinculación, de sistemas generales.

Art. 9.2.5. Usos básicos

1. A efectos de regulación de usos en suelo urbanizable no programado, el Plan establece los siguientes usos básicos:
 - a) Residencial, destinado prioritariamente a usos globales o pormenorizados de índole residencial.
 - b) Productivo, destinado prioritariamente a uso globales o pormenorizados de índole productivo.
 - c) Dotacional, destinado prioritariamente a usos pormenorizados de espacio libre, equipamiento o infraestructuras.
 - d) Mixto, destinado a posibles combinaciones de los anteriores.
2. Por "destinado prioritariamente", se entiende que al menos dos tercios de la edificabilidad materializable deberá destinarse a los usos mencionados. En el caso de uso global "mixto" es la ficha del ámbito la que determina el grado de presencia o prioridad de cada uso.

Art. 9.2.6. Régimen previo a la programación

1. En tanto no se apruebe el programa de actuación urbanística del ámbito correspondiente, los terrenos clasificados como urbanizables no programados estarán sujetos al régimen y limitaciones establecidos para los suelos no urbanizables de régimen común NU, con las mayores precisiones que se establecen en este artículo.
2. Toda edificación, con independencia del uso a que se destine, deberá de guardar una separación mínima de 10 m a los trazados establecidos en el ámbito, tanto vinculantes como indicativos, así como a los espacios destinados a espacios libres y equipamientos con independencia de su carácter.
3. No serán admisibles edificaciones sobre los trazados, espacios libres y equipamientos a que se refiere el punto anterior.
4. Los usos autorizables de vivienda unifamiliar permanente podrán implantarse en las condiciones del suelo no urbanizable común con la salvedad de que las fincas vinculadas, no soporte de edificación, podrán también corresponder a terrenos incluidos en el ámbito adscritos a viario, espacios libres o equipamientos hasta el total de 5.000 m², en cuyo caso la licencia estará condicionada a cesión previa y gratuita al Ayuntamiento.
5. No será de aplicación lo dicho en el punto 7.b del artículo 8.1.15 referido a suelos no urbanizables comunes.

Art. 9.2.7. Obtención de Sistemas Generales adscritos

1. Al objeto de facilitar la obtención anticipada de suelos de Sistemas Generales adscritos al Suelo Urbanizable No Programado y de fijar de manera homogénea y compacta la ubicación de tales suelos, podrá delimitarse un entorno, con el trámite señalado en el Art. 146.5 a obtener mediante expropiación.
2. Los titulares de suelos en los ámbitos correspondientes podrán compensar la carga de obtención de Sistemas Generales adscritos mediante el abono de su valor urbanístico.

CAPITULO 3.REGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

Art. 9.3.1. Suelo urbanizable programado

1. El Plan define el suelo urbanizable programado como la totalidad de los terrenos ocupados por aquellos sectores que expresamente delimita y regula.

Art. 9.3.2. Sectores delimitados

1. El plano de Régimen y Gestión de suelo presenta la subdivisión en sectores del suelo urbanizable programado, e identifica cada uno de ellos mediante la letra S seguida de un numeral que sirve de referencia individualizada.
2. A efectos del desarrollo de planeamiento cada sector constituye una unidad indivisible.
3. A efectos de reparto de cargas y beneficios, el Plan General asigna a cada sector:
 - a) Sistemas generales a obtener vinculados, interiores o exteriores, expresamente señalados en ubicación, delimitación y superficie; y/o,
 - b) Cuantías de superficie de sistemas generales, que habrán de señalarse, expresamente de entre los que el plan denomina como adscritos no vinculados conforme al título 7 de estas Normas.

Art. 9.3.3. Programa y cálculo de aprovechamiento

1. La asignación de sectores a cuatrienios, su programación, los cálculos de aprovechamiento y sus resultados y la vinculación cuantitativa y/o específica de sistemas generales, son los expresados en el capítulo correspondiente de la memoria del Plan y volumen de anexos a la normativa.

Art. 9.3.4. Areas de reparto

1. De conformidad con lo establecido por el artículo 94.3. de la Ley del Suelo, se definen dos áreas de reparto en suelo urbanizable programado:
 - a) Programado 1; integrada por los sectores de suelo urbanizable programados para el primer cuatrienio
 - b) Programado 2; integrada por los sectores de suelo urbanizable programados para el segundo cuatrienio.
2. Si, por adecuación de límites o de medición de superficies, el aprovechamiento medio propio de los terrenos integrados por un sector, más por los sistemas generales a él vinculados (directamente o por cuantía) difiriese del aprovechamiento tipo del área de reparto se podrá:
 - a) Adecuar la superficie vinculada de sistemas generales hasta hacer coincidir el aprovechamiento medio del sector con el tipo del cuatrienio.
 - b) Mantener la vinculación de sistemas generales establecida por el Plan y, someter las diferencias a los mecanismos de transferencias de aprovechamiento entre sectores previstos al efecto por la Ley del Suelo.
3. A efectos de ejecución, los planes parciales podrán subdividir los sectores en unidades de ejecución con sujeción a lo dispuesto en los artículos 144.1 y 145 de la Ley del Suelo. Con posterioridad al planeamiento parcial podrán igualmente señalarse unidades de ejecución conforme a lo establecido por el artículo 146.2 de la mencionada Ley del Suelo.

Art. 9.3.5. Regulación de los sectores

1. El Plan regula cada uno de los sectores mediante ficha individualizada que fija las condiciones que deben ser atendidas por el correspondiente plan parcial.
2. Las fichas individualizadas de los sectores se recogen como anexo a éstas Normas y son parte constitutiva e inseparable de las presentes Normas.
3. Las determinaciones de las fichas tienen carácter vinculante salvo en lo que expresamente se señala como indicativo.

Art. 9.3.6. Usos globales

1. En suelo urbanizable programado y a efectos de regulación de usos y tipologías características, el Plan señala usos globales, sin perjuicio de la posibilidad de señalamiento desde el Plan de calificaciones específicas y de usos pormenorizados. El Plan establece los siguientes usos globales:
 - a) Residencial; ordenación urbana.
 - b) Residencial; ordenación intensiva.
 - c) Residencial; ordenación extensiva.
 - d) Productivo; industrial.
 - e) Productivo; mixto.
 - f) Productivo; empresarial.
2. La ordenación de los planes parciales desarrollará los usos, morfología y tipología del área afecta a cada uso global de conformidad en todo caso con lo expresado en los restantes puntos de éste artículo.

Art. 9.3.7. Uso global residencial, ordenación urbana

1. Tiene por objeto definir un tejido urbano de razonable densidad, en el que el viario y los espacios públicos adquieran pleno significado cívico como elementos de ordenación y como referente para la organización de lo edificado. Debe

facilitar la obtención de morfologías de mayor escala bien por agregación de acciones menores o bien por operaciones de proyecto unitario. Como criterios generales:

- a) Usos pormenorizados y característicos prioritariamente residenciales.
- b) Trazado viario continuo, mallado, jerarquizado y sobre trama preferiblemente ortogonal formando manzanas de dimensiones y geometría regulares.
- c) Morfología; edificación organizada en función de alineaciones exteriores de manzana. Si el parcelario resultante o previsible fuese de pequeña escala: frentes de calle obtenidos por edificación entre medianerías, llegando en el límite a la configuración plena de manzanas alineadas o morfologías análogas. Si las operaciones resultantes o previsibles fuesen de mayor escala, u operasen sobre manzanas completas o fracciones claras de manzanas: posibilidad de proyectos unitarios sobre el conjunto prioritariamente en edificación alineada o bloques de edificación abierta organizada en función de alineaciones de manzana.
- d) Tipologías: edificación colectiva entre medianerías o en bloques de edificación abierta.

Art. 9.3.8. Uso global residencial, ordenación intensiva.

1. Tiene por objeto el desarrollo de nuevas áreas edificadas, en un tejido urbano más abierto y generalmente de menor densidad en el que, sin perjuicio de la calidad del viario y los espacios públicos, la primacía de la definición de la ordenación recaiga sobre la edificación. Puede dar cabida a una gama más amplia de tipologías parcelarias y/o edificatorias. Como criterios generales:
 - a) Usos pormenorizados y característicos; prioritariamente residenciales.
 - b) Trazado viario; mallado y continuo sobre manzanas de dimensiones adecuadas a las tipologías edificatorias contempladas por el Plan Parcial.
 - c) Morfología; conjuntos edificados respondiendo a una lógica unitaria obtenida; bien por la conjunción de condiciones parcelarias, ordenanzas y agregación de actuaciones menores; bien mediante proyectos unitarios en actuaciones de cierta escala.
 - d) Tipologías; predominantemente bloques de edificación abierta o agregaciones de vivienda unifamiliar sin perjuicio de los márgenes de libertad tipológica que los planes parciales confieran a los proyectos unitarios.

Art. 9.3.9 Uso global residencial, ordenación extensiva

1. Tiene por objeto el desarrollo de áreas residenciales de menor densidad, prioritariamente unifamiliares sobre un tejido urbano en el que el viario no principal cumple fundamentalmente una función de acceso y los espacios libres funciones complementarias de lo local o de refuerzo de condiciones de centralidad o de viario principal. Como criterios generales:
 - a) Usos pormenorizados y característicos; prioritariamente residenciales de vivienda unifamiliar.
 - b) Trazado viario; mallado y continuo sobre manzanas de dimensiones adecuadas a las tipologías parcelarias contempladas por el Plan Parcial.
 - c) Morfología; predominantemente la resultante de agregación de parcelas unifamiliares aisladas, pareadas o adosadas, con posibilidad de espacios libres mancomunados y enclaves de edificación en otras tipologías.
 - d) Tipologías: unifamiliares y/o bloques de edificación abierta de altura limitada.

Art. 9.3.10. Uso global productivo, industrial

1. Tiene por objeto el desarrollo de espacios idóneos para el asentamiento de actividades industriales y de almacenaje con posibilidad de admitir una gama de tipologías variadas que puede ir de las naves o edificios nido a la industria aislada en parcela de mayor tamaño. Como criterios generales:
 - a) Usos pormenorizados y característicos: prioritariamente de industria, almacenaje y afines compatibilizados con usos complementarios de índole terciaria.
 - b) Trazado viario: mallado, con claridad de conexión, prioritariamente rectilíneo, de anchura, radios y rasantes adecuados a vehículos articulados, con soluciones de aparcamiento, carga y descarga resueltas bien en las propias parcelas o en espacios comunes exteriores al viario.
 - c) Morfologías: manzanas o alineaciones de forma regular y, tamaño medio y grande, facilitando la agregación de parcelas para obtener parcelas de mayor entidad superficial.
 - d) Tipologías: libres en consonancia con el tipo de soporte parcelario y rango de usos que contemple el Plan Parcial, pero asegurando en todo caso condiciones adecuadas de accesibilidad de emergencia al perímetro de los cuerpos edificados.

Art. 9.3.11. Uso global productivo mixto

1. Tiene por objeto el desarrollo, en un entorno de calidad ambiental urbana, de espacios adecuados para el asentamiento de actividades de servicios a las empresas, almacenaje, comercialización y/o industria limpia; con posibilidad de admitir

tipologías edificatorias idóneas, sin alcanzar, en lo referente a actividades industriales y/o de almacenaje, escalas excesivas, que tenderían a incompatibilizarlas con el resto. Como criterios generales:

- a) Usos: todos los de actividades productivas excluyendo; los de comercio alimentario, comercio al por menor de bajo volumen de importe de venta por unidad de compra, y servicios a las personas (salvo los de índole complementario con las actividades principales o necesarias para su buen funcionamiento).
- b) Trazado viario: mallado; con claridad de conexión; con soluciones de aparcamiento, carga y descargas internas a las parcelas y/o mancomunadas; manzanas de tamaño intermedio y dimensiones adecuadas; parcelas individuales mínimas del orden de 1.000 m² y máximas del orden de 10.000, agregables hasta un máximo del orden de 30.000 m².
- c) Morfología: predominantemente por proyectos unitarios, que pueden ser de uso individual o colectivo en una o varias parcelas.
- d) Tipología: edificación de poco número de plantas; en parcelas con cierto nivel de ajardinamiento; formando edificios o conjuntos edificados aislados.

Art. 9.3.12. Uso global productivo empresarial

1. Tiene por objeto el desarrollo de espacios idóneos y de alta calidad ambiental para el asentamiento de actividades de administración y servicios a las empresas o a las personas con el complemento de almacenaje y, en su caso, talleres o actividades industriales que les fuese indispensable para su buen funcionamiento. Como criterios generales:
 - a) Usos: todos los terciarios (excluyendo el comercio alimentario); limitación de usos de industria almacenaje en función de escala o tamaño máximo y de su vinculación a la actividad terciaria.
 - b) Trazado: sin más condicionantes que las establecidas directamente en los planos y/o fichas específicas del Plan General.
 - c) Morfología y tipología: edificación exenta de baja altura sobre cada parcela; o, excepcionalmente, agrupaciones de edificaciones medianeras y/o adosadas como resultado de proyecto unitario sobre varias parcelas.
 - d) Tipología parcelaria: para uso exclusivo, parcelas de entre 1.500 a 20.000 m²; para uso compartido parcelas de entre 2.000 a 5.000 m² salvo distinta indicación en las fichas pormenorizadas. Posibilidad de agregación de parcelas en la misma manzana.

Art. 9.3.13. Reservas de suelo para equipamiento

1. Los Planes Parciales ajustarán las reservas de suelo para sistema local de equipamiento y espacios libres públicos al contenido del Anexo del Reglamento de Planeamiento, con arreglo al siguiente criterio:
 - a) En los suelos de ordenación residencial: se aplicarán las reservas que fija el reglamento de planeamiento para polígonos de vivienda complementadas con las que correspondan a los demás usos lucrativos no residenciales que previese el plan parcial.
 - b) En suelos caracterizados como productivo industrial: se aplicarán las reservas que el reglamento marca para uso industrial.
 - c) En suelos caracterizados como productivo empresarial: se aplicarán las reservas que el reglamento marca para uso terciario.
 - d) En suelos caracterizados como productivo mixto: se aplicarán los módulos de suelo industrial y/o terciario, en función de la presencia de los correspondientes usos.
 - e) La reserva de suelo para centros docentes se hará de modo que puedan instalarse unidades completas, con arreglo a las dimensiones establecidas en la Ley de Ordenación General del Sistema Educativo y legislación complementaria.
2. En todo caso respetarán las calificaciones de espacio libre y dotacional que les hubiesen sido fijadas en la ficha correspondiente, (y con el carácter que se les asigne en la ficha) aún en el caso de que su superficie total o parcial exceda la requerida por el Reglamento de Planeamiento.

Art. 9.3.14. Cesión anticipada de dotaciones

1. En suelo urbanizable programado cabrá la cesión y ocupación anticipada de suelo dotacional de carácter local, o de sistemas generales adscritos al sector, cuando haya adquirido plena eficacia la determinación de los aprovechamientos correspondientes al suelo anticipadamente cedido; lo que se entenderá cumplido con la publicación de la aprobación definitiva del Plan Parcial.
2. La cesión anticipada de dotaciones afecta al suelo, no pudiendo traducirse al deber de urbanizar vinculado al suelo por la legislación vigente. La urbanización cumplirá, por tanto, los plazos que para ella se prevea.

Art. 9.3.15. Criterios de ordenación

1. Los Planes Parciales diseñarán su ordenación con arreglo a las determinaciones contenidas en la ficha del sector, y siguiendo los criterios que a continuación se enumeran:
 - a) Integrar en el sistema de espacios libres los elementos naturales del paisaje.

- b) El sistema viario garantizará accesibilidad a todas las parcelas y dotaciones, y la continuidad de itinerarios interiores.
- c) Garantizar la continuidad de itinerarios por el viario exterior y la integración visual de los bordes entre el suelo urbano y el suelo urbanizable.
- d) Buscar la agrupación de los equipamientos de carácter local, de modo que se creen focos de atracción en el tejido, tendiendo a concentrar en un entorno próximo las áreas dotacionales de sectores colindantes. El emplazamiento de las dotaciones garantizará una buena accesibilidad, y su integración en la estructura urbana del Plan.
- e) En áreas de vivienda unifamiliar se tenderá a concentrar los espacios libres, buscando conseguir una mejor utilización y mantenimiento de los mismos.
- f) En áreas residenciales, las actividades distintas de la vivienda se concentrarán preferentemente en torno al viario principal, y a los distribuidores locales que conecten con el viario de mayor rango, y se favorecerá la integración, si los hubiera, de usos no residenciales compatibles con la vivienda.
- g) Se procurará mantener la sección de calle con una distancia entre alineaciones igual o mayor a la más alta de la edificación que las conforme.

CAPITULO 4.REGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE EN EJECUCION

Art. 9.4.1. Suelo urbanizable en ejecución

1. El Plan define el suelo urbanizable en ejecución como aquel en que, habiendo sido clasificado como urbanizable programado por el Plan que se revisa y estando en proceso activo de gestión, se considera conveniente y oportuno mantener las determinaciones y contenidos del Plan que se revisa.
2. A efectos de reparto de cargas y beneficios se mantienen las que les fueron asignadas en el Plan que se revisa, con los aprovechamientos que les corresponden de acuerdo con la legislación urbanística vigente. Cada uno de los sectores, más los sistemas generales que tuvieran vinculados, constituye un área de reparto.
3. El plano de Régimen y Gestión de suelo, presenta la delimitación del suelo urbanizable en ejecución, y lo identifica mediante la letra E seguida de un numeral que sirve de referencia individualizada

Art. 9.4.2. Regulación de los sectores de suelo urbanizable en ejecución

1. El plan regula el suelo urbanizable en ejecución mediante remisión a la figura de planeamiento correspondiente y a las precisiones establecidas en ficha individualizada recogidas en anexo a éstas Normas. En ausencia de determinación expresa, se entenderá que:
 - a) Para el desarrollo del planeamiento, la normativa urbanística del Plan que se revisa tendrá el carácter de Normas complementarias y/o subsidiarias.
 - b) Para la redacción de ordenanzas del planeamiento parcial, regirán las definiciones, condiciones generales de edificación y demás extremos pertinentes de las presentes Normas.

Art. 9.4.3. Usos

1. Para el desarrollo del planeamiento, y a efectos de usos autorizados y compatibles el régimen de usos será el autorizado por el Plan que se revisa. A efectos de su regulación por el planeamiento parcial, la definición y condiciones generales de usos individualizados deberán adecuarse a las categorías definidas y reguladas en el título 5 de las presentes Normas.

Art. 9.4.4. Cesión anticipada de dotaciones

1. Será aplicable lo dicho en el artículo 9.3.14.

TITULO 10. REGIMEN DEL SUELO URBANO**CAPITULO 1.SOBRE LA REGULACION DEL SUELO URBANO****Art. 10.1.1. Suelo urbano**

1. El Plan General delimita como suelo urbano los terrenos señalados como tales en el plano de Régimen y Gestión del Suelo por darse en ellos alguna de las condiciones señaladas por el artículo 10 de la Ley del Suelo.
2. En el desarrollo del planeamiento, se incorporarán al suelo urbano los terrenos que en ejecución de los planes parciales lleguen a disponer de los elementos de urbanización establecidos en el mencionado artículo 10 de la Ley del Suelo y en el artículo 3.3.7. de estas Normas.

Art. 10.1.2. Situaciones en suelo urbano

1. A efectos de gestión el Plan señala en el suelo urbano tres situaciones:
 - a) **Nivel 1** urbanizado y consolidado.
 - b) **Nivel 2** en avanzado estado de urbanización o consolidación, pero que requiere obras complementarias de urbanización o actuaciones de reparcelación.
 - c) **Nivel 3** en situaciones de borde y vacíos interiores de menor escala, calificable como urbano por su estado de urbanización, parcial, o por su relación con edificación consolidada.
2. A efecto de modo de regulación el Plan también señala
 - a) Zonas de ordenanza, que se aplican en los niveles 1,2 y 3 anteriores; y
 - b) Areas específicas: suelos delimitados cuyas situaciones objetivas de edificación, uso o gestión no deben o no pueden regularse por el mecanismo genérico de ordenanzas sino por parámetros y/o criterios más directamente aplicables o relevantes.

Art. 10.1.3. Regulación urbanística del suelo urbano

1. El Plan General regula el suelo urbano estableciendo coordinadamente sus condiciones de:
 - a) Calificación.
 - b) Gestión, ejecución y programación.
2. El conjunto de condiciones urbanísticas aplicables es el resultante de:
 - a) Las condiciones de ordenación y gestión recogidas en este título.
 - b) Las determinaciones gráficas del plano de clasificación, calificación y ordenación del suelo.
 - c) Las condiciones de zona, u ordenanzas, aplicables conforme quedan recogidas en el título 11 de estas Normas.
 - d) Lo establecido en los distintos ficheros y/o listados mencionados en éstas Normas.
 - e) Las delimitaciones de áreas de reparto y, en su caso, unidades de ejecución señaladas en el plano de Régimen y Gestión del suelo.
 - f) Las demás determinaciones de estas Normas, y en general del Plan, que en función de lo señalado para las distintas partes del suelo urbano fuesen aplicables.
3. En el caso de edificación catalogada su régimen de ordenación será el señalado en el título 6 de éstas Normas más lo dicho respecto a régimen de usos en el artículo 10.2.7.
4. A efectos de la fijación de plazo para solicitud de licencia de edificación de solares se fija en 4 años salvo: donde expresamente se señalase uno distinto; o, la revisión del programa señalase otro.

CAPITULO 2.CALIFICACION DEL SUELO**Art. 10.2.1. Calificación del suelo**

1. A efectos de calificación del suelo, el Plan define nueve tipos de zonas, a las que corresponden nueve ordenanzas reguladoras, y un conjunto de áreas específicas, que se regulan individualizadamente.
2. Se entiende por zona el conjunto de los terrenos a los que el Plan asigna la misma calificación o uso pormenorizado, y para los que establece condiciones particulares de uso y edificación.

3. Se entiende por área específica un ámbito expresamente delimitado con regulación propia en cuanto a usos y tipologías características y demás condiciones de ordenación. En sentido extenso, cada área específica puede entenderse como una zona.

Art. 10.2.2. Zonas

1. Las condiciones particulares de zona concretan el régimen urbanístico de los terrenos y edificaciones. Para ello aumentan, completan o modulan las condiciones generales de edificación (título 4) o usos (título 5) aplicables en el conjunto del término municipal. Las condiciones particulares no pueden servir para contravenir lo reglado con carácter general en los mencionados títulos, por lo que si en algún caso se percibe contradicción, se estará, sin excepción, a la condición que redunde en menor edificabilidad, superficie construida, altura, ocupación, volumen, rango de usos o, en general, aprovechamiento urbanístico.
2. Las condiciones particulares de zona, se matizan mediante su subdivisión en categorías y grados.
3. La subdivisión en categorías se refiere a aspectos que inciden en las condiciones de edificabilidad, edificación, parcelación u otros relacionados con la intensidad o modo de materialización de la actividad edificatoria.
4. La subdivisión en grados se refiere a aspectos que inciden sobre las condiciones de uso de terrenos o edificación.
5. Las determinaciones de categoría y grado son conjunta y simultáneamente aplicables, sin que pueda contravenirse ninguna de ellas. En caso de contradicción prevalecerá la menos permisiva.

Art. 10.2.3. Unidad de zona

1. Se entiende por unidad de zona el ámbito continuo de suelo en el que rige una única ordenanza, categoría y grado.

Art. 10.2.4. Zonas: aplicación

1. El Plan aplica la calificación, o condiciones de zona, de los terrenos:
 - a) Directamente, en suelo urbano o en determinados fragmentos de suelos clasificados como urbanizables o no urbanizables.
 - b) Indirectamente, mediante referencias en las instrucciones a ser tenidas en cuenta en el desarrollo de planeamiento.
2. En su ámbito de aplicación, las condiciones particulares de zona son de obligado cumplimiento para:
 - a) La redacción de proyectos, concesión de licencias, y ejecución de obras.
 - b) La redacción y aprobación de figuras de planeamiento, o complementarias del planeamiento, cuando las instrucciones para su desarrollo hicieran referencia a condiciones de zona, y en los términos en que se haga dicha referencia.

Art. 10.2.5. Calificación del suelo: zonas

1. El Plan acota el ámbito de aplicación de cada zona mediante el correspondiente grafiado o tramado que figura en los planos y/o mediante un sigla que facilita su identificación.
2. El Plan establece las siguientes zonas, cuyo nombre y, en su caso, sigla de identificación, se relaciona:
 - 1) Manzana alineada: M
 - 2) Edificación abierta: A
 - 3) Unifamiliar: U
 - 4) Núcleos: N
 - 5) Actividades productivas: P
 - 6) Espacios libres.
 - 7) Equipamiento.
 - 8) Viario.
 - 9) Infraestructura.
3. Las condiciones particulares de cada zona se detallan en los capítulos 1 a 9 del título 11 de éstas Normas.

Art. 10.2.6. Calificación de suelo: áreas específicas

1. El Plan distingue cinco tipos de áreas específicas:
 1. **Mantenimiento:** prevalece la situación actual.
 2. **Reordenación:** se prevé algún grado de remodelación interior.
 3. **Singulares:** situaciones únicas o no generalizables.

4. **Diferidas:** con ordenación pormenorizada encomendada a desarrollo del planeamiento mediante plan especial o estudio de detalle.
 5. **Remitidas:** que asumen, total o parcialmente, el resultado de figuras de planeamiento aprobadas con anterioridad al Plan, a cuyas determinaciones se remiten, en todo o en parte.
2. Las condiciones particulares de ordenación de las áreas específicas se detallan en el capítulo 10 del título 11 de éstas Normas y en el fichero correspondiente.
 3. En todo caso, cuando el desarrollo del planeamiento de las áreas específicas de tipo 3, singulares, y 4, diferidas, suponga alteración de las determinaciones del Plan, deberán desarrollarse mediante Plan especial de reforma interior.

Art. 10.2.7. Calificación de suelo: usos de edificación catalogada.

1. Los usos dominantes autorizados y compatibles en edificación catalogada serán, por orden de prioridad:
 - a) Los existentes.
 - b) Los correspondientes al grado que señalase la ordenanza aplicable en la edificación colindante.
 - c) Caso de que la edificación colindante presentase más de un grado, primarán los residenciales sobre los de actividades productivas terciarias y éstas sobre los demás.
2. En todo caso son autorizables los usos dotacionales con sujeción a lo expresado en los artículos 5.9.1. y 5.9.2. respecto a compatibilidad y sustitución de usos.

CAPITULO 3.GESTION DEL SUELO

Art. 10.3.1. Régimen de aprovechamiento en suelo urbano

1. Los propietarios de inmuebles en suelo urbano, sea cual sea la calificación y en virtud del contenido del artículo 23 de la Ley del Suelo, tienen derecho al aprovechamiento patrimonializable, o a su equivalente económico.
2. La adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico, se hará por el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización, en los plazos fijados en el Plan o por los instrumentos que lo desarrollen.
3. El suelo urbano y de conformidad con lo establecido por la Ley del Suelo y el Real Decreto Ley 5/1.996, el aprovechamiento patrimonializable es:
 - a) En actuaciones incluidas en unidades de ejecución; el resultante de aplicar en su terreno el 90% del aprovechamiento tipo del área de reparto en que se encuentre.
 - b) En actuaciones no incluidas en unidades de ejecución: el resultante de aplicar en su terreno el aprovechamiento tipo del área de reparto en que se encuentre o, en su defecto, de la aplicación directa de las ordenanzas o normas urbanísticas de la parcela.
4. Lo anterior se entiende sin perjuicio de los mecanismos de ajuste contemplados en los artículos 151 y 152 de la Ley del Suelo, o de las reducciones sancionadoras consecuencia del incumplimiento de plazos o de los deberes de la propiedad.

Art. 10.3.2. Régimen para edificación catalogada

1. La edificación catalogada o sujeta a regímenes individualizados de protección definidos por el Plan o por instrumentos de planeamiento, en cualquiera de los grados contemplados en estas Normas, se considera área de rehabilitación forzosa, por lo que en actuaciones en los edificios el aprovechamiento patrimonializable coincide con el real.

Art. 10.3.3. Concreción del aprovechamiento tipo

1. La aplicación efectiva del aprovechamiento tipo se hará:
 - a) En solares, cuando se produzca su edificación.
 - b) En terrenos edificados, cuando se produzca la sustitución de la edificación existente en los términos previstos en el artículo 99.2 de la Ley del Suelo y en el R.D.L. 5/1.996.
 - c) En obras de ampliación, al materializarse el incremento de superficie edificada.
 - d) En obras de reestructuración y rehabilitación, siempre que se produzca incremento de la superficie edificada, o cambio de un uso por otro al que corresponda mayor coeficiente de ponderación o en el que se dé el supuesto del artículo 99.2 de la Ley del Suelo.
 - e) En situaciones de cambio o sustitución de uso, cuando el uso implantado tenga un coeficiente de ponderación más elevado que el uso a que sustituye.
2. El aprovechamiento patrimonializable otorgado por el Plan se consolidará mediante cualquiera de los usos admisibles.

3. Salvo en edificios de uso exclusivo de equipamientos, la voluntaria renuncia a materializar la edificabilidad materializable según estas Normas y/o a consolidar el aprovechamiento otorgado en el Plan, por reducción de metros cuadrados lucrativos, por la implantación de usos de menor coeficiente de o por cualquier otro procedimiento, no generará merma alguna de la cuantía de aprovechamiento de cesión obligatoria y gratuita y/o a adquirir al Ayuntamiento para su materialización. Los defectos de aprovechamiento absorbibles mediante usos permitidos de mayor coeficiente de ponderación, no entrarán en el mecanismo de transferencias de aprovechamientos.

Art. 10.3.4. Edificabilidad a efectos de aprovechamiento.

1. A efectos de cómputo de aprovechamiento se considerará la totalidad de la superficie construida computable, independientemente de su posición respecto a rasante, bajo cubierta, vuelos y demás parámetros urbanísticos. A estos efectos se tendrá en cuenta la superficie construida total, minorada tan sólo por las porciones de superficie construida señaladas expresamente como no computables en estas Normas (capítulo 6, título 3).

Art. 10.3.5. Usos y tipología dominantes en suelo urbano

1. A los efectos previstos en la Ley del Suelo para actuaciones asistemáticas en suelo urbano o para la gestión de sistemas generales adscritos a ésta clase de suelo, las distintas zonas y áreas específicas se agrupan en tres grandes categorías en cuanto a usos y dos grandes categorías en cuanto a tipología.
2. En cuanto a usos diferencia:
- Los de naturaleza residencial: grado A en las zonas M, A, U; y N; y, las áreas específicas en que así se señala.
 - Los de naturaleza productiva: grado B en las mencionadas ordenanzas M, A, U y N; todos los grados en la ordenanza P; y, las áreas específicas en que así se señala.
 - Los de naturaleza dotacional.
3. En cuanto a tipología diferencia:
- Medianera, integrada por los suelos señalados con o asimilados a ordenanza M.
 - Núcleo, integrada por los suelos señalados con o asimilados a ordenanza N.
 - Aislada: todos los demás.
4. De conformidad con la ordenación señalada por el Plan en el conjunto del suelo urbano prevalecen los suelos de uso dominante residencial y de tipología dominante aislada.

Art. 10.3.6. Coeficientes de ponderación entre usos

1. A efectos de cálculo de aprovechamiento tipo el Plan establece coeficientes de ponderación entre usos pormenorizados y entre usos individualizados, que detalla en el cuadro 2 anexo.

CUADRO 2: SUELO URBANO: COEFICIENTES DE PONDERACION ENTRE USOS

USOS PORMENORIZADOS		GRADO	COEFICIENTE
TIPOLOGIA			
M	Manzana Alineada	A	1.0
M	Manzana Alineada	B	1.2
A	Edificación Abierta	A	1.0
A	Edificación Abierta	B	1.2
U	Vivienda Unifamiliar	A	1.0
N	Edificación en Núcleos	A	1.0
P	Actividades Productivas	A	1.0
P	Actividades Productivas	B	1.1
P	Actividades Productivas	C	1.2
E	Equipamientos Privados	-	0.5
I	Infraestructuras Privadas	-	0.5
-	Garajes y Aparcamientos Privados	-	0.5

2. A efectos de cálculo de aprovechamiento tipo de las áreas de reparto en suelo urbano se aplicarán los coeficientes de ponderación aplicables a usos pormenorizados.

3. En la concreción del aprovechamiento, conforme a lo requerido por el artículo 10.3.3. se aplicarán los coeficientes aplicables a usos individualizados.

USOS INDIVIDUALIZADOS	FACTOR DE HOMOGENEIZACION POR USOS CARACTERISTICOS	
	RESIDENCIAL	ACT. PRODUCTIVAS
Residencial	1.00	1.20
Industria, Almacenaje	1.00	1.00
Oficinas	1.20	1.00
Comercial	1.20	1.20
Espacio Libre (Privado)	0.00	0.00
Equipamiento (Privado)	0.50	0.50
Infraestructuras	0.00	0.50
Garajes y Aparc. (Privadas)	0.50	1.00
Gasolineras, Estaciones Servicio	1.50	2.00

4. Los locales destinados a usos de comercio u oficinas situados en planta baja de edificios de otro uso dominante tendrán como coeficiente de ponderación 1.50.

Art. 10.3.7. Areas de reparto¹

1. A efectos previstos en el artículo 94 de la Ley del Suelo el Plan General divide el suelo urbano, en áreas de reparto, cuyo ámbito se indica en el plano de áreas de régimen y gestión de suelo y se indica a modo de resumen en el correspondiente plano guía.
2. Los ámbitos definidos como áreas específicas, tienen la condición de ser áreas de reparto independiente, salvo que la ficha que precisa sus determinaciones las subdivide a estos efectos en áreas menores.
3. El ámbito señalado en el plano de Régimen y Gestión, y correspondiente plano guía, como área cero no constituye de por sí una área de reparto. En su interior y a efecto de reparto y aprovechamiento tipo, cada parcela constituye una unidad o área independiente.

Este mismo régimen será de aplicación a los terrenos calificados como equipamiento privado en Suelo Urbano, que se considerarán a todos los efectos como Area de Reparto cero, y por tanto excluidos del Area de Reparto que los circunda.

4. En las áreas específicas 9 (Estaciones), 12 (Plan Especial de Paseo Pereda Castelar), 16 (Río de la Pila), 18 (Plan Especial del Sardinero), 59 (Plan Especial de la Albercía), y 89 (Ampliación del Campus) se estará en cuanto a áreas de reparto a lo expresado en las fichas correspondientes.
5. Los cálculos de aprovechamiento tipo expresados en el Plan para los ámbitos señalados en los puntos 3 y 4 precedentes tienen carácter agregado. Los aprovechamientos tipo aplicables serán los que correspondan a cada área de reparto conforme a su medición específica.
6. Los resultados de aprovechamiento tipo expresados en el Plan para las demás áreas de reparto estarán a lo expresado en la disposición adicional primera.²

Art. 10.3.8. Areas de reparto y niveles en suelo urbano

1. A los efectos expresados en los artículos 10.3.9. y 10.3.10. siguientes y demás contenidos con ellos relacionados en ésta Normativa, la división por niveles del suelo urbano se realiza por áreas de reparto completas. Todos los suelos de un área de reparto quedan adscritos al nivel que se señala para la misma, dichos niveles se expresan en el anexo 9 de esta Normativa.

¹ Artículo alterado por la Modificación Puntual del Plan General número 8: Aprobada definitivamente por Resolución del Consejero de Obras Públicas Vivienda y Urbanismo de la Diputación Regional de Cantabria de 12 de Marzo de 1.999 (BOC nº 72, de 12/04/99; corrección de errores en B.O.C. nº 86, de 30/04/99)

² Se alude a un texto de la Disposición Adicional 1ª que fue suprimido durante la tramitación del Plan General.

Art. 10.3.9. Señalamiento de unidades de ejecución¹

1. El Plan señala, en determinadas partes del suelo urbano, unidades de ejecución y deja abierta, en el resto, la posibilidad de delimitarlas.
2. Son unidades de ejecución, conforme al Plan:
 - a) Las grafiadas expresamente como tales en los planos, fichas de áreas específicas o figuras de planeamiento aprobadas, a las que este Plan hace remisión.
 - b) Las que se señalen en el futuro de conformidad con lo regulado en la Ley del Suelo y en éstas Normas.

Art. 10.3.10. Unidades de ejecución en suelo urbano²

1. El Ayuntamiento podrá en todo momento, y en cualquier nivel o ámbito de suelo urbano, delimitar las unidades de actuación que considere convenientes y oportunas, de conformidad a los criterios y procedimientos establecidos por la Ley del Suelo y las condicionantes incluidas al efecto en las presentes Normas.
2. En suelo urbano de nivel 1 se considera conveniente y oportuna la delimitación de unidades de ejecución cuando: se trate de actuaciones de más de 3.000 m² de edificabilidad, que abarquen más de 2.000 m² de suelo y/o que afecten a tres o más parcelas preexistentes en el momento de aprobación del Plan, salvo que correspondan a regulación de linderos. Todo ello sin perjuicio de las Unidades de Ejecución que hayan de delimitarse, bien de oficio o a instancia de particulares conforme a los Arts. 143, 144 y siguientes de la Ley del Suelo.
3. En suelo urbano de nivel 1, y sin perjuicio de lo anterior, la ejecución del planeamiento podrá llevarse a cabo mediante actuaciones asistemáticas.
4. En suelo urbano nivel 2, se distinguirán dos situaciones:
 - a) Solares que no se ven afectados por aperturas de nuevo viario o implantación de nuevos suelos de espacio libre o equipamiento,
 - b) Terrenos en los que no se da la circunstancia expresada en el punto anterior.
5. En los suelos de nivel 2, encuadrados en el punto 4.a precedente, no será preciso señalar unidades de ejecución, siendo posible actuar mediante actuaciones asistemáticas. Todo ello sin perjuicio de las Unidades de Ejecución que hayan de delimitarse bien de oficio o a instancia de particulares, conforme a los Art. 143, 144 y siguientes de la Ley del Suelo.
6. En el resto del suelo urbano nivel 2, encuadrado en el punto 4.b precedente, las unidades de ejecución habrán de delimitarse, por iniciativa pública o privada. El acuerdo de delimitación deberá manifestarse expresamente acerca de la conveniencia y oportunidad de redactar o eximir de la redacción del estudio de detalle para el ámbito de la unidad en función de las previsiones de planeamiento y de su contenido. En todo caso las unidades de ejecución deberán:
 - a) Ajustar su delimitación de modo que incluya manzanas completas o en su defecto, fracciones nítidas de manzana o submanzana. A estos efectos, los viarios peatonales interiores a manzana señalados por el plan servirán para definir submanzana y tendrán carácter indicativo conforme a lo señalado en la disposición adicional tercera de esta normativa. Sus límites se mantendrán sensiblemente rectilíneos y ortogonales a viario en todo el fondo edificable permitido y, en defecto de su señalamiento gráfico o normativo, en al menos 21 metros, salvo que a través de estudio de detalle se garantice que la ordenación que resulta en la manzana cumple los objetivos de regularidad y coherencia que se pretenden.
 - b) En el caso de incluir espacios libres previstos por el planeamiento, la porción de dichos espacios aportados como cesión deberá cumplir las condiciones dimensionales mínimas fijadas en el Reglamento de Planeamiento y esta Normativa.
 - c) Asegurar la conectividad de su viario con el del entorno, a cuyos efectos el ámbito incluirá el viario exterior que fuese preciso.
 - d) Asegurar la conectividad de sus infraestructuras básicas.
7. En suelo urbano nivel 3: la delimitación de unidades de ejecución tendrá carácter obligatorio. El acuerdo de delimitación deberá manifestarse expresamente acerca de la conveniencia y oportunidad de redactar o eximir de la redacción del estudio de detalle para el ámbito de la unidad en función de las previsiones de planeamiento y de su contenido. Las unidades de ejecución señaladas por el Plan, conforme al punto 2.b del artículo 10.3.9. podrán subdividirse por iniciativa pública o privada. Las unidades deberán:
 - a) Ajustar su delimitación de modo que incluya manzanas completas o, en su defecto, fracciones nítidas de manzana o submanzana. A estos efectos, los viarios peatonales interiores a manzana señalados por el plan servirán para definir submanzana y tendrán carácter indicativo conforme a lo señalado en la disposición adicional tercera de esta

¹ Artículo alterado por la Modificación Puntual del Plan General número 2: Aprobada definitivamente por Resolución del Consejero de Obras Públicas Vivienda y Urbanismo de la Diputación Regional de Cantabria de 10 de Marzo de 1.998 (BOC nº 61, de 26/03/98; corrección de errores en B.O.C. nº 86, de 30/04/98)

² Artículo alterado por la Modificación Puntual del Plan General número 2: Aprobada definitivamente por Resolución del Consejero de Obras Públicas Vivienda y Urbanismo de la Diputación Regional de Cantabria de 10 de Marzo de 1.998 (BOC nº 61, de 26/03/98; corrección de errores en B.O.C. nº 86, de 30/04/98)

- Normativa. Sus límites se mantendrán sensiblemente rectilíneos y ortogonales a viario en todo el fondo edificable permitido y, en defecto de su señalamiento gráfico o normativo, en al menos 21 metros, salvo que a través de estudio de detalle se garantice que la ordenación que resulta en la manzana cumple los objetivos de regularidad y coherencia que se pretenden.
- b) En el caso de incluir espacios libres, no sistema general, previstos por el planeamiento, lo aportado como cesión deberá cumplir las condiciones dimensionales mínimas fijadas para ellos en el Reglamento de Planeamiento y esta Normativa.
 - c) En el caso de incluir algún equipamiento, no sistema general, previsto por el planeamiento, deberá incluir la totalidad del suelo a él asignado; o, una parte cuyo tamaño, forma y superficie garantice la funcionalidad de lo cedido.
 - d) Asegurar la conectividad de su viario con el del entorno, a cuyos efectos el ámbito incluirá el viario exterior que fuese preciso.
 - e) Asegurar la conectividad de sus infraestructuras básicas.
8. En suelo urbano de áreas específicas, y a efectos de delimitación y/o obligatoriedad de unidades de ejecución, se actuará según su categoría:
1. **Mantenimiento:** serán equiparables al suelo urbano de nivel 1.
 2. **Reordenación:** podrán subdividirse en unidades de ejecución menores siempre que las unidades menores resultantes cumplan los requisitos establecidos al efecto por la Ley del Suelo y lo dicho en el punto 6.b de este artículo.
 3. **Singulares:** las unidades de ejecución delimitadas en la ficha correspondiente no son subdivisibles.
 4. **Diferidas:** se estará a lo que establezca el correspondiente plan especial o estudio de detalle y lo dicho por el artículo 146 de la Ley del Suelo.
 5. **Remitidas:** se estará a lo que hubiera establecido la figura de planeamiento a que se remite y a lo dicho por el artículo 146 de la Ley del Suelo.

Art. 10.3.11. Actuaciones asistemáticas

1. Para aquellos ámbitos de suelo urbano no pertenecientes a unidades de ejecución, el ajuste entre los aprovechamientos susceptibles de apropiación y los aprovechamientos reales permitidos por el Plan, se produce mediante actuaciones asistemáticas, con arreglo a las determinaciones del Capítulo III del Título IV del Texto Refundido de la Ley del Suelo.
2. Las dotaciones de carácter local que no se obtengan con cargo a unidades de ejecución, o por intervención directa de la Administración, se obtendrán mediante transferencias de aprovechamiento urbanístico de suelos pertenecientes a la misma área de reparto.

Art. 10.3.12. Transferencias y cesiones de aprovechamiento

1. Las unidades de aprovechamiento tipo a ceder al Ayuntamiento y, en su caso, a adquirir para cubrir la diferencia entre el aprovechamiento patrimonializable y materializable se realizarán en la misma unidad de ejecución, cuando la cuantía de la cesión lo permita. En defecto de esta condición podrán:
 - a) Obtenerse del resto del área de reparto en que estuviere la actuación.
 - b) Sustituirse por contraprestación económica, cuando el Ayuntamiento así lo estime conveniente para mejor gestión urbanística y previamente se haya creado Caja separada a dichos efectos para su ingreso.
2. El importe económico de las cesiones de aprovechamiento, si lo hubiera, no podrá destinarse a la adquisición de suelos en otra área de reparto en tanto no se hayan obtenido todos los destinados a dotaciones del área de reparto que genera la cesión, salvo que hubiese una declaración de prioridad de obtención de determinadas dotaciones locales y/o sistemas generales en los términos previstos en el Art. 10.3.16 de esta Normativa.
3. Los terrenos con el aprovechamiento agotado por haberse transferido a otras ubicaciones, son de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento, libres de cargas y edificación, y, en su caso, debidamente urbanizada. La transferencia de una parte del aprovechamiento de terrenos destinados a viales, espacios libres y equipamientos llevará aparejada la cesión de la parte proporcional de suelo que corresponda, en las condiciones de cesión enumeradas en el párrafo primero. La transferencia de una parte del aprovechamiento de terrenos destinados, a viales, espacios libres y equipamientos llevará aparejada la cesión de la parte proporcional de suelo que corresponda.
4. El ajuste entre el aprovechamiento materializable sobre una parcela y el patrimonializable por el propietario, podrá realizarse edificando éste su derecho sin necesidad de agotar la edificabilidad máxima y mínima, siempre que pueda ceder al Ayuntamiento una parcela que cumpla los requisitos de edificable con la edificabilidad que resta para agotar la materializable, todo ello previo Estudio de Detalle que justifique estos extremos y ordene los volúmenes resultantes.

Art. 10.3.13. Coeficientes de ponderación locacional

1. En el supuesto 1.a del artículo precedente, y a efectos de equiparar las unidades de aprovechamiento de ambas localizaciones, se adoptarán los siguientes criterios:

- a) El aprovechamiento tipo de los terrenos calificados como dotación (viario, equipamiento o espacio libre) es el del área de reparto a que estén asignados, salvo que tengan el carácter de Sistema General en suelo urbano, en cuyo caso será el que resulte de la aplicación del Art. 59 de la Ley del Suelo (Art. 10.3.5. de la Normativa).
- b) La equiparación entre unidades de aprovechamiento de distintas localizaciones se realizará en función de su valor urbanístico, a cuyo efecto se tomarán los valores del suelo de la ponencia de valores del catastro correspondiente respectivamente a la tipología asignada y a la tipología característica del área de reparto del terreno origen de las transferencias, y se ponderará con su situación concreta dentro de los terrenos finales.

Art. 10.3.14. Sistema de actuación preferente

1. Salvo señalamiento expreso del Plan General o del Ayuntamiento (Art. 149 del T.R.L.S.), el sistema preferente de actuación en suelo urbano será el de cooperación.

Art. 10.3.15. Rehabilitación preferente

1. El Plan, o los instrumentos que lo desarrollen, podrá señalar edificios y/o áreas declaradas de preferente rehabilitación, teniendo automáticamente este carácter todos los edificios catalogados o sujetos a régimen de protección especial.
2. Por aplicación del artículo 99 de la Ley del Suelo, para los edificios señalados como, o incluidos en áreas de, rehabilitación preferente, las unidades de aprovechamiento patrimonializable igualarán al 100% de las que les corresponderían por aprovechamiento tipo.
3. Si el aprovechamiento materializable fuese inferior al patrimonializable, las unidades de aprovechamiento excedentes podrán ser transferidas:
 - a) En edificios catalogados: en cualquier momento.
 - b) En edificios no catalogados incluidos en áreas de rehabilitación preferente.
 - Tras la ejecución conforme a Planeamiento de las obras de rehabilitación.
 - Alternativamente, tras la obtención de certificado municipal expresando la no necesidad de las mismas habida cuenta de la condición y estado de la edificación.

Art. 10.3.16. Prioridad en la obtención de dotaciones locales y Sistemas Generales.

1. El Ayuntamiento podrá mediante el procedimiento del Art. 146 de la Ley del Suelo, declarar prioritaria la obtención de determinadas dotaciones locales y/o Sistemas Generales, con el fin de facilitar y concentrar esfuerzos en su obtención.
2. Dicha declaración habilitará para:
 - a) La obtención anticipada por expropiación.
 - b) La obtención de dotaciones locales mediante transferencias de aprovechamiento de los terrenos dotacionales a áreas de reparto diferentes, aplicando los coeficientes de ponderación locacional establecidos en el Art. 10.3.13, siempre que los aprovechamientos que se transfieran no superen la cuantía real del aprovechamiento no patrimonializable por los propietarios del área de reparto de destino, pendiente de patrimonializar por el Ayuntamiento.
 - c) La obtención de Sistemas Generales mediante la asignación de los mismos a áreas de reparto a efectos de su obtención, mediante transferencias de aprovechamiento, aplicando los coeficientes de ponderación locacional establecidas en el Art. 10.3.13, siempre que los aprovechamientos que se transfieran no superen la cuantía real del aprovechamiento no patrimonializable por los propietarios del área de reparto de destino, pendiente de patrimonializar por el Ayuntamiento.
4. A los efectos de este artículo, se declara prioritaria la obtención de los Sistemas Generales de Las Llamas, al este del nuevo trazado de la Bajada de Polio, a cuyo fin se asignan los Sistemas Generales nº 46 y 47 al área de reparto 21.

TITULO 11. ORDENANZAS DE ZONA Y AREAS ESPECIFICAS**CAPITULO 1.ORDENANZA DE ZONA DE MANZANA ALINEADA****Art. 11.1.1. Definición y ámbito**

1. Se entiende por zona de edificación en manzana alineada los terrenos destinados por el Plan a la forma más tradicional de configuración de la ciudad con edificación ajustada a, o situada en función de, alineaciones exteriores de las manzanas, con distintos modos de ocupación de parcelas y de espacios interiores.
2. Su ámbito es el grafiado en el plano de Ordenación y Clasificación con la letra **M** seguida de:
 - a) Un número, que identifica la categoría.
 - b) Una letra, que identifica el grado.

Art. 11.1.2. Categorías

1. La ordenanza contempla tres categorías en función de la intensidad de utilización del suelo:
 1. **Tradicional:** edificación entre medianerías, en manzanas de poca dimensión o fondo, con fachada a calle o espacio público y posibilidad de adosarse a todos sus linderos con las limitaciones impuestas por preexistencias colindantes.
 2. **Intensiva:** edificación entre medianerías, en manzanas consolidadas de tamaño medio, con fachada a calle o espacio público con fondo edificable limitado.
 3. **Cerrada:** edificación generalmente entre medianerías, en manzanas de dimensiones adecuadas, que se organiza en torno a espacio o patio de manzana en una banda perimetral comprendida entre las alineaciones exteriores y las de dicho espacio o patio.

Art. 11.1.3. Condiciones del sólido capaz

1. El área de movimiento será la señalada en los siguientes epígrafes (modificado en lo que proceda y cuando sea de aplicación por las reglas generales de colindancia y las condiciones adicionales fijadas en el punto 1 del artículo 11.1.8. de este capítulo):
 - a) Tradicional: la totalidad de la parcela neta.
 - b) Intensiva: la parte de parcela neta comprendida entre la alineación exterior de manzana, o, en su caso, línea de edificación exterior, y una paralela a dicha alineación o línea de edificación, situada a 21 m, salvaguardando siempre un espacio mínimo de 4 metros desde el eje de la manzana, libre de todo tipo de edificación, salvo en planta baja y bajo rasante. Los espacios que resultan en el interior de la manzana fuera de las áreas de movimiento así definidas, tendrán la consideración de patio de manzana sólo si cumplen los requisitos dimensionales establecidos en el artículo 4.3.6. apartado 1.
 - c) Cerrada: la parte de parcela neta comprendida entre la alineación exterior de manzana, o, en su caso, línea de edificación exterior, y una paralela a dicha alineación, o línea de edificación, situada a 12,5 metros de distancia.
2. El ancho de las bandas señaladas en los puntos b y c precedentes será sustituido por el definido por alineaciones interiores de edificación señaladas expresamente por el Plan, cuando lo hiciese.
3. Las alturas límite de edificación, en número de plantas, son las señaladas expresamente por el Plan para cada frente de manzana; o, cinco plantas en defecto de señalamiento expreso. Dichas alturas tendrán el carácter tanto de máximo como de mínimo obligatorio.

Art. 11.1.4. Edificabilidad

1. Será la resultante de multiplicar: la superficie del área de movimiento, por el número de plantas, por un coeficiente de minoración establecido para cada categoría en función del número de plantas señaladas según el apartado 3 del artículo anterior.
$$\text{Edificabilidad} = \text{área de movimiento (m}^2\text{)} \times \text{n}^\circ \text{ plantas} \times \text{coeficiente.}$$
2. Los coeficientes a aplicar son los expresados en el siguiente cuadro:

MANZANA ALINEADA: COEFICIENTES SEGUN NUMERO DE PLANTAS			
Nº PLANTAS	CATEGORIA		
	TRADICIONAL	INTENSIVA	CERRADA
1	0,98	1,00	1,00
2	0,97	1,00	1,00
3	0,96	1,00	1,00
4	0,95	0,98	1,00
5	0,94	0,96	1,00
6	0,92	0,94	1,00
7	0,90	0,92	1,00
8	0,88	0,90	1,00
9 ó MAS	0,86	0,90	1,00

3. A efectos de cálculo de edificabilidad materializable las parcelas de esquina u otras, que tuviesen asignadas distintas alturas en distintos frentes, se subdividirán en tantas partes como sean precisas mediante la bisectriz de los frentes colindantes de distinta altura. La edificabilidad total será la suma de la correspondiente a cada parte, calculada separadamente conforme a los puntos 1 y 2 precedentes.
4. Dicha edificabilidad se computará en todo conforme a lo establecido en el capítulo 6 del título 3 de estas Normas.

Art. 11.1.5. Parcelario

1. Las condiciones de parcela mínima, a los efectos señalados por el artículo 3.3.5. de estas Normas, se determinan mediante el conjunto de parámetros que aparecen en el siguiente cuadro:

MANZANA ALINEADA: CONDICIONES DE PARCELA MINIMA			
CONDICION	CATEGORIA		
	TRADICIONAL	INTENSIVA	CERRADA
FRENTE MINIMO	6	6	10
FONDO MINIMO	20	25	15
CIRCULO INSCRIBIBLE O	--	--	--
FONDO/FRENTE MAXIMO	5	5	4
SUPERFICIE MINIMA	--	--	200
SUPERFICIE MAXIMA	--	--	--
FONDO MAXIMO	--	--	--

2. El fondo de parcela podrá reducirse hasta 10 metros en manzanas o porciones de manzana de categoría tradicional cuya anchura, o separación entre alineaciones opuestas, sea inferior a 40 metros. En las restantes categorías se estará a lo establecido en el artículo 11.1.8.
3. En parcelas de esquina el fondo podrá reducirse hasta 7.5 metros dentro de la categoría tradicional.

Art. 11.1.6. Posición de la edificación

1. La edificación se situará entre medianerías. En el caso de manzana cerrada podrán, además, abrirse cortes en la edificación conforme lo establecido en el artículo 4.3.13. de estas Normas.

Art. 11.1.7. Forma de la edificación

1. Las condiciones de forma fijadas en el siguiente cuadro tienen carácter vinculante, salvo determinación gráfica expresa del Plan.

MANZANA ALINEADA: CONDICIONES DE FORMA DE LA EDIFICACION			
CONDICION	TRADICIONAL	INTENSIVA	CERRADA
FONDO EDIFICACION, MAXIMO	--	21	12,5
LONGITUD MAXIMA	--	--	100
RECTANGULO ENVOLVENTE, MAXIMO	--	--	100x100

2. En ausencia de línea de retranqueo grafiada expresamente por el Plan, el plano de fachada frontal se situará en la alineación exterior de manzana, o de viario o espacios libres públicos interiores si los hubiera, salvo en lo que viniere obligado por las reglas generales de colindancia, artículo 4.2.14. de estas Normas.
3. En ausencia de alineación interior de edificación señalada expresamente por el planeamiento, y sin perjuicio de las reglas de colindancia que fuesen aplicables, el plano de fachada interior se situará:
 - a) En manzana tradicional: libremente en el área de movimiento.

- b) En manzana intensiva: libremente en el área de movimiento sin exceder la línea de fondo máximo edificable de 21 m.
 - c) En manzana cerrada: en el plano fijado por el fondo edificable.
3. Si el Plan señalase líneas de retranqueo o de alineación interior de edificación, los planos de fachada se ubicarán coincidiendo con lo señalado.

Art. 11.1.8. Condiciones adicionales

1. La planta baja podrá extenderse hasta la totalidad de la parcela neta, incluidos los patios de manzana cerrada (con sujeción al artículo 4.2.13 de estas Normas) siempre que se diesen las siguientes circunstancias:
 - a) El ámbito no haya sido señalado como espacio libre.
 - b) No corresponde a áreas de retranqueo obligatorio a frente o linderos.
 - c) Lo permitan las reglas de colindancia.
 - d) La edificación se destine a usos dominantes prioritarios o permitidos y/o a sus complementarios o compatibles.
 - e) La edificación excluya en todo caso los usos individualizados de vivienda, apartamento o estudio y/o piezas de dormitorio en residencia colectiva u hotelero.
2. Por encima del número máximo de plantas establecido para un solar o frente, podrá erigirse un único ático, computable, cuando se de cualquiera de las siguientes circunstancias:
 - a) Los edificios colindantes tuviesen, ambos, mayor número de plantas o el mismo y dispusieran de ático.
 - b) Uno de los edificios colindantes estuviese en la circunstancia expresada en el punto a precedente; en cuyo caso el ático autorizado mantendrá respecto de la medianería opuesta un retranqueo mínimo de tres metros.
 - c) Se actuase mediante estudio de detalle.
3. Las alturas límites de edificación señaladas por el Plan en cada frente de manzana sólo se podrán mantener hasta la mitad de la profundidad de la manzana, sin menoscabo del fondo máximo y/o de la ordenación de esquina de manzana prevista en el art. 3.5.1 apartado 8 de esta Normativa.
4. Las condiciones de las cubiertas del art. 4.2.9 se aplicarán independientemente a cada cuerpo de edificación que así resulte, considerando como líneas de cornisa de referencia tanto la de la fachada exterior como la de cada cuerpo de edificación en el plano donde se produce el cambio de altura. No obstante, se admitirán soluciones de cubierta a un agua en el cuerpo de edificación más bajo, con las condiciones de cubierta del art. 4.2.9 aplicadas exclusivamente a la línea de cornisa en la fachada exterior, siempre que no supere el faldón de cubierta del cuerpo de edificación más alto.
5. Lo expresado en los puntos 1 a 4 de éste artículo no podrá suponer incremento o variación alguna en la edificabilidad conferida a la parcela o terreno; edificabilidad que no podrá ser sobrepasada, en ningún caso, por la total construida computable sea cual sea su posición.

Art. 11.1.9. Grados: condiciones de uso

1. Con la salvedad expresada en el punto 6 de este artículo, a efectos de regulación de uso se divide la zona en los siguientes grados:
 - A: Residencial.**
 - B: Terciario.**
2. En el grado **A** residencial:
 - a) Uso dominante prioritario: residencial.
 - b) Usos dominantes permisibles:
 - Productivo oficinas, en parcela independiente. En el caso de actuaciones mediante unidades de ejecución, el uso productivo de oficinas no excederá del 30% de la edificabilidad total.
 - Productivo comercial y de reunión, en parcela independiente o en situación tercera, sin establecimientos que superen 4.000 m² de superficie útil. En el caso de actuaciones mediante unidades de ejecución el uso comercial no excederá el 20% de la edificabilidad total.
 - Dotacional.
3. En grado **B** terciario:
 - a) Uso dominante prioritario: productivo de oficinas y/o comercial.
 - b) Usos dominantes permisibles:
 - Residencial de apartamentos o estudios, residencia comunitaria y hotelero.
 - Dotacional.

- Garajes en situación cuarta.
 - Infraestructuras básicas.
4. En el grado **B** terciario será admisible el uso de gasolinera, en colindancia con viario exterior de manzana a condición de que:
 - a) Se produzca como resultado de estudio de detalle o plan especial que abarque al menos la manzana completa.
 - b) Sea sin perjuicio de sus condiciones de usos y de las demás autorizaciones que, en su caso, se requieran.
 5. A efectos de compatibilidad de usos individualizados en edificios con otro uso compatible, se estará al régimen general del artículo 5.9.1.; y a efectos de sustitución de usos individualizados, al 5.9.2.
 6. En el caso de obras de remodelación, reestructuración o de sustitución de edificación existente sin superar la edificabilidad conferida, se podrán mantener los usos preexistentes, fuesen cuales fuesen, siempre que se cumplan las condiciones ambientales y de uso aplicables.
 7. En el grado **B** terciario será admisible el uso de gasolinera, en colindancia con viario exterior de manzana a condición de que:
 - a) Se produzca como resultado de estudio de detalle o plan especial que abarque al menos la manzana completa.
 - b) Sea sin perjuicio de sus condiciones de usos y de las demás autorizaciones que, en su caso, se requieran.

CAPITULO 2.ORDENANZA DE ZONA DE EDIFICACION ABIERTA

Art. 11.2.1. Definición y ámbito

1. Se entiende por zona de edificación abierta los terrenos destinados por el plan a la construcción de bloques, o conjuntos edificados, exentos, de varias plantas y en los que domina el uso colectivo, residencial o, en ocasiones, no residencial.
2. Su ámbito es el grafiado en el plano de Ordenación y Clasificación con siglas iniciadas con la letra **A** seguida de:
 - a) Un número, que identifica la categoría.
 - b) Una letra, que identifica el grado.

Art. 11.2.2. Categorías

1. La ordenanza contempla tres categorías en función de la intensidad de utilización del suelo:
 - 1. Intensiva:** mayor intensidad de uso y ocupación, y bloques de mayor altura.
 - 2. Media:** intensidad media de uso y ocupación y menores alturas, pudiendo llegar a evolucionar a soluciones unifamiliares o afines.
 - 3. Extensiva:** menor intensidad de uso y ocupación y facilidad técnica de evolucionar a usos unifamiliares.

Art. 11.2.3. Condiciones del sólido capaz

1. El área de movimiento está constituida por: la totalidad de la parcela neta; menos los espacios correspondientes a las condiciones de posición fijadas en este capítulo complementados con las obligaciones derivadas de las reglas generales de colindancia, separación entre edificios, condiciones generales de la edificación; u otras servidumbres vinculantes.
2. Las alturas límite de la edificación, en número de plantas son:
 - Intensiva: 7 máximo; 4 mínimo.
 - Media: 5 máximo; 3 mínimo.
 - Extensiva: 3 máximo; 2 mínimo.

Art. 11.2.4. Edificabilidad

1. Será la resultante de multiplicar el índice de edificabilidad asignando a cada categoría por la superficie neta de parcela; conforme a los siguientes valores:
 - Intensiva: 0.90 m²/m².
 - Media: 0.70 m²/m².
 - Extensiva: 0.50 m²/m².
2. Dicha edificabilidad se computará en todo conforme a lo establecido en el capítulo 6 del título 3 de estas Normas.
3. La edificabilidad expresada en el punto 1 de este artículo tiene el carácter de máximo y mínimo a los efectos del apartado 3 del artículo 10.3.3.

Art. 11.2.5. Parcelario

1. Las condiciones de parcela mínima, a los efectos señalados por el artículo 3.3.5. de estas Normas, se determinan mediante el conjunto de parámetros que aparecen en el siguiente cuadro referidos a parcela neta y nueva construcción.

EDIFICACION ABIERTA: CONDICIONES DE PARCELA MINIMA			
CONDICION	CATEGORIA		
	INTENSIVA	MEDIA	EXTENSIVA
FRENTE MINIMO	25	20	15
FONDO MINIMO	30	25	20
CIRCULO INSCRIBIBLE O	25	20	15
FONDO/FRENTE MAXIMO	--	--	--
SUPERFICIE MINIMA	--	--	--
SUPERFICIE MAXIMA	--	--	--
FONDO MAXIMO	90	75	60

2. Estas dimensiones límite podrán ser variadas mediante estudio de detalle de conformidad con el artículo 11.2.8.

Art. 11.2.6. Posición de la edificación

1. La edificación mantendrá las condiciones máximas de ocupación, en %, y mínimas separación a linderos, en metros, establecidas en el siguiente cuadro sin perjuicio de lo establecido en los artículos 4.2.1. punto 7 y 4.2.14. de estas Normas, y demás partes de las mismas que fuesen de aplicación.

EDIFICACION ABIERTA: CONDICIONES DE POSICION DE LA EDIFICACION

CONDICION	INTENSIVA	MEDIA	EXTENSIVA
OCUPACION	40%	35%	30%
SEPARACION A FRENTE DE PARCELA	H/2; 4 M	H/2; 4 M	H/2; 4 M
SEPARACION A LINDEROS	H/2; 6 M	H/2; 4.5 M	H/2; 3 M

2. El cuadro precedente indica, tras el punto y coma, la distancia mínima en metros a respetar si H/2 fuese menor.

Art. 11.2.7. Forma de la edificación de uso residencial^{1,2}

1. Las condiciones de forma de la edificación de uso residencial se determinan mediante el conjunto de parámetros que aparecen en el siguiente cuadro.

EDIFICACION ABIERTA: CONDICIONES DE FORMA DE LA EDIFICACION			
CONDICION	INTENSIVA	MEDIA	EXTENSIVA
FONDO EDIFICACION, MAXIMO	25	25	25
LONGITUD MAXIMA	55	55	55
RECTANGULO ENVOLVENTE, MAXIMO	55x55	55x55	55x55

Estas dimensiones límite podrán ser variadas mediante Estudio de Detalle o instrumento de planeamiento de mayor rango, cuando de ello resulte una mejor ordenación y adecuación a las características del entorno en que se inserte.

2. Los planos de fachada, o sus partes componentes, se situarán prioritariamente en relación con las alineaciones de manzana y, secundariamente, con las de viario o espacios libres públicos interiores si los hubiera.

Art. 11.2.8. Estudios de detalle

1. Cuando se den situaciones preexistentes difícilmente eliminables, entendiendo por tales, situaciones consolidadas con edificación no calificable como fuera de ordenación ni como fuera de ordenanza, con una edificabilidad materializada superior al 50% del aprovechamiento patrimonializable, que impidan el cumplimiento de los parámetros generales de parcela mínima, se permitirá adecuar éstos a la situación preexistente, mediante Estudio de Detalle.

¹ Artículo alterado por la Modificación del Plan General nº 40: Aprobada Definitivamente por Acuerdo Plenario de 31 de Octubre de 2002 (B.O.C. nº 234, de 4/12/02)

² Artículo alterado por la Modificación Puntual del Plan general nº 51: Aprobada Definitivamente por Acuerdo Plenario de 30 de Octubre de 2003 (B.O.C. nº 230, de 28/11/03)

2. La edificación podrá situarse en posición medianera a linderos laterales siempre que existiera una situación preexistente medianera difícilmente removible en los términos referidos en el punto 1, mediante Estudio de Detalle que abarque las parcelas afectadas y que justifique la idoneidad de la ordenación conjunta de ambos.

Art. 11.2.9. Condiciones adicionales

1. Las condiciones a y b siguientes serán exigibles en unidades de ejecución delimitadas a iniciativa particular; no lo serán si la iniciativa es pública:
 - a) Comprenderán, como mínimo, el 40% de la superficie de la superficie de cada manzana a que afectasen.
 - b) No producirán restos de manzana con superficie inferior al 40% de la misma.

Art. 11.2.10. Grados: condiciones de uso

1. A efectos de regulación de uso se divide la zona en los siguientes grados:
A: Residencial.
B: Terciario.
2. En el grado **A** residencial:
 - a) Uso dominante prioritario: residencial.
 - b) Usos dominantes permisibles.
 - Productivo de oficinas en parcela independiente, o como uso individualizado en situación tercera sin establecimientos que superen 1.500 m² de superficie útil. En el caso de actuaciones mediante unidades de ejecución el uso productivo de oficinas no excederá el 10% de la edificabilidad total.
 - Productivo comercial en su modalidad de salas de reunión, incluidos teatros y cinematógrafos, o en cualquier modalidad en parcela independiente; o como uso individualizado en situación tercera, sin establecimientos que superen 2.500 m² de superficie útil. En el caso de actuaciones mediante unidades de ejecución, el uso productivo comercial no excederá el 10% de la edificabilidad total.
 - Productivo comercial y de reunión, en parcela independiente, o como uso dotacional.
 - Infraestructuras básicas.
3. En el grado **B**, terciario.
 - a) Uso dominante prioritario: productivo de oficinas.
 - b) Usos dominantes permisibles:
 - Residencial de apartamentos o estudio, residencia comunitaria y hotelero.
 - Dotacional.
 - Garaje en situación cuarta.
 - Infraestructuras básicas.
4. Será admisible el uso de gasolinera en colindancia con viario exterior a manzana sin perjuicio de sus condiciones de uso y de las demás autorizaciones que, en su caso, se requieran.
5. A efectos de compatibilidad de usos individualizados en edificios con otro uso compatible, se estará al régimen general del artículo 5.9.1.; y a efectos de sustitución de usos individualizados, al 5.9.2.

CAPITULO 3. ORDENANZA DE ZONA DE EDIFICACION UNIFAMILIAR

Art. 11.3.1. Definición y ámbito

1. Se entiende por zona de edificación unifamiliar los terrenos destinados por el plan a la construcción de edificios independientes sobre parcelas privativas en tipologías aisladas pareadas o adosadas y uso unifamiliar, o de empresa única si el uso no fuese residencial.
2. Su ámbito es el grafiado en el plano de Ordenación y Clasificación con siglas iniciadas con la letra **U** seguida de:
 - a) Un número, que identifica la categoría.
 - b) Una letra, que identifica el grado.

Art. 11.3.2. Categorías

1. La ordenanza contempla cuatro categorías en función de la intensidad de utilización del suelo:

- 1: Agrupada-1**, destinada a tipologías agrupadas sobre parcelas de menor tamaño.
- 2: Agrupada-2**, destinada a tipologías agrupadas sobre parcelas de tamaño medio.
- 3: Aislada-1**, destinada a tipologías pareadas o aisladas, sobre parcelas de tamaño medio.
- 4: Aislada-2**, destinada a tipologías o aisladas pareadas sobre parcelas de mayor, y sin límite de, tamaño.

Art. 11.3.3. Condiciones del sólido capaz

- 1. El área de movimiento esta constituida por: la totalidad de la parcela neta; menos los espacios correspondientes a las condiciones de posición fijadas en este artículo completados con las obligaciones derivadas de las reglas generales de colindancia, separación entre edificios, condiciones generales de la edificación; u otras servidumbres vinculantes.
- 2. Las alturas límite de la edificación, en número de plantas son:
 - Agrupada-1: 3
 - Agrupada-2: 3
 - Aislada-1: 2
 - Aislada-2: 2

Art. 11.3.4. Edificabilidad

- 1. La edificabilidad, o superficie construida materializable, computable a efectos de aprovechamiento, será la resultante de multiplicar la superficie neta de parcela por el índice de edificabilidad asignando a cada categoría conforme a los siguientes valores:
 - Agrupada-1: 0.70 m²/m².
 - Agrupada-2: 0.60 m²/m².
 - Aislada-1: 0.50 m²/m².
 - Aislada-2: 0.40 m²/m².
- 2. Dicha edificabilidad se computará en todo conforme a lo establecido en el capítulo 6 del título 3 de estas Normas.
- 3. La edificabilidad expresada en el punto 1 de este artículo tiene el carácter de máximo y mínimo a los efectos de apartado 3 del artículo 10.3.3.

Art. 11.3.5. Parcelario

- 1. Podrán establecerse parcela o parcelas de uso comunitario de espacio libre o equipamiento deportivo privado en cuyo caso la parcela individualizada se entenderá compuesta por la suma de una parte privativa más la parte proporcional que le corresponda como participación en la(s) comunitaria(s)
- 2. Las condiciones de parcela mínima, a los efectos señalados por el artículo 3.3.5. de estas Normas se aplicarán; por vivienda (o establecimientos) y se determinan mediante el conjunto de parámetros que aparecen en el siguiente cuadro:

EDIFICACION UNIFAMILIAR: CONDICIONES DE PARCELA MINIMA				
CONDICION	CATEGORIA			
	AGRUPADA-1	AGRUPADA-2	AISLADA - 1	AISLADA - 2
FRENTE MINIMO	5	5	10	13
FONDO MINIMO	20	20	--	--
CIRCULO INSCRIBIBLE O	5	5	--	--
FONDO/FRENTE MAXIMO	6	6	5	5
SUPERFICIE MINIMA (TOTAL)	125	250	450	650
SUPERFICIE MINIMA (PRIVATIVA)	125	150	250	350
SUPERFICIE MAXIMA	--	--	--	--
FONDO MAXIMO	--	--	--	--

- 3. Estas dimensiones límite podrán ser variadas mediante estudio de detalle de conformidad con el artículo 11.3.7.

Art. 11.3.6. Posición de la edificación

- 1. La edificación mantendrá las condiciones máximas de ocupación, en %, y mínimas separación a linderos, en metros, establecidas en el siguiente cuadro sin perjuicio de lo establecido en los artículos 4.2.1. punto 7 y 4.2.14. de estas Normas, y demás partes de las mismas que fuesen de aplicación.

EDIFICACION UNIFAMILIAR: CONDICIONES DE LA EDIFICACION				
CONDICION	CATEGORIA			
	AGRUPADA-1	AGRUPADA-2	ASLADA-1	ASLADA-2
OCUPACION	--	--	55%	50%
SEPARACION A FRENTE DE PARCELA	5 M	5 M	6 M	6 M
SEPARACION A LINDEROS	H/2; 3 M	H/2; 3 M	H/2; 3 M	H/2; 3 M

2. El cuadro precedente indica, tras el punto y coma, la distancia mínima en metros a respetar si H/2 fuese menor y la edificación anexa no fuese medianera.
3. En las soluciones de vivienda pareada el proyecto de ambas viviendas ha de ser conjunto.
4. En la categorías 1 y 2, agrupadas, la edificación podrá ser aislada, pareada o entre medianerías (agrupada en hilera). En las categorías 3 y 4 aisladas, la edificación podrá ser aislada y pareada, pero la aplicación de soluciones agrupadas o en hilera será autorizable si media estudio de detalle, conforme al punto 11.3.7.

Art. 11.3.7. Estudios de detalle

1. Cuando se den situaciones preexistentes difícilmente eliminables, entendiéndose por tales, situaciones consolidadas con edificación no calificable como fuera de ordenación ni como fuera de ordenanza, con una edificabilidad materializada superior al 50% del aprovechamiento patrimonializable, que impidan el cumplimiento de los parámetros generales de parcela mínima, se permitirá adecuar éstos a la situación preexistente, mediante Estudio de Detalle.
2. La edificación podrá situarse en posición medianera a linderos laterales siempre que existiera una situación preexistente medianera difícilmente removible en los términos referidos en el punto 1, mediante Estudio de Detalle que abarque las parcelas afectadas y que justifique la idoneidad de la ordenación conjunta de ambos.

Art. 11.3.8. Condiciones adicionales¹²

1. Las plazas de aparcamiento exigibles y permitidas, que deberán albergarse en la(s) parcela(s) o terreno motivo de proyecto, podrán resolverse de forma comunitaria; que, de producirse o afectar en áreas libres de parcelas, privadas o comunitarias, deberá ser bajo rasante y permitir el ajardinamiento del 100% de su superficie, excepción hecha de rampas, accesos y elementos de ventilación.
2. Los espacios libres mancomunados no podrán cubrirse cualquiera que sea su uso o destino y permitirán la inscripción de un círculo de diámetro no inferior a:
 - a) 15 metros en categorías agrupadas.
 - b) 20 metros en categorías aisladas.
3. En todas las categorías la línea máxima de coronación será de 3.50 metros por encima de la línea de cornisa real del edificio.
4. En cuanto a condiciones de forma de la edificación de uso residencial, se inscribirá en un rectángulo envolvente máximo de 50x25 metros.

Art. 11.3.9. Grados: condiciones de uso

1. A efectos de regulación de uso se establecen un único grado: **A**, Residencial, cuyo régimen de usos dominante será.
 - a) Uso dominante prioritario: residencial de vivienda y vivienda condicionada (VPO y otras).
 - b) Usos dominantes permisibles:
 - Productivo de oficinas o comercial, en parcela independiente sin establecimientos que superen 1.000 m² de edificabilidad. Caso de actuación mediante unidades de ejecución, no se supera ni el 10% de la edificabilidad total, ni una edificabilidad total de 2.500 m².
 - Dotacional.
 - Infraestructuras básicas.

¹ Artículo alterado por la Modificación Puntual del Plan general nº 40: Aprobada Definitivamente por Acuerdo Plenario de 31 de Octubre de 2002 (B.O.C. nº 234, de 4/12/02)

² Artículo alterado por la Modificación Puntual del Plan general nº 51: Aprobada Definitivamente por Acuerdo Plenario de 30 de Octubre de 2003 (B.O.C. nº 230, de 28/11/03)

- Gasolinera en concordancia con viario exterior a manzana cuando así se prevea mediante estudio de detalle o proyecto unitario, y sin perjuicio de sus condiciones de uso y de las demás autorizaciones que, en su caso, se requieran.
2. A efectos de compatibilidad de usos individualizados en edificios con otro uso compatible, se estará al régimen general del artículo 5.9.1.; y a efectos de sustitución de usos individualizados, al 5.9.2.

CAPITULO 4. ORDENANZA DE ZONA DE NUCLEOS

Art. 11.4.1. Definición y ámbito

1. Se entiende por zona de núcleos los terrenos destinados por el plan a la construcción en lo que fueron asentamientos peri-urbanos que evolucionaron o se prevé evolucionen, hacia condiciones de tejido urbano, sin perder continuidad con la imagen y características tradicionales y sus invariantes morfológicos y tipológicos.
2. Su ámbito es el grafiado en el plano de Ordenación y Clasificación y siglas iniciadas con la letra **N** seguida de:
 - a) Un número, que identifica la categoría.
 - b) Una letra, que identifica el grado.

Art. 11.4.2. Categorías

1. La ordenanza contempla tres categorías en función de la intensidad de utilización del suelo:
 - 1: Intensiva.**
 - 2: Media.**
 - 3: Extensiva.**

Art. 11.4.3. Condiciones del sólido capaz

1. El área de movimiento esta constituida por: la totalidad de la parcela neta; menos los espacios correspondientes a las condiciones de posición fijadas en este artículo completado con las obligaciones derivadas de las reglas generales de colindancia, separación entre edificios, condiciones generales de la edificación; u otras servidumbres vinculantes.
2. Las alturas límite de la edificación, en número de plantas son:
 - Intensiva: 3
 - Media: 2
 - Extensiva: 2

Art. 11.4.4. Edificabilidad

1. La edificabilidad, o superficie construida, materializable, computable a efectos de aprovechamiento, será la resultante de multiplicar el índice de edificabilidad asignando a cada categoría por la superficie neta de parcela; conforme a los siguientes valores:
 - Intensiva: 0.80 m²/m².
 - Media: 0.60 m²/m².
 - Extensiva: 0.40 m²/m².
2. Dicha edificabilidad se computará en todo conforme a lo establecido en el capítulo 6 del título 3 de estas Normas.
3. La edificabilidad expresada en el punto 1 de este artículo tiene el carácter de máximo y mínimo a los efectos del apartado 3 del artículo 10.3.3.

Art. 11.4.5. Parcelario

1. Las condiciones de parcela mínima, a los efectos señalados por el artículo 3.3.5. de estas Normas, se determinan mediante el conjunto de parámetros que aparecen en el siguiente cuadro:

CONDICION	CATEGORIA		
	INTENSIVA	MEDIA	EXTENSIVA
FRENTE MINIMO	--	6	6
FONDO MINIMO	--	--	--
CIRCULO INSCRIBIBLE O	6	10	13
FONDO/FRENTE MAXIMO	5	4	4
SUPERFICIE MINIMA	150	300	450
SUPERFICIE MAXIMA	--	--	--
FONDO MAXIMO	--	--	--

2. Estas dimensiones límite podrán ser variadas mediante estudio de detalle de conformidad con el artículo 11.4.8.

Art. 11.4.6. Posición de la edificación¹

1. La edificación mantendrá las condiciones máximas de ocupación, en %, y mínimas separación a linderos, en metros, establecidas en el siguiente cuadro sin perjuicio de lo establecido en los artículos 4.2.1. punto 7 y 4.2.14. de estas Normas, y demás partes de las mismas que fuesen de aplicación.

EDIFICACIÓN EN NÚCLEOS: CONDICIONES DE POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN			
CONDICIÓN	INTENSIVA	MEDIA	EXTENSIVA
OCUPACIÓN	--	50	40
SEPARACIÓN A FRENTE DE PARCELA	4 M	5 M	5 M
SEPARACIÓN A LINDEROS	H/2; 3M	H/2; 3 M	H/2; 3 M

2. En todas las categorías la edificación deberá situarse respetando el retranqueo mínimo señalado en el cuadro precedente, sin perjuicio de la aplicación de las reglas de colindancia cuando existan edificios medianeros colindantes difícilmente eliminables (en los términos del artículo 11.2.8) y a ambos lados de la parcela. Las reglas de colindancia no se aplicarán cuando sólo exista un edificio medianero.
3. En todas las categorías, la edificación podrá situarse en posición medianera a linderos laterales siempre que:
 - a) La edificación colindante fuese medianera; o
 - 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; servidumbres que no podrán cancelarse en tanto subsista cualquiera de los dos edificios.
4. Excepcionalmente en categoría intensiva (N1A), cuando por el escaso fondo de la zona así calificada, resulte imposible la construcción de nueva planta de la edificabilidad que el Plan otorga a la parcela, se podrá reducir la separación mínima de la edificación al frente de parcela en la cuantía imprescindible para poder materializar el aprovechamiento patrimonializable correspondiente al propietario, sin superar en ningún caso la edificabilidad máxima del plan.

Art. 11.4.7. Forma de la edificación¹

1. Las condiciones de forma fijadas en el siguiente cuadro tienen carácter vinculante.

CONDICION	CATEGORIA		
	INTENSIVA	MEDIA	EXTENSIVA
FONDO EDIFICACION, MAXIMO	21	21	--
LONGITUD MAXIMA	75	75	50
RECTANGULO ENVOLVENTE, MAXIMO	--	--	--

2. Los planos de fachada frontal se situarán en función de la alineación de manzana, o de viario o espacio libre público interior si lo hubiera.

¹ Artículo alterado por la Modificación del Plan General nº 52 Aprobado Definitivamente por Acuerdo Plenario de 30 de Octubre de 2003 (B.O.C. nº 237 de 10/12/03; corrección de errores B.O.C. nº 240 de 15/12/03).

3. Los planos de fachada trasera respetarán el fondo máximo establecido, que se medirá a partir de la posición adoptada por la frontal.
4. En la categoría extensiva la solución podrá ser pareada con proyecto conjunto, o por preexistencia o acuerdo y deberán respetarse los retranqueos mínimos a linderos laterales.

Art. 11.4.8. Estudios de detalle

1. Cuando se den situaciones preexistentes difícilmente eliminables, entendiéndose por tales, situaciones consolidadas con edificación no calificable como fuera de ordenación ni como fuera de ordenanza, con una edificabilidad materializada superior al 50% del aprovechamiento patrimonializable, que impidan el cumplimiento de los parámetros generales de parcela mínima, se permitirá adecuar éstos a la situación preexistente, mediante Estudio de Detalle.

Art. 11.4.9. Condiciones adicionales

1. Podrán edificarse más de un edificio o cuerpo de edificación por parcela con respeto a las distancias de separación fijadas con carácter general en el artículo 4.2.1. punto 11.
2. En todas las categorías, la línea máxima de coronación será de 3.50 metros medida en relación a la altura de cornisa real del edificio.

Art. 11.4.10. Grados: condiciones de uso

1. A efectos de regulación de uso se señala un único grado: **A Residencial** sujeto al siguiente régimen de usos:
 - a) Uso dominante prioritario: residencial con exclusión de vivienda colectiva en la categoría 3 extensiva.
 - b) Usos dominantes permisibles:
 - Productivo de oficinas o comercial, en parcela independiente sin establecimientos que superen 1.000 m² de edificabilidad. Caso de actuación mediante unidades de ejecución, no se superará ni el 10% de la edificabilidad total, ni una edificabilidad total de 2.500 m².
 - Dotacional.
 - Infraestructuras básicas.
 - Gasolinera en colindancia con viario exterior a manzana cuando se actúe por frentes de manzana completos y sin perjuicio de sus condiciones de uso y de las demás autorizaciones que, en su caso, se requieran.
 - Garaje.
2. A efectos de compatibilidad de usos individualizados en edificios con otro uso compatible, se estará al régimen general del artículo 5.9.1.; y a efectos de sustitución de usos individualizados, al 5.9.2.
3. En el caso de obras de remodelación, reestructuración o de sustitución de edificación existente sin superar la edificabilidad conferida, se podrá mantener el uso preexistente, fuese cual fuese, siempre que se cumplan las condiciones ambientales y otras a él aplicables.

CAPITULO 5. ORDENANZA DE ZONA DE ACTIVIDADES PRODUCTIVAS

Art. 11.5.1. Definición y ámbito

1. Se entiende por zona de actividades productivas los terrenos previstos por el Plan a la construcción de edificios o instalaciones destinados a albergar en espacios especialmente diseñados para ello, distintas tareas o actividades económicas, desde las industriales más tradicionales a las de servicios terciarios especializados.
2. Su ámbito es el grafiado en el plano de Ordenación y Clasificación con siglas iniciadas con la letra **P** seguida de:
 - a) Un número, que identifica la categoría.
 - b) Una letra, que identifica el grado.

Art. 11.5.2. Categorías

1. La ordenanza contempla tres categorías en función de la intensidad de utilización del suelo:
 - 1: Intensiva;** caracterizada por un mayor uso y grado de ocupación del suelo como soporte de actividades menos sensibles a, o con mayor impacto sobre, la calidad medioambiental del entorno urbano y edificado.
 - 2: Media;** caracterizada por un grado de esponjamiento y potencial de calidad ambiental algo superior al precedente.
 - 3: Extensiva;** caracterizada por una mayor prioridad a condiciones de calidad ambiental, sin perjuicio de las condiciones y con mayor vocación para actividades no industriales o para la denominada industria escapatate.

Art. 11.5.3. Condiciones del sólido capaz

1. Las alturas límite de la edificación, en número de plantas son:

Intensiva:	2 plantas
Media:	3 plantas
Extensiva:	3 plantas

Art. 11.5.4. Edificabilidad

1. La edificabilidad, o superficie construida materializable, computable a efectos de aprovechamiento, será la resultante de multiplicar la superficie neta de parcela por el índice de edificabilidad asignando a cada categoría conforme a los siguientes valores:

- Intensiva:	1.10 m ² /m ² .
- Media:	0.85 m ² /m ² .
- Extensiva:	0.50 m ² /m ² .

2. Dicha edificabilidad se computará en todo conforme a lo establecido en el capítulo 6 del título 3 de estas Normas.

3. La edificabilidad expresada en el punto 1 de este artículo tiene el carácter de máximo y mínimo a los efectos del apartado 3 del artículo 10.3.3.

Art. 11.5.5. Parcelario

1. Las condiciones de parcela mínima par nuevas parcelaciones, a los efectos señalados por el artículo 3.3.5. de estas Normas, se determinan mediante el conjunto de parámetros que aparecen en el siguiente cuadro:

ACTIVIDADES PRODUCTIVAS: CONDICIONES DE PARCELA MINIMA			
CONDICION	CATEGORIA		
	INTENSIVA	MEDIA	EXTENSIVA
FRENTE MINIMO	15	20	20
FONDO MINIMO	30	40	40
CIRCULO INSCRIBIBLE O	--	--	--
FONDO/FRENTE MAXIMO	4	4	3
SUPERFICIE MINIMA	500	750	1000
SUPERFICIE MAXIMA	--	--	--
FONDO MAXIMO	--	--	--

2. Estas dimensiones límite podrán ser variadas mediante estudio de detalle de conformidad con el artículo 11.5.8.

Art. 11.5.6. Posición de la edificación¹

1. La edificación mantendrá las condiciones máximas de ocupación, en %, y mínimas separación a linderos, en metros, establecidas en el siguiente cuadro sin perjuicio de lo establecido en los artículos 4.2.1. punto 7 y 4.2.14. de estas Normas, y demás partes de las mismas que fuesen de aplicación.

ACTIVIDADES PRODUCTIVAS: CONDICIONES DE POSICION DE LA EDIFICACION

CONDICION	INTENSIVA	MEDIA	EXTENSIVA
OCUPACION	--	60%	40%
SEPARACION A FRENTE DE PARCELA	5 M	5 M	5 M
SEPARACION A LINDEROS	H/2; 4 M	H/2; 4 M	H/2; 4 M

Estas dimensiones límite podrán ser variadas mediante Estudio de Detalle, siempre que se den los supuestos de consolidación recogidos en el artículo 11.5.8

¹ Artículo alterado por la Modificación Puntual del Plan General número 11: Aprobada definitivamente por Resolución del Consejero de Obras Públicas Vivienda y Urbanismo de la Diputación Regional de Cantabria de 25 de Junio de 1999 (BOC nº 140, de 15/07/99)

- En el cuadro precedente: la letra H expresa la altura en metros de la línea de cornisa; y, el número tras el punto y coma indica la distancia mínima en metros a respetar si H/2 fuese menor.

Para categoría intensiva, en aquellas manzanas donde a la entrada en vigor del Plan la superficie construida con tipologías de adosamiento lateral supere el 50% de la ocupación de la manzana, la separación a linderos podrá ser nula.

Estas dimensiones límite podrán ser variadas mediante Estudio de Detalle, siempre que se den los supuestos de consolidación recogidos en el artículo 11.5.8.[MG34]

- La separación a frente de parcela expresada en el cuadro del punto 1 de éste artículo, tendrá carácter de máximo y mínimo, con la salvedad de lo establecido en el punto 2 del artículo 11.5.7. y las que pudieran figurar al respecto en las fichas de Areas Específicas.

Art. 11.5.7. Forma de la edificación

- Las condiciones de forma fijadas en el siguiente cuadro tienen carácter vinculante.

ACTIVIDADES PRODUCTIVAS: CONDICIONES DE FORMA DE LA EDIFICACION			
CONDICION	INTENSIVA	MEDIA	EXTENSIVA
FONDO EDIFICACION, MAXIMO	--	--	--
LONGITUD MAXIMA	--	100	100
RECTANGULO ENVOLVENTE, MAXIMO	--	100 x 100	100 x 100

- Los planos de fachada, o sus partes componentes, se situarán prioritariamente en relación con las alineaciones de manzana y, secundariamente, con las de viario o espacio libre público interior si lo hubiera.
- En las categorías intensiva y media la edificación podrá situarse en posición medianera a uno o ambos linderos colindantes siempre que:
 - Lo sea como resultado de estudio de detalle o proyecto unitario, o medie escritura de acuerdo con el propietario colindante.
 - La condición se inscriba en el registro de la propiedad como servidumbre de ambos colindantes; servidumbre que no desaparecerá en tanto subsista cualquiera de las dos edificaciones; y
 - Se garanticen condiciones adecuadas de acceso de vehículos de emergencia a todo el perímetro del conjunto de edificación resultante.
- En la categoría extensiva, la edificación podrá llegar a ser pareada o medianera en uno de los linderos laterales, siempre que se den idénticas condiciones a las establecidas en el punto precedente.

Art. 11.5.8. Estudios de detalle

- Cuando se den situaciones preexistentes difícilmente removibles, entendiéndose por tales, situaciones consolidadas con edificación no calificable como fuera de ordenación ni como fuera de ordenanza, con una edificabilidad materializada superior al 50% del aprovechamiento patrimonializable, que impidan el cumplimiento de los parámetros generales de parcela mínima, se permitirá adecuar éstos a la situación preexistente, mediante Estudio de Detalle.

Art. 11.5.9. Condiciones adicionales¹

- La altura de coronación estará como máximo 3.50 metros por encima de la línea de cornisa real del edificio.
- Se ajardinará al menos el 40% del área de retranqueo a frente de parcela teniendo carácter indicativo al efecto la banda de dos metros lindando con alineación exterior.
- La altura máxima de cornisa será de 7 metros en categoría 1, y 10 metros en categorías 2 y 3, salvo que se trate de una edificación con una sola planta sobre rasante destinada a una actividad productiva cuya naturaleza exija una altura superior, en cuyo caso, previa justificación de este extremo en el proyecto y con el informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales, será de aplicación esta última.

Art. 11.5.10. Grados: condiciones de uso

- A efectos de regulación de uso se divide la zona en los siguientes grados:

A: Industrial.

B: Mixta.

C: Empresarial, comercial.

¹ Modificación puntual del Plan General nº 10: Aprobada definitivamente por Resolución del Consejero de Obras Públicas, Vivienda y Urbanismo de la Diputación Regional de Cantabria de 25 de Junio de 1999 (B.O.C. nº 140, de 15/07/99)

2. El grado **A** productivo industrial
 - a) Uso dominante prioritario: productivo de industria-almacenaje, servicios y afines.
 - b) Usos dominante permisibles:
 - Productivo de oficinas sin superar el 10% de la superficie total construida en el ámbito del proyecto o de la Unidad de Ejecución. Admitiéndose en este último caso en parcela independiente.
 - Productivo comercial, excluyendo comercio de alimentación al pormenor, en parcela independiente.
 - Residencial hotelero, en parcela independiente.
 - Dotacional público.
 - Dotacional privado, en edificio de uso exclusivo.
 - Infraestructuras básicas.
3. En el grado **B** mixta
 - a) Usos dominantes prioritarios: productivo de industria-almacenaje, servicios y afines y oficinas.
 - b) Usos dominantes permisibles:
 - Productivo comercial excluyendo comercio de alimentación al pormenor, en parcela independiente y sin exceder el 20% de la edificabilidad total en el caso de actuar mediante unidad de ejecución.
 - Productivo comercial de alimentación al por menor hasta una superficie máxima de 2.500 m².
 - Residencial hotelero en parcela independiente.
 - Dotacional público.
 - Dotacional privado, en edificio de uso exclusivo.
 - Infraestructuras básicas.
4. En el grado **C** empresarial, comercial
 - a) Uso dominante prioritario: productivo de oficinas y comercio.
 - b) Usos dominantes permisibles:
 - Residencial hotelero, en parcela independiente.
 - Productivo de almacenaje, en edificio exclusivo independiente o sin exceder el 40% de la edificabilidad total en el caso de actuar mediante unidad de ejecución.
 - Dotacional público.
 - Dotacional privado, en edificio de uso exclusivo
 - Infraestructuras básicas.
5. Serán autorizables, en todas las categorías
 - a) Gasolineras, colindando con viario público y sin perjuicio de las condiciones de colindancia, uso y demás condiciones que les fueran aplicables.
 - b) Estaciones de servicio, con limitación de 1.500 m² de superficie construida.
 - c) Garajes.
6. A efectos de compatibilidad de usos individualizados en edificios con otro uso compatible, se estará al régimen general del artículo 5.9.1.; y a efectos de sustitución de usos individualizados, al 5.9.2.

CAPITULO 6.ORDENANZA DE ZONA DE ESPACIOS LIBRES

Art. 11.6.1. Definición y ámbito

1. Se entiende por zona de espacios libres los terrenos destinados al ocio, juegos, y actividades de esparcimiento no deportivas al aire libre así como al ajardinamiento arbolado u ornato de espacios carentes de edificación.
2. Su ámbito es el grafiado en el plano de ordenación y calificación con distintas tramas de cruces o puntos según la categoría.
3. Los espacios libres señalados por el Plan son o serán de titularidad pública, salvo en aquellos en que expresamente se indica carácter privado.

Art. 11.6.2. Categorías

1. La ordenanza contempla cinco categorías en correspondencia unívoca con los cinco usos individualizados cuyas condiciones generales se establecen en el capítulo 4 del título 5 de estas Normas:
 - a) **Espacios libres interiores:** identificados con trama de puntos de menor tamaño dibujados en el interior de las alineaciones de manzana. (L1)
 - b) **Parques y jardines:** identificados con trama de cruces de medio tamaño. (L2)
 - c) **Parques equipados:** identificados con trama de cruces de mayor tamaño. (L3)
 - d) **Espacios libres anexos a viario:** identificado con trama de puntos ligera en el exterior de las alineaciones de manzana.
 - e) **Playas:** identificadas con tramas de puntos aleatorios.

Art. 11.6.3. Condiciones pormenorizadas de ordenación

1. En los ámbito de parques equipados y de parques y jardines así como los de espacios libres interiores constituyen determinaciones expresas de carácter vinculante a tener en cuenta en el desarrollo y/o ejecución del planeamiento. Si, previamente a su ejecución, mediara plan parcial, especial o estudio de detalle, su delimitación podrá ser adecuada conforme al artículo 1.1.6. de estas Normas.
2. Los espacios libres anexos a viario constituyen determinaciones: de carácter vinculante en cuanto a su carácter público de uso público; y, de carácter indicativo en cuanto a su tratamiento como área ajardinada.
3. El señalamiento de playas tiene el carácter de descripción, que no de determinación de planeamiento. Si todo o parte del espacio por ellas ocupado perdiese su condición de playa, se le entenderá automáticamente calificado como:
 - a) Espacio libre de parques y jardines, si colindara con suelos urbanos, urbanizables o de sistema general.
 - b) Suelo no urbanizable, de igual categoría y grado de protección del terreno colindante.

Art. 11.6.4. Condiciones de diseño

1. Los proyectos de primera implantación de espacios libres se ajustarán a lo siguiente:
 - a) Parques equipados:
 - Señalarán los espacios susceptibles de ser destinados a soporte de equipamientos;
 - Serán unitarios para todo el ámbito, indicando el tratamiento provisional de los espacios destinables a equipamiento;
 - Podrán establecer o matizar, en su caso, hasta el nivel de estudio de detalle, condicionantes pormenorizadas por la posible edificación dotacional.
 - b) Parques, jardines y espacios libres interiores:
 - Tendrán carácter unitario;
 - Potenciarán su uso y disfrute por la población colindante: áreas estanciales, de paseo, de juegos u ocio activo;
 - Darán prioridad a tratamientos arbolados y ajardinamiento de moderada exigencia de mantenimiento.
 - c) Espacios libres anexos a viario:
 - Formarán parte obligada de los proyectos de obras de urbanización del viario colindante;
 - Si no se previesen obras de urbanización, su proyectos se realizarán de oficio por los servicios técnicos municipales o por los particulares propietarios de terrenos o parcelas colindantes previa licencia municipal.
2. Los planes parciales, planes especiales o estudios de detalle incluirán propuestas de diseño, como mínimo a nivel de avance, de cuantos espacios libres figurasen en su interior.

Art. 11.6.5. Condiciones de uso

1. Las condiciones de uso serán:
 - a) Las fijadas, en su caso, por las fichas pormenorizadas; y
 - b) Las generales establecidas en el capítulo 4 del Título 5 de estas Normas
2. En el caso de espacios libres longitudinales interiores colindantes con viario se estará a lo dicho en el artículo 5.4.8. de estas Normas.

CAPITULO 7.ORDENANZA DE ZONA DE EQUIPAMIENTOS

Art. 11.7.1. Definición y ámbito

1. Se entiende por zona de equipamientos los terrenos destinados, con carácter excluyente, a acoger instalaciones o edificación necesaria para el desempeño de servicios y actividades propias del sector público, o caso de no estarle reservadas en exclusiva, a las de índole análoga de desempeño o titularidad privada. Los servicios y actividades contemplados por esta ordenanza son los expresados en el capítulo 5 del título 5 de estas Normas.
2. Su ámbito es el conjunto de ámbitos menores señalados por el en el plano de Ordenación y Clasificación mediante línea continua de contorno de mayor espesor en cuyo interior figura una doble numeración:
 - a) Un primer número, secuencial, que identifica e individualiza a cada equipamiento.
 - b) Un segundo número, de un dígito del 1 al 6, que identifica la categoría

Art. 11.7.2. Categorías

1. La ordenanza contempla seis categorías en correspondencia unívoca con los usos individualizados de equipamiento, cuyas condiciones generales se establecen en el mencionado capítulo 5 del título 5 de estas Normas:

1: Deportivo.

2: Educativo.

3: De interés público y social.

4: Religioso.

5: Especial.

6: Por especificar.

Art. 11.7.3. Condiciones pormenorizadas de ordenación¹

1. Como parte integrante de la presente ordenanza, y de acuerdo a las Normas, el Plan incorpora un listado de equipamientos cuyo contenido se explicita en su introducción.
2. La edificabilidad máxima materializable y la altura máxima en número de plantas será, salvo en el caso de edificación catalogada que se regirá por sus normas de protección, la mayor de las siguientes:
 - a) La correspondiente al uso dotacional a que estuviese adscrito, expresada en el Capítulo 5 del Título 5 de estas Normas.
 - b) La de origen si estuviera en un área específica remitida.
 - c) La concretada en el listado de equipamientos por el propio Plan o posteriormente por el procedimiento previsto en el apartado 4 de este artículo.
3. Las demás condiciones pormenorizadas de ordenación de aplicación serán subsidiariamente y por este orden las siguientes:
 - a) Cuando se trate de edificación catalogada, según las normas de protección del Título 6.
 - b) Las condiciones de ordenación concretadas en el listado de equipamientos por el propio Plan o posteriormente por el procedimiento previsto en el apartado 4 de este artículo.
 - c) Las condiciones correspondientes al uso dotacional expresado en el Capítulo 5 del Título 5 de estas normas.
 - d) Las condiciones tipológicas subsidiarias del Capítulo 2 del Título 4 de estas Normas.
4. El Ayuntamiento podrá, en cualquier momento, mediante el procedimiento del artículo 146 de la Ley del Suelo 1/92:
 - a) Concretar el uso de equipamiento al que se destinará cualquiera de los incluidos en la categoría 6.
 - b) Asignar a cualquier otra categoría cualquiera de los equipamientos que no sean sistemas generales ni dotación urbana estructurante señalados por el Plan.
 - c) Agregar suelos de equipamientos colindantes entre si y/o subdividir los señalados por el Plan o fueran resultantes de agregación previa.
 - d) Establecer condiciones específicas de ordenación del equipamiento de acuerdo con el conjunto de lo siguientes criterios:

¹ Artículo alterado por la Modificación Puntual del Plan General número 8: Aprobada definitivamente por Resolución del Consejero de Obras Públicas Vivienda y Urbanismo de la Diputación Regional de Cantabria de 12 de Marzo de 1.999 (BOC nº 72, de 12/04/99; corrección de errores en B.O.C. nº 86, de 30/04/99)

- Potenciar la utilidad y funcionalidad del equipamiento.
- Idoneidad de la ordenación que resulta en la propia parcela.
- Idoneidad de la imagen urbana que resulta.
- Similitud con las condiciones de ordenación previstas por el Plan para las unidades de zona colindantes, entendiendo como colindantes las que comparten linderos y aquellas cuyo frente se sitúe en alineación opuesta a la de la dotación en cuestión, separada de ella sólo por viario o espacio libre.

CAPITULO 8.ORDENANZA DE ZONA DE VIARIO

Art. 11.8.1. Definición y ámbito

1. Se entiende por zona de viario los terrenos destinados por el Plan, o por los instrumentos que lo desarrollen, a tráfico rodado o peatonal.
2. Su ámbito es:
 - a) El correspondiente a sistemas generales expresamente asignados a esta función.
 - b) El señalado expresamente por el plano de Clasificación, Calificación y Ordenación del suelo como comprendido entre alineaciones exteriores de manzana sin trama alguna.
 - c) El señalado directamente, o por remisión por las fichas de áreas específicas (capítulo 10 del presente título).
 - d) El señalado expresamente por el Plan como vinculante interior de manzana.
 - e) El existente en el interior de manzanas, no señalado expresamente por el Plan.
 - f) El que se señale como tal en desarrollo o ejecución del Plan.

Art. 11.8.2. Categorías

1. La ordenanza contempla tres categorías:
 - a) De sistema general: los que se señalan expresamente como tales en el plano de Régimen y Clasificación del suelo.
 - b) Estructurante: los que, sin ser sistema general, se entienden como rasgo del modelo territorial y aparecen grafiados en el plano guía de sistemas generales y elementos urbanos estructurantes.
 - c) Local: cuyo trazado y sección carecen de cualquiera de las dos condiciones anteriores.

Art. 11.8.3. Condiciones pormenorizadas de ordenación y uso

1. A efectos de condiciones pormenorizadas de ordenación y diseño, el Plan señala las siguientes situaciones:
 - a) Autopistas, autovías y carreteras nacionales o comarcales.
 - b) Viario general, rodado.
 - c) Viario compartido, restringido.
 - d) Aparcamiento.
2. La ordenación pormenorizada de autopistas, autovías y carreteras nacionales o comarcales se hará mediante planes especiales o proyectos específicos redactados y tramitados conforme a los regímenes derivados de su titularidad y de la legislación sectorial. En los tramos que transcurran en suelos clasificados como urbanos, o que puedan llegar a serlo en desarrollo del Plan, se tendrán en cuenta y reflejarán:
 - a) Las situaciones colindantes existentes o previsibles;
 - b) Las necesidades de movimiento peatonal, incluidos cruces exentos de riesgo;
 - c) El arbolado y tratamiento de aceras y espacios no ocupados por calzadas;
 - d) La eliminación, mediante pantallas acústicas o elementos naturales, de situaciones de contaminación acústica al vecindario.
3. La ordenación del viario público rodado tendrá en cuenta los criterios señalados a continuación jerarquizados de más o menos:
 - a) Los de diseño interno en planta, grafiados por el Plan para algunos puntos o enclaves que el Plan considera especialmente significativos, deberán interpretarse con carácter indicativo.
 - b) La situación actual, interpretada a la luz de lo expresado en el punto precedente.
 - c) Las secciones tipo reflejadas en la figura 10 que deberán ser respetadas en todo lo posible salvo que hubiese impedimentos físicos o funcionales que aconsejasen su adecuación.

- d) Lo que, con sujeción a lo anterior, se señale por los instrumentos de planeamiento que se redacten en desarrollo del Plan, que, en el ámbito del viario deberán señalar con carácter, al menos, indicativo:
 - Calzadas y bandas de aparcamiento, en su caso.
 - Aceras.
 - Arbolado.
 - Ámbitos de aparcamiento en superficie.
4. La ordenación del viario público restringido tendrá en cuenta la secuencia de criterios expresados en el punto precedente incrementada con los siguientes:
 - a) La elección de pavimentos dará preferencia a los más adecuados al tráfico peatonal y ornato.
 - b) Para el deslinde de espacios de tráfico rodado y peatonal, si se hiciese, no se utilizarán diferencias de nivel, aceras, bordillos o dispositivos análogos.
 - c) Se dotará de arbolado allí donde la sección fuese suficiente y las condiciones ambientales o de intensidad de uso lo permitiesen. Caso contrario se podrán instalar dispositivos artificiales (toldos, toldillos, pérgolas, marquesinas...) para protección ambiental de los viandantes.
 - d) El trazado, posición de arbolado, mobiliario urbano y/o demás elementos se llevará a cabo en modo a dificultar circulación rodada a velocidad superior a 10 kilómetros hora.
5. La ordenación pormenorizada de los ámbitos de aparcamiento en superficie se realizará conforme a lo expresado en los puntos 2 y 3 precedentes en lo que sean de aplicación.
6. En todo lo no señalado en este artículo se estará a las condiciones generales de uso expresadas en el capítulo 6 del título 5 de estas Normas.

Art. 11.8.4. Respetto del viario existente interior de manzana

1. El señalado por el Plan con carácter vinculante sólo podrá eliminarse o modificarse mediante plan especial de reforma interior o modificación puntual del Plan, sin perjuicio del margen de adecuación a que hace referencia el artículo 1.1.6. de éstas Normas.
2. El existente no señalado como vinculante mantendrá las alineaciones existentes y su carácter público salvo que medie estudio de detalle o figura de planeamiento de superior nivel que podrá ordenar libremente del suelo correspondiente, sin perjuicio de los derechos de aprovechamiento que, en su caso, fuesen de aplicación.

CAPITULO 9.ORDENANZA DE ZONA DE INFRAESTRUCTURAS

Art. 11.9.1. Definición y ámbito

1. Se entiende por zona de infraestructuras los terrenos destinados, con carácter excluyente, por el Plan a albergar instalaciones o edificación funcionalmente relacionada con los usos de infraestructuras territoriales.
2. Su ámbito es el grafiado en el plano de Ordenación y Calificación con trama de líneas discontinuas horizontales.

Art. 11.9.2. Categorías

1. La ordenanza contempla cuatro categorías, significadas con un dígito situado en el interior del ámbito correspondiente con el siguiente significado:
 - 1: Portuarias:** vinculadas específicamente al área de servicio portuarios de conformidad con la Ley de Puertos.
 - 2: Ferroviarias:** tráfico y servicios ferroviarios.
 - 3: Rodoviarías:** estaciones de autobuses, cocheras, terminales de transporte rodado y análogas.
 - 4: Básicas:** las correspondientes a abastecimiento, saneamiento, energía eléctrica y gásica, telefonía y comunicaciones.

Art. 11.9.3. Portuarias

Ubicadas, en su totalidad en el ámbito del sistema general portuario, se concretarán mediante Plan Especial de Ordenación, de conformidad con la Ley de Puertos y los criterios expresamente señalados en la ficha correspondiente al mencionado sistema general.

Art. 11.9.4. Ferroviarias

1. Las infraestructuras ferroviarias están diferenciadas en tres tipos de ámbitos:

- a) Sistema general correspondiente al ámbito de estaciones: cuya ordenación pormenorizada de edificación y usos se concretará mediante Plan Especial, de conformidad con los criterios expresamente señalados en la ficha correspondiente al mencionado sistema general.
 - b) Sistemas generales de cauce ferroviario expresamente señalados como tales y que no transcurren por el interior de área(s) específica(s): cuya ordenación pormenorizada se realizará mediante proyecto(s) específico(s) que tratará(n) a los apeaderos y estaciones, excluidas las del punto a precedentes, con la Normativa aplicable a dotaciones de interés público y social.
 - c) Sistema general de cauce ferroviario incluidos en el interior de las áreas específicas cuya ordenación pormenorizada podrá hacerse:
 - En cualquier momento como parte de Plan Especial o proyecto específico de trazado o remodelación de accesos ferroviarios.
 - En conjunción con la del Area Específica en la que está incluida.
2. El Plan General no confiere carácter de sistema general a parte de los terrenos actualmente ocupados por cauce ferroviario en funcionamiento para acceso de RENFE y FEVE al ámbito de las estaciones y señala para esos terrenos, que transcurren en el interior de áreas específicas, otros usos o zonificación. En estos ámbitos, y con carácter prioritario a lo dicho en las correspondientes fichas de áreas específicas:
- a) El mantenimiento de, y/o modificaciones necesarias para, las condiciones idóneas de funcionalidad prevalecerá sobre cualquier otra determinación en tanto y mientras sean precisas sus instalaciones.
 - b) Las previsiones de ordenación recogidas de las áreas específicas sólo pasaran a ser operativas si y cuando se hubiese amortizado el uso de las instalaciones existentes, en cuyo momento los terrenos así liberados pasaran a destinarse a lo señalado en el Plan recayendo en los actuales titulares el conjunto de beneficios y cargas que eso comporte.

Art. 11.9.5. Rodoviarías

1. La adecuación pormenorizada de las infraestructuras rodoviarías se realizará:
 - a) Mediante plan especial, estudio de detalle o proyecto unitario allí donde el Plan hubiese fijado condiciones bastantes para ello, o para el que pasasen a fijarse condiciones de conformidad con el punto 7 del artículo 11.7.3.
 - b) Mediante Plan Especial, en los demás casos.

Art. 11.9.6. Básicas

1. La ordenación pormenorizada de edificación y usos de las áreas destinadas a infraestructuras básicas se podrá llevar a cabo mediante Plan Especial o proyecto específico con los siguientes criterios:
 - a) En el caso de construcciones, se aplicarán las condiciones generales de uso que fuesen más análogamente aplicables a la actividad a desempeñar.
 - b) Si las construcciones o usos fuesen asimilables a alguna categoría dotacional, se podrá estar a lo dicho en el artículo 11.7.3. respecto de dotaciones generales.
 - c) En todo lo que no estuviese regulado en lo anterior, se aplicarán las condiciones tipológicas subsidiarias, artículo 4.2.1.

CAPITULO 10. ORDENANZA DE AREAS ESPECIFICAS

Art. 11.10.1. Definición y ámbito

1. Son áreas específicas los ámbitos que el Plan delimita como tales por entender que, en ellos, el logro de los objetivos de planeamiento no puede encomendarse exclusivamente al mecanismo regulador de las ordenanzas. Sus preexistencias edificadas, los usos existentes o previstos, y la naturaleza de las operaciones de mantenimiento, mejora o transformación previstas por el Plan, requieren modos de regulación o criterios de ordenación que tengan en cuenta las circunstancias específicas de cada uno de estos ámbitos.
2. El ámbito de cada área específica aparece grafiado:
 - a) En el Plano de Clasificación, Calificación y Ordenación del Suelo: mediante línea perimetral y con dos números que identifican individualmente a cada área específica y no su categoría.
 - b) En el plano de Régimen y Gestión: con una línea perimetral continua y dos números en su interior el primero de identificación individualizada y el segundo que expresa la categoría a que corresponde.

Art. 11.10.2. Categorías

1. La ordenanza contempla cinco categorías en función del tipo de circunstancias y/o modos, criterios u objetos de ordenación y regulación:

- 1: Mantenimiento:** prevalece la situación actual.
- 2: Reordenación:** se prevé algún grado de remodelación interior.
- 3: Singulares:** situaciones únicas o no generalizables.
- 4: Diferidas:** con ordenación pormenorizada encomendada a desarrollo del planeamiento mediante plan especial o estudio de detalle.
- 5: Remitidas:** que asumen, total o parcialmente, el resultado de instrumentos de planeamiento a cuyas determinaciones se remiten.

Art. 11.10.3. Fichero de Areas Específicas

1. Como anexo a, y parte integrante de, estas Normas el Plan incorpora ficha individualizada de cada área específica.
2. El contenido de cada ficha tiene un doble carácter:
 - a) Complemento de la memoria del Plan, en lo que aportan de descripción, justificación, criterios y objetivos propios del área.
 - b) Ordenación o complemento de la ordenación y regulación en cuanto precisan todo o parte del conjunto de condiciones pormenorizadas de trazado, edificación y uso, remitiéndose para el resto bien a condiciones generales o de zona, bien a figuras de planeamiento por desarrollar o existentes.
3. En la interpretación y aplicación de lo que tienen de memoria, se estará a lo dicho en los artículos 1.1.8. y 1.1.9. de estas Normas en lo que sean de aplicación.
4. En lo que tienen de ordenación pormenorizada o de instrucciones para el desarrollo de planeamiento serán directamente aplicables, conforme proceda, con carácter vinculante, salvo en aquellos extremos que las fichas declaren expresamente como indicativos, para cuya interpretación se estará a lo dicho en el artículo 1.1.10. de estas Normas.
5. El contenido y/o modo de aplicación de lo establecido en las fichas se llevará a cabo de conformidad con lo establecido en el resto de este capítulo que tendrá respecto a ellas carácter complementario y subsidiario.
6. Con independencia del sistema de actuación y programación previstos en las fichas de áreas específicas, el Ayuntamiento o, en su caso, la administración pública competente, podrá proceder en cualquier momento a la expropiación de los suelos destinados a espacios libres, viario o equipamiento con objeto de ejecutar las determinaciones del Plan.
7. La expropiación a que se refiere el punto anterior otorgará a la administración actuante el correspondiente aprovechamiento urbanístico.

Art. 11.10.4. Areas específicas de mantenimiento

1. Su objetivo genérico es el mantenimiento de la edificación o condiciones de edificación existente y la mejora, en su caso, de las condiciones ambientales y de urbanización.
2. Las condiciones de edificabilidad y demás extremos de ordenación pormenorizada, incluidos usos, se regirán por la situación existente, salvo en aquella parte de ésta que se hubiese producido sin o contra licencia, cuya edificabilidad no computara.
3. Salvo en lo relativo a las obligaciones de cesión de aprovechamiento que pudieran producirse con motivo de sustituciones de usos, se entenderá que tienen plenamente cumplidas todas sus obligaciones urbanísticas.
4. En determinados casos el Plan varía en más o en menos la edificabilidad permitida respecto de la existente; ésta variación se entenderá distribuida entre los propietarios en proporción a su superficie de parcela.

Art. 11.10.5. Areas Específicas de reordenación

1. Su objetivo genérico es el de obtener mejoras respecto las condiciones de vivienda habitabilidad y/o ordenación existente. Para ello establece un procedimiento que permite la sustitución gradual, edificio a edificio, por partes o completa, de la situación actual por otra que el Plan considera preferente.
2. La edificabilidad será: la mayor de las siguientes:
 - a) La establecida en la ficha individualizada.
 - b) La obtenida al multiplicar por 110 m² el número actual de viviendas y apartamentos y sumar al resultado la ocupada por los demás usos.
3. La edificabilidad materializable expresada en el epígrafe b del punto precedente sólo será aplicable si:
 - a) Se cumplen condiciones de realojo a residentes y actividades.
 - b) La superficie destinada a usos residenciales de vivienda o apartamentos fuese igual o superior al producto 110 x número de viviendas anteriormente expresada.
 - c) Se trata de obras de sustitución (o de ampliación, si estuviese permitida).

4. Las condiciones pormenorizadas de ordenación y uso serán las expresadas en cada ficha y/o en la ordenanza a que se remitan con carácter complementario o subsidiario.
5. Los ámbitos de gestión serán los señalados en las fichas correspondientes sin perjuicio de, y complementados con, aquellas Unidades de Ejecución que hayan de delimitarse, bien de oficio o a instancia de particulares de acuerdo con los artículos 143, 144 y siguientes de la Ley del Suelo.
6. La ejecución de las determinaciones del Plan podrá realizarse:
 - a) Mediante ejecución de la ordenación señalada por el Plan cuando ésta contuviese alineaciones y usos pormenorizados.
 - b) Mediante proyecto y licencia directa si no mediase apertura de viario y se respetasen las condiciones generales de separación entre edificios.
 - c) Previo estudio de detalle de todo o parte del área.
 - d) Previo plan especial de reforma interior, para todo el ámbito si supusiese apertura de nuevo viario público interior no previsto por el Plan o excediese de algún otro modo el rango de contenidos propio de los estudios de detalle.
7. En los supuestos c y a del artículo precedente se podrá excluir la edificación existente que se considerase conforme con la ordenación resultante, en cuyo caso se reconsiderará automáticamente incluida en las condiciones de mantenimiento expresadas en el artículo precedente.
8. Los terrenos de propiedad municipal incluidos en el ámbito se considerarán automáticamente incorporados y disponibles para el logro de la ordenación propuesta. Esto no generará por ello derechos de aprovechamiento a favor de la administración, salvo los que le correspondiesen por:
 - a) Terrenos patrimoniales de la administración y terrenos afectados a dotaciones y equipamientos que en ejecución del Plan General anteriormente vigente se hubiesen obtenido por expropiación forzosa.
 - b) Edificación no dotacional existente;
 - c) Indemnizaciones por edificación dotacional que no se mantuviese en la ordenación resultante.
 - d) Servir de base para el cálculo de la edificabilidad materializable.
9. A efectos de valoración se considerará que los espacios libres privados, interbloques resultado de actuaciones previas y que no hubieran pasado a propiedad municipal ya materializaron la edificabilidad que tenían conferida.
10. La edificabilidad materializable (puntos 2 y 6 de este artículo) podrá expresarse mediante valores absolutos o índices. La expresada en índice se aplicará a la superficie bruta del ámbito.
11. La distribución de edificabilidad, o aprovechamiento, entre propietarios se hará de conformidad con arreglo a las determinaciones que sean de aplicación del Reglamento de Gestión Urbanística utilizando, a efectos de correcciones, los siguientes criterios; mencionados en orden preferente:
 - a) La superficie de las fincas, previa a los procesos de edificación que hubiesen dado lugar a división horizontal y/o a la aparición de espacio libre o viario privados interbloques o exteriores.
 - b) La edificabilidad computable existente.

Art. 11.10.6. Areas Específicas singulares

1. Su objetivo genérico es el de asegurar la ordenación y regulación adecuada de situaciones atípicas por su escala o por la naturaleza de los usos que ellos se dan o prevén.
2. La edificabilidad materializable será la expresada en la ficha o, en su defecto, la menor de las obtenidas:
 - a) Al aplicar, conforme proceda, la de la ordenanza u ordenanzas subsidiarias a que hiciera referencia la ficha.
 - b) Al resultado de incrementar la existente en un 20%.
3. La ejecución de las determinaciones del Plan podrá realizarse conforme a lo expresado en el punto 5 del artículo 11.10.5. precedente.

Art. 11.10.7. Areas Específicas diferidas

1. Su objetivo genérico es el de encomendar al desarrollo del planeamiento la ordenación pormenorizada de determinados ámbitos o situaciones, en los que no se considera conveniente u oportuno que dichos extremos figuren como determinación directa del Plan.
2. El desarrollo del planeamiento se realizará de conformidad con los criterios e instrucciones establecidos por la ficha correspondiente y mediante plan especial de reforma interior o estudio de detalle, según en ella se especifique.
3. El ámbito de desarrollo del planeamiento será la totalidad del al área específica. Podrá no obstante desarrollarse por partes siempre que medie delimitación previa de ámbito parcial que constituya unidad de ejecución.
4. Será de aplicación lo expuesto en los puntos 7 y 8 del artículo 11.10.5. en lo que proceda.

Art. 11.10.8. Areas específicas remitidas

1. Su objetivo es dar continuidad a determinaciones resultantes de figuras de planeamiento aprobadas definitivamente con anterioridad.
2. La ordenación pormenorizada de edificación y usos será la establecida por la figura de planeamiento a que remite la ficha del área correspondiente, con las mayores precisiones o condicionantes que la ficha establezca.
3. Salvo manifestación expresa en sentido contrario, la interpretación de la figura de planeamiento a que se hace remisión se hará de conformidad con las definiciones y condiciones generales de edificación y usos establecidos en las presentes Normas.
4. La ficha podrá establecer:
 - a) Ajustes que reducen la delimitación de la figura a que se remite. Los terrenos excluidos de la delimitación quedarán regulados por las ordenanzas de zona u otras determinaciones de planeamiento que el Plan les señale.
 - b) Cambios o modificaciones vinculantes de trazado, ordenación u otros:
 - Se entenderá que la figura de planeamiento a que se remite es de plena aplicación en todo lo no cambiado o modificado.
 - Se interpretará que hay acuerdo y mandato expreso de modificación parcial de la figura de planeamiento en los terrenos afectados por cambio o modificación
 - c) Cambios o modificaciones indicativas: se entenderá que hay autorización y declaración de conveniencia y oportunidad, pero no mandato, para modificar la figura de planeamiento.
5. En todo caso el Ayuntamiento o, en su caso los particulares que lo hubieran promovido, podrán elaborar versión refundida de la figura de planeamiento incorporando lo dicho en los puntos 3 y 4 anteriores. Su elaboración será obligatoria cuando el Plan así lo establece.
6. La versión refundida podrá tramitarse conjuntamente con la modificación si la hubiera. Si no hubiera modificación, la versión se refundirá, para ser, definitivamente aprobada, deberá:
 - a) Ser aprobada inicialmente en sesión plenaria.
 - b) Someterse a información pública al menos un mes .
 - c) Resolver sobre las alegaciones recibidas, siendo asumibles sólo las que se refieran al modo de integración en el nuevo texto de las definiciones y condiciones generales y/o la precisión de transcripción cartográfica.

DISPOSICIONES ADICIONALES**Primera. Alineaciones vinculantes e indicativas**

1. Se entenderán como vinculantes las alineaciones señaladas con línea continua en los planos y que correspondan a:
 - a) Alineación exterior de manzana.
 - b) Alineación de viario interior de manzana.
 - c) Alineación de espacios libres lineales paralelos a una alineación de viario o exterior de manzana.
 - d) Límites de dotaciones coincidentes con alguno de los elementos señalados en los puntos a, b y c precedentes.
 - e) Límites de áreas de ocupación paralelos a una alineación de viario exterior de manzana.
2. Se entenderán como indicativas.
 - a) Alineaciones de viario señaladas en línea discontinua.
 - b) Alineaciones de viario interior existente no grafiado expresamente como trazado del Plan.
 - c) Cualquier otro elemento expresamente señalado como tal por el Plan.

Segunda. Ajuste de determinaciones vinculantes

1. Las alineaciones vinculantes se considerarán fijas y exactas hasta en tanto no se produzca alguno de los actos que se regulan en esta disposición.
2. En todo el término municipal, la elaboración y aprobación de versión refundida sobre cartografía de mayor actualidad o precisión implicará la trasposición de las determinaciones del plan a la nueva base cartográfica, con los ajustes que deriven, que tendrán la consideración de adecuaciones de contenido del Plan a efectos de lo establecido en el artículo 1.1.6.
3. En suelos en que el desarrollo del Plan requiera Plan Especial de Reforma Interior, establecido desde el Plan o acordado con posterioridad, se podrá:
 - a) Desplazar las trazas, ampliar las secciones o ajustar las alineaciones a las situaciones preexistentes siempre que los cambios resultantes mantengan la conectividad y continuidad viaria con el entorno, y no alteren la geometría básica de lo trazado por el Plan. Se entenderá que no hay alteración de la geometría básica cuando: se mantengan las direcciones y condiciones de ortogonalidad, no se aumente la afección a edificación existente; los desplazamientos laterales de las trazas no excedan una distancia de diez metros; y se mantenga o supere la sección señalada para espacios libres o paralelos a alineación o la distancia mínima señalada para áreas de ocupación.
 - b) Podrán, asimismo, disminuir localmente las secciones de viario siempre que: con ello se evite afectar a edificaciones existentes; la disminución se produzca en un tramo no superior a treinta metros; y, en ningún caso, se merme la funcionalidad del viario anterior y posterior del tramo de sección más reducida, atendiendo tanto a la circulación rodada como a la peatonal.
 - c) Podrán señalar viario adicional.
4. En áreas remitidas por el Plan a estudio de detalle, o para las que se señale dicha figura, podrá también ser de aplicación lo expresado en los apartados a y b del punto anterior.

Tercera. Alcance de las alineaciones indicativas.

1. Las alineaciones indicativas señaladas con líneas de trazos expresan tan sólo una idea funcional. Su posición y geometría específica pueden ser alteradas, desplazadas, interpretadas y/o complementadas por las figuras de planeamiento que desarrollen el Plan con sujeción a las siguientes condiciones:
 - a) Mantener, sea cual sea la traza, las condiciones de continuidad señaladas por el Plan con el viario exterior.
 - b) Interpretar como secciones mínimas las señaladas por el Plan.
 - c) Justificar la mejora de ordenación que de dicha variación se deriva.
2. En todo caso, hasta en tanto no se produzca el desarrollo del planeamiento, no se autorizaran edificaciones en las áreas señaladas como viario indicativo.
3. El viario público existente en el interior de las manzanas no grafiado expresamente como determinación de planeamiento, aunque aparezca en las bases cartográficas se entenderá que tiene carácter indicativo. Podrá ser mantenido en su estado actual y podrá ser, alternativamente, trasladado, ajustado o eliminado mediante expediente específico de:
 - a) Compensación o reparcelación en la que estén incluidas todas las fincas que sean colindantes con el tramo afectado.

- b) Estudio de detalle o plan especial.

Cuarta. Impacto medioambiental.

1. El desarrollo y ejecución del Plan cumplirá los requisitos señalados en esta disposición.
2. Protección de la calidad del agua:
 - a) El tratamiento de depuración de las aguas residuales deberá asegurar en todo momento el cumplimiento de los parámetros característicos mínimos establecidos en la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas y su Reglamento (Real Decreto 849/1986, de 11 de abril).
 - b) Se garantizará la no contaminación de capas freáticas por contaminación procedente del desarrollo de los proyectos del Plan General.
 - c) Vertidos al mar: El vertido de efluentes líquidos a la costa debe obtener la necesaria autorización de vertido en aplicación de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas y R.D. 1471/1989 del Reglamento que la desarrolla. En esta autorización se determinan las últimas condiciones de vertido, lo que definiría el grado de depuración necesaria.
3. Protección de la calidad del aire: las emisiones a la atmósfera se mantendrán dentro de los límites establecidos por el Decreto 833/1975, de 6 de febrero, de protección del ambiente atmosférico.
4. Protección de la vegetación:
 - a) La tierra que se extraiga de las explanaciones y que no sea utilizada para asentamientos o como capa fértil dentro de los diferentes proyectos que se ajusten al PGOU, y los residuos y materiales de obras sobrantes de la construcción, deberán ser retirados de la zona y llevados a lugar apropiado autorizado.
 - b) La ejecución de las podas de los árboles del municipio deberá respetar los requisitos previstos por los tratamientos silvícolas para este tipo de actuaciones, al objeto de compatibilizar la seguridad vial y la pervivencia adecuada de los árboles.
5. Protección del paisaje: en el entorno de las zonas afectadas por actuaciones industriales deberán colocarse pantallas vegetales (de especies autóctonas de la zona), para reducir el impacto visual de las instalaciones desde lugares frecuentados, y favorecer su integración paisajística.
6. Espacios singulares: las actuaciones a realizar sobre los siguientes espacios deberá contar con un Informe de Impacto Ambiental específico.
 - a) Peñacastillo: proyecto de restauración ambiental.
 - b) Finca de La Remonta: urbanización de la finca y creación de un espacio libre en el entorno de la charca existente.
 - c) Ría de San Pedro - entorno de La Maruca: actuaciones de mejora de infraestructuras para el uso actual.
 - d) Entorno de la Virgen del Mar: actuaciones de mejora de infraestructuras para el uso actual.
 - e) Parque de Las Llamas: actuaciones a desarrollar.
 - f) Parque de Mataleñas: actuaciones a desarrollar.
 - g) Restos de la marisma de Raos: actuaciones a desarrollar.
7. Las obras, instalaciones o actividades que pretendan ubicarse o desarrollarse en suelo no urbanizable y que figuren en los anexos I y II del Decreto 50/91 de Evaluación de Impacto Ambiental para Cantabria, o la normativa que en su día sustituya a ésta, tendrán que sustanciar el correspondiente expediente al respecto según el citado Decreto.

Quinta. Condiciones mínimas de urbanización para que una parcela tenga condición de solar.¹

Las condiciones de urbanización que se señalan operan como un requisito tanto de condición de solar como de delimitación de UE, cuando éstas fueran exigibles según el plan general y la Ley del Suelo.

Criterios básicos:

1. Si se dispone de los espacios correspondientes al 100% de la sección del vial en el frente de la parcela, se deberá urbanizar la sección completa del vial. En todo caso siempre se urbanizará la sección máxima del vial posible según los terrenos dispuestos.
2. La conexión a la red viaria existente en funcionamiento y suficiente se realizará con al menos 2/3 de la sección del viario previsto en el planeamiento para el vial de enlace con la misma. La sección del viario que se ejecute deberá contener al menos una de las aceras según el planeamiento.

Se considerará que un vial existente en funcionamiento es suficiente para conectar un nuevo vial y/o para dar accesibilidad a parcelas a efectos de que éstas reúnan las condiciones de solar, siempre que dicho vial forme parte de la red viaria del planeamiento y permita al menos dos carriles de circulación.

¹ Artículo alterado por la Modificación Puntual del Plan General número 5: Aprobada definitivamente por Resolución del Consejero de Obras Públicas Vivienda y Urbanismo de la Diputación Regional de Cantabria de 7 de Agosto de 1.998 (BOC nº 165, de 19/08/98)

3. Los viales de nueva apertura se ejecutarán en el frente de las parcelas objeto de la actuación siempre con la sección completa prevista en el planeamiento.
4. Las parcelas o actuaciones con más de un frente a vial deberán cumplir las condiciones mínimas de urbanización en todos los viales a los que dan frente y en la conexión a la red viaria existente en funcionamiento suficiente. La urbanización de un vial y su conexión habilitará exclusivamente para edificar la mitad de la manzana que da frente al mismo, con la limitación añadida que en parcela en esquina de manzana esta posibilidad de edificar se reduce según la bisectriz de los viales que confluyen en la esquina.

Criterios particulares:

1. En suelo urbano no afectado por apertura de viario y en el que no se prevea modificación de la rasante del viario existente, se admitirá para reunir condición de solar, el que disponga de 2/3 de la sección del viario previsto por el planeamiento en los frentes de parcela, sin menoscabo de lo señalado en el apartado 1 de los criterios básicos.
2. En suelo urbano afectado por apertura de viario o en el que no estándolo, se previese modificar la rasante del viario existente, se deberá urbanizar la sección completa prevista en el planeamiento en los frentes de las parcelas objeto de actuación.
3. A efectos de accesibilidad, en suelo urbano destinado de hecho a acoger actuaciones de vivienda unifamiliar, se considera que un vial existente en funcionamiento forme parte de la red viaria del planeamiento, cuando las mayores discontinuidades que puntualmente pueda presentar su traza respecto a la prevista en plan, no sean en ningún caso superiores a 100 metros medidos en aquélla. Siendo además tal que permita al menos dos carriles de circulación.
4. Si el vial estuviera incluido parcial o totalmente en área de reparto distinta de la parcela sobre la que se actúa, las exigencias de urbanización se ceñirán a la parte del vial incluido dentro de la misma área de reparto de actuación: ahora bien, no se considerará que reúne condiciones de solar a ninguna parcela que por aplicación de este criterio no disponga al menos uno de sus frentes y en su conexión a la red viaria en funcionamiento suficiente, de la mitad de la sección del vial previsto por el plan.
5. Estos mismos criterios serán de aplicación a las parcelas de equipamiento y/o espacios libres que hayan de cederse, si bien en este último caso habrá de urbanizarse además el espacio libre.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera. Expedientes en trámite

1. Las autorizaciones previas o licencias sobre suelo clasificado como no urbanizable o urbanizable no programado que se encontrasen en trámite en la fecha de aprobación inicial de este Plan y que no estuvieran afectadas por viario o espacios libres o dotacionales, vinculantes o indicativos, señalados por la Revisión, se resolverán con arreglo a las determinaciones del Plan que se revisa. Asimismo se resolverán conforme al Plan que se revisa las solicitudes de edificación de vivienda unifamiliar en suelo rústico que demuestren frente a los servicios técnicos municipales ser consecuencia directa de actos jurídicos iniciados o realizados con una anterioridad máxima de seis meses respecto de la fecha de aprobación inicial de la Revisión del Plan.

Segunda. Deslinde Marítimo Terrestre

1. La transcripción del deslinde marítimo-terrestre presentada en los planos de Clasificación Calificación y Ordenación tiene carácter de línea probable de deslinde conforme a la D.T. 19.3 del Reglamento de la Ley de Costas, y no sustituye en modo alguno el contenido gráfico de la delimitación o proyecto de delimitación marítimo-terrestre propiamente dichos.
2. Cuando se produzca la circunstancia prevista en el punto 2 de la disposición adicional segunda, en lo referido a disponibilidad de nueva base cartográfica de mayor actualidad o precisión se procederá a transcribir a la misma, con el carácter de proyecto o delimitación definitiva que en cada caso les corresponda:
 - a) El deslinde marítimo-terrestre.
 - b) Las líneas de ribera, en los tramos en que no sea coincidente con el deslinde.
 - c) Las zonas afectadas por la servidumbre de protección.
3. Sin perjuicio de dicha transcripción los planos de la Dirección General de Costas referentes a las líneas mencionadas en el punto anterior, serán de consulta obligada en todas aquellas actuaciones municipales, u otras, que puedan verse afectadas por lo dispuesto por la Ley de Costas y su reglamento y el artículo 4.7.4. de esta Normativa.

Tercera. Constitución del patrimonio municipal del suelo

En un plazo máximo de seis meses el Ayuntamiento deberá haber constituido y formalizado el patrimonio municipal de suelo.

Cuarta. Creación del registro de transferencias de aprovechamiento

En un plazo máximo de seis meses el Ayuntamiento deberá haber creado el registro de transferencias de aprovechamientos y correspondientes valoraciones.

Quinta. Seguimiento del Plan

El Ayuntamiento, en el plazo de dos años desde la entrada en vigor del Plan, comunicará a la Comisión Regional de Urbanismo el grado de cumplimiento del mismo.

Sexta. Reformados de proyectos ya autorizados.¹

Los reformados de proyectos con licencia municipal de obras concedidas de acuerdo con las determinaciones del plan general que se revisa, se registrarán por la misma normativa con arreglo a la cual se otorgó la licencia, siempre que el reformado no afecte a espacios viarios, libres o dotacionales previstos en la revisión. Regional de Urbanismo el grado de cumplimiento del mismo.

Sexta. Reformados de proyectos ya autorizados.²

Los reformados de proyectos con licencia municipal de obras concedidas de acuerdo con las determinaciones del plan general que se revisa, se registrarán por la misma normativa con arreglo a la cual se otorgó la licencia, siempre que el reformado no afecte a espacios viarios, libres o dotacionales previstos en la revisión.

¹ Artículo alterado por la Modificación Puntual del Plan General número 1: Aprobada definitivamente por Resolución del Consejero de Obras Públicas Vivienda y Urbanismo de la Diputación Regional de Cantabria de 12 de Enero de 1.998 (BOC nº 19, de 27/01/98)

² Artículo alterado por la Modificación Puntual del Plan General número 1: Aprobada definitivamente por Resolución del Consejero de Obras Públicas Vivienda y Urbanismo de la Diputación Regional de Cantabria de 12 de Enero de 1.998 (BOC nº 19, de 27/01/98)