



Ayuntamiento de Liendo

*desglose de tomos del PGOU:*

- uno. INFORMACIÓN
- dos. ORDENACIÓN
- tres. **NORMATIVA**
- cuatro. CATÁLOGO
- cinco. TRAMITACIÓN

tomo tres  

---

normativa  
|





## índice de la normativa

### DISPOSICIONES GENERALES:

- título I: generalidades
- título II: desarrollo del plan
- título III: disciplina e intervención del uso del suelo

### RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO:

- título IV: clasificación y régimen del suelo

### EDIFICACIÓN Y USOS:

- título V: normas generales
- título VI: ordenanzas

### NORMATIVA DE PROTECCIÓN:

- título VII: protección del patrimonio cultural
- título VIII: protección ambiental

### OTRAS DISPOSICIONES:





<b>ÍNDICE DE LA NORMATIVA</b> .....	<b>3</b>		
<b>TÍTULO I. GENERALIDADES</b> .....	<b>13</b>		
<i>Artículo I.1.1.</i> Naturaleza y ámbito territorial .....	13		
<i>Artículo I.1.2.</i> Vigencia .....	13		
<i>Artículo I.1.3.</i> Efectos del Plan .....	13		
<i>Artículo I.1.4.</i> Documentación del Plan General .....	14		
<i>Artículo I.1.5.</i> Interpretación .....	14		
<i>Artículo I.1.6.</i> Modificaciones y Revisión .....	15		
<i>Artículo I.1.7.</i> Programación y prioridad en el desarrollo .....	15		
<i>Artículo I.1.8.</i> Acción pública .....	16		
<b>TÍTULO II. DESARROLLO DEL PLAN</b> .....	<b>17</b>		
<b>CAPÍTULO II.1. ASPECTOS GENERALES</b> .....	<b>17</b>		
<i>Artículo II.1.1.</i> Órganos actuantes .....	17		
<i>Artículo II.1.2.</i> Prioridad en el desarrollo .....	17		
<i>Artículo II.1.3.</i> Instrumentos de desarrollo .....	17		
<i>Artículo II.1.4.</i> Actuaciones Aisladas y Ámbitos de desarrollo .....	18		
<i>Artículo II.1.5.</i> Precisión de límites .....	18		
<b>CAPÍTULO II.2. INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO</b> .....	<b>19</b>		
<i>Artículo II.2.1.</i> Los Planes Parciales .....	19		
<i>Artículo II.2.2.</i> Los Planes Especiales .....	19		
<i>Artículo II.2.3.</i> Los Estudios de Detalle .....	19		
<i>Artículo II.2.4.</i> Promoción privada del desarrollo del Plan .....	19		
<i>Artículo II.2.5.</i> Estudio de Integración Paisajística .....	19		
<b>CAPÍTULO II.3. INSTRUMENTOS DE GESTIÓN</b> .....	<b>20</b>		
<b>Apartado 1. Sistemas de Actuación</b> .....	<b>20</b>		
<i>Artículo II.3.1.</i> Definición del sistema de actuación .....	20		
<i>Artículo II.3.2.</i> Sistema de compensación .....	20		
<i>Artículo II.3.3.</i> Sistema de cooperación .....	20		
<i>Artículo II.3.4.</i> Sistema de expropiación .....	20		
<i>Artículo II.3.5.</i> Sistema de concesión de obra urbanizadora .....	21		
<b>Apartado 2. Reparcelaciones y Proyectos de Compensación</b> .....	<b>21</b>		
<i>Artículo II.3.6.</i> Definición, Objeto y Tramitación de la Reparcelación .....	21		
<b>CAPÍTULO II.4. INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN</b> .....	<b>21</b>		
<b>Apartado 1. Proyectos de Urbanización</b> .....	<b>21</b>		
<i>Artículo II.4.1.</i> Finalidad y determinaciones de los Proyectos de Urbanización .....	21		
<i>Artículo II.4.2.</i> Documentación de los Proyectos de Urbanización .....	21		
<i>Artículo II.4.3.</i> Ordenanza sobre urbanizaciones .....	22		
<i>Artículo II.4.4.</i> Ejecución de las obras de urbanización .....	22		
<b>Apartado 2. Proyectos de Obras de Edificación</b> .....	<b>23</b>		
<i>Artículo II.4.5.</i> Determinaciones .....	23		
<i>Artículo II.4.6.</i> Documentación de los proyectos de edificación .....	23		
<b>TÍTULO III. DISCIPLINA E INTERVENCIÓN DEL USO DEL SUELO</b> .....	<b>25</b>		
<b>CAPÍTULO III.1. INFORMACIÓN URBANÍSTICA</b> .....	<b>25</b>		
<i>Artículo III.1.1.</i> Archivo de planeamiento .....	25		
<i>Artículo III.1.2.</i> Informes y Cédula Urbanística .....	25		
<i>Artículo III.1.3.</i> Publicidad del planeamiento .....	25		
<i>Artículo III.1.4.</i> Regulación de la responsabilidad patrimonial de la Administración .....	26		
<b>CAPÍTULO III.2. LICENCIAS</b> .....	<b>26</b>		
<b>Apartado 1. Disposiciones Generales</b> .....	<b>26</b>		
<i>Artículo III.2.1.</i> Trámites regulados .....	26		
<i>Artículo III.2.2.</i> Acciones sujetas a licencia .....	26		
<i>Artículo III.2.3.</i> Autorizaciones municipales .....	27		
<i>Artículo III.2.4.</i> Contenido de la licencia .....	27		
<b>Apartado 2. Normas Generales de Tramitación</b> .....	<b>27</b>		
<i>Artículo III.2.5.</i> Procedimiento y trámites previos .....	27		
<i>Artículo III.2.6.</i> Documentos que han de acompañar a la solicitud de licencia .....	27		
<i>Artículo III.2.7.</i> Concurrencia de autorizaciones .....	27		
<i>Artículo III.2.8.</i> Señalamiento de alineaciones y rasantes .....	28		
<i>Artículo III.2.9.</i> Inspección de obras .....	28		
<i>Artículo III.2.10.</i> Obligaciones del concesionario de la licencia .....	28		
<i>Artículo III.2.11.</i> Concesión .....	28		
<i>Artículo III.2.12.</i> Silencio administrativo .....	29		
<i>Artículo III.2.13.</i> Suspensión y Revocación .....	29		
<i>Artículo III.2.14.</i> Anulación .....	29		
<i>Artículo III.2.15.</i> Caducidad y Prórrogas .....	29		
<i>Artículo III.2.16.</i> Modificación .....	29		
<i>Artículo III.2.17.</i> Transmisión .....	30		
<i>Artículo III.2.18.</i> Fiscalización y responsabilidades .....	30		
<i>Artículo III.2.19.</i> Sanciones .....	30		
<i>Artículo III.2.20.</i> Exacciones fiscales y exenciones .....	30		
<b>Apartado 3. Obras de Urbanización</b> .....	<b>30</b>		
<i>Artículo III.2.21.</i> Definición .....	30		
<i>Artículo III.2.22.</i> Documentación .....	30		
<i>Artículo III.2.23.</i> Tramitación de los proyectos de urbanización .....	30		
<b>Apartado 4. Licencias de Parcelación y Reparcelación</b> .....	<b>30</b>		
<i>Artículo III.2.24.</i> Parcelaciones .....	30		
<i>Artículo III.2.25.</i> Documentación exigible en los proyectos de parcelación .....	31		
<i>Artículo III.2.26.</i> Reparcelaciones .....	32		
<b>Apartado 5. Licencias de Obras de Edificación y Otras</b> .....	<b>32</b>		
<i>Artículo III.2.27.</i> Disposiciones generales .....	32		
<i>Artículo III.2.28.</i> Obras de edificación sobre solares (obras de nueva planta) .....	33		
<i>Artículo III.2.29.</i> Obras de edificación en edificios existentes .....	33		
<i>Artículo III.2.30.</i> Obras de demolición de construcciones existentes .....	34		
<i>Artículo III.2.31.</i> Obras auxiliares y complementarias .....	34		
<i>Artículo III.2.32.</i> Licencias de obra en suelo rústico .....	35		
<i>Artículo III.2.33.</i> Licencias que afectan a elementos del Patrimonio Cultural .....	35		
<b>Apartado 6. Licencias de Instalación y Obras de Industrias y Actividades</b> .....	<b>35</b>		
<i>Artículo III.2.34.</i> Disposiciones Generales .....	35		
<i>Artículo III.2.35.</i> Procedimiento .....	36		
<b>Apartado 7. Licencia de Apertura y Primera Ocupación</b> .....	<b>36</b>		
<i>Artículo III.2.36.</i> Supuestos de aplicación y objeto .....	36		
<i>Artículo III.2.37.</i> Procedimiento .....	37		
<i>Artículo III.2.38.</i> Fiscalización y responsabilidades .....	37		
<b>Apartado 8. Regímenes Especiales</b> .....	<b>37</b>		
<i>Artículo III.2.39.</i> Régimen especial de las licencias .....	37		
<b>CAPÍTULO III.3. ÓRDENES DE EJECUCIÓN E INFRACCIONES</b> .....	<b>38</b>		
<i>Artículo III.3.1.</i> Disposiciones Generales .....	38		
<i>Artículo III.3.2.</i> Infracciones urbanísticas .....	38		
<i>Artículo III.3.3.</i> Reparación del orden infringido .....	38		
<b>CAPÍTULO III.4. FOMENTO DE LA EDIFICACIÓN</b> .....	<b>38</b>		
<i>Artículo III.4.1.</i> Disposiciones Generales .....	38		
<i>Artículo III.4.2.</i> Ámbitos de aplicación .....	38		
<i>Artículo III.4.3.</i> Registro Municipal de Solares .....	38		
<b>CAPÍTULO III.5. DEBER DE CONSERVACIÓN Y RUINA</b> .....	<b>39</b>		
<b>Sección 1. Mantenimiento y conservación</b> .....	<b>39</b>		



<b>Apartado 1. Deberes Generales de Conservación de los Bienes Inmuebles</b> .....	<b>39</b>	<i>Artículo IV.3.2.</i> Mecanismos de Regulación de Usos del Suelo Rústico .....	50
<i>Artículo III.5.1.</i> Obligación de conservar .....	39	<i>Artículo IV.3.3.</i> Instrumentos de planeamiento en Suelo Rústico .....	50
<i>Artículo III.5.2.</i> Contenido general del deber de conservación .....	39	<b>Apartado 2. Definición de usos propios del suelo rústico</b> .....	<b>51</b>
<i>Artículo III.5.3.</i> Contenido mínimo del deber de conservación de los terrenos.....	39	<i>Artículo IV.3.4.</i> Definición de Usos propios del Suelo Rústico .....	51
<i>Artículo III.5.4.</i> Contenido mínimo del deber de conservación de las construcciones .....	39	<i>Artículo IV.3.5.</i> Definición de Usos relativos a la protección ambiental .....	51
<i>Artículo III.5.5.</i> Contenido mínimo del deber de conservación de las urbanizaciones privadas.....	40	<i>Artículo IV.3.6.</i> Definición de Usos relativos a infraestructuras .....	51
<i>Artículo III.5.6.</i> Conservación del patrimonio catalogado.....	40	<i>Artículo IV.3.7.</i> Definición de Usos de interés público o social .....	51
<b>Apartado 2. Contribución del Ayuntamiento</b> .....	<b>40</b>	<i>Artículo IV.3.8.</i> Definición de Usos relativos al ocio y esparcimiento.....	52
<i>Artículo III.5.7.</i> Colaboración municipal.....	40	<i>Artículo IV.3.9.</i> Definición de Usos relativos a la explotación de recursos primarios.....	52
<i>Artículo III.5.8.</i> Órdenes de ejecución para la conservación .....	41	<i>Artículo IV.3.10.</i> Definición de otros usos admisibles en Suelo Rústico.....	53
<b>Apartado 3. Infracciones y Procedimiento</b> .....	<b>41</b>	<b>Apartado 3. Condiciones específicas de las actuaciones en suelo rústico</b> .....	<b>54</b>
<i>Artículo III.5.9.</i> Infracciones .....	41	<i>Artículo IV.3.11.</i> Usos admisibles con carácter general.....	54
<i>Artículo III.5.10.</i> Régimen particular de los solares .....	41	<i>Artículo IV.3.12.</i> Régimen de la circulación de vehículos a motor.....	55
<i>Artículo III.5.11.</i> Deber de conservación y ruina económica .....	41	<i>Artículo IV.3.13.</i> Caminos rurales.....	55
<b>Sección 2. Declaración y valoración de ruinas</b> .....	<b>42</b>	<i>Artículo IV.3.14.</i> Condiciones de las parcelas en suelo rústico.....	56
<i>Artículo III.5.12.</i> Procedencia de la declaración.....	42	<i>Artículo IV.3.15.</i> Cierres en suelo rústico .....	56
<i>Artículo III.5.13.</i> Circunstancias urbanísticas que aconsejan la demolición .....	42	<i>Artículo IV.3.16.</i> Invernaderos .....	57
<i>Artículo III.5.14.</i> Deficiencias de carácter higiénico .....	42	<i>Artículo IV.3.17.</i> Aperos de labranza .....	57
<i>Artículo III.5.15.</i> Deficiencias de carácter ornamental.....	42	<i>Artículo IV.3.18.</i> Condiciones generales de la edificación en suelo rústico .....	57
<i>Artículo III.5.16.</i> Ruina parcial.....	42	<i>Artículo IV.3.19.</i> Condiciones específicas de las explotaciones agropecuarias.....	59
<i>Artículo III.5.17.</i> Declaración de ruina .....	42	<i>Artículo IV.3.20.</i> Condiciones específicas del uso industrial en suelo rústico .....	60
<i>Artículo III.5.18.</i> Ruina inminente .....	43	<b>Apartado 4. Normas para el Litoral (REL)</b> .....	<b>61</b>
<i>Artículo III.5.19.</i> Obligación de demoler .....	43	<i>Artículo IV.3.21.</i> Definición.....	61
<b>CAPÍTULO III.6. REGULACIÓN DEL FUERA DE ORDENACIÓN</b> .....	<b>44</b>	<i>Artículo IV.3.22.</i> Condiciones de actuación.....	61
<i>Artículo III.6.1.</i> Concepto de fuera de ordenación.....	44	<i>Artículo IV.3.23.</i> Régimen de usos.....	61
<i>Artículo III.6.2.</i> Fuera de ordenación expresa .....	44	<b>Apartado 5. Normas para el Monte Candina (REMC)</b> .....	<b>62</b>
<i>Artículo III.6.3.</i> Obras admitidas en supuestos de fuera de ordenación expresa .....	44	<i>Artículo IV.3.24.</i> Definición.....	62
<i>Artículo III.6.4.</i> Fuera de ordenación no expresa .....	44	<i>Artículo IV.3.25.</i> Condiciones de actuación.....	62
<b>TÍTULO IV. CLASIFICACIÓN Y RÉGIMEN DEL SUELO</b> .....	<b>45</b>	<i>Artículo IV.3.26.</i> Régimen de usos.....	62
<b>CAPÍTULO IV.1. ESTRUCTURA GENERAL Y DEFINICIONES PREVIAS</b> .....	<b>45</b>	<i>Artículo IV.3.27.</i> Condiciones específicas de la Memoria Ambiental .....	62
<i>Artículo IV.1.1.</i> El derecho de propiedad.....	45	<b>Apartado 6. Normas para el Encinar de Candina (REEC)</b> .....	<b>63</b>
<i>Artículo IV.1.2.</i> Clasificación y régimen del suelo.....	46	<i>Artículo IV.3.28.</i> Definición.....	63
<i>Artículo IV.1.3.</i> Calificación del suelo e intensidad de los aprovechamientos .....	47	<i>Artículo IV.3.29.</i> Condiciones de actuación.....	63
<i>Artículo IV.1.4.</i> Legislación concurrente .....	47	<i>Artículo IV.3.30.</i> Régimen de usos.....	63
<i>Artículo IV.1.5.</i> Deberes Generales de los propietarios y promotores .....	47	<i>Artículo IV.3.31.</i> Condiciones específicas de la Memoria Ambiental .....	63
<b>CAPÍTULO IV.2. RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES</b> .....	<b>48</b>	<b>Apartado 7. Normas para los Bosques de Especial Interés (REBI)</b> .....	<b>64</b>
<b>Apartado 1. Categorías, Tipos, Criterios de Inclusión y Régimen</b> .....	<b>48</b>	<i>Artículo IV.3.32.</i> Definición.....	64
<i>Artículo IV.2.1.</i> Criterios generales de inclusión .....	48	<i>Artículo IV.3.33.</i> Condiciones de actuación.....	64
<i>Artículo IV.2.2.</i> Estructura de los Sistemas Generales.....	48	<i>Artículo IV.3.34.</i> Régimen de usos.....	64
<i>Artículo IV.2.3.</i> Régimen de los Sistemas Generales .....	48	<b>Apartado 8. Normas para las Riberas (RER + RERN)</b> .....	<b>64</b>
<i>Artículo IV.2.4.</i> Derechos y obligaciones de los propietarios de suelo de Sistemas Generales.....	48	<i>Artículo IV.3.35.</i> Definición.....	64
<b>Apartado 2. Desarrollo de los Sistemas Generales</b> .....	<b>48</b>	<i>Artículo IV.3.36.</i> Condiciones de actuación.....	64
<i>Artículo IV.2.5.</i> Desarrollo por planeamiento de detalle.....	48	<i>Artículo IV.3.37.</i> Régimen de usos.....	64
<b>Apartado 3. Obtención y Mantenimiento de los Sistemas Generales</b> .....	<b>49</b>	<i>Artículo IV.3.38.</i> Régimen de la edificación y de las obras .....	65
<i>Artículo IV.2.6.</i> Procedimiento General .....	49	<b>Apartado 9. Normas para las Zonas de Protección de Infraestructuras (REI)</b> .....	<b>66</b>
<i>Artículo IV.2.7.</i> Sistemas Generales no adscribibles a suelo urbanizable.....	49	<i>Artículo IV.3.39.</i> Definición.....	66
<i>Artículo IV.2.8.</i> Sistemas Generales necesarios para el desarrollo de los ámbitos.....	49	<i>Artículo IV.3.40.</i> Condiciones de actuación.....	66
<i>Artículo IV.2.9.</i> Sistemas Generales que no exijan la titularidad dominical pública.....	49	<i>Artículo IV.3.41.</i> Régimen de usos.....	66
<b>Apartado 4. Ejecución Material de los Sistemas Generales</b> .....	<b>49</b>	<b>Apartado 10. Normas para los Montes (REM)</b> .....	<b>67</b>
<i>Artículo IV.2.10.</i> Ejecución Material de los Sistemas Generales.....	49	<i>Artículo IV.3.42.</i> Definición.....	67
<b>CAPÍTULO IV.3. RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO</b> .....	<b>50</b>	<i>Artículo IV.3.43.</i> Condiciones de actuación.....	67
<b>Apartado 1. Régimen General</b> .....	<b>50</b>	<i>Artículo IV.3.44.</i> Régimen de usos.....	67
<i>Artículo IV.3.1.</i> Categorización del Suelo Rústico .....	50	<b>Apartado 11. Normas para los Prados de Monte (REPM)</b> .....	<b>68</b>
		<i>Artículo IV.3.45.</i> Definición.....	68



<i>Artículo IV.3.46.</i> Condiciones de actuación.....	68	<i>Artículo IV.6.2.</i> Determinaciones en suelo urbanizable.....	82
<i>Artículo IV.3.47.</i> Régimen de usos.....	68	<i>Artículo IV.6.3.</i> Determinación gráfica y normativa del Plan General en suelo urbanizable.....	82
<b>Apartado 12. Normas para las Mieses (REMI y ROMI) .....</b>	<b>69</b>	<b>Apartado 2. Derechos y Deberes de los Propietarios y Promotores del Suelo Urbanizable .....</b>	<b>82</b>
<i>Artículo IV.3.48.</i> Definición.....	69	<i>Artículo IV.6.4.</i> Derechos en suelo urbanizable.....	82
<i>Artículo IV.3.49.</i> Condiciones de actuación.....	69	<i>Artículo IV.6.5.</i> Deberes en el suelo urbanizable.....	82
<i>Artículo IV.3.50.</i> Régimen de usos.....	69	<b>Apartado 3. Obligaciones Concretas de los Propietarios y Promotores del Suelo Urbanizable .....</b>	<b>82</b>
<b>CAPÍTULO IV.4. CONDICIONANTES DE ACTUACIÓN SUPERPUESTOS.....</b>	<b>70</b>	<i>Artículo IV.6.6.</i> Condiciones para las parcelas aptas para la edificación.....	82
<b>Apartado 1. Regulación del Dominio Público Marítimo Terrestre. (cDPMT) .....</b>	<b>70</b>	<i>Artículo IV.6.7.</i> Régimen transitorio sin desarrollo de planeamiento .....	83
<i>Artículo IV.4.1.</i> Actuación del condicionante superpuesto.....	70	<i>Artículo IV.6.8.</i> Incumplimiento de plazos.....	83
<i>Artículo IV.4.2.</i> Definición.....	70	<b>CAPÍTULO IV.7. REGULACIÓN DE LOS ÁMBITOS DE DESARROLLO .....</b>	<b>84</b>
<i>Artículo IV.4.3.</i> Condiciones de actuación.....	70	<b>Apartado 1. Tipos de Ámbito.....</b>	<b>84</b>
<i>Artículo IV.4.4.</i> Régimen de usos.....	70	<i>Artículo IV.7.1.</i> Objeto y regulación de los ámbitos.....	84
<b>Apartado 2. Regulación de los Montes de Utilidad Pública (cMUP).....</b>	<b>70</b>	<i>Artículo IV.7.2.</i> Clases de ámbitos.....	84
<i>Artículo IV.4.5.</i> Actuación del condicionante superpuesto.....	70	<b>Apartado 2. Ámbitos de Gestión en Suelo Urbano y Urbanizable .....</b>	<b>84</b>
<i>Artículo IV.4.6.</i> Definición.....	71	<i>Artículo IV.7.3.</i> Determinaciones Generales .....	84
<i>Artículo IV.4.7.</i> Condiciones de actuación.....	71	<i>Artículo IV.7.4.</i> Determinaciones específicas.....	84
<i>Artículo IV.4.8.</i> Régimen de usos.....	71	<b>Apartado 3. Vinculación y Concurrencia de las Determinaciones de Ámbitos.....</b>	<b>84</b>
<b>Apartado 3. Dominio y Servidumbres de las Carreteras Autonómicas (cCRA) .....</b>	<b>71</b>	<i>Artículo IV.7.5.</i> Determinaciones vinculantes.....	84
<i>Artículo IV.4.9.</i> Condiciones de protección de las Carreteras Autonómicas .....	71	<i>Artículo IV.7.6.</i> Ordenación pormenorizada .....	85
<b>Apartado 4. Dominio y Servidumbres de las Carreteras Estatales (cRCE).....</b>	<b>73</b>	<i>Artículo IV.7.7.</i> Instrumentos de desarrollo .....	85
<i>Artículo IV.4.10.</i> Condiciones de protección de las Carreteras Estatales .....	73	<i>Artículo IV.7.8.</i> Delimitación de unidades de actuación .....	85
<b>Apartado 5. Regulación de las zonas sometidas a Riesgos Naturales. (cRN) .....</b>	<b>75</b>	<i>Artículo IV.7.9.</i> Requisitos para el otorgamiento de Licencias .....	86
<i>Artículo IV.4.11.</i> Actuación del condicionante superpuesto.....	75	<b>Apartado 4. Delimitación, Desarrollo y Gestión de los Ámbitos .....</b>	<b>86</b>
<i>Artículo IV.4.12.</i> Definición.....	75	<i>Artículo IV.7.10.</i> Delimitación de los ámbitos.....	86
<i>Artículo IV.4.13.</i> Condiciones de actuación.....	75	<b>Apartado 5. Régimen del Suelo Sometido a Ámbito hasta el Desarrollo del Mismo .....</b>	<b>86</b>
<i>Artículo IV.4.14.</i> Régimen de usos.....	75	<i>Artículo IV.7.11.</i> Derecho transitorio de los suelos urbanos y urbanizables sometidos a ámbito .....	86
<b>Apartado 6. Regulación de los Corredores Fluviales. (cCF).....</b>	<b>76</b>	<b>Apartado 6. Régimen de los Sistemas Locales .....</b>	<b>86</b>
<i>Artículo IV.4.15.</i> Actuación del condicionante superpuesto.....	76	<i>Artículo IV.7.12.</i> Sistemas Locales.....	86
<i>Artículo IV.4.16.</i> Definición.....	76	<b>TÍTULO V. NORMAS GENERALES .....</b>	<b>88</b>
<i>Artículo IV.4.17.</i> Condiciones de actuación y régimen de usos.....	76	<b>CAPÍTULO V.1. NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.....</b>	<b>88</b>
<b>Apartado 7. Regulación de las Servidumbres aeronáuticas (cSA).....</b>	<b>77</b>	<b>Sección 1. Definiciones .....</b>	<b>88</b>
<i>Artículo IV.4.18.</i> Actuación del condicionante superpuesto.....	77	<b>Apartado 1. Aplicación e Interpretación de las Normas generales.....</b>	<b>88</b>
<i>Artículo IV.4.19.</i> Definición.....	77	<i>Artículo V.1.1.</i> Definición de parámetro regulador de la edificación .....	88
<i>Artículo IV.4.20.</i> Condiciones de actuación y régimen de usos.....	77	<b>Apartado 2. Definición de Parámetros que Afectan a la Parcela.....</b>	<b>88</b>
<b>CAPÍTULO IV.5. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO.....</b>	<b>78</b>	<i>Artículo V.1.2.</i> Área o zona.....	88
<b>Apartado 1. Categorías, Tipos, Criterios de inclusión y Determinaciones.....</b>	<b>78</b>	<i>Artículo V.1.3.</i> Parcela .....	88
<i>Artículo IV.5.1.</i> Definición y categorías .....	78	<i>Artículo V.1.4.</i> Superficie mínima de parcela o parcela mínima.....	88
<i>Artículo IV.5.2.</i> Determinaciones en suelo urbano.....	78	<i>Artículo V.1.5.</i> Linderos de parcela.....	89
<i>Artículo IV.5.3.</i> Determinación gráfica y normativa del Plan General en suelo urbano .....	78	<i>Artículo V.1.6.</i> Frentes mínimos o máximos de parcela.....	89
<b>Apartado 2. Derechos y Deberes de los Propietarios y Promotores del Suelo Urbano.....</b>	<b>78</b>	<i>Artículo V.1.7.</i> Fondos mínimos o máximos de parcela .....	89
<i>Artículo IV.5.4.</i> Derechos en suelo urbano.....	78	<i>Artículo V.1.8.</i> Alineaciones .....	89
<i>Artículo IV.5.5.</i> Deberes en suelo urbano .....	79	<i>Artículo V.1.9.</i> Rasante .....	89
<i>Artículo IV.5.6.</i> Aprovechamiento urbanístico de derecho en Suelo Urbano .....	79	<i>Artículo V.1.10.</i> Superficie ocupable .....	89
<b>Apartado 3. Obligaciones Concretas de los Propietarios y Promotores del Suelo Urbano .....</b>	<b>79</b>	<i>Artículo V.1.11.</i> Espacio libre de parcela .....	90
<i>Artículo IV.5.7.</i> Condiciones de la parcela apta para edificar.....	79	<i>Artículo V.1.12.</i> Solar.....	90
<i>Artículo IV.5.8.</i> Condiciones para la calificación de una parcela como solar.....	79	<b>Apartado 3. Definición de Parámetros que Afectan a la Edificación .....</b>	<b>90</b>
<i>Artículo IV.5.9.</i> Condiciones para la ejecución simultánea de construcción y urbanización .....	80	<i>Artículo V.1.13.</i> Línea de edificación.....	90
<i>Artículo IV.5.10.</i> Definición de infraestructura básica.....	81	<i>Artículo V.1.14.</i> Fondo edificable .....	90
<i>Artículo IV.5.11.</i> Definición de infraestructura complementaria.....	81	<i>Artículo V.1.15.</i> Retranqueo.....	90
<i>Artículo IV.5.12.</i> Condiciones para la concesión de licencias de ámbitos .....	81	<i>Artículo V.1.16.</i> Separación entre edificaciones.....	90
<b>CAPÍTULO IV.6. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE .....</b>	<b>82</b>	<i>Artículo V.1.17.</i> Superficie edificable .....	90
<b>Apartado 1. Categorías, Tipos, Criterios de inclusión y Determinaciones.....</b>	<b>82</b>	<i>Artículo V.1.18.</i> Edificabilidad.....	90
<i>Artículo IV.6.1.</i> Definición y Categorías.....	82	<i>Artículo V.1.19.</i> Ocupación .....	91



Artículo V.1.20.	Superficie útil .....	91
Artículo V.1.21.	Superficie construida .....	91
Artículo V.1.22.	Longitud máxima de la edificación .....	91
Artículo V.1.23.	Altura de la edificación .....	91
Artículo V.1.24.	Altura de coronación .....	91
Artículo V.1.25.	Medición de la altura de los edificios .....	91
Artículo V.1.26.	Construcciones permitidas por encima de la altura máxima de la edificación .....	91
Artículo V.1.27.	Altura libre de planta edificada .....	92
Artículo V.1.28.	Entrepantas .....	92
Artículo V.1.29.	Planta baja .....	92
Artículo V.1.30.	Sótano y semisótano .....	92
<b>Sección 2. Condiciones higiénicas y de calidad de la edificación..... 93</b>		
<b>Apartado 1. Condiciones de la Edificación..... 93</b>		
Artículo V.1.31.	Condiciones básicas de las piezas habitables.....	93
Artículo V.1.32.	Piezas habitables en plantas sótano y semisótano.....	93
Artículo V.1.33.	Condiciones de los patios.....	93
Artículo V.1.34.	Condiciones de seguridad de los elementos de fachada .....	93
Artículo V.1.35.	Condiciones de elementos comunes.....	93
Artículo V.1.36.	Condiciones de los locales no residenciales en tanto no estén habitados.....	94
<b>Apartado 2. Condiciones de Calidad Constructiva de la Edificación ..... 94</b>		
Artículo V.1.37.	Aislamiento de la edificación.....	94
Artículo V.1.38.	Supresión de barreras arquitectónicas .....	94
<b>Apartado 3. Condiciones de las Instalaciones..... 95</b>		
Artículo V.1.39.	Certificación de fin de obras.....	95
Artículo V.1.40.	Condiciones del suministro de agua e instalaciones de fontanería.....	95
Artículo V.1.41.	Desagües de pluviales .....	95
Artículo V.1.42.	Evacuación de aguas residuales .....	95
Artículo V.1.43.	Evacuación de humos .....	96
Artículo V.1.44.	Evacuación de basuras .....	96
Artículo V.1.45.	Instalaciones de electricidad y energía .....	96
Artículo V.1.46.	Instalaciones de telecomunicación.....	97
Artículo V.1.47.	Servicios postales .....	97
Artículo V.1.48.	Instalación de acondicionamiento de aire y ventilación .....	97
Artículo V.1.49.	Instalación de aparatos elevadores.....	97
<b>Apartado 4. Condiciones de Seguridad de la Edificación..... 97</b>		
Artículo V.1.50.	Protección contra incendios .....	97
Artículo V.1.51.	Protección contra fenómenos atmosféricos .....	98
Artículo V.1.52.	Señalización de fincas .....	98
<b>Sección 3. Condiciones de integración de la edificación..... 98</b>		
Artículo V.1.53.	Condiciones generales .....	98
Artículo V.1.54.	Condiciones particulares de las fachadas.....	98
Artículo V.1.55.	Condiciones particulares de las medianeras .....	99
Artículo V.1.56.	Condiciones particulares de las cubiertas, los salientes, cuerpos volados y entrantes.....	99
Artículo V.1.57.	Condiciones particulares de los balcones, miradores y terrazas .....	99
Artículo V.1.58.	Condiciones particulares de cubiertas, buhardillas y terrazas de cubierta.....	100
Artículo V.1.59.	Condiciones para los elementos que afectan a la vía pública (publicidad exterior).....	100
Artículo V.1.60.	Condiciones para los cerramientos de fincas.....	101
<b>CAPÍTULO V.2. NORMAS ESPECÍFICAS DE URBANIZACIÓN ..... 101</b>		
<b>Apartado 1. Aplicación y Vinculación ..... 101</b>		
Artículo V.2.1.	Generalidades de las obras de urbanización .....	101
<b>Apartado 2. Movimiento de Tierras ..... 102</b>		
Artículo V.2.2.	Limitaciones de los movimientos de tierras .....	102
<b>Apartado 3. Red Viaria..... 102</b>		
Artículo V.2.3.	Tipos de vías.....	102
Artículo V.2.4.	Accesibilidad.....	103
Artículo V.2.5.	Secciones mínimas de viario.....	103
Artículo V.2.6.	Trazado de los viales .....	103
Artículo V.2.7.	Condiciones de pavimentación del viario .....	104
Artículo V.2.8.	Itinerarios peatonales .....	104
Artículo V.2.9.	Elementos vinculados al transporte .....	105
<b>Apartado 4. Red de Abastecimiento de Agua ..... 105</b>		
Artículo V.2.10.	Condiciones generales .....	105
Artículo V.2.11.	Dotación .....	105
Artículo V.2.12.	Suministro .....	105
Artículo V.2.13.	Condiciones de diseño .....	105
<b>Apartado 5. Red de Evacuación de Aguas Residuales ..... 106</b>		
Artículo V.2.14.	Condiciones generales .....	106
Artículo V.2.15.	Condiciones de diseño .....	106
Artículo V.2.16.	Condiciones de cálculo.....	106
<b>Apartado 6. Red de Suministro de Energía Eléctrica..... 107</b>		
Artículo V.2.17.	Condiciones de las líneas y centros de transformación .....	107
<b>Apartado 7. Red de Alumbrado Público ..... 107</b>		
Artículo V.2.18.	Iluminación.....	107
Artículo V.2.19.	Contaminación lumínica.....	107
Artículo V.2.20.	Condiciones de diseño .....	107
<b>Apartado 8. Redes de Telecomunicaciones ..... 108</b>		
Artículo V.2.21.	Condiciones generales .....	108
<b>Apartado 9. Jardinería y Mobiliario Urbano ..... 108</b>		
Artículo V.2.22.	Condiciones generales .....	108
Artículo V.2.23.	Plantaciones.....	108
Artículo V.2.24.	Mobiliario urbano.....	108
<b>Apartado 10. Condiciones de los Espacios Libres..... 108</b>		
Artículo V.2.25.	Condiciones del proyecto.....	108
<b>Apartado 11. Condiciones particulares de urbanización interior de las parcelas ..... 109</b>		
Artículo V.2.26.	Condiciones de la urbanización .....	109
<b>CAPÍTULO V.3. NORMAS DE LOS USOS..... 110</b>		
<b>Sección 1. Estructura de la norma de usos ..... 110</b>		
Artículo V.3.1.	Desglose de usos globales y pormenorizados.....	110
Artículo V.3.2.	Limitaciones Ambientales de la Actividad.....	110
<b>Sección 2. Uso residencial ..... 111</b>		
<b>Apartado 1. Definición y Usos Pormenorizados Comprendidos ..... 111</b>		
Artículo V.3.3.	Definición del uso global.....	111
Artículo V.3.4.	Clasificación y definición de usos pormenorizados.....	111
<b>Apartado 2. Condiciones Generales del Uso Global ..... 111</b>		
Artículo V.3.5.	Condiciones de la edificación.....	111
Artículo V.3.6.	Condiciones de los servicios y de accesibilidad a la vivienda .....	111
Artículo V.3.7.	Condiciones del aparcamiento privado de automóviles.....	111
<b>Sección 3. Uso productivo ..... 112</b>		
<b>Apartado 1. Definición y Usos Pormenorizados Comprendidos ..... 112</b>		
Artículo V.3.8.	Definición del uso global.....	112
Artículo V.3.9.	Clasificación y definición de los usos pormenorizados.....	112
<b>Apartado 2. Condiciones Generales del Uso Global ..... 112</b>		
Artículo V.3.10.	Condiciones de la edificación .....	112
Artículo V.3.11.	Condiciones de las instalaciones .....	112
Artículo V.3.12.	Condiciones ambientales .....	113
Artículo V.3.13.	Control ambiental .....	113
<b>Apartado 3. Condiciones Particulares de los Usos Pormenorizados..... 113</b>		





Artículo V.3.14.	Condiciones particulares del uso industrial.....	113	Artículo V.3.46.	Condiciones particulares del uso de la red viaria urbana.....	124
Artículo V.3.15.	Condiciones particulares del uso de talleres.....	114	Artículo V.3.47.	Condiciones particulares del uso de los viales municipales.....	124
Artículo V.3.16.	Condiciones particulares del uso de almacenes.....	114	<b>Sección 9. Uso de estacionamientos.....</b>	<b>126</b>	
Artículo V.3.17.	Condiciones particulares del uso agropecuario, forestal y extractivo.....	115	<b>Apartado 1. Definición y Usos Pormenorizados Comprendidos.....</b>	<b>126</b>	
<b>Sección 4. Uso terciario.....</b>	<b>115</b>		Artículo V.3.48.	Definición del uso global.....	126
<b>Apartado 1. Definición y Usos Pormenorizados Comprendidos.....</b>	<b>115</b>		Artículo V.3.49.	Clasificación y definición de los usos pormenorizados.....	126
Artículo V.3.18.	Definición del uso global.....	115	<b>Apartado 2. Condiciones Generales del Uso Global.....</b>	<b>126</b>	
Artículo V.3.19.	Clasificación y definición de los usos pormenorizados.....	115	Artículo V.3.50.	Condiciones generales.....	126
<b>Apartado 2. Condiciones Generales del Uso Global.....</b>	<b>116</b>		Artículo V.3.51.	Condiciones técnicas de las guarderías de vehículos.....	126
Artículo V.3.20.	Condiciones comunes a todas las categorías.....	116	<b>Apartado 3. Condiciones Particulares de los Usos Pormenorizados.....</b>	<b>127</b>	
Artículo V.3.21.	Especificidad de los bajos comerciales.....	117	Artículo V.3.52.	Condiciones particulares del uso de aparcamientos públicos y privados.....	127
<b>Apartado 3. Condiciones Particulares de los Usos Pormenorizados.....</b>	<b>117</b>		<b>TÍTULO VI. ORDENANZAS.....</b>	<b>129</b>	
Artículo V.3.22.	Condiciones particulares del uso de oficinas y bancos.....	117	<b>CAPÍTULO VI.1. ESTRUCTURA DE LAS ORDENANZAS.....</b>	<b>129</b>	
Artículo V.3.23.	Condiciones particulares del uso comercial.....	117	Artículo VI.1.1.	Ámbito, carácter vinculante y estructura de las Ordenanzas.....	129
Artículo V.3.24.	Condiciones particulares del uso hotelero y hostelero.....	117	Artículo VI.1.2.	Ordenanzas.....	129
Artículo V.3.25.	Condiciones particulares del uso de espectáculos y locales de reunión.....	118	Artículo VI.1.3.	Compatibilidad de usos.....	130
<b>Sección 5. Uso de equipamiento.....</b>	<b>118</b>		<b>CAPÍTULO VI.2. ORDENANZAS COMUNES EN EL SUC.....</b>	<b>131</b>	
<b>Apartado 1. Contenido.....</b>	<b>118</b>		Artículo VI.2.1.	Movimientos de tierras, desmontes y rellenos.....	131
Artículo V.3.26.	Definición del uso global.....	118	Artículo VI.2.2.	Condiciones de separación entre edificaciones para todos los Grados.....	131
Artículo V.3.27.	Clasificación y definición de los usos pormenorizados.....	118	Artículo VI.2.3.	Cierres.....	131
<b>Apartado 2. Condiciones Generales de Uso Global.....</b>	<b>119</b>		Artículo VI.2.4.	Edificaciones complementarias.....	131
Artículo V.3.28.	Condiciones comunes a todas las categorías.....	119	Artículo VI.2.5.	Relativas a las dimensiones de la edificación.....	131
<b>Apartado 3. Régimen Especial de las Zonas de Equipamiento Genérico.....</b>	<b>120</b>		Artículo VI.2.6.	Zona de Protección.....	131
Artículo V.3.29.	Régimen especial.....	120	<b>CAPÍTULO VI.3. CONSOLIDADO AISLADO, CA.....</b>	<b>132</b>	
Artículo V.3.30.	Compatibilidad entre usos de equipamiento.....	120	Artículo VI.3.1.	Definición y ámbito de aplicación.....	132
<b>Sección 6. Uso de espacios libres.....</b>	<b>120</b>		Artículo VI.3.2.	Clasificación.....	132
<b>Apartado 1. Definición y Usos Pormenorizados Comprendidos.....</b>	<b>120</b>		Artículo VI.3.3.	Condiciones de parcela.....	132
Artículo V.3.31.	Definición del uso global.....	120	Artículo VI.3.4.	Condiciones de ocupación de la parcela.....	132
Artículo V.3.32.	Clasificación y definición de los usos pormenorizados.....	120	Artículo VI.3.5.	Condiciones de la edificación.....	132
<b>Apartado 2. Condiciones Generales del Uso Global.....</b>	<b>120</b>		Artículo VI.3.6.	Condiciones de uso y compatibilidad.....	133
Artículo V.3.33.	Condiciones comunes a todas las categorías.....	120	<b>CAPÍTULO VI.4. CONSOLIDADO ALINEACIÓN TRADICIONAL, CAT.....</b>	<b>134</b>	
<b>Apartado 3. Condiciones Particulares de los Usos Pormenorizados.....</b>	<b>121</b>		Artículo VI.4.1.	Definición y ámbito de aplicación.....	134
Artículo V.3.34.	Condiciones particulares de las Zonas Verdes.....	121	Artículo VI.4.2.	Clasificación.....	134
<b>Sección 7. Uso de infraestructuras.....</b>	<b>121</b>		Artículo VI.4.3.	Condiciones de parcela.....	134
<b>Apartado 1. Definición y usos Pormenorizados Comprendidos.....</b>	<b>121</b>		Artículo VI.4.4.	Condiciones de ocupación de la parcela.....	134
Artículo V.3.35.	Definición del uso global.....	121	Artículo VI.4.5.	Condiciones de la edificación.....	134
Artículo V.3.36.	Clasificación y definición de los usos pormenorizados.....	121	Artículo VI.4.6.	Condiciones de uso y compatibilidad.....	135
<b>Apartado 2. Condiciones Generales del Uso Global.....</b>	<b>121</b>		<b>CAPÍTULO VI.5. CONSOLIDADO HUERTA SINGULAR, CHS.....</b>	<b>136</b>	
Artículo V.3.37.	Condiciones generales.....	121	Artículo VI.5.1.	Definición y ámbito de aplicación.....	136
<b>Apartado 3. Condiciones Particulares de los Usos Pormenorizados.....</b>	<b>122</b>		Artículo VI.5.2.	Clasificación.....	136
Artículo V.3.38.	Condiciones particulares del uso de infraestructuras básicas de energía.....	122	Artículo VI.5.3.	Condiciones de parcela.....	136
Artículo V.3.39.	Condiciones particulares del uso de infraestructuras de telecomunicaciones.....	122	Artículo VI.5.4.	Condiciones de ocupación de la parcela.....	136
Artículo V.3.40.	Las gasolineras y estaciones de servicios.....	122	Artículo VI.5.5.	Condiciones de la edificación.....	136
<b>Sección 8. Uso de red viaria.....</b>	<b>123</b>		Artículo VI.5.6.	Condiciones de uso y compatibilidad.....	137
<b>Apartado 1. Apartado 1. Definición y Usos Pormenorizados Comprendidos.....</b>	<b>123</b>		<b>CAPÍTULO VI.6. PRODUCTIVO, CP.....</b>	<b>138</b>	
Artículo V.3.41.	Definición del uso global.....	123	Artículo VI.6.1.	Definición y ámbito de aplicación.....	138
Artículo V.3.42.	Clasificación y definición de los usos pormenorizados.....	123	Artículo VI.6.2.	Clasificación.....	138
<b>Apartado 2. Condiciones Generales del Uso Global.....</b>	<b>123</b>		Artículo VI.6.3.	Condiciones de parcela.....	138
Artículo V.3.43.	Condiciones generales del uso global.....	123	Artículo VI.6.4.	Condiciones de ocupación de la parcela.....	138
<b>Apartado 3. Condiciones Particulares de los Usos Pormenorizados.....</b>	<b>124</b>		Artículo VI.6.5.	Condiciones de la edificación.....	138
Artículo V.3.44.	Condiciones particulares del uso de la red viaria estatal.....	124	Artículo VI.6.6.	Condiciones estéticas y de composición.....	139
Artículo V.3.45.	Condiciones particulares del uso de la red viaria autonómica.....	124	Artículo VI.6.7.	Condiciones de uso y compatibilidad.....	139
			<b>CAPÍTULO VI.7. ORDENANZAS DE ÁMBITO O1 A O6.....</b>	<b>140</b>	



Artículo VI.7.1.	Definición y ámbito de aplicación .....	140
Artículo VI.7.2.	Clasificación.....	140
Artículo VI.7.3.	Condiciones de parcela .....	140
Artículo VI.7.4.	Condiciones de ocupación de la parcela.....	140
Artículo VI.7.5.	Condiciones de la edificación .....	141
Artículo VI.7.6.	Condiciones estéticas y de composición para la vivienda colectiva .....	141
Artículo VI.7.7.	Condiciones particulares de urbanización interior de las parcelas.....	141
Artículo VI.7.8.	Condiciones de uso y compatibilidad .....	141
<b>TÍTULO VII. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL.....</b>		<b>143</b>
<b>CAPÍTULO VII.1. CATEGORÍAS DE PROTECCIÓN .....</b>		<b>143</b>
Artículo VII.1.1.	Contenido y determinaciones .....	143
Artículo VII.1.2.	Estructura del régimen normativo .....	144
Artículo VII.1.3.	Elementos sometidos a régimen de Patrimonio Cultural de Cantabria .....	144
<b>CAPÍTULO VII.2. ORDENANZAS ESPECIALES DE PROTECCIÓN .....</b>		<b>145</b>
<b>Sección 1. Ordenanza de protección integral.....</b>		<b>145</b>
Artículo VII.2.1.	Definición y ámbito de aplicación.....	145
Artículo VII.2.2.	Política de aplicación.....	145
Artículo VII.2.3.	Intervenciones autorizadas .....	145
<b>Sección 2. Ordenanza de conservación estructural .....</b>		<b>146</b>
Artículo VII.2.4.	Definición y ámbito de aplicación.....	146
Artículo VII.2.5.	Política de aplicación.....	146
Artículo VII.2.6.	Intervenciones autorizadas .....	146
Artículo VII.2.7.	Intervenciones en planta baja .....	147
<b>Sección 3. Ordenanza de rehabilitación/renovación .....</b>		<b>147</b>
Artículo VII.2.8.	Definición y ámbito de aplicación.....	147
Artículo VII.2.9.	Políticas de aplicación.....	147
Artículo VII.2.10.	Intervenciones autorizadas .....	147
<b>Sección 4. Régimen de protección de las alineaciones tradicionales .....</b>		<b>148</b>
Artículo VII.2.11.	Definición y ámbito de aplicación.....	148
Artículo VII.2.12.	Política de aplicación .....	148
Artículo VII.2.13.	Intervenciones autorizadas .....	148
<b>Sección 5. Régimen de protección estructural de zonas verdes .....</b>		<b>149</b>
Artículo VII.2.14.	Ámbito de aplicación .....	149
Artículo VII.2.15.	Política de aplicación.....	149
Artículo VII.2.16.	Intervenciones autorizadas .....	149
Artículo VII.2.17.	Documentación anexa a la licencia.....	149
<b>CAPÍTULO VII.3. RÉGIMEN DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA .....</b>		<b>150</b>
Artículo VII.3.1.	Disposiciones generales.....	150
Artículo VII.3.2.	Política de aplicación en las Áreas de Interés Arqueológico .....	150
Artículo VII.3.3.	Zonas calificadas, inventariadas o declaradas de presunción arqueológica .....	150
Artículo VII.3.4.	Condicionamiento ambiental para la protección del patrimonio.....	150
<b>CAPÍTULO VII.4. RÉGIMEN DE PROTECCIÓN DE ITINERARIOS DE INTERÉS .....</b>		<b>151</b>
Artículo VII.4.1.	Disposiciones generales.....	151
Artículo VII.4.2.	Política de aplicación.....	151
<b>CAPÍTULO VII.5. LIMITACIONES DERIVADAS DEL RÉGIMEN ESPECIAL DE PROTECCIÓN .....</b>		<b>152</b>
Artículo VII.5.1.	Obligaciones derivadas del régimen de especial protección.....	152
Artículo VII.5.2.	Destrucción del patrimonio.....	152
Artículo VII.5.3.	Limitaciones y vinculaciones.....	152
Artículo VII.5.4.	Valoración de las lesiones derivadas del régimen de protección .....	152
Artículo VII.5.5.	Lesiones, procedimiento y resolución .....	153
Artículo VII.5.6.	Indemnizaciones .....	153
<b>CAPÍTULO VII.6. FOMENTO PÚBLICO DE LA PROTECCIÓN .....</b>		<b>154</b>
Artículo VII.6.1.	Disposiciones generales.....	154
<b>TÍTULO VIII. PROTECCIÓN AMBIENTAL .....</b>		<b>155</b>
<b>CAPÍTULO VIII.1. CONDICIONES DE INTEGRACIÓN AMBIENTAL DE LOS USOS .....</b>		<b>155</b>
<b>Apartado 1. Aplicación e Interpretación .....</b>		<b>155</b>
Artículo VIII.1.1.	Objeto y ámbito de aplicación.....	155
Artículo VIII.1.2.	Requisitos generales.....	155
<b>Apartado 2. Integración Ecológica y Paisajística .....</b>		<b>155</b>
Artículo VIII.1.3.	Principios generales.....	155
Artículo VIII.1.4.	Protección de los Suelos.....	155
Artículo VIII.1.5.	Protección del arbolado .....	156
Artículo VIII.1.6.	Gestión de tierra vegetal .....	156
Artículo VIII.1.7.	Revegetación .....	156
Artículo VIII.1.8.	Protección de la conectividad ecológica .....	157
<b>Apartado 3. Medidas de protección del Paisaje .....</b>		<b>157</b>
Artículo VIII.1.9.	Movimientos de tierra .....	157
Artículo VIII.1.10.	Imagen exterior de los edificios y elementos constructivos .....	157
Artículo VIII.1.11.	Publicidad .....	157
<b>Apartado 4. Protección del Medio Hídrico .....</b>		<b>157</b>
Artículo VIII.1.12.	Régimen general .....	157
Artículo VIII.1.13.	Bienes que integran el Dominio Público Hidráulico.....	157
Artículo VIII.1.14.	Definiciones.....	158
Artículo VIII.1.15.	Cauces naturales .....	158
Artículo VIII.1.16.	Zona de servidumbre .....	158
Artículo VIII.1.17.	Zona de policía .....	158
Artículo VIII.1.18.	Zonas inundables .....	158
Artículo VIII.1.19.	Dotaciones de agua .....	159
Artículo VIII.1.20.	Normas generales de vertidos.....	159
Artículo VIII.1.21.	Evacuación de aguas residuales .....	159
Artículo VIII.1.22.	Sistemas de drenaje.....	160
Artículo VIII.1.23.	Calidad de las aguas.....	160
<b>Apartado 5. Protección de la Atmósfera.....</b>		<b>160</b>
Artículo VIII.1.24.	Emisiones de gases y humos.....	160
Artículo VIII.1.25.	Concentración y densidad de contaminantes .....	160
Artículo VIII.1.26.	Calidad lumínica.....	161
<b>Apartado 6. Medidas para la correcta gestión de los residuos .....</b>		<b>161</b>
Artículo VIII.1.27.	Gestión de residuos.....	161
<b>Apartado 7. Protección Frente a Ruidos y Vibraciones .....</b>		<b>162</b>
Artículo VIII.1.28.	Niveles de ruido admisibles .....	162
Artículo VIII.1.29.	Confort Sonoro .....	162
Artículo VIII.1.30.	Vibraciones.....	162
<b>Apartado 8. Emisión de Radioactividad y Perturbaciones Eléctricas .....</b>		<b>162</b>
Artículo VIII.1.31.	Emisión de radiactividad y perturbaciones eléctricas .....	162
<b>Apartado 9. Medidas para la reducción de riesgos naturales.....</b>		<b>163</b>
Artículo VIII.1.32.	Evaluación de riesgos de inundabilidad de los desarrollos .....	163
<b>CAPÍTULO VIII.2. NORMAS DE GESTIÓN AMBIENTAL DE LAS OBRAS.....</b>		<b>163</b>
Artículo VIII.2.1.	Objeto y ámbito de aplicación.....	163
Artículo VIII.2.2.	Requisitos generales.....	163
Artículo VIII.2.3.	Protección de la calidad del aire.....	163
Artículo VIII.2.4.	Prevención del ruido.....	164
Artículo VIII.2.5.	Protección del medio hidrológico .....	164
Artículo VIII.2.6.	Protección de los suelos y de la vegetación .....	164
Artículo VIII.2.7.	Minimización del impacto sobre la fauna.....	164
Artículo VIII.2.8.	Afección al tráfico.....	165



<b>CAPÍTULO VIII.3. SEGUIMIENTO AMBIENTAL .....</b>	<b>165</b>
<b>Apartado 1. Estructura General.....</b>	<b>165</b>
<i>Artículo VIII.3.1. Objeto y ámbito de aplicación.....</i>	<i>165</i>
<b>Apartado 2. Evaluación Ambiental de las Actuaciones .....</b>	<b>166</b>
<i>Artículo VIII.3.2. Objeto .....</i>	<i>166</i>
<i>Artículo VIII.3.3. Evaluación de Impacto Ambiental .....</i>	<i>166</i>
<i>Artículo VIII.3.4. Documentación ambiental a aportar .....</i>	<i>166</i>
<b>Apartado 3. Vigilancia Ambiental de las Obras.....</b>	<b>166</b>
<i>Artículo VIII.3.5. Objeto .....</i>	<i>166</i>
<i>Artículo VIII.3.6. Identificación de aspectos ambientales .....</i>	<i>167</i>
<i>Artículo VIII.3.7. Programa de Seguimiento Ambiental .....</i>	<i>168</i>
<b>Apartado 4. Seguimiento Ambiental del PGOU .....</b>	<b>168</b>
<i>Artículo VIII.3.8. Programa de Seguimiento Ambiental del PGOU .....</i>	<i>168</i>
<i>Artículo VIII.3.9. Emisión de informes .....</i>	<i>168</i>
<i>Artículo VIII.3.10. Indicadores de referencia en el seguimiento ambiental del PGOU .....</i>	<i>169</i>
<b>EL EQUIPO REDACTOR .....</b>	<b>171</b>





disposiciones generales

## **Título I. GENERALIDADES**

---

### **Artículo I.1.1. Naturaleza y ámbito territorial**

1. El presente Plan tiene la condición de Plan General de Ordenación Urbana como instrumento de ordenación integral del territorio municipal de Liendo, conforme lo prevenido en el artículo 43 de la vigente Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria.

2. El Plan General establece una propuesta de ordenación del territorio municipal adaptada a la precitada Ley de Cantabria, superándose la aplicación de las Normas Urbanísticas Regionales y suponiendo la derogación de la Delimitación de Suelo Urbano, aprobada definitivamente por la Comisión Regional de Urbanismo en sesión de fecha 16 de enero de 1984 y publicada en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha 18 de mayo de 1984, normativa ya desplazada por la aprobación de las Normas Urbanísticas Regionales.

3. El presente documento sucede a los documentos generados durante la tramitación del PGOU, habiéndose adecuado a la Memoria Ambiental de 4 de marzo de 2011 emitida por el Órgano Ambiental, cuyas determinaciones prevalecen a las disposiciones del PGOU.

4. El ámbito de aplicación será el del término municipal de Liendo, gozando el presente texto del carácter de Normas Urbanísticas del municipio y de Ordenanzas en el Suelo Urbano.

### **Artículo I.1.2. Vigencia**

1. El Plan General sustituye y deroga el planeamiento anterior y tendrá vigencia indefinida a partir de la publicación en el Boletín Oficial de Cantabria de su Aprobación Definitiva, sin perjuicio de las eventuales modificaciones o revisiones que puedan aprobarse en la forma legalmente prevista para ello (Artículo I.1.6).

2. La anulación o modificación de alguna de las determinaciones del documento del Plan no afectará a la validez de las restantes, salvo en el supuesto de que alguna de ellas resultara inaplicable por circunstancias de interrelación o dependencia.

3. Las disposiciones contenidas en el Plan se entenderán de conformidad con las previsiones específicas que determine en cada caso la legislación estatal y autonómica vigente, prevaleciendo las determinaciones de estas últimas sobre la norma municipal. Todas las referencias contenidas en el presente articulado que se remitan a normativa específica vigente a la entrada en vigor del presente Plan, se entenderán efectuadas a las eventuales alteraciones, modificaciones y desarrollos posteriores que se produjeran sobre las mismas.

### **Artículo I.1.3. Efectos del Plan**

La aprobación definitiva conlleva los siguientes efectos:

1. Publicidad, que lleva aparejado el derecho de cualquier ciudadano a consultar su documentación, en ejemplar debidamente legalizado que a tal efecto estará a disposición del público.



2. Ejecutoriedad, que implica la declaración de utilidad pública de las obras previstas en el Plan y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes a los fines de expropiación o imposición de servidumbres, y la habilitación para el ejercicio del instituto expropiatorio a los órganos de la Administración Pública competente para la ejecución de sus determinaciones.

3. Obligatoriedad, que significa el deber del cumplimiento de sus determinaciones, legalmente exigible por cualquier persona física o jurídica en uso de la acción pública, tanto para los distintos órganos de la Administración Pública, como para los particulares.

#### Artículo 1.1.4. Documentación del Plan General

##### 1. Documentación vinculante.

Con el objeto de llevar a cabo las determinaciones básicas que la Ley de Cantabria 2/2001 establece para el planeamiento municipal, el Plan General de Ordenación Urbana de Liendo integra una serie de documentos justificativos y normativos que en su conjunto forman una unidad coherente:

- La Memoria de Ordenación contiene 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. Constituye el documento básico para el entendimiento e interpretación del Plan General, pues permite la resolución de conflictos entre documentos o entre determinaciones y ayuda a resolver sobre la oportunidad de autorizar aquello que no está expresamente prohibido por el Plan.

Idéntico carácter disponen las Fichas de Ámbitos de Desarrollo y Gestión del Plan General. Las fichas de gestión son reguladoras de la actividad urbanística e incorporan las determinaciones necesarias para instruir los mecanismos que posibilitan el reparto equitativo de beneficios y cargas entre propietarios y promotores. Por tanto, establecen parámetros vinculantes y orientativos, necesitando estos últimos ser precisados en desarrollo del Plan. Estas fichas disponen de un carácter específicamente normativo.

El Informe de Sostenibilidad Económica, el Programa de Actuación y el Estudio Económico son los documentos en los que se estima el coste económico de la ejecución del Plan en los plazos previstos, determinando el carácter público o privado de las inversiones a realizar, así como los criterios y estrategias de desarrollo del Plan a lo largo de su vigencia, siendo vinculante en lo que así se determina de forma específica en dichos documentos y la presente normativa.

- Planos de ordenación: delimitan, para cada tipo de suelo establecido por la legislación urbanística, las áreas coherentes en las que son de aplicación las determinaciones del plan, así como las características concretas de los elementos que definen la ordenación concreta o las vinculaciones de los terrenos.

- Normativa, que define el tratamiento específico de cada tipo y categoría de suelo. En el suelo urbano estas normas tendrán el carácter de Ordenanzas de Uso y Edificación del Suelo. En la totalidad del municipio, el de Normas Urbanísticas.
- Catálogos del Patrimonio Cultural, en los que se incluyen aquellos valores históricos, arquitectónicos, naturales y culturales que deben ser conservados y para los que se identifican las medidas de protección que procedan, sin perjuicio de los que deban catalogarse de conformidad con la legislación del Patrimonio Cultural.
- Informe de Sostenibilidad Ambiental, documento cuya tramitación ha tenido lugar de acuerdo a lo que establece la Ley de Cantabria 17/2006 y que es vinculante en las determinaciones concretas que establece y afectan al desarrollo de las previsiones del Plan (medidas preventivas y correctoras y plan de seguimiento ambiental, ya trasladadas a esta normativa). De la tramitación del ISA se ha obtenido una Memoria Ambiental cuyas determinaciones han sido trasladadas al presente articulado y resto de documentación del Plan, disponiendo de un carácter vinculante.

##### 2. Documentación no vinculante.

El resto de los documentos que componen el Plan General tienen un carácter complementario de la documentación reseñada, sin revestir vinculación más que en aquellos casos en donde vengan a cubrir lagunas de interpretación.

#### Artículo 1.1.5. Interpretación

1. La totalidad de documentos vinculantes que integran el Plan General tienen idéntico valor a los efectos de determinación de las variables de ordenación.

2. En caso de discrepancia entre documentos gráficos y escritos se otorgará primacía al texto sobre el dibujo, salvo que la memoria y los planos coincidan.

3. En caso de discrepancia entre documentos gráficos tendrá primacía el de mayor sobre el de menor escala, salvo que del texto se desprendiera una interpretación contraria.

4. Si, a pesar de lo anterior, existieran dudas en las determinaciones del Plan, prevalecerá la interpretación más favorable a la conservación del patrimonio cultural, al mayor nivel de servicio de las dotaciones y mayores espacios libres, al menor deterioro del medio y, en definitiva, al mayor interés de la colectividad. En cualquier caso, primará lo establecido en la Memoria Ambiental sobre lo recogido en el ISA o en el PGOU.

5. En caso de dudas interpretativas, serán los órganos municipales competentes los encargados de su resolución. En caso de disconformidad, y a propuesta de los Servicios Técnicos, previo informe de la Comisión



Municipal competente en materia de Urbanismo, resolverá la Alcaldía, la Comisión de Gobierno o el Pleno, sin perjuicio de las facultades de la Administración Autonómica y de los Tribunales de Justicia.

#### Artículo 1.1.6. Modificaciones y Revisión

1. Las modificaciones de cualquiera de los elementos del Plan General y su normativa se sujetarán, en virtud de la legislación urbanística vigente, a las mismas disposiciones enunciadas para su tramitación y aprobación. El grado de detalle (definición y documentos) serán similares a los del Plan General, debiendo justificarse la incidencia sobre las determinaciones del mismo.

2. Las modificaciones deberán basarse en motivos de interés general y exigirán una descripción pormenorizada de su contenido y una justificación expresa de los términos en que se efectúen, incluyendo las referencias necesarias a la incidencia sobre las previsiones del Plan, en especial en lo referente a población, espacios libres y equipamientos, vialidad e infraestructuras.

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

4. No se consideran modificación de Plan los supuestos siguientes:

- a) Las alteraciones que puedan resultar de ajustes cartográficos en el Planeamiento que desarrolle las previsiones del Plan General, dentro de los límites que la Ley establece y dentro de los criterios de desarrollo contemplados en la memoria de ordenación y en la presente normativa.
- b) Los reajustes de las unidades de actuación y sectores que sean precisos para la ejecución del Plan, siempre que de ello no se derive una alteración de los parámetros vinculantes de las fichas, la alteración sustancial del viario estructurante o la disminución de suelos destinados a espacios dotacionales.
- c) Las pormenorizaciones de las determinaciones del Plan que, en desarrollo del mismo, sean aprobadas conforme establece la legislación o el propio Plan.

5. Se entenderá 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 del adoptado o por la aparición de algunas de las siguientes circunstancias:

- a) Por la necesidad de alguna intervención estructural dentro del término municipal que suponga una distorsión generalizada en relación con el modelo de ocupación de suelo propuesto por el Plan, y que, en consecuencia, no pueda tramitarse como una modificación puntual según previene el artículo 154.4 del Reglamento de Planeamiento.
- b) Por agotamiento de la capacidad residencial del Plan, así como por la inactividad debida a la inexistencia de demanda de los usos y actuaciones proyectadas por el Plan.

- c) Cuando en el marco jurídico urbanístico, ambiental o sectorial se produzcan modificaciones sustanciales que hagan necesaria la revisión para adecuar los criterios del plan a las mismas.
- d) Cuando se apruebe un documento de ordenación económica o territorial de rango superior que así lo disponga o lo haga necesario.

6. Transcurridos quince años de la vigencia del Plan General, el Ayuntamiento considerará la conveniencia de proceder a su revisión por haberse producido alguna de las circunstancias anteriormente reseñadas, o por la aparición de objetivos nuevos, o por cualquier otra circunstancia.

#### Artículo 1.1.7. Programación y prioridad en el desarrollo

1. La programación desarrollada en el Programa de Actuación es vinculante. En dicho Programa se expresan asimismo las relaciones entre actuaciones desarrolladas por el plan y las imprescindibles para darles el soporte necesario, que también son vinculantes. Las actuaciones públicas 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, aunque el Ayuntamiento podrá adecuar los calendarios de ejecución de infraestructuras, espacios libres, equipamientos y actuaciones aisladas, de forma motivada y con arreglo a lo que se establece en el presente artículo.

2. Las actuaciones contempladas en los ámbitos que tengan un destino público podrán ejecutarse desde la iniciativa municipal una vez superado el plazo en el que está prevista su ejecución por la iniciativa privada y dentro de los límites que al efecto establece el artículo 148 de la Ley de Cantabria 2/2001. La gestión pública de éstas deberá diseñarse teniendo en cuenta la viabilidad de la actuación y posibilitando la colaboración de la iniciativa privada en el desarrollo de la misma.

3. El Programa de Actuación deberá ser revisado, al menos, al tercer año de vigencia del PGOU, pudiendo, en adelante, ser revisado cada tres años, y, como mínimo, al final de cada quinquenio.

La revisión de la programación del Plan General podrá llevarse a cabo a través del procedimiento establecido en el Artículo 158 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

4. Cumplida la gestión de los sectores de un determinado quinquenio, el Ayuntamiento deberá obtener, conforme a lo previsto en la legislación los terrenos integrados en los sistemas generales de espacios libres o equipamientos que no sean de titularidad pública.

5. En cada revisión deberá evaluarse el grado de cumplimiento y la coherencia de las previsiones realizadas en la programación que se revisa. Además, toda alteración deberá garantizar que, en cada año:

- Se contemple la ejecución de las infraestructuras y actuaciones aisladas que precisa el desarrollo programado.



- Se garantice la suficiencia de Sistemas Generales de espacios libres y equipamientos en relación con el desarrollo que se prevea (el cumplimiento de los estándares mínimos exigibles en función del desarrollo). Se podrá adelantar su obtención y proceder a su ejecución garantizándose la adecuada accesibilidad viaria desde las infraestructuras existentes y la conexión con los servicios correspondientes.
- Se disponga la ejecución de vivienda de protección pública acorde a las previsiones iniciales, garantizándose la ejecución de la misma en un porcentaje no inferior al mínimo legalmente establecido
- La actualización de los coeficientes de homogeneización utilizados en el cálculo del aprovechamiento del suelo urbano no consolidado o urbanizable.

6. Sin perjuicio de lo anterior, la programación de los ámbitos podrá alterarse siempre y cuando se den las siguientes circunstancias:

- La alteración sea motivada y los ámbitos que se antepongan estén integrados en la trama urbana, apoyándose en zonas contiguas ya urbanizadas.
- Se puedan abordar o adelantar las actuaciones aisladas vinculadas a los sistemas generales necesarios para su consecución, que en ningún caso pueden posponerse.
- No se vulnere ningún condicionado de los que se establecen en las fichas de ámbito, ni en la Memoria Ambiental.

7. El comienzo de las obras de un determinado ámbito en el quinquenio en el que se programa y su prolongación en el siguiente no suponen alteración de la programación.

8. El Ayuntamiento podrá revisar la programación de los Planes Parciales para reducir sus plazos o ampliarlos si no se estuvieran cumpliendo sus propios plazos, o fuese manifiesto el estado de no estar en curso de ejecución.

9. En el proceso de revisión de la programación, el Ayuntamiento podrá aplicar la expropiación-sanción, o el cambio del sistema de actuación, o cualquiera de los procedimientos de intervención pública en la ejecución del planeamiento, a los supuestos de incumplimiento de los plazos de la programación del Plan General o del Plan de Etapas del Plan Parcial de que se trate.

10. La modificación de la programación en los términos anteriormente señalados, no constituye Modificación Puntual de Plan.

#### Artículo 1.1.8. Acción pública

1. Será pública la acción para exigir ante las Administraciones Públicas y, en su caso, los órganos de la jurisdicción contencioso-administrativa la observancia de la legislación urbanística y de ordenación territorial, así como los Planes, Normas y Ordenanzas a que se refiere la Ley de Cantabria 2/2001 en su artículo 256.

De conformidad con lo dispuesto en la legislación, si dicha acción está motivada por la ejecución de obras que se consideren ilegales, podrá ejercitarse durante la ejecución de las mismas y hasta el transcurso de los plazos establecidos en esta Ley para la adopción de las medidas de protección de la legalidad urbanística o de la prescripción de las correspondientes infracciones.

2. Podrá ejercer esta acción pública cualquier ciudadano, vecino o no de Liendo, sin necesidad de argumentar interés personal directo en la cuestión suscitada.

3. Durante los períodos de información pública deberán hacerse citaciones personales a los propietarios de terrenos comprendidos en el mismo, a los residentes habituales en el mismo y a cuantas otras personas puedan estar afectadas en los casos siguientes:

- a) En la tramitación de Planes Parciales, de acuerdo con el artículo 139 del Reglamento de Planeamiento.
- b) En la tramitación de Estudios de Detalle, de acuerdo con el artículo 140 del Reglamento de Planeamiento.
- c) En aquellos procedimientos que así venga establecido en la legislación de aplicación.





disposiciones generales

## **Título II. DESARROLLO DEL PLAN**

---

### **Capítulo II.1. ASPECTOS GENERALES**

#### **Artículo II.1.1. Órganos actuantes**

1. El desarrollo y la ejecución del Plan General de Ordenación Urbana corresponden al Ayuntamiento de Liendo, sin perjuicio de la participación de los particulares en los términos establecidos en la Ley y en la presente Normativa.

2. Dentro de sus respectivas atribuciones y competencias, a los demás entes y organismos de la Administración Central, Autonómica y Local corresponderá el desarrollo de las infraestructuras, servicios y dotaciones, la cooperación para el mejor logro de los objetivos que el Plan persigue, así como el ejercicio de las competencias tutelares o por subrogación que la Ley les conceda.

#### **Artículo II.1.2. Prioridad en el desarrollo**

1. Los instrumentos de planeamiento que hayan de formularse para la aplicación y concreción de las determinaciones del Plan General, estarán sujetos al orden de prioridad y términos que se establecieron en los documentos del propio Plan (Programa de Actuación) o que establezca el Ayuntamiento en su desarrollo.

2. El orden de prioridades podrá ser alterado por el Ayuntamiento y los plazos podrán ser reducidos cuando en interés público lo aconseje (Artículo I.1.7).

3. El incumplimiento de los plazos faculta al Ayuntamiento para formular instrumentos de desarrollo, modificar los ámbitos de actuación y cambiar el sistema de actuación previsto, sin perjuicio del ejercicio de las facultades municipales de revisión y modificación del planeamiento en los términos previstos por la Ley.

#### **Artículo II.1.3. Instrumentos de desarrollo**

1. El Plan General se ejecutará a través del desarrollo de los ámbitos definidos o que puedan tener lugar en su vigencia. De acuerdo con cada clase de suelo y con los criterios establecidos para su elaboración, se formularán Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle, que se llevarán a cabo por medio de los correspondientes Proyectos de Urbanización, Proyectos de Obras Públicas, Proyectos de Parcelación y Reparcelación, Proyectos de Compensación, Proyectos de Expropiación y Proyectos de Edificación.

2. Cuando razones de conveniencia y oportunidad así lo aconsejen, podrán delimitarse ámbitos para la redacción de Planes Especiales y otros instrumentos definidos en este título. Los planes de este tipo que se delimiten con posterioridad a la entrada en vigor del Plan General y que desarrollen suelo de sistemas generales, serán preferentemente de iniciativa pública.

3. Las figuras de planeamiento tramitadas en desarrollo del Plan General no podrán alterar las previsiones de éste.



#### Artículo II.1.4. Actuaciones Aisladas y Ámbitos de desarrollo

1. Para la ejecución del presente Plan se establecen distintas unidades de actuación, que podrán ser o no coincidentes con las unidades de gestión que convenientemente se delimiten a efectos de reparto de cargas y beneficios.

2. Los ámbitos de desarrollo, ordenación y gestión pueden resumirse en los siguientes:

- a) El **suelo urbano consolidado** se entiende de actuación directa, pudiendo asimismo desarrollarse mediante *actuaciones aisladas*. De igual modo, se podrán desarrollar *Planes Especiales* para la ejecución de los fines del Plan General.
- b) El **suelo urbano no consolidado** y el **urbanizable delimitado** para el que no se establezcan en el Plan General las condiciones detalladas de la ordenación se desarrollará mediante la redacción de *Planes Parciales que ordenen sectores completos*, definiéndose para su gestión las unidades de actuación necesarias de acuerdo a lo establecido en la Ley de Cantabria 2/2001 y en el presente Plan.
- c) En el **suelo rústico** podrán acometerse *actuaciones aisladas* y definirse ámbitos para la redacción de *Planes Especiales*, dirigidos a llevar a cabo cualquiera de los fines establecidos en el artículo 59.2 y la Disposición Adicional Quinta de la Ley de Cantabria 2/2001.

Las actuaciones aisladas se entienden como **intervenciones singulares** cuando afectan a los *Sistemas Generales* en suelo rústico y urbano y en su desarrollo se estará a lo estipulado en el artículo 142 de la Ley de Cantabria 2/2001.

3. Tanto la modificación de los ámbitos de desarrollo definidos por el Plan General, como la delimitación de otros nuevos no contenidos en sus determinaciones, se ajustarán, en contenido y tramitación, a lo establecido en la Ley de Cantabria 2/2001.

#### Artículo II.1.5. Precisión de límites

1. Cualquier alteración parcial del Plan General que no sea admisible en la Ley o que no estuviese expresamente prevista por estas Normas, deberá tramitarse como modificación del Plan General, a excepción de las situaciones creadas por errores de índole material en las especificaciones cuantitativas contenidas en la ficha de condiciones de desarrollo de un ámbito, que podrán rectificarse, incorporándose a los documentos que desarrollen el ámbito, previas las oportunas comprobaciones y justificaciones técnicas y sin que por ello puedan verse afectadas las determinaciones vinculantes de las fichas.

2. En todos los desarrollos se estará a las *superficies reales medidas sobre el terreno*, con independencia de su desacuerdo con las establecidas en las fichas o las deducibles de los planos del Plan General. Se acreditará, no obstante, el mantenimiento de los límites señalados en la cartografía del Plan General mediante elementos identificables en el terreno en los que se apoyan las delimitaciones establecidas en los planos.

3. Las alteraciones que impliquen modificación de límites de los ámbitos y, en consecuencia, aumentos o disminuciones de superficies se sujetarán a los siguientes requisitos:

- a) No podrán excluirse terrenos de cesión obligatoria y gratuita.
- b) Deberá demostrarse que las alteraciones de superficie edificable establecida en la ficha reportan un aprovechamiento medio que no exceda el asignado por el Plan General, sin disminuir las superficies correspondientes a las reservas dotacionales, ni variar las condiciones reguladoras de la edificación (altura, fondo y porcentajes de ocupación, densidad de viviendas, etc.).



## Capítulo II.2. INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO

### Artículo II.2.1. Los Planes Parciales

El objeto del Plan Parcial se define en el artículo 54 de la Ley de Cantabria 2/2001. Es el instrumento para el desarrollo y concreción de la ordenación urbanística que culmina el sistema de planeamiento en el suelo urbano no consolidado y urbanizable, salvo por la eventual redacción de Estudios de Detalle, y da comienzo a la fase posterior para la ejecución de la urbanización.

### Artículo II.2.2. Los Planes Especiales

El Plan Especial es el instrumento para el desarrollo de ordenaciones sectoriales o parciales del territorio o que, dentro de la concreción de este desarrollo, ordena operaciones urbanísticas específicas, desarrollando las determinaciones del planeamiento, o bien estableciendo medidas adicionales de protección. Se define en la Ley de Cantabria 2/2001 en los artículos 59 y 60.

### Artículo II.2.3. Los Estudios de Detalle

Es el instrumento mediante el que es posible completar o adaptar alineaciones, rasantes y ordenación de volúmenes del Plan General y de Planes Parciales, habrán de contener al menos las determinaciones que se señalan en el artículo 61 de la Ley de Cantabria 2/2001 y los artículos 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento.

Igualmente se someterán a cuantas condiciones se impongan en la presente Normativa del Plan General y todas aquellas definidas en el Plan Parcial o Especial que desarrollen.

### Artículo II.2.4. Promoción privada del desarrollo del Plan

1. Los particulares podrán formular, en los términos señalados en la Ley de Cantabria 2/2001 y en estas Normas, los instrumentos de planeamiento precisos para el desarrollo urbanístico de sus terrenos.

Los ámbitos de redacción de las distintas figuras de planeamiento son los delimitados en el documento del Plan General o los que se delimiten ajustándose al procedimiento indicado en las presentes Normas Urbanísticas.

2. Como trámite previo a la iniciación del documento se presentará al Ayuntamiento un Avance del mismo en donde se determinará:

- La necesidad de actuación sobre los terrenos elegidos, basándose en la programación del Plan General.
- La relación de propietarios del suelo incluido en el ámbito de actuación, y el sistema de actuación elegido.
- Se certificará la garantía de todos los suministros de servicios urbanos necesarios para la ejecución de la propuesta, especificando los puntos de conexión, así como la suficiencia de las infraestructuras de

las que estos dependen. Se detallarán los puntos de evacuación de las aguas de todo tipo. Se acotarán las obras de complemento de las redes existentes si ello fuera necesario. Asimismo, se avanzará el modo de ejecución de las obras.

- Cuadro sintético de características que defina:
  - Superficie total del ámbito a desarrollar.
  - Superficie edificable total y pormenorizada por usos.
  - Superficie de cesión obligatoria al Ayuntamiento con determinación de usos.
  - Superficie de sistemas generales y locales, en el caso de que proceda.
- Documentación gráfica, ajustada a los planos de ordenación del Plan General en soporte informático sobre base cartográfica 1:1000, en donde se localice:
  - La estructura viaria (general o local), detallando la sección y los estacionamientos.
  - Las reservas de equipamiento público y privado.
  - Las cesiones obligatorias al Municipio para espacios libres y dotaciones públicas.

3. Constatación de que las infraestructuras existentes, tanto de abastecimiento de agua, como de saneamiento y suministro eléctrico, garantizan fehacientemente la satisfacción de las nuevas demandas generadas con el desarrollo urbanístico que permite el PGOU, no viéndose afectados los niveles de servicio de los suelos ya desarrollados que se abastezcan de las mismas infraestructuras.

4. Se confirmará que los suelos urbanos o urbanizables afectados por la servidumbre de policía de aguas y sus ordenaciones pormenorizadas y delimitaciones conducen a obras, edificaciones e instalaciones que no se encuentran en zonas inundables, ni puedan incrementar el riesgo de inundabilidad de ámbitos contiguos.

5. El Pleno Municipal, a propuesta de los Servicios Técnicos o Comisión Municipal competente, dará aprobación o desestimarán, justificadamente, el Avance presentado. Sólo previa aceptación de este documento podrán admitirse a trámite las figuras de planeamiento de promoción privada que pretendan llevarse a cabo en desarrollo del Plan General.

### Artículo II.2.5. Estudio de Integración Paisajística

1. El estudio de integración paisajística es un documento elaborado por técnico competente destinado a considerar las consecuencias que tiene sobre el paisaje la ejecución de actuaciones, proyectos de obras o actividades, y a exponer los criterios adoptados para su integración.

El Informe de integración paisajística tiene por objeto evaluar la idoneidad y suficiencia de los criterios o las medidas adoptadas para integrar en el paisaje las actuaciones, usos, obras o actividades a realizar.



2. Se requiere en los siguientes supuestos:

- a) En aquellas actuaciones, usos, actividades y nuevas construcciones en el medio rural en los casos que sea legalmente exigible.
- b) En los supuestos en que así se requiera en el desarrollo de un ámbito de los definidos en el PGOU.

3. En el caso en el que el desarrollo de un ámbito exija la evaluación ambiental de alguna de las figuras de ordenación en las que es exigible el estudio integración paisajística, será el Órgano Ambiental de la Comunidad Autónoma quien determine respecto a la idoneidad del mismo dentro del proceso de evaluación. En el resto de los casos, será el Ayuntamiento quien valide la adecuación del estudio, emitiendo su conformidad con las determinaciones del mismo en el plazo máximo de dos meses, transcurridos los cuales, si no ha sido emitido, se seguirán las actuaciones.

4. El estudio de integración paisajística debe tener el siguiente contenido:

- a) La descripción del estado del paisaje: principales componentes, valores paisajísticos, visibilidad, fragilidad del paisaje, etc.
- b) Las características del proyecto: emplazamiento e inserción, documentos que definen la actuación tales como, alzados, secciones, plantas, volumetría, colores, materiales y otros aspectos relevantes.
- c) Los criterios y medidas de integración paisajística: impactos potenciales, análisis de las alternativas, justificación de la solución adoptada, descripción de las medidas adoptadas para la prevención, corrección y compensación de los impactos.
- d) El estudio debe ir acompañado de los documentos gráficos necesarios que permitan visualizar los impactos y las propuestas de integración del proyecto en el paisaje, así como de la información referida al estado del planeamiento en el cual se inserta la actuación.

### Capítulo II.3. INSTRUMENTOS DE GESTIÓN

#### **Apartado 1. SISTEMAS DE ACTUACIÓN**

##### **Artículo II.3.1. Definición del sistema de actuación**

1. La gestión de los ámbitos que señalase el Plan General o sus instrumentos de desarrollo se realizará mediante cualquiera de los sistemas previstos en la Ley de Cantabria 2/2001.

2. El Ayuntamiento, donde el Plan General no señale sistema de actuación, optará indistintamente entre los sistemas de compensación, cooperación, expropiación y concesión de obra urbanizadora. El sistema de actuación establecido en el Plan General en el trámite de delimitación de la unidad de actuación podrá ser sustituido de oficio o a petición de los interesados, sujetándose a los trámites establecidos en la legislación.

##### **Artículo II.3.2. Sistema de compensación**

1. El sistema de compensación tiene por objeto la gestión y ejecución de una unidad de actuación por los propietarios del suelo comprendido en su perímetro con solidaridad de beneficios y cargas, en los términos determinados en la ficha de ámbito correspondiente.

2. El procedimiento de gestión de las unidades de actuación a los que el Plan General o su desarrollo posterior asigne el sistema de compensación, se regirá por los artículos 149 al 157 de la Ley 2/2001, ambos inclusive, así como 157 al 185 del Reglamento de Gestión Urbanística, ambos inclusive, y en lo determinado en las presentes disposiciones.

##### **Artículo II.3.3. Sistema de cooperación**

1. En el sistema de cooperación, los propietarios del suelo comprendido en la unidad de actuación aportan el suelo de cesión obligatoria y toman a su cargo los costes de urbanización. El Ayuntamiento ejecuta las obras de urbanización con cargo a los propietarios, todo ello según las condiciones establecidas por la ficha de ámbito correspondiente.

2. El procedimiento de gestión y ejecución de las unidades de actuación a los que el Plan General o su desarrollo posterior señale el sistema de cooperación, se regirá por lo dispuesto en los artículos 158 a 161, ambos inclusive, de la Ley de Cantabria 2/2001 y 186 a 193 del Reglamento de Gestión Urbanística, ambos inclusive, así como, cuando sea de aplicación, por lo señalado en estas disposiciones.

##### **Artículo II.3.4. Sistema de expropiación**

1. En el sistema de expropiación la Administración actuante adquiere el suelo y otros bienes comprendidos dentro de un área que sus propietarios forzosamente deben enajenar, y ejecuta en ella las acciones urbanísticas correspondientes.



La expropiación forzosa se aplicará para el cumplimiento de las finalidades previstas al efecto en la sección segunda del capítulo 3 (Instrumentos de Gestión Urbanística) del título III de la Ley de Cantabria 2/2001.

2. El procedimiento de gestión y ejecución del sistema de expropiación se regirá por lo dispuesto en los artículos 162 a 167, ambos inclusive, de la Ley de Cantabria 2/2001 y 194 a 210 del Reglamento de Gestión Urbanística, ambos inclusive, así como, cuando sea de aplicación, por lo señalado en las presentes disposiciones.

**Artículo II.3.5. Sistema de concesión de obra urbanizadora**

1. En el sistema de concesión, la Administración concede a un agente urbanizador la realización de las obras de urbanización, la localización de los terrenos de cesión obligatoria y la distribución de beneficios y cargas entre los propietarios, obteniendo su retribución de éstos conforme a lo convenido con el Ayuntamiento.

2. El procedimiento de gestión y ejecución de las unidades de actuación a los que el Plan General o su desarrollo posterior señale el sistema de concesión de obra urbanizadora se regirá por lo dispuesto en los artículos 168 a 179 de la Ley de Cantabria 2/2001, ambos inclusive, así como, cuando sea de aplicación, por lo señalado en estas disposiciones.

**Apartado 2. REPARCELACIONES Y PROYECTOS DE COMPENSACIÓN**

**Artículo II.3.6. Definición, Objeto y Tramitación de la Reparcelación**

1. Se entiende por reparcelación la agrupación o integración del conjunto de las fincas comprendidas en una unidad de actuación para su nueva división ajustada al Plan, con adjudicación de las parcelas resultantes a los propietarios de las primitivas en proporción a sus respectivos derechos, y al Ayuntamiento en la parte que le corresponda.

2. Procede la reparcelación para:

- a) Distribuir justamente entre los interesados los beneficios y las cargas de la ordenación urbanística.
- b) Regularizar las fincas y adaptarlas así a las exigencias del planeamiento.
- c) Situar sobre parcelas determinadas, y en zonas aptas para la edificación, el aprovechamiento establecido por el Plan.
- d) Localizar sobre parcelas determinadas y en zonas aptas para la edificación el aprovechamiento que el Plan establezca que corresponde al Ayuntamiento.

3. Para lo referente al procedimiento y tramitación de las reparcelaciones se estará a lo que dispone la Ley de Cantabria 2/2001 (artículos 135 a 139) y el Reglamento de Gestión Urbanística en los Artículos 71 al 115.

**Capítulo II.4. INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN**

**Apartado 1. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN**

**Artículo II.4.1. Finalidad y determinaciones de los Proyectos de Urbanización**

1. Los 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. Concretan las obras que llevan a la práctica las determinaciones establecidas en los instrumentos de planeamiento, desarrollando todas las que el correspondiente Plan prevea en cuanto a obras de urbanización, y que las detalla con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por técnico distinto al redactor.

2. Los Proyectos de Urbanización establecerán en uno o varios proyectos parciales las obras correspondientes a la ejecución del viario, espacios libres y zonas verdes, abastecimiento de agua, saneamiento, suministro de energía eléctrica, alumbrado público, abastecimiento de gas energético, telecomunicaciones, y cualesquiera otros servicios que el Plan prevea. Deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos del ámbito para el que se proyecten con los generales del municipio con los que entronquen, para lo cual deberán verificar que éstos tienen la dotación o capacidad suficiente. Estarán a lo establecido en el artículo 63 de la Ley de Cantabria 2/2001 y en los artículos 67 al 70, los específicos del Reglamento de Planeamiento y a las condiciones impuestas en las presentes disposiciones.

3. La aprobación de los proyectos de urbanización exige la conformidad con lo establecido en el informe de las entidades gestoras del ciclo del agua y de la suministradora de la energía eléctrica, debiendo quedar garantizado el suministro (recurso) y la capacidad de distribución y evacuación.

**Artículo II.4.2. Documentación de los Proyectos de Urbanización**

1. En cualquier caso, el Proyecto de Urbanización contendrá los documentos siguientes:

- a) Referencia a los documentos de planeamiento aprobados definitivamente, a cuyas determinaciones se vincula.
- b) Plano a escala mínima 1:1000, sobre base cartográfica actualizada, ajustada a los planos de ordenación del Plan General, en el que se fijen claramente los límites del plan que se proyecta ejecutar, la situación de las obras, los límites de los viales, los parques y jardines de uso público, y los espacios abiertos y libres de uso privado, las construcciones, plantaciones o instalaciones que por ser incompatibles con el Plan hayan de derribarse, talarse o trasladarse, las parcelas para servicios públicos o de interés social y las previstas para edificación privada.
- c) Plano a escala mínima 1:1000 sobre base parcelaria actualizada con identificación registral de fincas individualizadas que se aportan, señalando con precisión el deslinde propuesto de fincas de dominio y uso privado o público.



- d) Cuando el Proyecto de Urbanización contenga más de una clase de obras de servicios, cada una de ellas constituirá un capítulo independiente que se segregará para toda la documentación que le sea específica. Cada uno de los capítulos contendrá:
- Memoria descriptiva en la que se detallen los cálculos justificativos de las dimensiones y materiales que se proyectan, y, como anexos, certificados justificativos, de que se dispondrá en su caso, de la dotación, capacidad o potencia necesaria, expedidos por las entidades suministradoras.
  - Informe de las compañías suministradoras de los recursos (agua y energía, al menos), en el que quede garantizado el suministro y la distribución.
  - Plan de obras detallado en el que se fije tanto el plazo final como los parciales de las distintas fases, si las hubiere.
  - Se incluirá, entre otros, el preceptivo Estudio de Gestión de Residuos de Construcción y Demolición, en cumplimiento del Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción.
  - Planos de planta y secciones, cuantos sean necesarios para el entendimiento de las características generales de las obras, los de detalle de cada uno de sus elementos, y cuantos sean necesarios para definir las obras de modo que puedan ser ejecutadas por técnico distinto del redactor.
  - Medición de las obras, con relación de precios simples y descompuestos.
  - Presupuesto de ejecución de las obras.
  - Pliego de condiciones económico-técnicas que regirán en la ejecución de las obras. En él habrán de fijarse los plazos y etapas de realización y recepción de las obras, así como las condiciones y garantías que el Ayuntamiento juzgue necesarias para la mejor ejecución de las mismas. Se fijarán también, las pruebas y ensayos técnicos que el Ayuntamiento estime convenientes y que serán realizadas por el promotor.
  - Deberá justificar en un anejo independiente y específico el cumplimiento de la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.
- e) Las características geométricas y técnicas de las instalaciones se ajustarán a lo señalado en las disposiciones que a tal efecto tenga aprobadas el Ayuntamiento, o a las que como complemento o sustitución aprobase.
- f) Para garantizar la ejecución de las obras, el Ayuntamiento podrá exigir a los promotores privados una garantía, que será fijada de forma motivada en función del coste de las obras, o del valor de las fincas afectadas por las mismas.
- g) El Ayuntamiento exigirá la ampliación del proyecto cuando se considere indispensable para enlazar los servicios proyectados con los generales del municipio y ello con cargo a los promotores del mismo.

- h) Deberá presentarse toda la documentación en soporte digital, estructurada de acuerdo a lo establecido por los Servicios Técnicos Municipales.

2. Los conceptos que comprenden los gastos de urbanización serán los establecidos en el artículo 128 de la Ley de Cantabria 2/2001.

#### Artículo II.4.3. Ordenanza sobre urbanizaciones

El proyecto de urbanización no solo incluirá todos los viales, espacios libres, etc. que vengan determinadas por el planeamiento que corresponda, sino también lo siguiente:

- En el supuesto de que la delimitación de la zona llegue al eje de una calle, se incluirá en el proyecto la pavimentación de la calzada total de la misma con una capa de rodadura.
- Se incluirán en el proyecto todas las intersecciones y cualquier otro elemento ordenador del tráfico que sea necesario para dar servicio o acceso a la zona que se urbanice.
- El proyecto incluirá además de lo establecido en la legislación urbanística todos los elementos de señalización tanto vertical como horizontal, incluida semaforización, que sea necesario para el correcto funcionamiento de la urbanización que se proyecta.
- Se incluirán todos los empalmes de los servicios hasta las redes generales existentes en el núcleo urbano, que sean suficientes para satisfacer las necesidades de la nueva zona a urbanizar, aunque estos empalmes estén fuera de la delimitación de la actuación.
- El proyecto incluirá la canalización en subterráneo de todos los servicios que existan en aéreo en la zona a urbanizar y modificarán los servicios existentes en subterráneo que sean incompatibles con la nueva ordenación, todo ello siempre que el correspondiente reglamento lo autorice.
- Todos los servicios discurrirán preferentemente por vías o espacios públicos.

Como norma general se respetará lo establecido en el Título V y más específicamente en el Capítulo V.2 o, en su caso en el Pliego General de Condiciones que establezca el Ayuntamiento en sus obras de urbanización.

#### Artículo II.4.4. Ejecución de las obras de urbanización

1. La redacción y ejecución de los proyectos de urbanización de las unidades de actuación corresponderá a la administración, a la junta de compensación y al agente urbanizador según que el desarrollo sea por cooperación, compensación o concesión de obra urbanizadora.

2. No obstante, los gastos derivados de la ejecución de las obras de urbanización corresponderán, en todo caso, a los propietarios de los terrenos situados en las unidades de actuación correspondientes, por si mismos o a través de la entidad urbanística colaboradora constituida para su gestión y siempre a través de estas entidades cuando sea obligatoria su constitución.



## **Apartado 2. PROYECTOS DE OBRAS DE EDIFICACIÓN**

### *Artículo II.4.5. Determinaciones*

Los proyectos de obras de edificación son aquellos que tienen por finalidad definir las condiciones de la ejecución de los edificios, justificando las soluciones concretas adoptadas, sus características físicas y los materiales con que habrán de construirse, la disposición de sus elementos comunes y privativos, sus instalaciones y el acondicionamiento a su entorno dentro de los límites de la parcela en que se construya.

### *Artículo II.4.6. Documentación de los proyectos de edificación*

1. La tipificación de los proyectos de obra es la que se determina en el Capítulo III.2.Apartado 5, donde se desglosan los tipos de obra desde el punto de vista de su tramitación administrativa.

2. Las características de las obras vendrán definidas en los correspondientes documentos que contendrán las determinaciones necesarias con el grado de detalle adecuado para que pueda valorarse por los Servicios Técnicos Municipales su ajuste a lo establecido en las presentes Normas, así como a las Normas Técnicas vigentes. Se incluirá, entre otros, el preceptivo Estudio de Gestión de Residuos de Construcción y Demolición, en cumplimiento del Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción.

3. Se prestará especial cuidado en la justificación del cumplimiento del Código Técnico de la Edificación aprobado por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo (B.O.E. de 28 de marzo de 2006), y sus Documentos Básicos, en su versión vigente:

- |  |  |
|--|--|
| - DB SE: Seguridad Estructural         | - DB SI: Seguridad en caso de incendio             |
| - DB SE AE: Acciones en la edificación | - DB SUA: Seguridad de utilización y accesibilidad |
| - DB SE C: Cimientos                   | - DB HS: Salubridad                                |
| - DB SE A: Acero                       | - DB HR: Protección frente al ruido                |
| - DB SE F: Fábrica                     | - DB HE: Ahorro de energía                         |
| - DB SE M: Madera                      |  |

En adelante, cualquier referencia al "CTE" se entenderá como el conjunto normativo detallado, tanto en lo que se refiere al propio Real Decreto como a los Documento Básicos que desarrollan las exigencias básicas de seguridad y habitabilidad que establece la Ley de Ordenación de la Edificación, así como las modificaciones y/o correcciones de estos documentos que pudieran tener en la vigencia del PGOU.

4. Todo proyecto de edificio de nueva planta o de rehabilitación o reforma de los existentes o parte de los mismos contendrá justificación del cumplimiento de las prescripciones contenidas en la Ley de Cantabria 3/1996, de Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y de la Comunicación, la Ley 5/2003 o LIONDAU, así como el Real Decreto 505/2007 y los documentos técnicos promulgados o que pudieran promulgarse en su desarrollo.







disposiciones generales

### **Título III. DISCIPLINA E INTERVENCIÓN DEL USO DEL SUELO**

---

#### **Capítulo III.1. INFORMACIÓN URBANÍSTICA**

##### **Artículo III.1.1. Archivo de planeamiento**

1. A partir de la Aprobación Definitiva del Plan General se constituirá en el Ayuntamiento un archivo normalizado del planeamiento, donde figurará una copia diligenciada del propio Plan y de todas aquellas figuras de planeamiento que en desarrollo de éste vayan aprobándose. Existirá un plano guía de estos planeamientos de detalle que aporte una imagen global del estado de planeamiento de cada finca del término municipal. De acuerdo con el artículo 86 de la Ley de Cantabria 2/2001 este archivo tendrá carácter público y su localización y horario de consulta serán determinados por el Ayuntamiento.

2. La solicitud de copia de cualquiera de los documentos que componen el Plan General y planeamientos que se redacten en su desarrollo se solicitará a través del Registro General del Ayuntamiento. El Ayuntamiento reproducirá los documentos gráficos y escritos que componen las determinaciones vinculantes del Plan General, con la finalidad de que puedan ser comercializados directamente a través de los circuitos especializados habituales, siendo accesible a todo ciudadano interesado en ello.

##### **Artículo III.1.2. Informes y Cédula Urbanística**

1. Cualquier información relacionada con las determinaciones del Presente Plan General o sobre el planeamiento que pueda redactarse en desarrollo de éste y que afecte a un determinado ámbito de ordenación o parcela, será solicitada a los Servicios Técnicos Municipales mediante consulta escrita, para la cual la solicitud deberá presentarse acompañada de un plano de la localización sobre base cartográfica municipal a escala que permita su correcta identificación.

2. La cédula es el documento acreditativo de las circunstancias urbanísticas que concurren en una finca en lo que respecta al planeamiento de aplicación y al estado de gestión. Su contenido será el que prescribe el artículo 168 del Reglamento de Planeamiento.

##### **Artículo III.1.3. Publicidad del planeamiento**

1. Todo documento de planeamiento que deba ser sometido a información pública deberá ser expuesto en unas condiciones que permitan la fácil comprensión de sus determinaciones. A este fin, a toda propuesta de planeamiento que se tramite podrá exigírsele una documentación gráfica complementaria de la técnica que incluya dibujos, alzados, perspectivas, montajes fotográficos y cuantas más sean necesarias a los efectos antes señalados, prestando especial énfasis en la representación de las posibles repercusiones ambientales de sus propuestas, así como en las definiciones de los espacios públicos y en las afecciones a vecinos inmediatos y colindantes.

2. La publicidad que se refiera a ventas de parcelas, edificadas o sin edificar, solares, pisos y locales comerciales o industriales, con independencia del medio por el que se realice, deberá expresar:



- En el caso de edificios de nueva planta, la fecha de concesión de licencia. En ningún caso la publicidad de venta podrá ser contradictoria con las limitaciones de usos autorizados en el edificio.
- Cuando se trate de urbanizaciones de iniciativa particular, la fecha de aprobación definitiva del planeamiento de desarrollo.

3. El incumplimiento de las prescripciones contenidas en este artículo será considerado como infracción urbanística a los efectos de aplicación de las sanciones establecidas en el artículo 222 de la Ley 2/2001 de Cantabria.

#### Artículo III.1.4. Regulación de la responsabilidad patrimonial de la Administración

1. Los informes o cédulas emitidas por el Ayuntamiento serán nulos de pleno derecho si contradicen cualquier Norma o determinación vigente.
2. La responsabilidad patrimonial de la Administración a los efectos de emisión de informes o cédulas se regulará por el Real Decreto 429/1993 y demás legislación vigente.
3. Las cédulas urbanísticas tienen carácter puramente informativo y los errores en las mismas serán siempre subsanables sin perjuicio de la responsabilidad a que hubiere lugar como consecuencia de los mismos.
4. Las cédulas urbanísticas quedarán en suspenso o serán nulas de pleno derecho en forma indisoluble con el planeamiento, de desarrollo o no, que les preste su base.
5. Los informes municipales no tienen carácter vinculante, no provocando por ello responsabilidad patrimonial alguna de la Administración, excepto las reguladas con carácter general por la legislación administrativa.

### Capítulo III.2. LICENCIAS

#### Apartado 1. DISPOSICIONES GENERALES

##### Artículo III.2.1. Trámites regulados

Las actuaciones urbanísticas se llevarán a cabo de acuerdo con los procedimientos y tramitaciones fijadas para cada caso por la legislación urbanística y sus reglamentos, así como por lo previsto en las presentes Normas y por cuantas ordenanzas o instrucciones sean aprobadas por el Ayuntamiento de Liendo durante el período de vigencia del Plan.

##### Artículo III.2.2. Acciones sujetas a licencia

Quedarán sujetas a la previa concesión de licencia municipal, sin perjuicio de las autorizaciones exigibles por la legislación vigente, todos los actos de uso y de construcción regulados en el artículo 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística de 23 de Junio de 1978, así como los exigidos en el presente Plan General y en especial las siguientes acciones:

- Las obras de modificación, reforma, construcción y ampliación de edificios e instalaciones de toda clase.
- Las obras que modifiquen la disposición interior o el aspecto exterior de los edificios e instalaciones.
- La primera utilización u ocupación de los edificios e instalaciones en general.
- El uso del vuelo sobre las edificaciones e instalaciones de todas las clases existentes.
- Las obras y usos de cualquier tipo que hayan de realizarse con carácter provisional.
- Las obras de instalación de servicios públicos.
- Las obras civiles de toda clase.
- Las divisiones de fincas permitidas.
- Los movimientos de tierra, tales como: desmonte, explanación, excavación y terraplenado, salvo que tales actos estén detallados y programados como obras a ejecutar en un Proyecto de Urbanización o de Edificación aprobado o autorizado o las referidas a labores agrícolas ordinarias.
- La demolición total o parcial de las construcciones, salvo en actuaciones urgentes por razón de ruina inminente.
- Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso a que se destine el subsuelo.
- La colocación de construcciones prefabricadas e instalaciones móviles.
- La colocación de carteles de propaganda e instalaciones privadas visibles desde la vía pública.
- Las construcciones en medio rural ligadas, o no, a la explotación agropecuaria. En especial, las edificaciones y otras construcciones que se ubiquen en cualquier terreno que no disponga de la condición específica que autorice su uso, así como los invernaderos destinados al cultivo de plantas y hortalizas.
- Apertura de caminos y modificación o ensanchamiento de los existentes.



- Ocupación, desviación y modificación, aunque sea provisional, de los cauces públicos y sus zonas de protección.
- La realización de cualquier cierre.
- Establecimiento y apertura de actividades, así como sus modificaciones.

No necesitan licencia las obras para implantar equipamientos e infraestructuras públicas de ámbito o interés supramunicipal, contenidos en un proyecto aprobado por la correspondiente Administración Pública, que se sujetarán a lo dispuesto en la normativa sectorial correspondiente.

#### Artículo III.2.3. Autorizaciones municipales

1. Las construcciones, ocupaciones, actos y formas de afectación del suelo, del vuelo o del subsuelo, que no estén incluidas en la sección anterior o que se acometan con independencia de los proyectos que en ellas se contemplan precisarán autorización municipal expresa para su implantación.

2. Los proyectos a que se refiere esta sección se atenderán a las especificaciones requeridas por las reglamentaciones técnicas específicas de la actividad de que se trate. Como mínimo contendrán memoria descriptiva y justificativa, un plano de emplazamiento, un croquis de las instalaciones y un presupuesto.

#### Artículo III.2.4. Contenido de la licencia

1. En el acto de otorgamiento de la licencia se entiende implícita la voluntad municipal de aplicar al acto autorizado la totalidad de las condiciones que resulten de los planes y normas urbanísticas vigentes. No podrá justificarse la vulneración de las disposiciones legales, Normas Urbanísticas y Ordenanzas, en el silencio o insuficiencia del contenido de la licencia. En su caso, el propietario, constructor o técnico director de las obras podrá dirigirse al Ayuntamiento en solicitud de aclaración.

2. La licencia contendrá explícitamente la autorización municipal del acto para el que se solicitó, así como las condiciones especiales a que debe sujetarse la realización de éste, respetando en todo caso, las determinaciones del Plan General y de la restante normativa que fuesen de aplicación. Asimismo, se incluirán en la licencia las correspondientes condiciones temporales de ejercicio de las facultades amparadas en la misma. Entre otras determinaciones, contendrá las especificadas en la normativa que regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición.

## Apartado 2. NORMAS GENERALES DE TRAMITACIÓN

#### Artículo III.2.5. Procedimiento y trámites previos

La competencia para el otorgamiento de las licencias urbanísticas corresponde al Alcalde u órgano o persona en quien delegue, y en su tramitación se atenderá a lo dispuesto en el presente Título, así como en los artículos 190 y 199 de la Ley de Cantabria 2/2001.

No obstante, la regulación del procedimiento de otorgamiento de las licencias mediante **Ordenanza Específica de Tramitación de Licencias** o la variación procedimental de las previsiones del presente Plan General no se considerarán modificación del planeamiento.

#### Artículo III.2.6. Documentos que han de acompañar a la solicitud de licencia

1. La solicitud de licencia lleva aparejada la necesidad de presentación de todos aquellos documentos establecidos en la regulación específica de cada tipo de licencia, así como todos aquellos documentos que determinen justificadamente los Servicios Técnicos Municipales.

2. Los Servicios Técnicos Municipales competentes podrán además exigir cuantas certificaciones estimen oportunas acerca del cumplimiento de las Normas Técnicas de observancia obligatoria, que acrediten la idoneidad de las obras en ejecución. Estas certificaciones podrán hacerse extensivas a la calidad de los distintos materiales a utilizar en obra, las medidas de seguridad, etc., siempre que sea necesario, a juicio de los servicios mencionados, o derivado de una inconcreción en la solicitud, o tras una inspección de obra.

3. Si durante el transcurso de la actuación u obra objeto de licencia se produjera cualquier tipo de modificación, los solicitantes habrán de presentar, previamente a su ejecución, documentos aclaratorios de los términos modificados (memoria, planos, presupuesto y demás determinaciones), que el órgano municipal competente podrá aceptar o denegar a la vista de su ajuste a las Normas Técnicas vigentes según informe de los correspondientes Servicios Técnicos.

4. De ser positivo este trámite, los solicitantes habrán de presentar, previo al certificado final de obra, un proyecto refundido en el que se encuentren incorporadas la totalidad de las modificaciones efectuadas durante el transcurso de la misma, detallando las características reales de la actuación ejecutada.

#### Artículo III.2.7. Concurrencia de autorizaciones

1. Las actuaciones que exijan previa autorización o concesión *municipal* no precisarán la tramitación separada de un expediente de licencia de obra siempre que para el otorgamiento de dicha concesión o autorización se haya tenido en cuenta la misma documentación técnica y descriptiva exigida para la licencia y consten los informes técnicos y jurídicos correspondientes.

2. Cuando las actuaciones para las que se solicite licencia se hallen sometidas también a otras autorizaciones o concesiones que deben ser otorgadas por órganos ajenos al Ayuntamiento, se procederá a la tramitación del expediente, pero no se procederá a la autorización del inicio de la obra hasta que no se acredite la obtención de la autorización o concesión correspondiente si así lo exigiera la normativa sectorial aplicable.



**Artículo III.2.8. Señalamiento de alineaciones y rasantes**

Respecto al señalamiento de alineaciones y rasantes será de aplicación todo lo regulado para cada caso concreto por las ordenanzas del presente texto normativo, salvo la eventual aprobación de una **Ordenanza Municipal que regule el señalamiento de Alineaciones, Rasantes, Acta de Replanteo y Planos de Fin de Obra.**

**Artículo III.2.9. Inspección de obras**

1. El otorgamiento de cualquiera de los tipos reglados de licencias podrá exigir la realización por parte de los Servicios Técnicos Municipales de las inspecciones procedentes a juicio del órgano otorgante y que pueden producirse:

- a) En las obras de *urbanización*:
  - En su primer replanteo.
  - Al comienzo de la obra.
  - A mitad del plazo de ejecución de las obras.
  - A la terminación de las obras.
- b) En las licencias de obras de *edificación*:
  - En el replanteo de la cimentación.
  - Al cubrir aguas.
  - Al final de la obra.

2. En cada uno de estos hitos el técnico municipal comprobará que la obra se ajusta a las condiciones de la licencia, extendiendo por duplicado certificados de conformidad si así resultase de la inspección, o suspendiendo los trabajos en caso contrario.

3. Los Servicios Técnicos Municipales podrán inspeccionar las obras en cualquier momento fuera de los períodos obligatorios fijados en la licencia otorgada, tanto de obras de urbanización como de edificación.

4. El impedimento u obstrucción a los reconocimientos e inspecciones dispuestos por los Servicios Técnicos Municipales determinará la presunción de incumplimiento de los términos señalados en la licencia, a los efectos de la suspensión, revocación o declaración de caducidad de la licencia otorgada.

**Artículo III.2.10. Obligaciones del concesionario de la licencia**

1. Toda licencia que lleve consigo el deterioro total o parcial de cualquier elemento situado en vía o espacios públicos (pavimentación, infraestructuras de servicio, plantaciones, elementos de mobiliario urbano, etcétera), exigirá la reposición de éstos a su estado inicial previo al comienzo de las obras o el abono de los gastos de reposición a llevar a cabo por el Ayuntamiento.

2. Las obras deberán terminarse dentro del plazo establecido en la licencia y a su finalización, sus responsables deberán:

- a) Retirar los materiales, escombros sobrantes, los andamios, vallas, protecciones, grúas y barreras.
- b) Construir el pavimento definitivo de las aceras, incluida la colocación de bordillos.
- c) Reponer o reparar el pavimento, bordillos, aceras, árboles, farolas, conducciones y cuantos otros elementos que hubiesen sido afectados por las obras.
- d) Colocar la placa indicadora del número de la finca.

En caso de incumplimiento de estas obligaciones el Ayuntamiento estará facultado para proceder a la ejecución subsidiaria con cargo al obligado.

3. En los supuestos en que la ejecución de obras comporte la realización de cesiones obligatorias a favor del Municipio o el cumplimiento de cualesquiera otros deberes y cargas impuestos por la legislación urbanística o el planeamiento, se adjuntarán los documentos que acrediten el cumplimiento de las obligaciones y la asunción por el solicitante de los compromisos correspondientes, así como, en su caso, las garantías exigidas por el Ayuntamiento. La no aportación de los documentos o garantías con la documentación necesaria para el otorgamiento de la licencia dentro de los plazos que se señalen determinará la denegación de la licencia.

4. Sin perjuicio de la constitución de las garantías necesarias para la aprobación de los correspondientes instrumentos de planeamiento y gestión urbanística prevista en la Ley, el Ayuntamiento, en atención a las concretas características de las actuaciones a desarrollar, y dada su eventual afección a los servicios o bienes públicos, previo informe de los Servicios Técnicos que acrediten tal circunstancia, podrá exigir la constitución de una fianza que garantice la correcta ejecución de las obras y la subsanación de los daños que pudieran sufrir las instalaciones o servicios públicos con motivo de las mismas.

La referida garantía económica, que será establecida por los Servicios Técnicos Municipales, se constituirá en cualquiera de las formas legalmente establecidas y deberá presentarse con anterioridad al otorgamiento de la licencia, resultando su depósito requisito indispensable para su concesión.

5. La garantía a la que aluden los apartados anteriores se entiende sin perjuicio de la exigible para la autorización de actos de construcción en parcelas antes de ultimar su urbanización.

**Artículo III.2.11. Concesión**

1. Las autorizaciones y licencias se entenderán otorgadas salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio del de tercero. No podrán ser invocadas éstas para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en la que hubieren incurrido los beneficiarios en el ejercicio de sus actividades.

2. Las licencias relativas a las condiciones de obra o instalación tendrán vigencia mientras subsistan aquéllas.



3. Las licencias referentes a actividades personales podrán limitarse a plazo determinado.

4. Las actividades autorizadas sobre bienes de dominio público habrán de ser desarrolladas personalmente por los titulares de aquéllas y no mediante representación por un tercero, salvo que en la propia autorización o en acto posterior se señale o permita. Cuando se permita la representación, el que la ejerza deberá reunir las cualidades necesarias para conseguir por sí mismo una licencia.

#### **Artículo III.2.12. Silencio administrativo**

1. En ningún caso podrán entenderse concedidas por silencio administrativo licencias que amparen actuaciones en contra de lo previsto en la Ley, el planeamiento, las ordenanzas y reglamentos municipales o los instrumentos de gestión urbanística definitivamente aprobados, o afecten directamente a terrenos de patrimonio o dominio público o a la protección del Patrimonio Cultural.

2. En ningún caso puede considerarse el silencio positivo en las actuaciones contempladas en el artículo 23 del Real Decreto-Ley 8/2011, de 1 de julio.

#### **Artículo III.2.13. Suspensión y Revocación**

1. Las licencias quedarán sin efecto si se incumplen las condiciones a que estén subordinadas.

2. Las licencias podrán ser revocadas cuando desaparezcan las circunstancias que motivaron su otorgamiento o sobrevengan otras que, de haber existido hubieran justificado su denegación.

3. La resolución de expedientes de concesión de licencia será siempre motivada, con referencia a los hechos y fundamentos de derecho sobre los que se base la decisión. El Alcalde podrá disponer la suspensión de los efectos de una licencia y orden de ejecución, cualquiera que sea su tipo, cuando su contenido constituya manifiestamente una infracción urbanística grave a juicio de los Servicios Técnicos Municipales, a tenor de lo establecido en el artículo 34 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

#### **Artículo III.2.14. Anulación**

Las licencias serán anuladas cuando resultasen otorgadas erróneamente, con la obligación de restituir el orden infringido.

#### **Artículo III.2.15. Caducidad y Prórrogas**

1. Los expedientes sobre otorgamiento de licencias incurrirán en caducidad cuando concurra alguna de las siguientes circunstancias:

- a) Cuando el interesado deje de aportar dentro de los plazos señalados los documentos complementarios o subsanatorios que se le requieran.

- b) Cuando la tramitación del expediente se paralice por causas imputables al solicitante de la licencia y transcurran tres meses desde que los Servicios Municipales lo adviertan al interesado sin que éste realice las actividades necesarias para reanudar la tramitación.

2. Las licencias señalarán su término de vigencia, así como las causas y plazos que pueden motivar su caducidad. En defecto de dicho señalamiento, caducarán por los motivos y en los plazos que se indican a continuación:

- a) Si no se comienzan las obras autorizadas en el plazo de seis meses a contar desde la fecha de notificación de su otorgamiento, o de la del correspondiente permiso de inicio cuando fuesen diferidas. Por causa justificada, podrá solicitarse la prórroga de una licencia en vigor para un nuevo período de seis meses.
- b) Si, una vez comenzadas las obras, estas quedan interrumpidas durante un período superior a tres meses, pudiéndose solicitar prórrogas de tres meses por causa justificada.
- c) Salvo causa debidamente justificada, si se incumplieran los plazos parciales de ejecución señalados en el proyecto aprobado, de forma que haga imposible la terminación en el tiempo previsto ampliado con las prórrogas en su caso concedidas.

3. La vigencia de las licencias de actividad estará condicionada en todo caso al cumplimiento de las condiciones que la normativa ambiental y de seguridad e higiene exija en cada momento. Las licencias de actividad caducarán por las causas y en los plazos que se establezcan en las mismas, y en defecto de previsión expresa por el transcurso de 6 meses sin iniciarse la actividad o por la paralización de la misma por plazo igual o superior a 6 meses.

4. La caducidad de una licencia no obsta el derecho del titular a solicitar nueva licencia para la realización de las obras pendientes, lo que será posible sin necesidad de aportar nueva documentación siempre que no hayan variado las normas vigentes en el momento del primer otorgamiento, ni las circunstancias que lo motivaron. Cuando la caducidad venga determinada por el incumplimiento de las condiciones impuestas en la licencia sólo podrá producirse la rehabilitación, previa acreditación del cumplimiento de las condiciones impuestas.

#### **Artículo III.2.16. Modificación**

Si durante el transcurso de la obra o instalación objeto de licencia se produjera cualquier tipo de modificación, cualitativa o cuantitativa, los solicitantes habrán de presentar, previamente a su ejecución, documentos aclaratorios de los términos modificados que los Servicios Técnicos podrán justificadamente aceptar o denegar, a la vista de su ajuste a las normas técnicas exigibles. De ser positivo este trámite, los solicitantes habrán de presentar previo al certificado final de obra un proyecto refundido en las condiciones establecidas en el Artículo III.2.27 de las presentes Normas de tramitación de licencias.



#### Artículo III.2.17. Transmisión

1. Las licencias relativas a las condiciones de una obra, proyecto, instalación o servicio serán transferibles a lo largo de su período de vigencia siempre que, durante el plazo transcurrido desde su otorgamiento, no hubiesen variado las circunstancias urbanísticas que regulaban su concesión.

2. El antiguo y el nuevo solicitante deberán comunicarlo por escrito a la Corporación, sin lo cual ambos quedarán sujetos a todas las responsabilidades que se derivasen para el titular. Esta comunicación deberá realizarse con una antelación de cinco días previos al comienzo o reinicio de las obras.

#### Artículo III.2.18. Fiscalización y responsabilidades

1. Todo técnico, por el solo hecho de firmar el proyecto para una solicitud de obra, declara conocer las condiciones reguladas en las presentes Normas, aceptando las responsabilidades que deriven de su aplicación. De igual forma, el técnico director asume las responsabilidades derivadas del incumplimiento de las normas técnicas vigentes, tanto en lo que respecta a la obra objeto de licencia, como a las originadas a terceros, y, tanto en la ejecución de la obra, como las originadas con posterioridad derivadas de éstas, según la legislación específica aplicable.

2. El peticionario de la licencia, el propietario, el promotor, el empresario o contratista de la actuación y el técnico director de las mismas, serán solidariamente responsables de las infracciones que se cometieran por ejecutarlas sin aquélla o con inobservancia de sus condiciones.

#### Artículo III.2.19. Sanciones

Cualquier infracción cometida contra lo dispuesto en los artículos precedentes, será sancionada por el Alcalde mediante la multa dentro de los límites señalados por la Ley, sin perjuicio de la exigencia de las demás responsabilidades administrativas y patrimoniales a que hubiere lugar.

#### Artículo III.2.20. Exacciones fiscales y exenciones

En lo referente a exacciones fiscales, obligaciones de contribuir, bases de los distintos gravámenes y tarifas se estará a lo dispuesto en las **Ordenanzas Municipales de Exacción de Tasas por otorgamiento de Licencias Urbanísticas**, así como en la **Ordenanza Municipal reguladora del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras**.

Igualmente, serán objeto de regulación mediante las citadas ordenanzas las exenciones y bonificaciones tributarias así como las Normas para su gestión y las infracciones y sanciones tributarias. La infracción supone la revocación de las ventajas tributarias que hubieran tenido lugar.

### Apartado 3. OBRAS DE URBANIZACIÓN

#### Artículo III.2.21. Definición

Se entiende como tales las definidas en el artículo 63 de la Ley de Cantabria 2/2001, amparadas en un documento conforme se define en el Capítulo II.4.Apartado 1.

#### Artículo III.2.22. Documentación

1. La documentación a presentar previa a la autorización de las obras es la tipificada en el Artículo II.4.2 de las presentes Normas del Plan General.

2. Como documentación complementaria en proyectos de abastecimiento, evacuación y suministro, siempre que ésta resulte imprescindible a juicio de los Servicios Técnicos Municipales, se presentará certificado de las Compañías que gestionan el servicio justificativo de que la red existente es capaz de soportar el potencial de uso generado con el proyecto de urbanización redactado. En caso de que esta red existente no disponga de dimensión suficiente, el proyecto propondrá las medidas necesarias para cumplir con los objetivos.

#### Artículo III.2.23. Tramitación de los proyectos de urbanización

1. Los proyectos de urbanización se tramitarán y aprobarán conforme a lo establecido en el artículo 80 de la Ley de Cantabria 2/2001. Las obras de urbanización se entienden autorizadas con los acuerdos de aprobación definitiva de los proyectos de urbanización correspondientes.

2. Aquellos proyectos parciales que no tengan por objeto la ejecución integral de un planeamiento de desarrollo, podrán seguir el trámite establecido para las obras ordinarias. El presupuesto del proyecto y las valoraciones expropiatorias, podrán ser revisados y modificados por los Servicios Técnicos de la administración actuante mediante resolución motivada.

3. Las garantías que se aporten para asegurar el cumplimiento del deber de urbanización se cancelarán o devolverán cuando se acredite la formalización de las cesiones obligatorias y gratuitas a favor de la administración, previo informe de conformidad de los Servicios Técnicos Municipales, pudiendo prorrogarse por el plazo de un año cuando se estime necesario para garantizar la funcionalidad de las obras.

### Apartado 4. LICENCIAS DE PARCELACIÓN Y REPARCELACIÓN

#### Artículo III.2.24. Parcelaciones

1. Se entenderá por parcelación la subdivisión simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes.

- 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 la división fuese resultado de un plan de urbanización unitario.



- Se considerará parcelación rústica la producida sobre suelos clasificados en el Plan General como tales.
2. Sólo podrán realizarse parcelaciones urbanísticas en el suelo clasificado como urbano y en el suelo urbanizable.
3. Se considerarán parcelas indivisibles en suelo urbano y urbanizable, y, por tanto, no susceptibles de parcelación, las previstas en la legislación urbanística, y en especial las siguientes:
- Las definidas como parcelas indivisibles y las inferiores al doble de este tamaño por las correspondientes **Ordenanzas de Edificación y Usos** reguladas en las presentes Normas.
  - No podrán ser objeto de parcelación aquellas fincas cuyo aprovechamiento ha sido concentrado en una parte de ella, quedando jurídicamente ligada al espacio libre resultante, sin segregación registral posible. El espacio libre resultante, una vez ejecutado el aprovechamiento definido por el Plan mediante la preceptiva licencia, sí podrá ser objeto de escrituración diferenciada en régimen de proindiviso con otras fincas que previamente cumplan las condiciones de parcela mínima, si bien deberá hacerse constar en el Registro de la Propiedad la cualidad de inedificable por haber consumido sus derechos edificatorios.
  - Las así determinadas en unidades específicas de gestión incluidas en el presente Plan o las que se definieran en desarrollo de los Planes Parciales o Especiales redactados en ejecución del planeamiento.
4. Se considerarán parcelas indivisibles en suelo rústico, y por tanto no susceptibles de parcelación:
- Las definidas como **unidades mínimas de cultivo** por el órgano competente y las inferiores al doble de este tamaño.
  - Las definidas como parcelas mínimas y las inferiores al doble de este tamaño por condiciones específicas de los usos admitidos en la presente normativa.
  - Las que resultasen definidas en Planes Especiales redactados en desarrollo del Plan General.
  - Las parcelas sobre las que se autoricen construcciones con arreglo a lo dispuesto en los artículos 112 a 114 de la Ley de Cantabria 2/2001, incluidas las de los usos autorizables en aplicación del régimen transitorio de la Ley.
5. Se admitirá la segregación o división de fincas de dimensiones inferiores a los valores mínimos indicados en los siguientes supuestos:
- a) Cuando la finca segregada o dividida que sea inferior a dicha dimensión se agrupe o agregue simultáneamente a otra finca colindante, de manera que, como consecuencia de la actuación conjunta, quede acreditado que no resulta finca inferior a la superficie mínima correspondiente según la categoría de suelo de que se trate.
  - b) Cuando la segregación o división se produzca por causa de ejecución del planeamiento, de ejecución de infraestructuras públicas o de expropiación forzosa, de conformidad con lo dispuesto con la legislación específica.
  - c) Cuando se pretenda alcanzar la parcela mínima que se establece en la Disposición Transitoria Novena de la Ley de Cantabria 2/2001.
6. El otorgamiento de licencias de parcelación y segregación de fincas colindantes a **Carreteras Autonómicas** deberá contar con el informe favorable previo y vinculante del Servicio u organismo competente, teniendo en cuenta que:
- La parcelación no debe dar origen a nuevos accesos.
  - El acceso a la finca matriz será el acceso para las restantes parcelas segregadas.
  - En el caso de que sea necesario modificar el acceso de la finca matriz, dicha modificación se hará de forma que atienda adecuadamente a las parcelas segregadas, pero será el único para todas ellas.
7. La segregación de parcelas en suelo urbano y modificación de unidades de actuación que afecten a la **Red Estatal de Carreteras** deberán ser informadas por la Demarcación de Carreteras con anterioridad a su aprobación por el Ayuntamiento. Este informe se versará sobre la viabilidad de los accesos de las fincas resultantes con las carreteras nacionales.
- Artículo III.2.25. Documentación exigible en los proyectos de parcelación**
- Cualquier parcelación deberá ser objeto de licencia previa, otorgada por el Ayuntamiento siguiendo la tramitación establecida en el artículo 199 de la Ley de Cantabria 2/2001. Las solicitudes de licencia deben ir acompañadas de la siguiente documentación, suscrita por técnico competente:
- Memoria justificativa de las razones de la parcelación y de sus características en función de las determinaciones del Plan sobre el que se fundamente; en ella se describirá, con referencia a los datos catastrales, cada finca original existente, indicando, en su caso, las servidumbres y cargas que la graven, y cada una de las nuevas parcelas resultantes, e igualmente se deberá acreditar su adecuación al uso que el Plan les asigna y si son aptas para la edificación.
  - Nota simple del Registro de la Propiedad de las fincas originales.
  - Si el terreno está edificado, relación de usos y superficies respectivas, existentes en el inmueble.
  - Planos de estado actual donde se señalen las fincas originarias registrales representadas en el parcelario oficial, las edificaciones y arbolado existentes y los distintos usos de los terrenos.
  - Planos de parcelación, a escala adecuada, en los que aparezca perfectamente identificada cada una de las parcelas resultantes, de forma que pueda comprobarse que no quedan parcelas inaprovechables según las condiciones señaladas por el Plan.



### Artículo III.2.26. Reparcelaciones

1. Se entenderá por *reparcelación urbanística* la agrupación de fincas comprendidas en una unidad de gestión para su nueva división ajustada al Plan, con adjudicación de las parcelas resultantes a los interesados, en proporción a los derechos que otorgue el presente Plan General, conforme a lo establecido en los artículos 71 a 74 del Reglamento de Gestión Urbanística.

2. La tramitación de los expedientes de reparcelación se realizará conforme a lo dispuesto en los artículos 75 al 137 del Reglamento de Gestión y el capítulo II del título IV de la Ley de Cantabria 2/2001 correspondiente a parcelaciones.

## Apartado 5. LICENCIAS DE OBRAS DE EDIFICACIÓN Y OTRAS

### Artículo III.2.27. Disposiciones generales

1. Las características de las obras vendrán definidas en los correspondientes documentos técnicos, que contendrán las determinaciones necesarias y el grado de detalle adecuado para que pueda valorarse, por los Servicios Técnicos Municipales, su ajuste a lo establecido en las presentes Normas, así como a las normas técnicas vigentes de obligado cumplimiento.

2. La documentación a presentar será la siguiente:

- a) *Memoria descriptiva* de las características generales de la obra y *justificación de las soluciones* concretas adoptadas así como la resolución, en su caso, de las afecciones generales sobre fincas próximas y sobre espacios de uso y dominio público.
- b) *Planos de identificación y de construcción con el grado de detalle suficiente para poder constatar el cumplimiento de la ordenanza de aplicación en materia de alineaciones y rasantes, así como para proceder al Acta de Replanteo y contrastar la ejecución de las obras con los Planos de Fin de Obra.*
- c) *Presupuesto pormenorizado que incluya la cuantificación y desglose de las distintas partidas de la ejecución de la obra.*
- d) *A todo proyecto de obra de edificación se acompañará una hoja de características, suscrita por el solicitante de las obras y en su caso, por el técnico proyectista, en la que se resumirán los datos cuantitativos y cualitativos del proyecto, su relación con el planeamiento vigente y el uso a que se destina.*
- e) *Cuantos documentos se señalan en las presentes normas en función de la obra a realizar.*

3. Si las características de la obra lo hacen necesario y así lo requiere la legislación, deberán presentarse firmados por técnico competente, con el visado del correspondiente Colegio Profesional.

4. En aplicación del artículo 98 del Reglamento de Planeamiento, cualquier elemento a instalar, con independencia de la clasificación del suelo habrá de adaptarse al ambiente en que estuviera situado. Los Servicios Técnicos Municipales velarán por que cualquiera de los elementos regulados en el presente epígrafe

no desfiguren la armonía o perspectiva del paisaje y, a tal efecto, podrán exigir de los solicitantes de estas licencias la presentación de documentación fotográfica de estado actual y composición con los elementos añadidos objeto de licencia, para poder evaluar si las características propuestas son las idóneas y en caso contrario proponer las medidas para su mejor adaptación al paisaje, todo ello de acuerdo a lo que establece el artículo 190 d) de la Ley de Cantabria 2/2001. Asimismo, puede exigirse motivadamente la presentación de la siguiente documentación:

- Descripción documental de todos aquellos elementos que ayuden a ofrecer un mejor marco de referencia para el conocimiento de las circunstancias en que se construyó el edificio, de sus características originales y de su evolución.
- Detalles de los principales elementos en los que se interviene.
- Descripción del estado de la edificación, con planos en los que se señalen los elementos, zonas o instalaciones que requieren intervención.
- Justificación de las técnicas empleadas en la obra.

5. En el supuesto de que las obras afecten a un inmueble incluido en un ámbito de gestión, habrá de certificarse el cumplimiento formal de las condiciones establecidas en la ficha correspondiente.

6. La exigencia de presentación de documentación complementaria será determinada:

- En el momento de presentación del impreso de solicitud de licencia, a la vista del tipo y nivel de obra.
- Previo a la concesión de licencia y una vez entregados los documentos primeros, si una vez analizados éstos, se estimase técnicamente necesaria para la correcta evaluación de la obra.
- Durante la ejecución de la obra, una vez otorgada la licencia, si en el transcurso de alguna de las inspecciones municipales se dedujese la necesidad de reclasificar el nivel de ésta o de proceder a la descripción en detalle de las características de un elemento de la obra que pueda poner en peligro la seguridad o estabilidad del edificio.

7. Niveles de obras de edificación en edificios existentes.

La definición de niveles de obra determina la intensidad de la actuación propuesta sobre el edificio existente y salvo que se regule de otra forma mediante una Ordenanza específica, que no se considerará modificación del Plan, la determinación de los distintos tipos de obra a clasificar en cada uno de los niveles se realizará de la siguiente manera:

- a) **Nivel 1.- OBRA MENOR:** Son aquellas de técnica sencilla y escasa entidad constructiva y económica que no suponen alteración del volumen del edificio, del uso del mismo, del número de viviendas y locales, ni afectan al diseño exterior del edificio, a sus elementos portantes o a las condiciones de habitabilidad o seguridad del mismo. Excluyen cualquier tipo de acción sobre elementos e instalaciones comunes del edificio, así como todos aquellos elementos escriturados como proindivisos o bienes mancomunados.





Los Servicios Técnicos Municipales, a criterio razonado, decidirán sobre la necesidad de requerir una dirección técnica, que será exigible, en cualquier caso, cuando las obras afecten a la seguridad de la construcción o de las personas, así como al ser alterada la configuración arquitectónica y distribución espacial del edificio o local, o, cuando por el empleo de elementos auxiliares de las obras, así se estime.

- b) **Nivel 2.- OBRA MAYOR:** Son aquellas que alteren la configuración arquitectónica de los edificios, entendiéndose por tales las que tengan carácter de intervención total o las parciales que produzcan una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría o el conjunto del sistema estructural, o tengan por objeto cambiar los usos característicos del edificio o local afectado. Por la trascendencia de las mismas exigen un documento suscrito por técnico competente y hoja de encargo para la dirección facultativa.

Están constituidas por aquellas obras que no son menores, como pueden ser aquellas que requieran de la colocación de andamios, el enfoscado o revestido de paramentos con fachada a vía pública en viviendas colectivas, la sustitución de cubierta y sus elementos, el repaso y sustitución de elementos comunes de instalación interior, la colocación y reparación de cornisas o elementos de fachada, la reforma en huecos de fachada, la colocación y/o relocalización de cajas de escaleras o de ascensores, etc.

**Artículo III.2.28. Obras de edificación sobre solares (obras de nueva planta).**

1. Son aquellas obras que se ubican sobre suelo que cumple con las condiciones necesarias para considerarse apto para la edificación o bien en desarrollo simultáneo de la urbanización secundaria, según establecen los artículos 40 y 41 del Reglamento de Gestión.

Se consideran de este tipo, de nueva planta, las obras de **reconstrucción** (reposición de un edificio preexistente), la **sustitución** (levantado de una nueva construcción sobre restos de otra) y la **ampliación** (incremento de volumen edificado)

2. Trámites previos a la solicitud de licencia.

La concesión de las licencias de obras de nueva planta, además de la constatación de que la actuación proyectada cumple las condiciones técnicas, dimensionales y de uso fijadas por el planeamiento y demás normativa aplicable, exige la constancia o acreditación de los requisitos siguientes:

- Licencia de parcelación, cuando la parcela resulta disconforme con el planeamiento aplicable.
- Hallarse formalizadas las cargas urbanísticas asignadas por el planeamiento.
- Contar con los servicios de agua, luz y pavimentación de calzada, así como con las restantes condiciones de urbanización exigidas por el planeamiento que se ejecute, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización.
- Obtención de la licencia de actividad, si lo requiere el uso propuesto.

- Obtención de todas las autorizaciones sectoriales o concesiones precisas por razón de los regímenes especiales de protección, vinculación o servidumbres legales que afecten al terreno o inmueble.
- Asunción de la dirección facultativa por los técnicos competentes requeridos en razón de la naturaleza de las obras.
- Constitución de garantías precisas, liquidación y abono de los tributos municipales por licencia.
- Cuanto otros de índole específica fueren exigibles a tenor de las presentes Normas y del planeamiento de desarrollo aplicable

**Artículo III.2.29. Obras de edificación en edificios existentes.**

Los tipos de obras se regularán de acuerdo con las definiciones que se contemplan en el Decreto de Cantabria 65/2010, de 30 de septiembre, por el que se aprueban las Normas Urbanísticas Regionales:

1. Las obras de **Mantenimiento y Conservación** están concebidas en el artículo 200 de la Ley de Cantabria 2/2001 como un deber de los propietarios de terrenos y construcciones, por lo que no precisan de la previa catalogación del inmueble para su autorización:

- Conservación.** Son las destinadas al mantenimiento de las condiciones de ornato e higiene, evitando así el deterioro ocasionado por los agentes atmosféricos, el uso o el abandono. Se consideran como tales, entre otras, las de retejado, pintura, solados, revocos, y eventuales reparaciones de elementos decorativos o instalaciones.
- Mantenimiento.** Comprende las operaciones y cuidados necesarios para asegurar las condiciones adecuadas de funcionamiento y seguridad de las infraestructuras, equipamientos, edificaciones, instalaciones, actividades y procesos industriales.

2. Las obras de **Renovación y Reforma** engloban las de restauración, consolidación y rehabilitación.

- Restauración.** Son las obras destinadas a recuperar la imagen y condiciones originales del edificio a partir de pruebas documentales o conocimientos comprobados de su estado primitivo, siempre que se trate de edificios con interés histórico o arquitectónico.  
Constituyen el grado máximo de conservación por incluir, la reparación o incluso sustitución de elementos estructurales e instalaciones. Con objeto de recuperar el estado original de los edificios se incluyen en este apartado la eliminación de añadidos carentes de valor patrimonial que desfiguren el carácter original del edificio, la limpieza de enfoscados, la apertura o cerramiento de huecos modificados u otros de similares características.
- Consolidación.** Se consideran las obras destinadas al afianzamiento o refuerzo de los elementos estructurales, incluso con ocasionales sustituciones de éstos.
- Rehabilitación.** Engloban las obras destinadas a una redistribución más eficaz del espacio interior del edificio, a una adecuación a posibles nuevos usos y/o a una mejora de las condiciones de habitabilidad. Se incluyen en este apartado las obras destinadas a restablecer las condiciones mínimas de habitabilidad.



3. Las obras de *Reestructuración* son aquellas obras que suponen una transformación sustancial del espacio interior del edificio posibilitando la alteración parcial o total de elementos fijos o estructurales propios de la tipología a la que perteneciera. Se incluyen las obras tendentes a nuevos aprovechamientos de bajo-cubierta y entreplantas.

**Artículo III.2.30. Obras de demolición de construcciones existentes.**

1. Son las que tienen por objeto la eliminación total o parcial de construcciones existentes. Se distingue:

- a) **Demolición simple.** Originada por la voluntad de eliminación de la edificación existente, no sujeta a condiciones de permanencia por la presente Normativa, o derivada de un expediente de ruina administrativa resuelto como favorable a partir de cualquiera de los supuestos de ruina definidos en los artículos del Capítulo III.5.Sección 2 del presente título.
- b) **Demolición con sustitución de edificación.** Generadas por la voluntad de ejecutar una obra de nueva planta sobre un suelo edificado con una construcción no sujeta a protección que exija su mantenimiento por el Plan General. La licencia de demolición se considerará acto previo a la calificación de solar precisa para la solicitud de licencia de nueva planta, de la que ha de considerarse acto administrativo independiente.

2. Documentos complementarios a la solicitud de licencia.

Como anexo a la documentación señalada en el Artículo III.2.27 la solicitud de licencia irá acompañada de una descripción detallada de los medios mecánicos a utilizar, de las medidas de seguridad que se tomarán para evitar afecciones en vías públicas e inmuebles próximos, así como documentación gráfica del estado actual. Todo ello exigirá la certificación del técnico correspondiente.

En el caso de que la demolición se plantee como sustitución de edificación, será preceptiva la presentación conjunta de los proyectos de demolición y de nueva planta.

En el caso tipificado como demolición simple habrá de presentarse un compromiso expreso por parte de la propiedad de vallado del solar generado, siguiendo las determinaciones fijadas para los elementos de cierre. El vallado deberá producirse en un plazo máximo de una semana a partir de la finalización de la obra de demolición. Idéntica condición regirá en el supuesto de demolición por razones de ruina y en todos aquellos casos en que los proyectos de demolición y obra nueva no sean simultáneamente presentados para solicitud de las correspondientes licencias.

En el caso de que la licencia de demolición se refiera a edificios catalogados por este Plan General, o protegidos, calificados o inventariados al amparo de la Ley de Patrimonio Cultural, deberá tramitarse inexcusablemente acompañada de la licencia de conservación, restauración, consolidación, etc. Si se trata de bienes catalogados o inventariados con arreglo a la citada Ley de Patrimonio Cultural, no procederá su derribo sin previa declaración de ruina y autorización expresa de organismo regional competente.

En el proyecto de demolición se incluirá, entre otros, el preceptivo Estudio de Gestión de Residuos de Construcción y Demolición, en cumplimiento del Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción.

3. Tramitaciones singulares.

- a) **Derribos urgentes.** Cuando la precariedad de la edificación diera lugar a una declaración de ruina inminente, cumpliéndose los requisitos legalmente establecidos al respecto, los propietarios podrán proceder a la demolición de la misma previa notificación al Ayuntamiento del día y hora de la ejecución junto con una descripción de las medidas de seguridad adoptadas sobre vías públicas e inmuebles próximos. En los bienes calificados y/o inventariados con arreglo a la legislación de patrimonio cultural, si existe peligro inminente la autoridad competente deberá ordenar las medidas precisas en orden a la debida seguridad pública.
- b) **Apeos de fincas contiguas.** Si al solicitar licencia de derribo o durante el transcurso de las obras de derribo surge, a juicio de la propiedad o de los Servicios Técnicos Municipales, la necesidad de apea las fincas contiguas, el técnico director de los trabajos deberá presentar a las autoridades municipales la documentación técnica suficiente para definir las características de los medios a utilizar. El técnico-director, en todo caso, será responsable de los perjuicios ocasionados por negligencia en el establecimiento de apeos y en la falta de precaución exigibles. Cuando estos apeos ocupen la vía pública será necesario obtener la licencia suplementaria.

**Artículo III.2.31. Obras auxiliares y complementarias.**

1. Son las que se ejecutan en el interior de los solares para adecuar previamente el terreno a la obra de edificación, para acondicionar las porciones no edificadas al uso regulado por la presente Normativa, para realizar las subsidiarias o de apoyo a las obras tipificadas en los tres epígrafes precedentes, caracterizados como obra principal, siempre que supongan afecciones extrañas a los límites estrictos de la propiedad objeto de esta licencia principal.

2. Clasificación de las obras auxiliares y complementarias:

- a) **Vaciados.** Obras para extraer la parte del terreno bajo la rasante destinada a ser ocupada por la edificación regulada por las presentes Normas.
- b) **Explanaciones.** Obras destinadas al acondicionamiento de los terrenos sobre los que existe una intención de actuar con prontitud.
- c) **Acondicionamiento de espacios no edificados.** Son las obras que se ejecutan para acondicionar o dotar de instalaciones complementarias los espacios no edificados pertenecientes a parcelas privadas.
- d) **Apeos y andamios.** Se entenderá por obra de apeo la dirigida al establecimiento de medidas de seguridad paliativas de una patología constructiva que pone en peligro la estabilidad del edificio. La licencia para la colocación de estos elementos será preceptiva solo en aquellos casos en que se



planteen de forma independiente a la obra principal, y siempre que afecten a vía pública. La descripción de las características del proyecto exigirá certificación del técnico competente. En estos casos, el paso de la vía pública deberá quedar expedito a lo largo la sección mínima de calzada que el planeamiento establezca en cada caso.

- e) **Casetas de obra.** La colocación de casetas o módulos de obra, o cualquier otro elemento similar, que suponga ocupación temporal de vía pública o que incumpla los retranqueos de la edificación que exige la norma, será objeto de concesión y autorización por parte del Ayuntamiento con las siguientes condiciones:
- La concesión tendrá carácter temporal en los términos que establezca el Ayuntamiento.
  - La colocación exigirá la solicitud de licencia, previa presentación de la documentación que se relacione en el presente artículo.
  - La solicitud de licencia exigirá la presentación de la siguiente documentación complementaria:
    - o Plano actualizado a escala mínima 1:500 que indique la ubicación.
    - o Plano a escala 1:50 de planta y alzados de la construcción con especificación de materiales a utilizar, así como los detalles constructivos necesarios para la evaluación de la seguridad del elemento.
  - La caseta deberá ser retirado antes de la solicitud de la primera ocupación.
- f) **Obras de vallado.** En el caso del vallado de solares y de obras, éstas deberán cumplir las siguientes condiciones:
- Tendrán una altura mínima de 2 metros, ofreciendo un paramento continuo sin hueco alguno, ni discontinuidades del material que fomenten su pronto deterioro y acceso o vistas al interior de la obra o solar.
  - También se evitará la utilización de elementos o materiales rugosos o punzantes que puedan suponer peligro físico para el viandante.
  - Se admitirá la colocación de materiales de fábrica o provisionales, bien autoportantes o anclados convenientemente a la estructura, que deberán diseñarse para que soporten un empuje de viento de 100 kilómetros por hora, con presión en una cara y succión en la opuesta, además de cumplir las condiciones de estabilidad constructiva suficientes para su adecuada seguridad.
  - Si la valla fuera a colocarse como protección de obra, deberá mantenerse hasta la completa terminación de la construcción.
  - La valla, como cerramiento de solar, dispondrá de un hueco enrejado que permita fácilmente el control municipal de las condiciones de la finca, así como de una puerta correctamente ajustada que impida el paso de personas o animales. La llave de esta puerta deberá ponerse a disposición de los Servicios Técnicos.

#### **Artículo III.2.32. Licencias de obra en suelo rústico**

1. Las solicitudes de licencia de obras en suelo rústico deberán acompañar, además de la documentación exigida en los artículos anteriores en función de la obra a realizar y de la exigible en las normas particulares que resulten de aplicación, la siguiente documentación:

- a) Planos de ubicación a escala adecuada para señalar su posición y relación con el entorno.
- b) Planos de detalle, escala mínima 1:2000 del emplazamiento con indicación de las construcciones y edificaciones existentes, tales como caminos, infraestructuras, muros, setos, cierres etc.
- c) Planos en los que se indique la vegetación existente y otros elementos relevantes (cauces, fuentes, etc.).
- d) Planos de accesos y relación con las vías de comunicación.
- e) Documentación fotográfica que muestren las características significativas del entorno.

2. El procedimiento para sustanciar las autorizaciones de los usos, instalaciones y actividades en el suelo rústico se ajustará a lo establecido en el artículo 116 de la Ley de Cantabria 2/2001 y demás normativa de aplicación.

3. En cualquier caso, con carácter previo a la autorización por el órgano competente, será exigible la documentación que en cada momento exija el Gobierno Regional para su obtención.

#### **Artículo III.2.33. Licencias que afectan a elementos del Patrimonio Cultural.**

La realización de obras de cualquier clase que puedan afectar a los bienes reconocidos en el catálogo de elementos del patrimonio incluido en el Plan General deberá someterse a las disposiciones que se regulan en el Régimen de Especial Protección incluido en la presente normativa (Título VII).

### **Apartado 6. LICENCIAS DE INSTALACIÓN Y OBRAS DE INDUSTRIAS Y ACTIVIDADES**

#### **Artículo III.2.34. Disposiciones Generales**

1. La instalación de cualquier uso o actividad no residencial, dentro del término municipal, con independencia de la clase de suelo donde se pretenda ubicar, estará sometida a la previa concesión de licencia municipal.

El acto de concesión de licencia será preceptivo en los siguientes supuestos:

- a) Primera ocupación del local o edificio, apertura o inicio de la actividad.
- b) Cambio del uso existente, con independencia de la necesidad de modificación de las instalaciones existentes.
- c) Transmisiones de la titularidad del uso existente, salvo que se vincule a la ejecución de la misma actividad sin alterar las condiciones.

La modernización o sustitución de instalaciones que no supongan modificación de las características técnicas de la misma o de sus factores de potencia, emisión de humos y olores, ruidos, vibraciones o agentes contaminantes, no requiere modificación de la licencia de apertura.



2. En el caso de actividades sujetas a comprobación ambiental, la licencia de actividad será previa o simultánea a la de obra. En el caso de que no sea necesaria la de obras, la de instalación tendrá el carácter de principal en tanto que única.

3. En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en la Ley 2/2011, de 4 de marzo de Economía sostenible, así como lo previsto en el Real Decreto Ley 19/2012, de 25 de mayo, de Medidas Urgentes de Liberalización del Comercio y de determinados servicios, por lo que las actividades a las que se refieren dichas normas quedan eximidas de autorización o licencia previa a su implantación, pudiendo el Ayuntamiento regular mediante ordenanza específica la tramitación de los expedientes que afecten a estos usos comerciales.

A las actividades comerciales incluidas en el ámbito de aplicación del Real Decreto Ley 19/2012, de 25 de mayo, que cumplan los requisitos previstos en el artículo 2 de la citada norma, no les es exigible la licencia municipal previa, que será sustituida por la declaración responsable, o por la comunicación previa del artículo 71.bis de la Ley 30/1992, de 26 de Noviembre.

#### Artículo III.2.35. Procedimiento.

1. Presentación en el Ayuntamiento de la solicitud de licencia en impreso normalizado al efecto, al que se acompañará la documentación que se relaciona a continuación:

- a) Plano actualizado de situación del inmueble objeto de la solicitud de licencia, a escala mínima 1:1000.
- b) Cédula urbanística.
- c) Documentación técnica conforme a lo previsto en el artículo 72 del Decreto 19/2010 de 18 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 17/2006 de 11 de diciembre de Control Ambiental Integrado, incluyendo una descripción de las características del inmueble donde se ha de desarrollar la actividad, con referencia explícita al cumplimiento de:
  - Condiciones de los usos global y pormenorizado definidas en la presente Normativa para las categorías correspondientes.
  - Se debe especificar el uso previo del suelo en el que se pretende desarrollar la actividad conforme exige el punto cinco del artículo tercero del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados.
  - En el caso de que se trate de actividades clasificables en el uso global productivo habrá de hacerse referencia expresa a la ordenanza municipal de actividades donde se establece el régimen general de compatibilidades.
  - Cumplimiento de las limitaciones de carácter ambiental fijadas en las presentes Normas.
  - Régimen de compatibilidades por localización urbanística de la actividad, fijado en la ordenanza de Usos y Edificación correspondiente.

- Normativa sectorial vigente de obligado cumplimiento relativa al uso pormenorizado en que se incluya la actividad.

2. Evacuación de informes conforme establece la legislación sectorial, entre otras a las direcciones generales con competencias en Salud Pública, Cultura (conforme lo establecido en el artículo 46.1 de la Ley de Cantabria 11/1998)), Montes y Conservación de la Naturaleza (artículos 35.2 y 35.3 de la Ley de Cantabria 4/2006).

3. Las solicitudes de licencia para el ejercicio de actividades se tramitarán como sigue:

- a) En el caso de que el Ayuntamiento considere la actividad objeto de licencia como inocua procederá según los epígrafes c) ó d) según sea el supuesto.
- b) En el caso de que el Ayuntamiento la considere incluida entre las actividades clasificadas en los anexos de la Ley de Cantabria 17/2006 de Control Ambiental Integrado y de su Reglamento, o asimilable a cualquiera de ellas, procederá a su tramitación conforme a la legislación específica.
- c) En el supuesto de no ser necesaria la licencia de obras, el Ayuntamiento procederá a comunicar al solicitante de forma personalizada la denegación o concesión de la licencia de actividad, imponiendo las medidas correctoras adicionales, si ello fuera necesario.
- d) En el supuesto de necesitar licencia de obras, informada favorablemente la solicitud por el Ayuntamiento y el órgano competente en materia de actividades clasificadas, se procederá a su tramitación conforme a las previsiones específicas establecidas.

4. Una vez presentada la solicitud de licencia de obras con arreglo a las especificaciones de los apartados 1, 2 y 5 del Artículo III.1.1 de estas Normas, se procederá a su otorgamiento o denegación con el carácter en ambos casos de licencia única de obras e instalación, sin que puedan considerarse actos administrativos independientes.

5. En cualquier caso, podrá solicitarse y concederse, si se ajusta a derecho, licencia de obras independiente de la de actividad, si el promotor declara expresamente la inexistencia de uso previsto o si se produce en referencia a un uso ya autorizado que presenta condiciones que la hacen acreedor a la concesión de licencia en cumplimiento de la vigente normativa de actividades y usos.

### Apartado 7. LICENCIA DE APERTURA Y PRIMERA OCUPACIÓN

#### Artículo III.2.36. Supuestos de aplicación y objeto

1. Todas aquellas obras de edificación, tanto de nueva planta, como a realizar sobre construcciones existentes, que impliquen la creación o modificación de las condiciones de habitabilidad o la implantación de un nuevo uso en parte, o la totalidad del mismo. Exigirá previa su ocupación, la solicitud y correspondiente otorgamiento de la licencia de primera ocupación y apertura, según proceda.



2. Estas licencias comprobarán la adecuación de la obra terminada, de las instalaciones y de las medidas correctoras a las condiciones establecidas en las respectivas licencias, a la vez que recogerán las prescripciones mínimas obligatorias en que se concreta el deber de conservación del edificio o de ejecución de la actividad.

No se concederá la licencia de primera ocupación de un edificio sin que, por los Servicios Técnicos Municipales, se haya comprobado sobre el terreno el cumplimiento de cuantas condiciones se hayan establecido en el otorgamiento de la licencia y de lo estipulado en el Artículo III.2.10

**Artículo III.2.37. Procedimiento.**

1. La licencia de apertura y primera ocupación se solicitará por los propietarios del inmueble objeto de licencia de obra, una vez terminada ésta, en impreso normalizado en el que se determinará la referencia de la licencia de instalación y obras se acompañará de un plano actualizado de situación a escala 1:1000, así como de un certificado de fin de obra en el caso de la primera ocupación y de cumplimiento de las medidas correctoras para la apertura, ambos suscritos por técnico competente.

2. Una vez solicitada la licencia, los Servicios Técnicos Municipales notificarán al propietario del inmueble la fecha y hora en que será girada visita de inspección. Transcurrida ésta sin comparecencia del propietario o representante legal podrá ser propuesta la denegación de la licencia.

3. La licencia de apertura y primera ocupación será documentación preceptiva que solicitarán las compañías suministradoras de servicios a los inmuebles, previamente a la formulación de contratos de abastecimiento a los mismos.

4. En cualquier caso podrá solicitarse y concederse, si se ajusta a derecho, licencia de primera ocupación independientemente de la de apertura, si el propietario se compromete expresamente a no proceder al inicio de la actividad sin la previa solicitud, y concesión en su caso, de la pertinente licencia de apertura. La concesión de la primera en su momento no prejuzga en ningún caso la de la segunda en un momento posterior.

**Artículo III.2.38. Fiscalización y responsabilidades.**

1. El Ayuntamiento podrá inspeccionar periódicamente la adecuación de la instalación u obra a las condiciones de la licencia de apertura y primera ocupación.

2. El incumplimiento de la adecuación o la inexistencia de esta licencia será considerado infracción urbanística. Se considerará a estos efectos como infractor tanto al promotor, como al propietario, o a quien ejerza la actividad.

**Apartado 8. RÉGIMENES ESPECIALES**

**Artículo III.2.39. Régimen especial de las licencias**

1. En el supuesto de que razones de urgencia o de excepcional interés público así lo exijan, los actos de edificación y uso del suelo, promovidos por órganos de administraciones públicas o entidades de derecho público que administren bienes de aquéllas, estarán sujetos a licencia si así se requiere por la legislación aplicable.

2. Igualmente quedarán sometidos a régimen especial de licencias las instalaciones en suelo rústico que puedan acogerse al régimen establecido en la Ley de Cantabria 2/2001, así como todas aquellas que por su naturaleza o ubicación estén sometidas a regímenes sectoriales específicos.



### Capítulo III.3. ÓRDENES DE EJECUCIÓN E INFRACCIONES

#### Artículo III.3.1. Disposiciones Generales

En el ejercicio de la función de policía que los Ayuntamientos tienen encomendada, y con objeto de velar por el cumplimiento del presente Plan General y su desarrollo, mediante las órdenes de ejecución y suspensión, la Alcaldía ejerce su competencia en orden a imponer o restablecer la ordenación urbanística infringida, exigiendo el cumplimiento de los deberes de conservación en materias de seguridad, salubridad y ornato de los edificios e instalaciones y asegurando en su caso, la eficacia de las decisiones que adopte en atención al interés público urbanístico y al cumplimiento de las disposiciones generales vigentes, todo ello de acuerdo con el artículo 200 de la Ley de Cantabria 2/2001.

- a) Los propietarios de terrenos, urbanizaciones, instalaciones, y edificaciones, deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público según se definen en las presentes Normas.
- b) El Ayuntamiento ordenará la ejecución de las obras reguladas en el párrafo precedente de no ser diligentemente cumplidas por sus propietarios.
- c) El incumplimiento de las órdenes de ejecución habilitará al Ayuntamiento para la ejecución subsidiaria de las obras a que diera lugar la orden, con independencia del expediente sancionador a que diera lugar la infracción de acuerdo a lo que se establece en el artículo 201 de la Ley de Cantabria 2/2001, a tenor de lo dispuesto en el artículo 10 del Reglamento de Disciplina Urbanística y siguiendo el procedimiento previsto en la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (artículos 104 y 106).

#### Artículo III.3.2. Infracciones urbanísticas

El incumplimiento de las determinaciones fijadas en las presentes Normas será considerado como **infracción urbanística** que será tipificada y sancionada conforme a los criterios de la Ley de Cantabria 2/2001 (artículos 215 a 228).

#### Artículo III.3.3. Reparación del orden infringido

1. Si se considera imprescindible para el correcto desarrollo de un uso concreto, por parte de los Servicios Técnicos correspondientes, será exigida la reparación del orden infringido mediante el ajuste a las determinaciones de las presentes Normas simultáneamente al otorgamiento de la licencia de obras.

2. Las edificaciones, instalaciones o usos que a juicio de los Servicios Técnicos Municipales correspondientes contravengan las presentes Normas Técnicas con supuestos de peligrosidad manifiesta, estarán obligadas a restituir el orden infringido mediante orden de ejecución regulada en este capítulo.

### Capítulo III.4. FOMENTO DE LA EDIFICACIÓN

#### Artículo III.4.1. Disposiciones Generales

El propietario del suelo con destino urbano deberá emprender la edificación dentro del plazo de vigencia establecido en el Plan:

- En suelo urbano el plazo podrá ser establecido motivadamente por la Corporación Municipal a partir de que la parcela merezca la calificación de solar según se define en las presentes normas.
- En suelo urbanizable el plazo será el que determine el Plan Parcial en cada caso y que nunca podrá ser superior a tres años desde la recepción provisional de las obras que integren la urbanización básica del sector.

#### Artículo III.4.2. Ámbitos de aplicación

1. Se incluirán en el Registro Municipal de Solares todos aquellos terrenos y edificaciones que incurran en el incumplimiento de los deberes legalmente establecidos siempre que sean así declarados en expediente administrativo, previa audiencia del interesado o interesados.

2. Las edificaciones ruinosas e inadecuadas, entendiéndose por tales aquellas que estén destinadas en más de un cincuenta por ciento de la superficie construida a un uso urbanístico contrario al establecido en el planeamiento, se incluirán también en el Registro Municipal de Solares. Dichas construcciones deberán ser sustituidas o rehabilitadas conforme a las previsiones del planeamiento, en el plazo establecido en el artículo anterior. Agotados dichos plazos sin que el particular solicite licencia, la Administración declarará la aplicación del régimen de venta forzosa con fijación del valor correspondiente del inmueble.

3. La declaración de edificación ruinosa o inadecuada y el consiguiente acuerdo de inclusión en el Registro Municipal de Solares, se harán constar en el Registro de la Propiedad, en virtud de certificación que transcribirá literalmente el acuerdo, expedida por la Secretaría del Ayuntamiento. Se harán constar los acuerdos declarativos de la situación de venta forzosa.

4. Los plazos señalados para la edificación no se alterarán aunque durante los mismos se efectúen varias transmisiones de dominio.

#### Artículo III.4.3. Registro Municipal de Solares

1. La inclusión de una finca en el Registro Municipal de Solares implicará la iniciación del expediente de valoración, cuyo resultado final se hará constar en el mismo Registro.

2. La dinámica de enajenación de las fincas incluidas en el citado Registro así como el procedimiento a seguir, será el establecido por la legislación urbanística de aplicación.



### Capítulo III.5. DEBER DE CONSERVACIÓN Y RUINA

#### Sección 1. Mantenimiento y conservación

##### Apartado 1. DEBERES GENERALES DE CONSERVACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES

###### Artículo III.5.1. Obligación de conservar

En aplicación del artículo 200 de la Ley de Cantabria 2/2001, y del artículo 10 del Reglamento de Disciplina Urbanística y de la labor de policía encomendada a los Ayuntamientos, los propietarios de terrenos, urbanizaciones, instalaciones, edificaciones y carteles, deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos.

###### Artículo III.5.2. Contenido general del deber de conservación

1. Se consideran contenidas en el deber de conservación:

- a) Los trabajos y obras que tengan por objeto el mantenimiento de los terrenos, urbanizaciones particulares, edificios, carteles e instalaciones de toda clase en las condiciones particulares que les sean propias en orden a su seguridad, salubridad y ornato públicos. En tales trabajos y obras se incluirán, en todo caso, las necesarias para asegurar el correcto uso y funcionamiento de los servicios y elementos propios de las construcciones y la reposición habitual de los componentes de tales elementos o instalaciones.
- b) Las obras que, sin exceder en su coste de ejecución del cincuenta por ciento (50%) del valor actual del inmueble determinado con arreglo al procedimiento establecido en la sección segunda de este capítulo, repongan las construcciones e instalaciones a sus condiciones preexistentes de seguridad y salubridad, reparando o consolidando los elementos dañados que afecten a su estabilidad o sirvan al mantenimiento de sus condiciones básicas de uso, e igualmente aquéllas que tengan por objeto dotar al inmueble de las condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato definidas en las presentes Normas.

2. A efectos de las obligaciones reguladas en esta sección, las urbanizaciones de propiedad municipal, cuyo mantenimiento esté legal o contractualmente atribuido a las entidades urbanísticas de conservación se equiparán a las urbanizaciones particulares.

3. En tanto la urbanización no sea recibida provisionalmente por el Ayuntamiento, la conservación, mantenimiento y puesta en perfecto funcionamiento de las instalaciones y servicios urbanísticos será a cuenta y con cargo a la entidad promotora de aquélla.

###### Artículo III.5.3. Contenido mínimo del deber de conservación de los terrenos

1. Los terrenos sin destino urbano, no debiendo apartarse del fin previsto por el Plan General, deberán conservarse en las condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos adecuados al mismo.

A tal fin, el propietario tiene la obligación de limpieza periódica que evite la existencia de maleza, basuras y desperdicios, malos olores, aguas estancadas o animales indeseables, así como la del correcto vallado de las fincas para la seguridad, la salubridad o el ornato.

2. El deber de conservación de los terrenos con destino a edificar o no, solares o no, se constituye en la obligación de:

- a) Mantenimiento de la **seguridad**. Supone la exigencia del correcto vallado de las propiedades con arreglo a lo especificado en las presentes Normas.  
Si estas circunstancias no se dieran, salvo definición de unas condiciones propias del vallado de solares atendiendo a las características del paisaje en donde hayan de integrarse, definiendo la estructura, materiales y tono de éstos, que mejor armonicen con los edificios y elementos urbanos existentes, se procederá conforme establece el Artículo III.2.31 2. f).
- b) Mantenimiento de la **salubridad**. Supone el mantenimiento de los terrenos en perfectas condiciones para el desarrollo de los usos transitorios y definitivos previstos por el Plan General en función de su clasificación y calificación.  
En suelo urbano será preceptiva la limpieza periódica, que evite la existencia de maleza, basuras y animales causa de infecciones sanitarias, las fumigaciones en apoyo de la acción anterior, el control de animales y el drenaje y saneamiento general del suelo que evite la acumulación de aguas en el propio solar y la aparición de humedades y patologías de edificación en solares colindantes.
- c) Mantenimiento del **ornato público**. Consistente no solo en el mantenimiento del ornato visible desde la vía pública mediante el control del buen estado de las vallas, de la publicidad que pueda tomar aquéllas como soporte y del tratamiento provisional de medianerías, sino también del ornato perceptible desde inmuebles próximos. A estos efectos se dispondrá de un correcto tratamiento del suelo y en su caso, a requerimiento de los Servicios Técnicos Municipales que prevean una posible degradación de construcciones colindantes, de soluciones constructivas provisionales o definitivas para las medianerías al descubierto aledañas al solar.

###### Artículo III.5.4. Contenido mínimo del deber de conservación de las construcciones

El deber de conservación de las construcciones se constituye en la obligación de:

- a) Mantenimiento de la **seguridad**. Las edificaciones deberán mantenerse en sus cerramientos y cubiertas estancas al paso del agua, contar con protección de su estructura frente a la acción del fuego y mantener en buen estado los elementos de protección contra caídas. Los elementos de su 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 cerramientos de modo que no ofrezcan riesgo a las personas ni a los bienes.  
Los propietarios de edificaciones deberán revisar periódicamente los elementos estructurales, instalaciones y cerramientos de la construcción, restituyendo, en su caso, los elementos dañados a su



estado original, debiendo justificar este hecho mediante certificación expedida por técnico competente, a requerimiento de los Servicios Técnicos Municipales, que procederán de oficio o a instancia justificada de parte siempre que sea previsible el riesgo a terceros.

- b) Mantenimiento de la **salubridad**. Deberá mantenerse el buen estado de 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 y su régimen de utilización.

Mantendrán el edificio y sus espacios libres con un grado de limpieza que impida la presencia de insectos, parásitos, roedores y animales vagabundos que puedan ser causa de infección o peligro para las personas.

El conjunto de estas medidas garantizará la salubridad del propio edificio o de inmuebles colindantes, de tal manera que sea posible su normal funcionamiento.

- c) Mantenimiento del **ornato**. Exigirá el buen mantenimiento del estado de fachadas y medianerías, de sus elementos componentes, huecos, cornisas, aleros y todo tipo de instalaciones vistas así como de los materiales en textura y color.

A tal efecto se procederá por la propiedad a la limpieza, pintura, reparación o reposición de sus revestimientos.

Las condiciones aquí enunciadas serán de aplicación a los carteles e instalaciones de acuerdo con su naturaleza.

#### Artículo III.5.5. Contenido mínimo del deber de conservación de las urbanizaciones privadas

1. Las obligaciones para las urbanizaciones de iniciativa privada, se traducen en el mantenimiento de la totalidad de las instalaciones que compongan la urbanización, pavimentación, alumbrado, saneamiento, abastecimiento de agua potable y ajardinamiento de espacios públicos y privados, hasta el momento de su recepción definitiva por el Ayuntamiento en caso de ser objeto de cesión de obligado cumplimiento.

2. Igualmente se entenderán sujetas al deber de mantenimiento, las instalaciones de servicio común a la urbanización, cualquiera que sea su tipo, y aquellos suelos que, sin ser de cesión obligatoria al municipio, vayan dirigidos a la localización de equipamientos y servicios colectivos.

3. En el caso de urbanizaciones de mantenimiento privado bien por no ser objeto de cesión en desarrollo del presente Plan General o por haber sido constituida una entidad urbanística colaboradora que haya de asumirlo, la obligatoriedad del mantenimiento de la urbanización en las condiciones establecidas en el proyecto de urbanización o por los Servicios Técnicos Municipales en su caso, será temporalmente indefinida en el primer caso y con los plazos definidos en los estatutos de la entidad urbanística en el segundo.

#### Artículo III.5.6. Conservación del patrimonio catalogado

1. La catalogación de edificios o elementos de interés cultural, así como la de yacimientos, restos arqueológicos, espacios libres e itinerarios de interés, comporta la obligación de su conservación, protección y custodia conforme a lo previsto en la Ficha de Protección. Los deberes que se derivan de la atención a los expresados fines atañen a sus respectivos propietarios y a la Administración Pública en la parte que le corresponda.

2. La catalogación como de interés histórico artístico de un edificio, así como la integración del mismo en un catálogo del suelo rústico, exceptúa al mismo del régimen común de declaración de estado ruinoso, aplicándose su normativa específica, que en el caso de los calificados o inventariados al abrigo de la legislación de Patrimonio Cultural seguirán las disposiciones contenidas en la legislación citada.

3. La catalogación de un edificio, implica la prohibición de instalación en él de toda clase de elementos superpuestos y ajenos a la edificación, como anuncios, carteles, banderines, cables, postes o marquesinas, salvo en los supuestos que mediante Ordenanza regule el Ayuntamiento o los admitidos en la normativa específica y/o ficha correspondiente.

4. Los elementos a que hace referencia el número anterior existentes sobre inmuebles catalogados, deberán suprimirse, demolerse o retirarse en el plazo máximo de un año, a contar desde la fecha de inclusión en el catálogo de la edificación correspondiente, o desde la definitiva aprobación del Plan General, con excepción de aquellos que estén autorizados mediante Ordenanza.

5. A efectos de los deberes generales de conservación a que hace referencia la sección primera del presente capítulo, la catalogación de una edificación implica, para sus propietarios, la obligación de realizar las obras requeridas por las presentes Normas para su adecuación a las condiciones estéticas y ambientales, sin perjuicio de su derecho a beneficiarse de las ayudas, subvenciones, exenciones o bonificaciones establecidas por la legislación vigente o que en lo sucesivo se aprueben, asegurando el mantenimiento de las particulares que hubieran sido determinadas en cada caso por su catalogación, o la de promover las actuaciones necesarias para alcanzar tales condiciones.

## Apartado 2. CONTRIBUCIÓN DEL AYUNTAMIENTO

#### Artículo III.5.7. Colaboración municipal

Si el coste de ejecución de las obras a que se refieren los artículos del apartado anterior rebasara el 50% del valor real o de mercado del inmueble y existen razones de utilidad pública o interés social que aconsejan la conservación del inmueble, el Ayuntamiento podrá subvencionar el exceso del coste de la reparación.





#### **Artículo III.5.8. Órdenes de ejecución para la conservación**

1. Aun cuando no se deriven del presente Plan General, ni de ninguno de sus instrumentos de desarrollo, el Ayuntamiento, por motivos de interés estético, podrá ordenar la ejecución de obras de conservación y reforma en los casos siguientes:

- a) Fachadas visibles desde la vía pública, ya sea por su mal estado de conservación, por haberse transformado en espacio libre el uso de un predio colindante, o por quedar la edificación por encima de la altura máxima y resultar medianerías al descubierto.
- b) Jardines o espacios libres particulares, por ser visibles desde la vía pública.

2. En el caso del apartado a) del precepto anterior podrá imponerse la apertura de huecos, balcones, miradores o cualquier otro elemento propio de la fachada o, en su caso, la decoración de la misma. Podrán imponerse asimismo las necesarias medidas para el adecuado adecentamiento, ornato e higiene.

3. Las obras se ejecutarán a costa de los propietarios si estuvieran contenidas en el límite del deber de conservación que les corresponde o supusieran un incremento del valor del inmueble y hasta donde éste alcance, y se complementarán o subvencionarán económicamente y con cargo a fondos del Ayuntamiento cuando lo rebasen y redunden en la obtención de mejoras de interés general.

### **Apartado 3. INFRACCIONES Y PROCEDIMIENTO**

#### **Artículo III.5.9. Infracciones**

1. La infracción de los deberes generales de conservación o de las obligaciones establecidas en los artículos del apartado primero de esta sección permitirá al Ayuntamiento la expropiación con carácter sancionador del inmueble afectado, además de la adopción de las medidas previstas en estas Normas.

2. La infracción por los propietarios o compañías concesionarias de teléfonos, electricidad, gas y empresas anunciadoras, de las obligaciones contenidas en los enunciados como "Deberes generales de conservación de los bienes inmuebles" dará lugar a la ejecución subsidiaria de las obras de supresión o demolición por el Ayuntamiento con carácter sustitutorio.

El importe de dichas obras será exigido por vía de apremio a la propiedad del inmueble o requerida a las compañías concesionarias, en el supuesto de que se trate de cables, postes o aparejos y en cuanto sean responsables de su supresión, enterramiento o empotrado.

3. Cuando los propietarios del inmueble desatendan sus deberes de conservación, el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier ciudadano, ordenará la ejecución de las obras necesarias, a costa del propietario, al objeto de promover el estado exigido por el Artículo III.5.1 de las presentes Normas.

#### **Artículo III.5.10. Régimen particular de los solares**

1. En el caso de incumplimiento de la obligación de mantenimiento de terrenos el Ayuntamiento podrá optar por cualquiera de las dos siguientes soluciones:

- a) Ejecución subsidiaria de las obras correspondientes, con cargo de los costes reales a sus propietarios.
- b) Ocupación temporal de los terrenos para usos de carácter público dedicados al recreo o solaz de los ciudadanos, aparcamientos, etc.

Esta ocupación se mantendrá hasta el momento en que, a solicitud del propietario, se otorgue la licencia de edificación correspondiente, quedando obligado el Ayuntamiento a la retirada de instalaciones provisionales que hubiese podido colocar para el mejor uso del terreno y responsabilizándose de los daños y perjuicios que cualquier demora produzca.

2. La ocupación temporal conlleva implícitamente el mantenimiento municipal de los terrenos en las condiciones exigidas en las presentes normas, que no será repercutible a los propietarios. Éstos podrán solicitar del Ayuntamiento este mantenimiento a partir de la entrada en vigor del presente Plan General. El Ayuntamiento, a propuesta de los Servicios Técnicos, optará por la conveniencia de esta opción y en caso negativo pondrá en conocimiento de los propietarios la obligatoriedad del mantenimiento de los terrenos en las condiciones fijadas en el apartado precedente. El propietario del terreno podrá concertar con organismos públicos o privados el uso temporal de éste, con carácter provisional.

A tal efecto se entenderá que las instalaciones irán dirigidas al recreo, esparcimiento o dotaciones colectivas.

#### **Artículo III.5.11. Deber de conservación y ruina económica**

El incumplimiento del deber de mantenimiento de un edificio, con independencia de la infracción urbanística a que diese lugar, será motivo suficiente para que, en caso de presentación de solicitud de declaración de ruina económica, los costes no realizados por el incumplimiento sean tenidos en cuenta en la determinación del umbral del 50% del valor actual del edificio.



## Sección 2. Declaración y valoración de ruinas

### Artículo III.5.12. Procedencia de la declaración

Procederá la declaración del estado ruinoso de las edificaciones en los supuestos del artículo 202 de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo:

- Quando el coste de las obras de consolidación o conservación necesarias sea superior al 50 por 100 del valor actual del edificio o plantas afectadas, excluido el valor de los terrenos.
- Quando el edificio presente un agotamiento generalizado de sus elementos estructurales o fundamentales.
- Quando se requiera la realización de obras que no pudieran ser autorizadas por encontrarse el edificio en situación de fuera de ordenación.

Estos supuestos serán aplicados con los criterios y condiciones que se expresan en los siguientes artículos.

### Artículo III.5.13. Circunstancias urbanísticas que aconsejan la demolición

1. La manifestación explícita del presente Plan General o de los instrumentos que lo desarrollen sobre la necesidad de demolición del inmueble por su condición de encontrarse en fuera de ordenación expresa será causa única y suficiente para la declaración de ruina urbanística.

2. Por el contrario, la simple disconformidad con el Plan General o sus instrumentos de desarrollo no constituye circunstancia urbanística que haga, por si sola, aconsejable la demolición del inmueble.

3. Del mismo modo, las deficiencias referentes a instalaciones o servicios en materia de habitabilidad de las viviendas no serán tenidas en cuenta a efectos de la declaración en estado ruinoso de la edificación, por carecer de relación con dicho estado.

### Artículo III.5.14. Deficiencias de carácter higiénico

Con carácter general, las deficiencias referentes a las dimensiones de patios, ventilación de piezas habitables, y por extensión la carencia de instalaciones o condiciones de las mismas exigidas por la legislación sectorial, no podrán ser tenidas en cuenta al efecto de la determinación de su valor de reparación, por estar referidas a las condiciones de habitabilidad del inmueble y no a su estado ruinoso.

### Artículo III.5.15. Deficiencias de carácter ornamental

En la estimación de los costes de reparación de un inmueble catalogado o declarado monumento histórico artístico, quedarán excluidos los de reparación de elementos de carácter ornamental y los debidos a obras de adecentamiento o embellecimiento del inmueble que excedan del límite del deber de conservación, tal y como se define en este capítulo.

### Artículo III.5.16. Ruina parcial

1. La declaración de ruina podrá ser total o parcial, refiriéndose a la totalidad o solo parte del inmueble en el caso de que funcional y estructuralmente puedan separarse en dos o más cuerpos del edificio. En este último caso cabrá la opción de limitar la declaración de ruina al cuerpo o cuerpos constructivos afectados.

2. En el caso de la declaración de ruina parcial de un edificio, el cálculo de costes de reparación o reposición se realizará exclusivamente sobre aquella parte afectada, sin que sea posible añadir costes de salubridad referidos al cuerpo edificatorio que no esté afectado en su seguridad o estabilidad.

### Artículo III.5.17. Declaración de ruina

1. La declaración de una edificación en estado ruinoso se adoptará tras expediente contradictorio que será instruido de oficio o a instancia de parte interesada, en el que se dará audiencia a la totalidad de los interesados y al que pondrá fin una resolución del Alcaldía en la que se adoptará alguno de los siguientes pronunciamientos:

- Declaración del inmueble en estado de ruina, ordenando su demolición.
- Declaración de ruina de solo parte del edificio en las condiciones del artículo anterior, ordenando su demolición.
- Declaración de no haberse producido situación de ruina, ordenando la adopción de las medidas pertinentes destinadas al mantenimiento de la seguridad, salubridad y ornato públicos, ordenando al mismo tiempo al propietario la ejecución de las obras que a tal fin procedan y que la propia resolución determinará.

2. Si la declaración se iniciara a instancia de los interesados, se harán constar en el escrito que éstos presenten:

- Los datos de identificación relativos al inmueble.
- El motivo o motivos en que se basa el estado de ruina
- La relación de los moradores, cualquiera que fuese el título de posesión, así como titulares de derechos reales sobre el inmueble, si los hubiere.
- Certificado, expedido por facultativo competente, en el que:
  - Se justifique la causa de instar la declaración de ruina.
  - Se describa el estado físico del inmueble.
  - Se acredite asimismo si, en el momento de la petición, el edificio reúne, a su juicio, condiciones de seguridad y habitabilidad suficientes que permitan a sus ocupantes la permanencia en él hasta que se adopte el acuerdo que proceda.

3. La declaración será del Alcalde-Presidente en caso de ruina inminente.



**Artículo III.5.18. Ruina inminente**

1. Si existiera peligro y urgencia en la demolición, el Alcalde, bajo su responsabilidad, por motivos de seguridad, dispondrá lo necesario respecto a la habitabilidad del inmueble y desalojo por sus ocupantes.
2. La ruina será calificada de inminente cuando el deterioro físico de la edificación sea de características tales que pueda implicar riesgo para las personas o bienes.
3. La necesidad de instrucción de expediente contradictorio para que proceda la declaración de un inmueble en estado de ruina no impedirá que el Alcalde ordene el desalojo del inmueble y la adopción de las medidas que procedan con relación a la seguridad del mismo.
4. El desalojo provisional precautorio a que se refiere el anterior epígrafe 3 no llevará implícita la declaración de ruina.

**Artículo III.5.19. Obligación de demoler**

1. La declaración total o parcial del estado ruinoso de un edificio supone para el propietario la obligación de demoler la parte declarada en el plazo que se señale, sin perjuicio de la exigencia de responsabilidades de todo orden en que pudiera haber incurrido como consecuencia del incumplimiento o de la negligencia en el cumplimiento del deber de conservación.
2. La antedicha obligación no alcanzará a las partes del edificio incluidas sobre las que exista una exigencia de conservación, por estar el mismo incluido en el Catálogo de Edificios Protegidos por el Plan General o aquellos que pudieran promulgarse, salvo justificaciones puntuales de ruina fuera de la estructura portante.
3. La declaración de ruina recaída sobre un edificio catalogado al amparo del artículo 87 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico o sobre un edificio calificado o inventariado con arreglo a la Ley del Patrimonio Cultural de Cantabria no producirá, por sí sola, la obligación de demoler.



### Capítulo III.6. REGULACIÓN DEL FUERA DE ORDENACIÓN

#### Artículo III.6.1. Concepto de fuera de ordenación

1. De acuerdo con el artículo 88 de la Ley de Cantabria 2/2001, se encontrarán en situación de fuera de ordenación los edificios, instalaciones y usos del suelo existentes con anterioridad a la aprobación del presente plan y que resulten disconformes con el mismo.

2. Sin perjuicio de lo establecido en la legislación sectorial aplicable y en el planeamiento territorial, los usos existentes con anterioridad a la entrada en vigor del presente Plan que no cumplan las condiciones establecidas en el mismo no serán calificados como fuera de ordenación expresa, salvo que incurran en alguna de las circunstancias que se expresan en el artículo siguiente.

3. La situación de la actividad, salvo que se declare en fuera de ordenación expresa, tendrá un carácter transitorio, siempre que se pueda regularizar mediante la adopción de medidas correctoras o restricciones que la hagan compatible con la normativa de aplicación.

#### Artículo III.6.2. Fuera de ordenación expresa

A los efectos previstos en la legislación urbanística podrán declararse en situación de fuera de ordenación expresa los edificios, instalaciones, obras o usos en las que se den las siguientes circunstancias:

- Los localizados sobre suelos clasificados para Sistemas Generales o calificados para *usos viarios*, de *espacios libres* o *equipamientos*, salvo declaración expresa del Plan General sobre su adecuación a lo previsto.
- Los ubicados sobre suelo urbano no consolidado o urbanizable, salvo que el Plan General los declare expresamente como adecuados a las previsiones para este suelo, o que la figura de desarrollo correspondiente los asimile en su nueva ordenación sin vulnerar las determinaciones vinculantes del Plan General.
- Los que alberguen usos cuyos efectos puedan irrogar riesgos probados en el medio y que, por tanto, sobrepasen los máximos previstos en la normativa vigente en materia de seguridad, salubridad y protección ambiental, siempre que sus deficiencias no puedan resolverse con medidas correctoras.
- Los que así se declaren expresamente por reconocerse incursos en situaciones de incompatibilidad en cualquiera de las categorías definidas en las normas de uso del presente texto normativo.

#### Artículo III.6.3. Obras admitidas en supuestos de fuera de ordenación expresa

En cualquiera de los casos precedentes solo será posible la realización de obras que exija el ornato, higiene o conservación del edificio y nunca las de consolidación, aumento de superficie o volumen edificables o cualquiera que pueda incrementar el valor de expropiación.

Son admisibles las obras parciales de consolidación, cuando no estuviere prevista la expropiación o demolición del inmueble o la erradicación del uso en el plazo de diez años desde la fecha en que se pretendiese realizarlas, siempre que la existencia del inmueble no se deba a una infracción urbanística.

#### Artículo III.6.4. Fuera de ordenación no expresa

El resto de edificaciones, instalaciones o usos que contravengan lo especificado en las Normas Generales de Uso o Edificación se definirán como fuera de ordenación no expresa. No se permitirán en ellos obras de ampliación que no lleven aparejadas medidas tendentes al cumplimiento de las condiciones reguladas en la presente normativa.

En estos casos, las obras de consolidación y las excepcionales autorizables se ajustarán a lo dispuesto en el artículo 88.3 de la Ley de Cantabria 2/2001.



## Título IV. CLASIFICACIÓN Y RÉGIMEN DEL SUELO

---

### Capítulo IV.1. ESTRUCTURA GENERAL Y DEFINICIONES PREVIAS

#### Artículo IV.1.1. El derecho de propiedad

##### 1. Definición del contenido normal.

En desarrollo de lo preceptuado en la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, el presente Plan General define como contenido normal del derecho de propiedad los usos y aprovechamientos del suelo admisibles según su clasificación y régimen del suelo, la calificación del suelo, la regulación de ámbitos de gestión y ejecución, así como la Normativa de protección del patrimonio y de protección ambiental.

A estos efectos se entenderá por:

- a) **Clasificación del Suelo** la división de la totalidad del territorio municipal según su *aptitud genérica para servir de soporte a los distintos usos*. El **Régimen del Suelo** define la regulación de las facultades del derecho normal de propiedad, de sus límites, derechos y deberes en función de la clasificación asignada.

La asignación a los predios de una determinada clase y categoría de suelo de las contempladas en la clasificación realizada por el Plan General provoca la asignación del régimen de suelo definido para la misma en estas Normas.

El plano o.1.1 establece la Clasificación del Suelo de todo el suelo municipal.

- b) **La Calificación del Suelo** divide los suelos urbanos, urbanizables y de sistema general en *zonas de asignación de diferentes usos globales y característicos*, asignando a cada área o parte de ella una determinada Ordenanza de Edificación y Usos de las contempladas por el Plan General.

La asignación de uso global, uso característico y ordenanza de Edificación provoca la aplicación de las normas correspondientes a éstos en cada caso, además de las de carácter general comunes a todas las edificaciones y usos admitidos por este Plan.

El plano o.2.1 establece la Calificación del Suelo Urbano o Urbanizable del municipio

- c) Coherentemente, el Plan General divide parte del territorio municipal en **Ámbitos** con el objeto de *precisar su ordenación o definir las condiciones específicas de su gestión o ejecución*.

Los planos de la serie o.2 establecen los ámbitos que delimita el Plan General. En la memoria de ordenación, en el apartado denominado "estructura y desarrollo de la propuesta" se incorporan las fichas de los ámbitos. Estas fichas disponen de un carácter específicamente normativo.

La inclusión de los predios en alguno de los ámbitos supone la definición concreta de su contenido del derecho de propiedad y del procedimiento necesario para su gestión o ejecución, al efecto de garantizar el cumplimiento del Plan General y el reparto justo y equitativo de las cargas y beneficios entre los propietarios afectados. Los usos autorizados por el plan estarán limitados en todo caso por los condicionantes de actuación superpuestos a la clasificación y calificación del suelo, regulados por las respectivas normativas sectoriales de aplicación y cuyo desarrollo gráfico está expresado en el plano o.1.3.



## 2. Estructura de la definición del contenido normal del derecho de propiedad en el Plan General.

- a) La Clasificación del suelo se recoge gráficamente a escala 1:9.000 en el plano de ordenación de todo el municipio y a 1:4.000 para el denominado Valle de Liendo (planos o.1).
- b) El Régimen del suelo se define en función de la clase asignada en los capítulos siguientes del presente título. Sobre dicho régimen actúan los Condicionantes de Actuación que se derivan del necesario cumplimiento de la normativa sectorial. Su incidencia territorial se plasma en los planos de la serie o.1.
- c) La Calificación del suelo se recoge gráficamente en los planos siguientes:
  - Para todo el municipio a escala 1:9.000 con la asignación de Usos Globales. (planos de la serie o.1)
  - En el Valle a escala 1:3.000 para la asignación de Usos Característicos y Ordenanzas de Edificación y Usos. (plano o.2.1).
- d) La asignación de Uso Global y Característico implica el cumplimiento de las Normas Generales de Uso recogidos el Capítulo V.2.Apartado 8 de estas Normas. Las categorías del suelo rústico y las ordenanzas de suelo urbano establecen la compatibilidad de los usos. Las limitaciones derivadas de la obligada protección ambiental se establecen en el Título VIII.
- e) La asignación de Ordenanza de Edificación y Usos implica el cumplimiento de las Normas Generales de Edificación recogidas en el Capítulo V.1, y de los preceptos de la propia Ordenanza recogidos en el Título VI. Igualmente, será aplicable el régimen del Título VII en aquellos elementos del patrimonio cultural contemplados en el Catálogo del Plan General.
- f) La inclusión en uno de los Ámbitos previstos por el Plan General implica el cumplimiento de:
  - Régimen especial del suelo en ámbitos dentro de la clase y categoría de suelo asignada, recogido en este mismo título. Los ámbitos que se agrupan en sectores se delimitan en el plano o.2.2.
  - Ficha de directrices del ámbito asignado recogida en este Plan General (memoria de ordenación).
  - Normas para el desarrollo de los ámbitos recogidos en este articulado y en la memoria de ordenación
  - Determinaciones del Programa de Actuación del Plan General (memoria de ordenación).
- g) En cualquier caso el ejercicio del derecho de propiedad, en lo que se refiere al uso y aprovechamiento del suelo en el ámbito de este Plan General, estará sometido al régimen de disciplina establecido por la legislación y estará limitado por la definición de fuera de ordenación, ambas contemplados en las presentes Normas.

### Artículo IV.1.2. Clasificación y régimen del suelo

#### 1. Régimen del suelo.

El régimen del suelo define el estatuto básico de los propietarios del suelo en cada una de las clases y categorías, para lo que contiene:

- Criterios de inclusión en cada clase, categoría y tipo de suelo.
- Determinaciones del Plan General en cada clase, categoría y tipo.
- Derechos y deberes generales.
- Definición del aprovechamiento urbanístico, cuando proceda.
- Obligaciones, cesiones y cargas de urbanización, cuando proceda
- Condiciones previas al ejercicio del derecho.
- Derecho transitorio hasta cumplimiento de las condiciones previas.

#### 2. Clases de suelo.

El territorio municipal se divide, según su aptitud genérica para servir de soporte a los distintos usos, y teniendo en cuenta su vocación y sus condiciones materiales, en Suelo Rústico, Urbano y Urbanizable, dentro de cuyas categorías se integran los Sistemas Generales, ocupando suelos que han de servir de soporte material a la estructura urbana y que permiten el ejercicio de las aptitudes de cada clase de suelo.

De acuerdo con la Ley 2/2001 de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo, según lo que se expresa en los artículos 108 y 109, el suelo rústico se subdivide en Suelo Rústico de *Especial Protección* y de *Protección Ordinaria*.

Los derechos y limitaciones de los propietarios del Suelo Rústico, así como su régimen general están definidos en los artículos 110 a 116 de la citada ley autonómica.

Se define como suelo urbano aquél que cumple los requisitos exigidos por el artículo 95 de la Ley de Cantabria 2/2001, diferenciándose:

**Suelo Urbano No Consolidado:** el formado por los terrenos del suelo urbano sometidos a procesos de urbanización, renovación o reforma interior, así como aquellos sobre los que el planeamiento prevea una ordenación sustancialmente distinta de la hasta entonces existente.

**Suelo urbano Consolidado:** el resto del suelo urbano.

Los derechos y deberes del Suelo Urbano Consolidado y No Consolidado se definen en los artículos de 97 a 100 de la precitada Ley de Cantabria 2/2001.

El suelo urbanizable es aquel que, conforme al planeamiento, puede ser objeto de transformación y no tiene la condición de urbano ó rústico, tal y como define el artículo 103 de la Ley 2/2001 de Cantabria.

Dentro de esta clasificación, únicamente se contempla en la propuesta el siguiente:

**Suelo Urbanizable Delimitado:** formado por los terrenos que se consideren motivadamente de urbanización prioritaria para garantizar un desarrollo urbano racional y para los que el Plan General establecerá



las condiciones concretas de ejecución. Los derechos y deberes de esta clase de suelo se establecen en los artículos 105 a 107 de la ya mencionada Ley de Cantabria 2/2001.

**Artículo IV.1.3. Calificación del suelo e intensidad de los aprovechamientos**

1. La Calificación Global más la Pormenorizada seleccionan la familia de actividades que si cumplen con los criterios señalados en el Capítulo V.3 de estas Normas se consideran autorizados en los suelos de que se trate.

La compatibilidad dentro de las áreas entre los usos pormenorizados se regula dentro de cada Ordenanza de aplicación.

2. Las ordenanzas de Edificación y Usos, en cuanto parten de la calificación del suelo, contienen la definición última y precisa de los usos pormenorizados y su régimen de compatibilidad, así como determinaciones físicas de la edificación posible en cada área de ordenanza. Es el último nivel de determinaciones de ordenación vinculantes contenidas en el Plan General; vinculaciones que tienen carácter impositivo en lo referente a usos pormenorizados y limitativos de la potestad privada en lo relativo a compatibilidad de uso y a posibilidades edificatorias.

3. De acuerdo a lo dispuesto en la legislación urbanística, cada parcela solo es susceptible del aprovechamiento que determina el Plan General o, en virtud del mismo, el que definan los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen. Dicho aprovechamiento urbanístico no confiere a sus titulares otro derecho que el de exigir que las cargas y beneficios resultantes se distribuyan equitativamente.

- El *suelo rústico* carece de aprovechamiento urbanístico, sin perjuicio de las obras o actuaciones que sobre él pudiesen autorizarse de acuerdo a la legislación y el Plan General, así como en las figuras que se aprueben en desarrollo de lo establecido en la Ley de Cantabria 2/2001.
- Los *suelos urbanizables delimitados* tendrán el aprovechamiento que les correspondiese en función de las determinaciones de planeamiento.
- El *aprovechamiento patrimonializable* por los propietarios del suelo urbano no consolidado y urbanizable es el 85% del aprovechamiento medio establecido en el Plan General para la unidad de gestión en la que se incluyeran los terrenos.

4. Son requisitos necesarios para la consolidación del aprovechamiento urbanístico:

- a) La aprobación definitiva del instrumento de planeamiento que deba desarrollar el ámbito
- b) La delimitación de unidades de actuación cuando proceda.
- c) El cumplimiento de deberes de cesión, equidistribución y urbanización que fueran aplicables.

5. La división del territorio municipal en ámbitos superpuestos permite la articulación de las determinaciones concurrentes del Plan General, provenientes al menos de las determinaciones de ordenación, gestión y ejecución. Tal división no agota las necesarias para el total desarrollo, gestión y ejecución del Plan, por lo que

la presente Normativa arbitra los instrumentos, procedimientos y criterios complementarios de los preceptos de la legislación urbanística, necesarios para la generación de nuevos ámbitos.

6. La superposición de los ámbitos y de las determinaciones normativas anejas a los mismos para cada clase de suelo, dentro del régimen de concurrencia que se define en este título, precisa el contenido normal de la propiedad a los efectos contemplados en la legislación urbanística vigente.

**Artículo IV.1.4. Legislación concurrente**

El aprovechamiento, que como contenido normal de la propiedad se define anteriormente, se ejercerá dentro del cumplimiento simultáneo de las Normas Sectoriales vigentes y que puedan aparecer, las normas procedimentales, según lo establecido en el Título III y en los títulos de la presente normativa referentes a la ordenación de los usos y la edificación, todo ello, dentro del marco del derecho urbanístico contenido en la legislación sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, al que se remite genéricamente, independientemente de las remisiones concretas que aparezcan en este texto.

**Artículo IV.1.5. Deberes Generales de los propietarios y promotores**

El ejercicio de los derechos que el presente Plan atribuye a los propietarios y promotores de suelo estará sujeto con carácter general al cumplimiento de las siguientes obligaciones:

- a) Aprobación definitiva de los proyectos de normalización de fincas, reparcelación o compensación, que la ejecución del planeamiento requiera.
- b) Cumplimiento efectivo de las cesiones gratuitas en favor del municipio que corresponda realizar con arreglo al Plan General o al planeamiento de desarrollo o convenio urbanístico que sea aplicable.
- c) Ejecución de las obras de urbanización correspondientes a la unidad de actuación o a la parcela, según sea el caso.
- d) Utilización de los predios con sujeción al destino previsto en el planeamiento, con las especificaciones cualitativas de su calificación urbanística, y con exclusión de todo uso prohibido, incompatible o no autorizado.
- e) Conservación de las construcciones, infraestructuras de urbanización, terrenos, plantaciones, en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos, así como el mantenimiento de su aptitud para el uso asignado.



## Capítulo IV.2. RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES

### Apartado 1. CATEGORÍAS, TIPOS, CRITERIOS DE INCLUSIÓN Y RÉGIMEN

#### Artículo IV.2.1. Criterios generales de inclusión

Se incluyen como Sistema General aquellas piezas del territorio que cumplen un papel relevante en la estructura orgánica urbana y territorial del Municipio, bien por su uso específico o por su relación con otros usos.

Están todos ellos indicados en los planos de ordenación, en singular en el plano representativo de la Estructura General y Orgánica del Territorio (EGOT), plano o.1.2.

La inclusión como Sistemas Generales conlleva un especial régimen de protección y/o unas especiales condiciones de uso y edificación coherentes con su interés en la estructura urbana municipal.

#### Artículo IV.2.2. Estructura de los Sistemas Generales

El Plan General diferencia los siguientes Sistemas Generales que conforma la EGOT

- a) El **Sistema General de Comunicaciones y Transportes** incluye las redes de carreteras (supramunicipales, urbanas e interurbanas) que resultan imprescindibles para garantizar el funcionamiento de la estructura urbana y territorial del municipio, así como su comunicación con la estructura territorial del resto de la Comunidad, es decir, las carreteras estatales, autonómicas, las carreteras locales y algunas carreteras vecinales y comprende todos los predios calificados con el uso pormenorizado de red viaria interurbana. Cumplirán en todo caso las condiciones generales del uso global de red viaria y las particulares de la red viaria urbana, ambos definidos en las Normas de Uso (título quinto). Las dimensiones del viario se definen en el plano o.5.3.
- b) El **Sistema General de Equipamientos Comunitarios** incluye todos aquellos equipamientos de ámbito general urbano o municipal, que además se constituyen en hitos urbanos imprescindibles para la lectura de la estructura urbana. Comprende los suelos calificados globalmente de equipamientos comunitarios dentro de cualquiera de los usos pormenorizados contemplados en la definición de Uso de Equipamiento por constituirse en soporte de actividades de uso público o colectivo de interés público general por su relevancia dentro de su subsistema correspondiente. Sus condiciones de uso y de edificación serán las definidas para cada uso de los pormenorizados y para el global en estas Normas. Habrán de cumplir en cualquier caso las normas o directrices sectoriales que les sean de aplicación.
- c) El **Sistema General de Espacios Libres** incluye las plazas, zonas peatonales y zonas verdes dentro y en los alrededores de los núcleos habitados. Comprende las zonas verdes públicas o espacios libres de uso y dominio públicos específicamente destinados al esparcimiento de la generalidad de los ciudadanos.

- d) El **Sistema General de Infraestructuras Básicas y Servicios Urbanos (o servicios técnicos)** comprende las instalaciones y redes que garantizan la cobertura adecuada de los servicios urbanos básicos de suministro de energía y de agua y de evacuación y depuración y/o eliminación de residuos urbanos. Comprende las instalaciones, centro de producción, almacenaje y distribución, sedes, etc. de las infraestructuras básicas de la energía y del abastecimiento, depuración y distribución del agua, tales como subestaciones eléctricas, tendidos eléctricos de media y alta tensión, gasoductos, depósitos de agua, depuradoras y canalizaciones de agua limpia y residual, vertederos de residuos sólidos urbanos, telefonía, etc.

Cada una de las piezas que se incluyen en alguno de los Sistemas Generales y sus Subsistemas se grafía específicamente en los planos de ordenación.

#### Artículo IV.2.3. Régimen de los Sistemas Generales

La definición y los criterios de inclusión en un subsistema de los que componen los Sistemas Generales se recogen en los capítulos siguientes de este apartado y el régimen de usos y edificación será el definido en los artículos referentes a las condiciones particulares de los usos definidos en las presentes Normas, así como en la normativa o directrices que le sean de aplicación por su uso.

#### Artículo IV.2.4. Derechos y obligaciones de los propietarios de suelo de Sistemas Generales

1. Los propietarios de terrenos destinados a sistemas generales incluidos en suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable, o adscritos a dichas clases de suelo, formarán parte de la comunidad reparcelatoria o de compensación en la unidad de gestión en que hayan de hacer efectivo su derecho al reparto equitativo de beneficios y cargas, a partir del momento de la adscripción de sus terrenos al mismo, quedando sujetos, en todo caso, a la obligación de abonar la parte proporcional de los costes de urbanización que corresponda a las parcelas que, en su caso, les sean adjudicadas.

2. El Ayuntamiento se reserva el derecho de anticipar la obtención y urbanización de dichos sistemas generales cuando se considere necesario porque ello suponga una mejora justificada para el municipio, para lo que podrá emplear cualquiera de los sistemas previstos en el artículo 142 de la Ley de Cantabria 2/2001.

### Apartado 2. DESARROLLO DE LOS SISTEMAS GENERALES

#### Artículo IV.2.5. Desarrollo por planeamiento de detalle

1. El desarrollo de los sistemas generales podrá realizarse a través de Planes Especiales, excepto cuando el Plan General contenga todas las determinaciones necesarias para su obtención o estén incluidos o adscritos a unidades de gestión (a desarrollar mediante instrumentos de desarrollo y con instrumentos de equidistribución de beneficios y cargas, cuando resulten necesarios) según establezca el propio Plan General o los que tengan lugar en su desarrollo.





2. Los sistemas generales podrán desarrollarse por unidades completas o por partes diferenciables, a cuyos efectos el Ayuntamiento por el procedimiento detallado en el artículo 38 del Reglamento de Gestión Urbanística podrá delimitar las correspondientes unidades de actuación o, en su caso, actuaciones asistemáticas, o modificará las delimitaciones previstas en el Plan, sin que ello suponga necesariamente la modificación de Plan General.

### **Apartado 3. OBTENCIÓN Y MANTENIMIENTO DE LOS SISTEMAS GENERALES**

#### **Artículo IV.2.6. Procedimiento General**

1. Los Sistemas Generales de titularidad pública se obtienen por adscripción al dominio público, afectos al uso determinado por el presente Plan a través de la resolución de los correspondientes procedimientos de ocupación directa, expropiatorios, reparcelatorios o compensatorios.

2. La definición de los sistemas generales se fundamenta en la utilidad pública o interés social de los usos y actividades a que dicho suelo se destina. En virtud del Plan, el Ayuntamiento está facultado para imponer la continuidad de tales usos y actividades, incluso mediante la expropiación forzosa de los terrenos y edificaciones de titularidad privada adscritos a sistemas generales, o de su uso y explotación, cuando ello fuere necesario a tal fin.

#### **Artículo IV.2.7. Sistemas Generales no adscribibles a suelo urbanizable**

1. Los sistemas generales existentes ubicados en suelo de propiedad privada cuyo uso actual coincida con el previsto por el Plan transmitirán la titularidad del dominio al Ayuntamiento, salvo señalamiento en contrario del Plan o del Ayuntamiento en el transcurso de la vigencia del mismo.

2. Los terrenos de propiedad privada destinados a dar soporte a sistemas generales deberán transmitirse gratuitamente al Ayuntamiento a través de las correspondientes actas administrativas de cesión o títulos de reparcelación, compensación u ocupación directa cuando dichos terrenos formen parte de ámbitos de gestión donde los mismos se prevean como cesión obligatoria y gratuita, o a través del procedimiento expropiatorio en el resto de los casos.

#### **Artículo IV.2.8. Sistemas Generales necesarios para el desarrollo de los ámbitos**

1. Los sistemas generales definidos en el Plan General como actuaciones aisladas y que sean necesarios para que los sectores a los que sirvan puedan materializar la conexión efectiva a los sistemas generales existentes podrán ser obtenidos y urbanizados por el Ayuntamiento a cargo del sector.

A tal efecto el Ayuntamiento podrá optar por la vía de la expropiación o bien podrán incluirse los terrenos en los correspondientes sectores, en cuyas unidades de actuación se efectuará la compensación de los derechos privados afectados. En cualquier caso se estará a lo dispuesto en el artículo 142 de la Ley de Cantabria 2/2001.

2. Para su obtención el Ayuntamiento podrá optar por la ocupación directa y la expropiación forzosa de los derechos privados, con la consiguiente subrogación de derechos en la correspondiente unidad de compensación o reparcelación, o por la cesión gratuita derivada de la ejecución del correspondiente sector.

#### **Artículo IV.2.9. Sistemas Generales que no exijan la titularidad dominical pública**

El Plan General lleva implícita la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios necesarios para la ejecución de servicios que no exijan la expropiación del dominio, pudiéndose tramitar la imposición de servidumbres conforme a lo previsto por la legislación urbanística de aplicación en materia de expropiaciones.

A este respecto los proyectos que desarrollen las propuestas de infraestructuras previstas en el Plan General establecerán de forma concreta los suelos necesarios para el desarrollo de las mismas.

### **Apartado 4. EJECUCIÓN MATERIAL DE LOS SISTEMAS GENERALES**

#### **Artículo IV.2.10. Ejecución Material de los Sistemas Generales**

1. La ejecución de las obras e instalaciones de los sistemas generales deberá llevarse a cabo de acuerdo con la programación y plazos previstos en el Plan General y exigirá la efectiva coordinación de las actuaciones e inversiones públicas y privadas, según los casos, en consonancia con las previsiones que en este sentido establece el Plan.

2. Las ejecuciones de las obras e instalaciones de los sistemas generales, excluidos los conceptos a los que se refiere el artículo 128 de la Ley de Cantabria 2/2001, serán acometidas en todo caso de acuerdo con las previsiones del Plan y con base en las siguientes determinaciones:

- a) Por la Administración Pública, de acuerdo con sus competencias, para aquellos Sistemas Generales establecidos en el suelo urbano no consolidado y urbanizable, participando los particulares en la parte que les corresponda en virtud de lo que establezca el Plan General y la legislación.
- b) Por los particulares en caso de ser adjudicatarios de concesiones administrativas en la prestación de servicios públicos tanto en los Sistemas Generales en suelo urbano como en los establecidos en el suelo urbanizable.
- c) Por la Administración Pública y los particulares, de acuerdo con las previsiones del Plan General, en su defecto, según se determine en los correspondientes Planes Parciales.



### Capítulo IV.3. RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO

#### Apartado 1. RÉGIMEN GENERAL

##### Artículo IV.3.1. Categorización del Suelo Rústico

1. El Suelo Rústico quedará sujeto al régimen previsto al efecto en la Ley de Cantabria 2/2001 (sección tercera del capítulo II del título segundo), donde se delimitan los derechos de los propietarios, así como la competencia y procedimiento para autorizar los usos y las construcciones posibles, que serán conformes con las determinaciones del planeamiento territorial de aplicación y la legislación sectorial, además de las que en su desarrollo establezca el Plan General, o las definidas en razón a los valores paisajísticos, ambientales, culturales, agrícolas, forestales o ganaderos, así como por sus riquezas naturales, o por la existencia de riesgos naturales acreditados que puedan afectar a la seguridad de las personas o integridad de los bienes y derechos. Deberá estarse a todo lo dispuesto por el planeamiento territorial de aplicación, en especial a lo dispuesto en la Ley de Cantabria 2/2004 y lo que indiquen las Normas Urbanísticas Regionales y el Plan Regional de Ordenación del Territorio.

2. Dentro del Suelo Rústico el Plan General de Liendo distingue las siguientes categorías:

##### Suelo Rústico de **Especial Protección**:

- Litoral (REL)
- Monte Candina (REMC)
- Encinar de Candina (REEC)
- Bosques de Especial Interés (REBI)
- Riberas (RER)
- Riesgos Naturales (RERN)
- Infraestructuras (REI)
- Montes (REM)
- Prados de Monte (REPM)
- Mieses Especialmente Protegidas (REMI)

##### Suelo Rústico de **Protección Ordinaria**:

- Mieses (ROMI)

3. **Condicionantes de actuación superpuestos** a las categorías anteriores:

- Dominio Público Marítimo Terrestre (cDPMT).
- Montes de Utilidad Pública (cMUP).
- Dominio y Servidumbres de las Carreteras Autonómicas (cCRA)
- Dominio y Servidumbres de las Carreteras Estatales (cCRE)
- Riesgos Naturales (cRN)
- Regulación de los Corredores Fluviales (cCF)
- Servidumbres Aeronáuticas (cSA)

##### Artículo IV.3.2. Mecanismos de Regulación de Usos del Suelo Rústico

1. Los usos definidos en el presente título se tutelan mediante la regulación de los usos del suelo y actividades, existentes o potenciales, que deban ser propiciados, o simplemente admitidos, en cada categoría de ordenación.

- a) Se consideran propiciados los usos que puedan influir positivamente en la consecución de los objetivos pretendidos en la categoría de ordenación asignada.
- b) Se consideran admisibles los que no influyan negativamente en la consecución del objetivo pretendido en la categoría de ordenación asignada, pudiendo estar condicionados de forma que su desarrollo no hipoteque el uso global propiciado. Estos usos tienen carácter excepcional y tasado sin que puedan transformar la naturaleza y vocación del suelo, ni lesionar de manera importante o sustancial el valor que fundamentó su inclusión en la categoría correspondiente. Serán actos sometidos a autorización o licencia, según lo dispuesto en el Artículo III.1.1.
- c) Los usos no incluidos entre los propiciados y admisibles integran los denominados usos prohibidos, independientemente de que no se señalen de forma específica, por considerarse que afectarían negativamente a las características ambientales de la zona impidiendo el cumplimiento del objetivo perseguido.

2. La realización de edificaciones y construcciones podrá llevarse a cabo únicamente en los términos y condiciones previstos en la legislación urbanística, el planeamiento territorial y la legislación sectorial de aplicación, así como las disposiciones del presente Plan General para las diversas categorías de suelo rústico, siguiendo el procedimiento establecido en el artículo 116 de la Ley de Cantabria 2/2001 y, en su caso, con la presentación de la documentación que al efecto especifique el Gobierno Regional.

3. En lo que se refiere a la autorización de la construcción de viviendas aisladas de carácter unifamiliar, así como construcciones e instalaciones vinculadas a actividades artesanales, culturales, de ocio y turismo rural, el Plan General renuncia expresamente a la regulación específica de las previsiones edificatorias aludidas en el régimen transitorio de la Ley de Cantabria 2/2001, por lo que las mismas se podrán autorizar en los ámbitos que establece la DT 9ª 2 a) y conforme a las reglas definidas en la DT 9ª 3, todo ello sin perjuicio de la eventual aprobación de los planes especiales que se habilitan en la Disposición Adicional Quinta de la referida Ley, y todo ello de conformidad lo que establezca la Ley de Cantabria 2/2004.

##### Artículo IV.3.3. Instrumentos de planeamiento en Suelo Rústico

1. Para el desarrollo de las determinaciones del presente Plan en el Suelo Rústico, además de las actuaciones aisladas, podrán redactarse **Planes Especiales** en las condiciones que a continuación se especifican.

- a) Podrán desarrollarse Planes Especiales para el desarrollo de sistemas generales en Suelo Rústico, cualquiera que sea su contenido, debiendo justificarse que se respetan debidamente las exigencias de este Plan respecto a cada categoría de suelo.



- b) Los distintos tipos de Suelo Rústico son susceptibles de verse desarrollados mediante Planes Especiales dirigidos al fomento, mejora y conservación de los valores que son objeto de su protección específica. Los Planes Especiales podrán regular las condiciones de los usos admisibles que se autorizan por el Plan.
- c) En consonancia con la Disposición Adicional Quinta de la Ley de Cantabria 2/2001, podrán desarrollarse planes especiales en el suelo rústico para la regulación y ordenación de la construcción de viviendas aisladas de carácter unifamiliar, así como de las instalaciones vinculadas a actividades artesanales, culturales, de ocio y turismo rural, siempre que se pretenda su implantación en terrenos próximos a los suelos clasificados como urbanos o a los núcleos tradicionales.
2. Se justificará el emplazamiento del uso o actividad en suelo rústico por alguno de estos motivos:
- Que la naturaleza de la actividad desarrollada, sin requerir una localización concreta, sea incompatible con el medio urbano.
  - Que el uso o la actividad por su propia naturaleza requiera un emplazamiento en un terreno concreto, debido a las características de éste.
  - Que los condicionantes técnicos del propio uso o actividad exijan la ubicación en el emplazamiento concreto elegido, y la imposibiliten en otros pertenecientes a zonas de menor nivel de protección.

## **Apartado 2. DEFINICIÓN DE USOS PROPIOS DEL SUELO RÚSTICO**

### **Artículo IV.3.4. Definición de Usos propios del Suelo Rústico**

Los tipos de usos regulados en Suelo Rústico por este Plan atienden a las definiciones establecidas en los puntos recogidos a continuación, sin perjuicio del cumplimiento de las Normas Generales de Usos expresadas en el título quinto de la presente normativa, cuando sean de aplicación.

### **Artículo IV.3.5. Definición de Usos relativos a la protección ambiental**

#### Protección estricta

Mantenimiento de las características y situación actual sin intervención humana o siendo ésta de carácter científico-cultural.

#### Conservación activa

Continuidad del uso actual, mantenimiento de las condiciones de uso y explotación que se vengán realizando, siempre con la participación activa del hombre en una dinámica de desarrollo sostenible.

#### Mejora ambiental

Tratamientos capaces de reconducir la zona a que se aplique a su situación primigenia o a estados de equilibrio más evolucionados ecológicamente, como pueden ser: podas selectivas, claras autorizadas, pastoreo controlado, limpieza, eliminación selectiva de la vegetación, operaciones fitosanitarias, plantación o siembra de especies arbóreas seleccionadas por criterios ecológico-paisajístico, etc.

### **Artículo IV.3.6. Definición de Usos relativos a infraestructuras**

#### Vías de transporte

Incluye las carreteras, junto con sus instalaciones complementarias, así como otros canales dedicados al transporte de personas o mercancías con similar impacto sobre el medio físico.

#### Líneas de tendido aéreo

Incluye el tendido de redes de transporte o distribución de energía eléctrica y otras de distinta finalidad junto a los soportes e instalaciones complementarias a la red.

#### Líneas subterráneas

Incluye el conjunto de redes de transporte o distribución de gas, petróleo y productos derivados, agua, saneamiento, telecomunicaciones y otras redes infraestructurales subterráneas así como las instalaciones complementarias.

#### Instalaciones y servicios técnicos de carácter no lineal

Incluye un conjunto de instalaciones tales como: depósitos de agua, estaciones depuradoras, equipos de bombeo, torres, subestaciones, plantas de generación de energía, antenas y estaciones emisoras-receptoras de radio, televisión y comunicación vía satélite y otras instalaciones de comunicación de similar impacto.

### **Artículo IV.3.7. Definición de Usos de interés público o social**

Este concepto incluye los usos de interés público que deban emplazarse en medio rural y que se autoricen como tales mediante el procedimiento legamente establecido. Según su finalidad, con carácter enunciativo y no limitativo, se distinguen los siguientes:

- Usos relacionados con la explotación agraria que por su dimensión industrial, grado de transformación de la materia prima u otros factores no están directamente ligados a la tierra, pero requieren emplazarse en medio rural.
- Usos de carácter industrial, de almacenamiento o tratamiento de desechos, y otros similares que requieran emplazarse en medio rural, pero que implican una potencial incidencia negativa sobre el medio.
- Servicios públicos asimilables a los de carácter dotacional y de infraestructura, cuando requieran emplazarse en esta clase de suelo.

#### Edificaciones de interés público y social

Edificaciones e instalaciones para equipamientos comunitarios públicos o privados que estén destinados a prestar servicios que por su naturaleza y características deban obligatoriamente emplazarse en medio rural, siempre que previamente hubieran sido declarados de utilidad pública o interés social.



#### Artículo IV.3.8. Definición de Usos relativos al ocio y esparcimiento

##### Recreo extensivo

Uso y disfrute con fines de ocio, turismo, educación e interpretación del medio natural, en base a actividades que se desarrollan en superficies de mayor o menor extensión de forma pseudoaleatoria, poco incidentes en el medio físico y que no requieren ningún tipo de infraestructura o acondicionamiento para su práctica como no sean pequeñas obras (pasos sobre arroyos, tramos de sendas, etc.) que se presumen cuidadosas e integradas en el paisaje. Entre estas actividades se distinguen:

- El excursionismo (paseo, senderismo y montañismo) y la contemplación de la naturaleza.
- Los paseos a caballo y en bicicleta de montaña.

##### Recreo intensivo

Uso y disfrute con fines de ocio, turismo, educación e interpretación del medio natural, en base a actividades caracterizadas por la concentración de la afluencia en un punto o área determinada con equipamientos de ocio y/o acogida que implican la adaptación, en grado variable, de un espacio localizado para actividades recreativas de distinto tipo, incorporando mobiliario e infraestructuras del tipo de mesas, bancos, barbacoas, fuentes, servicios sanitarios, papeleras y contenedores de basura, quioscos, juegos de niños, aparcamientos, alguna edificación de pequeña entidad, etc.

##### Actividades cinegéticas y piscícolas

Práctica de la caza y la pesca dentro de la reglamentación nacional y autonómica que las regula.

##### Campamentos de turismo

Entornos debidamente delimitados, dotados y acondicionados para su ocupación temporal por campistas que pretendan hacer vida al aire libre con fines vacacionales o turísticos utilizando como residencia albergues móviles: tiendas de campaña, caravanas u otros similares de fácil transporte.

##### Infraestructura de ocio y tiempo libre

Determinadas actuaciones vinculadas con el deporte al aire libre requieren una gran ocupación de suelo, al tiempo que son capaces de adaptarse al medio natural, aprovechándose del relieve, de los cursos fluviales, etc. En relación con su extensión, no suelen precisar edificabilidades muy altas y su implantación no tiene que ser irreversible, como es el caso de los centros de aventura, las escuelas ecuestres, los campos de golf, los centros ecuestres, etc.

#### Artículo IV.3.9. Definición de Usos relativos a la explotación de recursos primarios

##### Agricultura

Actividades relacionadas con la obtención de cultivos, que incluyen: las labores de preparación de la tierra, cuidados y tratamientos fitosanitarios, recolección, selección y clasificación de las cosechas dispuestas en condiciones de ser transportadas para su posterior almacenamiento o consumo. Podrán incluir la ejecución de obras y mejoras agrarias, tales como nivelación o acondicionamiento de tierras, caminos interiores de las explotaciones agrarias, investigación y captación de aguas subterráneas, construcción de infraestructuras hidráulicas al servicio de la propia explotación, instalaciones de riego, drenajes y saneamiento de tierras, plantaciones de especies forestales o agrícolas, creación de praderas y pastizales, y otras labores propias de la agricultura.

##### Invernaderos

Instalaciones permanentes, de estructura ligera, fácilmente desmontables y con cubierta translúcida, destinadas a desarrollar todas o algunas de las fases del ciclo del cultivo de especies vegetales.

##### Ganadería extensiva

Explotaciones en las que el ganado se cría fundamentalmente en espacios abiertos, no siendo objeto de estabulación continuada, por lo que no exigen la disposición de edificaciones cerradas.

Se incluyen las labores de implantación, mejora y aprovechamiento de pastizales, tanto si éste se realiza "a diente" como por medios mecánicos o manuales de siega y recolección. Incluye también infraestructuras y construcciones ligadas al pastoreo, tales como cercados, bordas y abrevaderos. Podrá incluir naves abiertas para el refugio del ganado.

##### Explotación agropecuaria

Todas aquellas construcciones destinadas a:

- Aprovechamientos ganaderos intensivos, dedicados a la guardería y/o a la cría intensiva de todo tipo de animales en régimen de estabulación permanente, sin perjuicio de la disposición complementaria de espacios abiertos.
- Se entenderá por explotación ganadera aquellas instalaciones y bienes organizados por su titular para la producción de ganado y prestación de servicios ganaderos para el mercado, excluidos los zoológicos, las explotaciones domésticas y los mataderos.
- Instalaciones y edificios de carácter cooperativo o asociativo agrario no vinculados funcionalmente a una explotación agraria.
- Industrias y almacenes en medio rural, tales como industrias de primera transformación o manipulación de productos agrarios, envasado, centrales hortofrutícolas, cámaras frigoríficas y centros de recogida y tratamiento de la leche.



#### Silvopascícolas tradicionales

Actividades relacionadas con los aprovechamientos de madera y leña y el pastoreo extensivo, con una intensidad que permita mantener las áreas de campeo y evitar la invasión del matorral sin llegar a generar una sobreexplotación de los pastos.

El desarrollo de estas actividades podrá incluir pequeñas obras de infraestructura e instalaciones tales como bordas, abrevaderos, cerramientos, etc. Estas obras deberán estar correctamente integradas en el paisaje circundante. También se permite la construcción de pequeñas estructuras para la recogida de aguas pluviales, siempre y cuando estén integradas en el paisaje y no alteren de forma significativa el régimen de recarga del acuífero.

#### Forestal

Actividades relacionadas con el aprovechamiento del vuelo del monte, ya se trate de productos maderables o no. Incluye las infraestructuras e instalaciones ligadas a la vigilancia, aprovechamiento y gestión en general, de los recursos forestales. Se incluyen en esta definición las Industrias forestales de primera transformación de los productos forestales (secaderos, serrerías, etc.), que se someterán a las limitaciones específicas del uso de industria.

#### Explotación extractiva

Actividades relacionadas con la minería y el aprovechamiento de los recursos del subsuelo, tanto en explotaciones subterráneas como a cielo abierto. Se incluyen las operaciones e instalaciones destinadas a la extracción y primer tratamiento de los recursos geológicos sitos en la propia zona. No se incluyen las labores de prospección e investigación de los recursos mineros.

#### **Artículo IV.3.10. Definición de otros usos admisibles en Suelo Rústico**

##### Instalaciones asociadas a actividades científicas, de investigación, información e interpretación

Directamente vinculadas con los valores ecológicos, paisajísticos y culturales de la zona en que se implanten, incluyendo equipamientos tales como centros de interpretación o de recuperación de fauna silvestre. Estos equipamientos estarán regulados mediante Plan Especial, principalmente el denominado en el PGOU como Protección del Monte Candina y su entorno, no permitiéndose su ejecución hasta que dicho Plan esté aprobado.

##### Vivienda en suelo rústico.

Edificaciones o conjunto de edificaciones destinadas al uso residencial. Se distinguen los siguientes subgrupos:

- *Vivienda vinculada.* Aquella destinada a la residencia de las personas que hayan de vivir y vivan real y permanentemente vinculadas a una explotación agrícola, ganadera, forestal o análoga.
- *Vivienda asociada a un uso permitido de interés público o social,* considerada como uso complementario del principal.

- *Vivienda no vinculada* a otros usos productivos o de interés público, propia de las formas tradicionales de asentamiento rural que se admiten en los crecimientos apoyados en los núcleos preexistentes.

##### Alojamiento turístico

Establecimientos hosteleros conforme al artículo 15.1 de la Ley de Cantabria 5/1999, de 24 de marzo, de Ordenación del Turismo de Cantabria.

##### Establecimiento de restauración

Edificación destinada a la restauración conforme al artículo 15.2 de la Ley de Cantabria 5/1999, de 24 de marzo, de Ordenación del Turismo de Cantabria.

##### Actividades artesanales, de ocio y turismo rural

Se consideran así las que, de entre las que se definen en la Ley de Cantabria 5/1999, de 24 de marzo, de Ordenación del Turismo, se corresponden con los alojamientos en el medio rural englobándose bajo las modalidades asimilables a las de *alojamiento y oferta de servicios del denominado turismo rural y activo*, tal y como, se definen en el Decreto 83/2010, de 25 de noviembre, por el que se regulan los establecimientos de alojamiento turístico en el medio rural en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Cantabria:

- Palacios y Casonas cántabras,
- Posadas de Cantabria,
- Casas de labranza,
- Viviendas rurales,
- Albergues turísticos,
- Empresas de turismo activo, o asimilables.

##### Talleres artesanales

De acuerdo con la definición que se establece en el Real Decreto 1520/1982, de 18 de junio, sobre Ordenación y Regulación de la Artesanía, se consideran como tales las instalaciones que alberguen usos destinados a la *"producción, transformación y reparación de bienes, o prestación de servicios, realizada mediante un proceso en el que la intervención personal constituye un factor predominante, obteniéndose un resultado final individualizado, que no se acomoda a la producción industrial, totalmente mecanizada o en grandes series"*.

Dicha norma divide las actividades artesanas en artística, productora de bienes de consumo y complementaria de la industria y la agricultura y de servicios.



#### Instalaciones de uso cultural

Comprenden todas aquellas necesarias para el desarrollo de actividades que, satisfaciendo las necesidades básicas de la población, sirven para proveer a los ciudadanos de los equipamientos de carácter comunitario que hagan posible su formación, educación y enriquecimiento cultural (actividades relacionadas con la asociación de personas, su reunión, recreación, transmisión de conocimientos y estética, intercambio de ideas, etc., tales como bibliotecas, museos, galerías de exposiciones, centros cívicos, etc.).

#### Industria

Incluye todos aquellos usos de carácter productivo incompatibles con el medio urbano:

- Industrias nocivas, insalubres o peligrosas, que requieran alejamiento del núcleo urbano y resulten incompatibles con su localización en polígonos o suelos industriales, con las limitaciones que en cada caso se determinen.
- Industrias relacionadas con actividades extractivas situadas a pie de yacimiento y necesariamente vinculadas con éste (plantas bituminosas, hormigoneras...)
- Depósitos de áridos, combustibles sólidos y de desechos o chatarras, y vertederos de residuos sólidos.

#### Vertedero o depósito de tierras

Instalación de eliminación de residuos inertes, excluidos aquellos considerados tóxicos, los peligrosos, e incluso los impregnados con cualquier sustancia peligrosa (pintura, disolvente, detergente, aceite, grasas, lodos, etc.), mediante su depósito subterráneo o en la superficie, debidamente autorizada por el órgano ambiental competente.

### **Apartado 3. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LAS ACTUACIONES EN SUELO RÚSTICO**

#### **Artículo IV.3.11. Usos admisibles con carácter general**

1. En ausencia de previsión específica más limitativa que se incluya en la legislación sectorial, así como en los instrumentos de planeamiento territorial que resulten aplicables (Plan de Ordenación del Litoral), y en las condiciones que los mismos establezcan, podrán ser autorizadas, con carácter excepcional, las siguientes construcciones, instalaciones, actividades y usos:

- a) Actuaciones, construcciones e instalaciones, permanentes o no, vinculadas a un servicio público o a la ejecución, entretenimiento y servicio de obras públicas e infraestructuras que sea necesario ubicar en estas áreas (vías de transporte, líneas de tendido aéreo, líneas subterráneas e instalaciones técnicas, etc.).  
Los usos definidos como "relativos a infraestructuras" serán admitidos con carácter general cuando gocen de la consideración de Utilidad Pública o de un interés público o social reconocido, debiendo estar avalados por el Plan Especial de Infraestructuras.
- b) Los usos declarados de utilidad pública o interés social, que por su naturaleza y características deban obligatoriamente emplazarse en medio rural.
- c) Instalaciones asociadas a actividades científicas, de investigación, información e interpretación directamente vinculadas con el carácter del área donde se ubiquen, y sin ningún tipo de infraestructura o construcción asociada. Las edificaciones vinculadas a este uso deberán contar con el aval de un Plan Especial.
- d) El recreo extensivo en todas las categorías de suelo rústico, salvo limitaciones sectoriales (carreteras estatales,...) o porque así quede contemplado en la redacción de un Plan Especial, por motivos de protección estricta.
- e) Las obras de reconstrucción, restauración, renovación y reforma de edificaciones preexistentes, para ser destinadas a cualquier uso compatible con la legislación sectorial, así como con el planeamiento territorial y urbanístico, incluido el uso residencial, cultural, actividad artesanal, de ocio o turismo rural, siempre que no impliquen aumento de volumen.

2. Se exigirá la concentración de las instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal en aquellos entornos concretos en donde ya existan, siempre que esta posibilidad sea técnicamente viable.

3. Se consideran compatibles con los usos admisibles en todas las categorías las actividades cinegéticas desarrolladas de acuerdo con la legislación vigente en la materia.



**Artículo IV.3.12. Régimen de la circulación de vehículos a motor**

1. El objeto del presente artículo es la regulación del tránsito rodado en el suelo rústico, con el fin de mitigar los impactos negativos ocasionados por la práctica de los deportes motorizados en las zonas rurales y forestales del municipio.

2. Es aplicable a la circulación por vías de interés general excluidas las carreteras principales, es decir, por pistas (pavimentadas o no), caminos y vías similares, así como a la localización de circuitos especialmente adaptados en actividades organizadas o por libre.

3. Sin perjuicio de las determinaciones más restrictivas establecidas en la normativa específica de las distintas categorías de clasificación del suelo rústico, la circulación de vehículos a motor estará sujeta a las siguientes normas:

- La circulación de vehículos a motor se limitará a las vías de comunicación creadas o acondicionadas para la circulación de tales vehículos, con anchura igual o superior a cuatro metros. Esta limitación no es aplicable al acceso de los propietarios a sus fincas ni a la circulación relacionada con el desarrollo de las actividades y usos agrícolas, ganaderos o forestales de los espacios afectados, o con la prestación de servicios de naturaleza pública.
- Queda prohibida expresamente la circulación campo a través, por los cortafuegos, vías de saca y cauces fluviales, así como por los caminos o sendas que no cumplan las condiciones establecidas.
- Se prohíbe la circulación motorizada en grupo, entendiéndose por tal, el paso sucesivo de más de 7 vehículos a motor que, en todo caso, deberán ir separados por una distancia mínima de 75 metros.
- La velocidad máxima admisible de circulación será de 30 kilómetros por hora, debiendo estar equipados los vehículos con el dispositivo silenciador propio de su homologación, sin sobrepasar los límites admisibles de nivel sonoro, además de cumplir lo que establece la legislación vigente sobre prevención de incendios forestales.
- Todas las pruebas o competiciones deportivas deberán estar expresamente avaladas por las correspondientes Federaciones Deportivas, que habrán de atender las medidas para la protección de la naturaleza que dicte la Dirección General de Montes y Conservación de la Naturaleza (o equivalente), además de las autorizaciones que prevé la legislación de tráfico y la conformidad de los propietarios de predios por donde discurra la prueba.

**Artículo IV.3.13. Caminos rurales**

1. La red de caminos rurales, con independencia de su jerarquía, queda protegida de toda actuación que impida o dificulte el paso a través de ella, siempre y hasta donde establezca comunicación con dos o más propiedades distintas, o bien cuando constituya la servidumbre de paso a terrenos o elementos de interés público. El uso de los mismos queda supeditado a las condiciones que al respecto se establecen en las regulaciones del uso específico por las presentes normas (Artículo V.3.47).

2. En los planos de ordenación del Plan quedan expresados los referidos viales, a reserva del resultado de los instrumentos que en desarrollo del plan general sean promovidos para la mejora de la red de caminos rurales, con objeto de mejorar su funcionalidad y de favorecer el contacto de las personas con el entorno natural, facilitando el acceso a los elementos relevantes del territorio y la práctica del senderismo y otras actividades recreativas de esta índole, o con otros fines.

3. Los eventuales planes especiales destinados al desarrollo de la red rural tendrán los siguientes contenidos mínimos:

- a) Inventario de los caminos rurales públicos o privados, con integración de las vías pecuarias.
- b) Estructura actual y propuesta de la red de caminos rurales, con previsiones, en los casos en que resulte procedente, en cuanto a la habilitación de nuevos caminos o la expropiación de caminos privados.
- c) Previsiones relativas al tratamiento superficial de los caminos, a la plantación de arbolado, ejecución de infraestructuras e instalaciones complementarias, habilitación de zonas de recreo en las márgenes, señalización, etc.



**Artículo IV.3.14. Condiciones de las parcelas en suelo rústico**

1. Se considerará ilegal toda parcelación que sea contraria a lo establecido en la legislación urbanística y en estas normas, en virtud de la cual se segreguen o dividan parcelas de extensión inferior a la mínima establecida en el Capítulo III.2.Apartado 4.

2. Sólo serán edificables en suelo rústico aquellas parcelas que cumplan los requisitos de superficie que se establecen en función del uso, o aquellas superiores a la mínima a efectos de edificación exigida en la presente normativa. Tampoco se considerarán aptas para ser edificadas las parcelas que no cuenten con acceso público desde una vía o camino público.

3. No estarán obligadas a satisfacer las dimensiones mínimas señaladas con carácter general las parcelas en las que admitan construcciones, instalaciones, actividades y usos de los definidos en el Artículo IV.3.11. Dichas parcelas, en ausencia de Plan Especial, podrán segregarse y dividirse en las condiciones que establece el Plan cuando ello sea alcanzar las condiciones señaladas en la presente normativa.

4. Para calcular la superficie de una parcela a los efectos previstos en los dos apartados anteriores, sólo podrá considerarse aquella que esté íntegramente clasificada como suelo rústico, no afectada por declaración de utilidad pública, sin que puedan tenerse en cuenta las porciones de la finca con clasificación diferente, ni las incluidas en los sistemas generales.

5. Los usos autorizables, cierres, accesos, así como las distancias a las que se constituye la línea límite de edificación con las infraestructuras de la red estatal y autonómica se establecen, de acuerdo con la legislación aplicable, en base a los condicionantes que se expresan en el Capítulo IV.4.

**Artículo IV.3.15. Cierres en suelo rústico**

1. Se deberán conservar los cerramientos tradicionales de mampostería y los setos vivos. Los nuevos cerramientos se realizarán mediante muros de piedra, setos vivos de especies autóctonas, vallas de madera o estacados con alambre liso, prohibiéndose expresamente el uso del alambre de espino u otros materiales análogos susceptibles de producir daños (salvo en los casos que se establecen en el Artículo IV.4.7), así como los contruidos con bloques de cemento prefabricado visto o similar.

2. Salvo que en el plan general se establezca lo contrario, o que en aplicación de la legislación sectorial resulte exigible una distancia superior, las vallas, tapias y demás elementos de cierre permanente, artificiales o naturales, y las construcciones que se erijan en el suelo rústico confrontando con las vías públicas y caminos, se separarán al menos **4 metros del eje de la vía y 1 metro del borde exterior de su calzada.**

Queda excluida de las condiciones expresadas en el párrafo anterior la colocación de mojones destinados a delimitar los predios rústicos, siempre que no impidan el paso a ellos.

3. Las fincas rústicas podrán delimitarse con elementos vegetales o con elementos artificiales, siempre que éstos últimos no incluyan paños de fábrica, hormigón u otros materiales opacos por encima de 1 metro de altura, medidos desde la rasante del terreno, ni superen el metro ochenta. Aquellos cuyos linderos sean fincas particulares podrán exceder dicha altura en los casos excepcionales de terrenos con pendientes superiores al 10%, en los que se autorizará una altura máxima en el punto más desfavorable de 2,50 metros.

4. Los cerramientos deben cumplir las condiciones de integración establecidas en el Artículo V.1.60 y en ningún caso se admitirá la utilización de materiales de derribo o heteróclitos (puertas, chapas, somieres, etc.), ni de celosías de hormigón o cerámica.

5. Podrá denegarse la licencia para el cerramiento de fincas rústicas cuando por las características del cierre proyectado, o de las que pudieran comprobarse sobre el terreno, así como por las condiciones intrínsecas de la actuación propuesta, o de su resultado conjunto con otras del entorno, pudiera inferirse que dicho cierre promueve o consolida una parcelación urbanística ilegal, produciendo de hecho el fraccionamiento de una o más fincas, o materializando su fraccionamiento civil cuando sea contrario a la normativa urbanística.





#### Artículo IV.3.16. Invernaderos

1. Los invernaderos serán de cerramientos transparentes y las cubiertas de materiales plásticos transparentes, quedando destinados a la protección de cultivos situados en su interior, por lo que no están sujetos a la limitación de superficie edificada en proporción a la parcela, pero mantendrán la separación a linderos de dos metros en el caso de una única nave y de 5 metros en otros casos, no pudiendo superar la ocupación máxima del 70 por ciento de la superficie de la parcela, ni la altura máxima de una planta o 5 metros.

Cuando concurren circunstancias de volumen o situación que así lo aconsejen, el Ayuntamiento podrá exigir un análisis específico de su incidencia visual o de otro tipo, condicionando la autorización a la valoración favorable de dicho análisis.

2. En los invernaderos no se permiten actividades ajenas al cultivo, salvo la comercialización de sus propios productos, cuando se trate de invernaderos comerciales o viveros, en los que se admite la venta de semillas, abonos, tierras y plantas, prohibiéndose la de otros productos, tales como herramientas de jardinería, sistemas de riego, mobiliario, etc. En los viveros e invernaderos con venta al público, el área de venta no podrá ocupar más del 10 por ciento de la superficie de la parcela. Los viveros y los invernaderos comerciales resolverán en el interior de su parcela el estacionamiento de vehículos.

3. Para la instalación de los viveros o invernaderos comerciales a que se refiere el párrafo anterior será exigible la satisfacción de las condiciones generales de parcela mínima de estas normas. Para la instalación de invernaderos agrícolas sin funciones ajenas al abrigo de los cultivos, o viveros donde sólo se realice el cultivo sobre terreno natural para su posterior trasplante, sin actividad comercial asociada, no será necesaria la satisfacción de la condición de parcela mínima.

#### Artículo IV.3.17. Aperos de labranza

1. Aun cuando sea inferior a la parcela mínima edificable y siempre que lo permita la legislación sectorial y el planeamiento territorial, en toda parcela destinada al cultivo y a la explotación agraria situada en suelo que no esté protegido por sus valores paisajísticos (ROMI y REMI), se admite la construcción de una caseta para aperos de labranza con las condiciones que establece el artículo 115.4 c) de la Ley de Cantabria 2/2001, sin que su altura pueda sobrepasar los 2,5 metros.

2. En dichas construcciones no se admitirá ningún tipo de uso residencial, de modo que quedarán prohibidas la apertura de ventanas, salvo huecos de ventilación, las instalaciones sanitarias, el suministro de energía, la compartimentación interior, la colocación de porches y, en general, todas aquellas obras e instalaciones que no sean estrictamente necesarias para el uso admitido.

#### Artículo IV.3.18. Condiciones generales de la edificación en suelo rústico

1. Sin perjuicio de lo previsto en el Artículo IV.3.11, únicamente se permite la realización de edificaciones vinculadas a los usos igualmente permitidos en aquellas categorías del Suelo Rústico en las que expresamente se contemple dicha posibilidad, por lo que dichas edificaciones se desarrollarán con sujeción a las disposiciones de aplicación por razón de la actividad y a las condiciones generales de estas normas, que en cualquier caso pueden verse complementadas con las particulares desarrolladas en los apartados que regulan cada categoría de protección.

2. Además de las limitaciones del artículo 114 de la Ley de Cantabria 2/2001, prevalecerán las determinaciones contenidas en el planeamiento territorial de aplicación (Plan de Ordenación del Litoral), así como las regulaciones concretas derivadas de la legislación sectorial.

3. Las siguientes condiciones tendrán carácter general, siendo de aplicación en todos los casos en los que no se indiquen otras condiciones más restrictivas, que en cualquier caso son complementarias de las expresadas en el Título V de la presente Normativa,

4. En todo caso, deberá justificarse la idoneidad de las edificaciones, que deberán estudiarse de modo que se adecuen al paisaje, tanto en su localización como en su volumetría y diseño, pudiendo el Ayuntamiento exigir la adopción de las medidas oportunas a efectos de atenuar al máximo la incidencia de la implantación en el paisaje. Sin perjuicio de lo establecido para edificios de vivienda, las edificaciones en Suelo Rústico cumplirán las siguientes **condiciones generales**:

- a) Se situarán preferentemente en puntos no destacados del paisaje, evitándose expresamente las divisorias de las cuencas visuales.
- b) Los tipos, las formas, las proporciones, la composición, las soluciones constructivas, los materiales y los colores de las construcciones deberán ser adecuadas a su condición rural y acordes con la arquitectura de los parajes en que se sitúen, debiendo estarse a lo previsto en el Capítulo V.1. Sección 3.
- c) Las construcciones han de realizarse en parcelas que cuenten con acceso rodado a través de la red caminos del municipio.

5. Cualquier actuación que se pretenda realizar en el Suelo Rústico deberá incorporar las medidas necesarias para garantizar la protección de la red hídrica superficial y de los acuíferos, sometiéndose en todo caso a la normativa de Aguas y al Plan Hidrológico del Norte II:

- Se prohíben las actividades que produzcan vertidos líquidos directos o indirectos a cauces públicos, si previamente no tienen autorización de vertido en cauce público del Organismo de cuenca. Cualquier vertido que se realice fuera de la red municipal necesitará la preceptiva autorización de vertido de dicho Organismo.



- En todo caso se respetarán las calidades previstas en las Normas del Plan Hidrológico Norte II, para los cauces y acuíferos de la zona.
- Se prohíbe cualquier actividad que produzca posibles contaminaciones en el freático de la zona y/o aguas subterráneas, sin las oportunas medidas de corrección, y previa autorización de la Confederación Hidrográfica del Cantábrico e informe favorable del Instituto Tecnológico y Geominero de España (I.T.G.E.) si este se considerara necesario.
- Las estaciones de tratamiento de efluentes urbanos e industriales se instalarán fuera de las zonas inundables.

#### 6. Las **dotaciones** de las construcciones en el Suelo Rústico:

Las edificaciones e instalaciones autorizadas en el suelo rústico deberán resolver sus dotaciones de servicios de forma autónoma e individualizada, a partir de la acometida de las infraestructuras que pudieran existir. Las dimensiones y características de dichas dotaciones serán las estrictamente necesarias para el servicio de la actuación concreta, y no podrán dar servicio a actividades distintas de la vinculada.

Las obras correspondientes a dichas dotaciones se autorizarán junto con la actividad a la que sirvan, debiéndose definir sus características en la documentación técnica por medio de la que se solicite la autorización. Las necesidades de estacionamiento de vehículos deberán resolverse en la propia finca, realizando las señalizaciones necesarias que exija la seguridad del tráfico.

7. Las construcciones en el medio rural deben contar con conexión con las redes municipales de servicios o disponer de sistemas alternativos de abastecimiento de aguas, eliminación de aguas residuales y energía eléctrica, debidamente legalizados y conforme a las siguientes condiciones:

##### a) Abastecimiento de aguas.

Cuando el abastecimiento no se realice mediante el suministro municipal deberá justificarse su procedencia, forma de captación, aforos, análisis y demás condiciones establecidas por la legislación.

##### b) Eliminación de aguas residuales.

- La eliminación de aguas residuales mediante fosa séptica en nuevas edificaciones será admisible únicamente para las construcciones aisladas que se localicen fuera de núcleos de población y no tengan posibilidad de acceder a la red municipal por encontrarse a más de 100 m de la misma.
- La implantación de fosas sépticas exigirá la previa justificación de la ausencia de riesgo de contaminación y, en cualquier caso, cumplirá lo establecido en la normativa sectorial vigente al respecto.
- La implantación de este u otro sistema individual de depuración deberá estar expresamente autorizada por el Organismo de cuenca.

##### c) Acometida eléctrica

- Se realizará soterrada y conforme establece el Reglamento.

8. Los **parámetros que regulan la edificación** en suelo rústico, en ausencia de limitación específica de cada categoría o de regulación concreta de cada uso, son los siguientes:

- a) Los edificios mantendrán con carácter general *un retranqueo a los linderos y caminos existentes* y a las zonas de protección de los viales de **5 metros**, salvo mayores limitaciones establecidas en estas normas para casos específicos u otras disposiciones aplicables.
- b) La *altura de la edificación* será adecuada a su entorno, con un máximo de **2 plantas y 7 metros** en edificios destinados a vivienda y 8 metros en edificios destinados a otros usos, salvo que por razón de la actividad se requiera una mayor altura por necesidades funcionales justificadas.
- c) Salvo las determinaciones especiales que estas normas establecen para supuestos concretos que asignen una ocupación mayor en función del concreto uso que se pretende, la *superficie construida* se limita con carácter general a 1 metro cuadrado por cada 10 metros cuadrados de parcela. Esta limitación, como las restantes aplicables a las construcciones, tiene por fin la adaptación de éstas, en lo básico, al ambiente rural de su situación, y no constituye un derecho mínimo edificable.
- d) Como excepción, las edificaciones asociadas a actividades científicas, de investigación, información e interpretación, serán exentas, sin medianerías y con separación a linderos de 5 metros. La edificabilidad y ocupación máxima carecen de significado, por lo que tan solo se limitan la altura máxima, que se fija en 4,50 metros de altura total (de coronación de la cubierta del edificio) y la superficie máxima de cada cuerpo construido, que se fija en 150 m<sup>2</sup>.
- e) En todo caso serán de aplicación las medidas de protección del paisaje establecidas en estas normas, cuya satisfacción se justificará en la documentación aportada a los trámites de autorización mediante estudios de impacto visual, fotomontajes, perspectivas, muestras u otros medios similares.

9. Los elementos incluidos en el **Catálogo** se someterán a las condiciones específicas de su concreto régimen y de las fichas.

10. Condiciones específicas de la Memoria Ambiental

- a) Las edificaciones de nueva planta y las obras que impliquen movimientos de tierras y que se ubiquen en las proximidades de las categorías de "Monte Candina" y Encinar de Candina" deberán aportar estudios acerca de los siguientes aspectos y proponer las correspondientes medidas correctoras:
  - Estudio geotécnico que evalúe el riesgo de hundimiento cástico.
  - Estudio de la afección al acuífero de Candina.
  - Prospección arqueológica realizada por un arqueólogo acreditado.
  - Afección a las infraestructuras existentes y adecuación ecológica y paisajística.



- b) Sólo se aprobarán aquéllos proyectos que garanticen el mantenimiento de la estabilidad de los terrenos y la ausencia de afección al acuífero, al patrimonio arqueológico, a las infraestructuras existentes y a los valores ecológicos y paisajísticos de su entorno.
- c) Todos los movimientos de tierras deberán estar supervisados por un arqueólogo acreditado. En caso de encontrar algún yacimiento, se paralizará inmediatamente los trabajos que puedan afectar al mismo, y se informará al Servicio de Patrimonio Cultural para que este organismo adopte las medidas que estime oportunas.

**Artículo IV.3.19. Condiciones específicas de las explotaciones agropecuarias**

1. Cabrá la posibilidad de implantar construcciones vinculadas a explotaciones agropecuarias en aquellas categorías que así se admita, siempre que se disponga, al menos, de la parcela mínima conforme al Artículo III.2.24, que podrá alcanzarse vinculando terrenos afectos a la explotación cuando se encuentren en un entorno razonablemente próximo y así se haga constar en el Registro de la Propiedad.

Las construcciones vinculadas a explotaciones agropecuarias podrán ocupar hasta un 30 por ciento de la superficie de la parcela y con una altura máxima para las naves, criaderos e instalaciones análogas de 8 metros, medidos en el punto más alto. La altura máxima podrá incrementarse en aquellas edificaciones de única planta y en los casos en que se justifique técnicamente que es indispensable para el correcto funcionamiento de la explotación, el sistema de producción y/o las instalaciones precisas. En cualquier caso, el exceso de la altura no podrá incrementar en más de un 40 % la altura máxima fijada, afectando exclusivamente a la parte cuya necesidad funcional se acredite.

2. Las instalaciones ganaderas, en función de sus especies, tipo de explotación y sistema de producción, deberán cumplir la normativa sectorial higiénico-sanitaria, de bienestar, protección y de bioseguridad que les sea de aplicación. En ausencia de una regulación específica o sectorial más limitativa, las edificaciones de las explotaciones ganaderas deberán mantener las distancias mínimas con respecto a elementos relevantes del territorio expresadas a continuación:

	distancia mínima (metros)
a núcleos de población de más de 100 habitantes	300
a cierres de parcela	10 a linderos de las parcelas de otros propietarios
a viario	15 al eje de la vía de camino público
a cauces de agua, lechos de lagos o embalses	20, sin perjuicio de las competencias del organismo de cuenca
a captaciones de agua para abastecimiento a poblaciones o manantiales	250, salvo que informes técnicos acreditados permitan una menor
a zonas de baño reconocidas	200
a alojamientos turísticos o establecimientos de restauración	300
a industrias alimentarias ajenas a la explotación	500

Las distancias con respecto a núcleos de población se medirán desde el punto más próximo de la instalación ganadera hasta las envolventes de los suelos urbanos y urbanizables, y de los núcleos rurales o tradicionales existentes. En este caso, la limitación se reduce a la mitad de la expresada en la tabla,

3. Los vallados de las superficies que acojan explotaciones ganaderas deberán ser semitransparentes o mixtos, recomendándose la utilización de elementos vegetales para cubrir los vallados.

4. La explotación deberá contar con suministro de agua apta para el consumo de los animales y para otros usos de la explotación (limpieza, aseos, etc.). Para paliar posibles cortes de suministro, la explotación deberá contar con una capacidad de almacenaje de agua igual o superior al consumo medio estimado en un periodo de tres días o sistema alternativo.

5. Las explotaciones deberán contar con una instalación de saneamiento que recoja las aguas residuales procedentes de aseos y de la limpieza de aquellas dependencias no destinadas al alojamiento de los animales y, en su caso, del agua de lluvia.

6. Si la explotación ganadera contara con suministro de energía eléctrica, éste deberá tener la potencia suficiente para el correcto funcionamiento de los elementos eléctricos de los que disponga.

7. Instalaciones para la gestión de estiércoles.

Toda explotación ganadera dispondrá de un sistema de gestión de sus estiércoles (sólidos o líquidos) que se incluirá en el proyecto que acompañe a la solicitud de licencia. Los estercoleros o fosa de purines deberán cumplir las siguientes condiciones:

- La capacidad de los depósitos de almacenamiento de purines o estiércoles sólidos de las nuevas instalaciones deberá ser superior en un 10 % a las necesidades estimadas.
- Para evitar posibles escorrentías o desbordamientos, el almacenamiento de los estiércoles o purines deberá respetar un volumen de resguardo de, al menos, el 10 % de la capacidad total del estercolero o de la fosa de almacenamiento.
- Las aguas residuales y deyecciones en forma líquida se recogerán a través de conducciones en una fosa de almacenamiento.
- En el caso de utilizar sistemas con estiércoles líquidos (purines), la capacidad mínima de las fosas de almacenamiento será la suficiente para recoger los purines que se produzcan durante 90 días. En el caso de instalaciones con fosas interiores, podrá computarse la capacidad de estas fosas como parte integrante del sistema de almacenamiento.
- Estas fosas deberán garantizar su estanqueidad (evitando en lo posible la salida de líquidos al exterior, así como la entrada de escorrentías desde el exterior de la fosa), y resistencia frente al empuje de los efluentes contenidos o del terreno circundante. Su profundidad mínima será de 2 metros y la inclinación de los taludes nunca será inferior al 50 %.



- Será obligatorio un vallado perimetral de la fosa, independiente del vallado de la explotación.

Cuando la gestión de los estiércoles sólidos de la explotación se realice por un gestor autorizado, acreditada mediante contrato, la capacidad del estercolero podrá reducirse hasta en un 50 %.

**Artículo IV.3.20. Condiciones específicas del uso industrial en suelo rústico**

1. Las construcciones industriales en el suelo rústico no podrán ocupar más del 20% de la parcela, su altura máxima será de 2 plantas y 8 metros, que podrá ser superada por aquellos elementos que sean imprescindibles para el proceso técnico de producción. En la documentación para su autorización incluirán los estudios de incidencia en el medio y la previsión de medidas correctoras a adoptar que se estimen necesarias para su dictamen.

2. Sin perjuicio de otras disposiciones aplicables y de las circunstancias que en cada caso particular puedan apreciarse, se establecen para ellas las siguientes condiciones de carácter general:

- Mantendrán una distancia mínima de 20 metros a los linderos de la parcela.
- Se plantará arbolado en el 20 por ciento de la superficie de la parcela, disponiéndolo preferentemente en su perímetro con objeto de mitigar el impacto visual de la implantación, conforme establece el artículo 35 de la Ley de Cantabria 2/2001.
- Aquellas actividades que sean consideradas peligrosas o potencialmente contaminadoras de la atmósfera, con carácter general, duplicarán los parámetros anteriores, no pudiendo emplazarse a una distancia menor de 2.000 metros del núcleo de población agrupada más próximo, o bien de los límites exteriores de los suelos urbanos o urbanizables residenciales o mixtos de usos productivos y residenciales, siempre que por las condiciones ambientales (vientos dominantes y otras análogas) no afecten, aun a esa distancia, al núcleo residencial.
- No podrán almacenarse materiales que supongan riesgo alto de ignición o calificados como nocivos, insalubres o explosivos, a menos de 1.000 metros del núcleo de población agrupada más próximo, salvo que por los medios técnicos correctores utilizados se eliminen o reduzcan las causas justificativas de su alejamiento.



#### Apartado 4. NORMAS PARA EL LITORAL (REL)

##### Artículo IV.3.21. Definición

Se trata de zonas de alto valor ecológico, cultural y paisajístico, fundamentalmente por su proximidad al mar y la existencia de playas, acantilados, un sistema dunar, brezal marítimo, prados halófilos, un punto de interés geológico y, en general, multitud de elementos singulares e insustituibles dentro del territorio municipal, que deben someterse a conservación y mejora ambiental.

##### Artículo IV.3.22. Condiciones de actuación

En estas áreas, las actuaciones posibles serán fundamentalmente aquellas tendentes a la protección de sus valores naturales, manteniendo su situación actual y reduciendo al mínimo la intervención humana. Implementando actuaciones de protección y mejora de la naturaleza, exclusivamente donde se demuestre necesario, y realizadas bajo la tutela de las instituciones responsables de la Ordenación del Territorio y de la protección de la costa y del medio ambiente.

Las intervenciones permitidas serán exclusivamente las encaminadas a proteger y mejorar los siguientes elementos:

- La calidad del paisaje litoral.
- Las comunidades vegetales más singulares, tales como sistemas dunares, cantiles rocosos y vegetación de la orla litoral.
- Los puntos de interés científico y educativo, tales como el Punto de Interés Geológico existente en San Julián y el deslizamiento de Erillo.

##### Artículo IV.3.23. Régimen de usos

###### 1. Usos **a propiciar**

- a) Recreio extensivo.

Con el fin de proteger las áreas de nidificación de las rapaces rupícolas, queda prohibido de forma cautelar el acceso a los cortados rocosos entre enero y agosto, así como la práctica de la escalada y el parapente. Una vez elaborado el Plan Especial de Protección del Monte Candina y su entorno, se permitirá la realización de estas actividades en los cantiles que no acojan ni sean susceptibles de acoger nidos de rapaces rupícolas.

Excepcionalmente, se admite el recreo equipado en grado elemental. Tal acondicionamiento deberá limitarse a la adecuación de una superficie destinada a aparcamiento de vehículos, señalización de los itinerarios de interés, pequeñas obras para mejorar la accesibilidad de los mismos e instalación de paneles sinópticos y puntos de recogida de basura, no permitiéndose la instalación de otros elementos de equipamiento más agresivos como barbacoas, servicios públicos, quioscos, etc. El Plan Especial de Protección del Monte Candina y su entorno establecerá las condiciones de instalación de este tipo de equipamientos, no permitiéndose su ejecución hasta que dicho Plan esté aprobado.

###### 2. Usos **admisibles**

- a) Agricultura, sin incluir instalaciones o construcciones en el área de Protección Costera o Protección Ecológica del POL.
- b) Ganadería extensiva.  
Se deberá mantener la vegetación propia de la orla litoral (brezal-argomal marítimo y pastizal halófilo), así como los setos vivos, los árboles aislados, los muros de piedra, los taludes y otros elementos similares que sirven de refugio a la fauna y contribuyen a diversificar el paisaje rural.
- c) Las actividades de pesca, marisqueo y recogida tradicional de algas sin construcciones asociadas.
- d) Sin perjuicio de las limitaciones de carácter general establecidas en el Artículo IV.3.12, la circulación de vehículos por pistas no pavimentadas se limitará al acceso de los propietarios a sus fincas, a la circulación relacionada con el desarrollo de las actividades y usos agrícolas, ganaderos o forestales de los espacios afectados y a la prestación de servicios de naturaleza pública.  
La circulación de vehículos por las playas y sistemas dunares sólo será admisible para las actividades de pesca, recogida de algas y servicios de limpieza, seguridad y salvamento.  
Se excluye la realización de pruebas o competiciones deportivas.  
Sólo se permite el estacionamiento de vehículos en las áreas habilitadas a tal efecto.
- e) Se consideran igualmente admisibles los usos específicamente regulados por el Plan Especial de Playas, con las limitaciones que se establecen en las fichas y en el planeamiento territorial.

###### 3. Usos **prohibidos**

Los no especificados en los apartados anteriores.



## Apartado 5. NORMAS PARA EL MONTE CANDINA (REMC)

### Artículo IV.3.24. Definición

Esta categoría abarca un espacio único y coherente que se caracteriza por la espectacularidad del paisaje cárstico, la dominancia de comunidades del prebrazal salpicadas de manchas de encinar, hayedo y matorral esclerófilo, la presencia de una comunidad faunística con especies rupícolas y cavernícolas de gran interés y la abundancia de yacimientos arqueológicos. Se fomentará la Protección Estricta.

### Artículo IV.3.25. Condiciones de actuación

El principal criterio consiste en la conservación y protección de sus valores ecológicos, paisajísticos y culturales, manteniendo las actividades ganaderas tradicionales, siempre y cuando no supongan un menoscabo de los mismos.

Las actuaciones de protección y mejora de la naturaleza se realizarán exclusivamente donde se demuestre necesario, y realizadas bajo la tutela de las instituciones responsables de la Ordenación del Territorio, de la gestión de montes y de la protección del medio ambiente.

Las intervenciones permitidas serán exclusivamente las encaminadas a proteger y mejorar los siguientes elementos:

- La calidad del paisaje cárstico.
- Las cuevas y las zonas de nidificación de buitre leonado, alimoche y otras especies rupícolas.
- El biotopo de las especies de interés: Cuevas y zonas de nidificación de buitre leonado, alimoche y otras aves rupícolas, así como los quirópteros.
- Las comunidades vegetales más singulares: Trazas de encinar y hayedo y comunidades rupícolas.
- La calidad y el régimen de recarga del acuífero de Candina.

### Artículo IV.3.26. Régimen de usos

#### 1. Usos **a propiciar**

##### a) Recreo extensivo.

Con el fin de proteger las áreas de nidificación de las rapaces rupícolas, queda prohibido de forma cautelar el acceso a los cortados rocosos entre enero y agosto, así como la práctica de la escalada y el parapente. Una vez elaborado el Plan Especial de Protección del Monte Candina y su entorno, se permitirá la realización de estas actividades en los cantiles que no acojan ni sean susceptibles de acoger nidos de rapaces rupícolas.

Excepcionalmente, se admite el recreo equipado en grado elemental. Tal acondicionamiento deberá limitarse a la adecuación de una superficie destinada a aparcamiento de vehículos, señalización de los itinerarios de interés, pequeñas obras para mejorar la accesibilidad de los mismos e instalación de paneles sinópticos y puntos de recogida de basura, no permitiéndose la instalación de otros elementos de equipamiento más agresivos como barbacoas, servicios públicos, quioscos, etc. El Plan Especial de Protección del Monte Candina y su entorno establecerá las condiciones de

instalación de este tipo de equipamientos, no permitiéndose su ejecución hasta que dicho Plan esté aprobado.

- b) Silvopascícola tradicional.
- c) Ganadería extensiva.

#### 2. Usos **admisibles**

- a) Agricultura, sin incluir instalaciones o construcciones en el área de Protección Costera o Protección Ecológica del POL.
- b) Sin perjuicio de las limitaciones de carácter general establecidas en el Artículo IV.3.12, la circulación de vehículos por pistas no pavimentadas se limitará al acceso de los propietarios a sus fincas, a la circulación relacionada con el desarrollo de las actividades y usos agrícolas, ganaderos o forestales de los espacios afectados y a la prestación de servicios de naturaleza pública.  
Se excluye la realización de pruebas o competiciones deportivas.  
Sólo se permite el estacionamiento de vehículos en las áreas habilitadas a tal efecto.

#### 3. Usos **prohibidos**

Los no especificados en los apartados anteriores.

### Artículo IV.3.27. Condiciones específicas de la Memoria Ambiental

1. Se prohíbe cualquier tipo de obra o instalación en el interior o en las bocas de las cuevas y abrigos rupestres, estén o no catalogados.

2. Las edificaciones de nueva planta y las obras que impliquen movimientos de tierras deberán aportar estudios acerca de los siguientes aspectos y proponer las correspondientes medidas correctoras.

- Estudio geotécnico que evalúe el riesgo de hundimiento cárstico.
- Estudio de la afección al acuífero de Candina.
- Prospección arqueológica realizada por un arqueólogo acreditado.

3. Sólo se aprobarán aquellos proyectos que garanticen el mantenimiento de la estabilidad de los terrenos y la ausencia de afección al acuífero y al patrimonio arqueológico.

4. Todos los movimientos de tierras deberán estar supervisados por un arqueólogo acreditado. En caso de encontrar algún yacimiento, se paralizarán inmediatamente los trabajos que puedan afectar al mismo, y se informará al Servicio de Patrimonio Cultural para que este organismo adopte las medidas que estime oportunas.



## Apartado 6. NORMAS PARA EL ENCINAR DE CANDINA (REEC)

### Artículo IV.3.28. Definición

Esta categoría comprende la franja meridional del Macizo de Candina, y su principal característica es la presencia de un denso encinar que alberga una importante comunidad forestal. También merecen especial protección la armonía del paisaje, el acuífero de Candina y la presencia de numerosas cuevas.

### Artículo IV.3.29. Condiciones de actuación

El principal criterio consiste en la conservación y protección de sus valores ecológicos, paisajísticos y culturales, manteniendo las actividades ganaderas tradicionales, siempre y cuando no supongan un menoscabo de los mismos.

Las actuaciones de protección y mejora de la naturaleza se llevarán a cabo exclusivamente donde se demuestre necesario, y realizadas bajo la tutela de las instituciones responsables de la Ordenación del Territorio, de la gestión de montes y de la protección del medio ambiente.

Las intervenciones permitidas serán exclusivamente las encaminadas a proteger y mejorar los siguientes elementos:

- El encinar y su fauna asociada.
- La calidad del paisaje cárstico.
- Las cuevas.
- La calidad y el régimen de recarga del acuífero de Candina.

Todos los usos y actuaciones en esta categoría estarán a las prohibiciones y limitaciones expresas del Anexo V del Decreto 16/2007, de 15 de febrero, por el que se aprueba el Plan Especial de Protección Civil de la Comunidad Autónoma de Cantabria sobre Incendios Forestales (Infocant).

### Artículo IV.3.30. Régimen de usos

#### 1. Usos **a propiciar**

- a) Recreo extensivo.

#### 2. Usos **admisibles**

- a) Recreo intensivo.

Excepcionalmente, se admite el recreo equipado en grado elemental. Tal acondicionamiento deberá limitarse a la adecuación de una superficie destinada a aparcamiento de vehículos, señalización de los itinerarios de interés, pequeñas obras para mejorar la accesibilidad de los mismos e instalación de paneles sinópticos y puntos de recogida de basura, no permitiéndose la instalación de otros elementos de equipamiento más agresivos como barbacoas, servicios públicos, quioscos, etc. El Plan Especial de Protección del Monte Candina y su entorno establecerá las condiciones de

instalación de este tipo de equipamientos, no permitiéndose su ejecución hasta que dicho Plan esté aprobado.

- b) Agricultura, sin incluir instalaciones o construcciones en el área de Protección Ecológica del POL
- c) Ganadería extensiva.
- d) Silvopascícola tradicional.
- e) Forestal.

Salvo las tendentes a la protección del monte, no se permiten las edificaciones vinculadas al uso forestal

- f) Sin perjuicio de las limitaciones de carácter general establecidas en el Artículo IV.3.12, la circulación de vehículos por pistas no pavimentadas se limitará al acceso de los propietarios a sus fincas, a la circulación relacionada con el desarrollo de las actividades y usos agrícolas, ganaderos o forestales de los espacios afectados y a la prestación de servicios de naturaleza pública.

Se excluye la realización de pruebas o competiciones deportivas.

Sólo se permite el estacionamiento de vehículos en las áreas habilitadas a tal efecto.

- g) Las actividades propias de la deposición controlada de tierras (vertedero) en las condiciones que establezca el Plan Especial que tiene el cometido de establecer el emplazamiento y las condiciones de la actividad.

#### 3. Usos **prohibidos**

Los no especificados en los apartados anteriores.

### Artículo IV.3.31. Condiciones específicas de la Memoria Ambiental

1. Se prohíbe cualquier tipo de obra o instalación en el interior o en las bocas de las cuevas y abrigos rupestres, estén o no catalogados.

2. Las edificaciones de nueva planta y las obras que impliquen movimientos de tierras deberán aportar estudios acerca de los siguientes aspectos y proponer las correspondientes medidas correctoras.

- Estudio geotécnico que evalúe el riesgo de hundimiento cárstico.
- Estudio de la afección al acuífero de Candina.
- Prospección arqueológica realizada por un arqueólogo acreditado.

3. Sólo se aprobarán aquéllos proyectos que garanticen el mantenimiento de la estabilidad de los terrenos y la ausencia de afección al acuífero y al patrimonio arqueológico.

4. Todos los movimientos de tierras deberán estar supervisados por un arqueólogo acreditado. En caso de encontrar algún yacimiento, se paralizarán inmediatamente los trabajos que puedan afectar al mismo, y se informará al Servicio de Patrimonio Cultural para que este organismo adopte las medidas que estime oportunas.



## Apartado 7. NORMAS PARA LOS BOSQUES DE ESPECIAL INTERÉS (REBI)

### Artículo IV.3.32. Definición

Se incluyen en esta categoría manchas de vegetación autóctona (bosque mixto y encinar) inmersas en áreas más alteradas, tales como prados, plantaciones forestales o zonas urbanas. Estas manchas juegan un importante papel en el mantenimiento de las comunidades faunísticas rurales, además de contribuir a diversificar el paisaje.

### Artículo IV.3.33. Condiciones de actuación

El principal criterio es la regeneración de las masas forestales autóctonas, y el mantenimiento de las masas existentes. Para ello se realizarán actuaciones de protección y mejora de la naturaleza, estas últimas exclusivamente donde se demuestre necesario, y realizadas bajo la tutela de las instituciones responsables de la Ordenación del Territorio, de la gestión de montes y de la protección del medio ambiente.

Las intervenciones permitidas serán exclusivamente las encaminadas a proteger y mejorar las masas forestales y las comunidades faunísticas asociadas a las mismas.

Todos los usos y actuaciones en esta categoría estarán a las prohibiciones y limitaciones expresas del Anexo V del Decreto 16/2007, de 15 de febrero, por el que se aprueba el Plan Especial de Protección Civil de la Comunidad Autónoma de Cantabria sobre Incendios Forestales (Infocant).

### Artículo IV.3.34. Régimen de usos

#### 1. Usos **a propiciar**

- a) Recreo extensivo

Únicamente en su modalidad de excursionismo y contemplación de la naturaleza.

#### 2. Usos **admisibles**

- a) Recreo extensivo, en general.
- b) Agricultura, sin incluir instalaciones o construcciones en el área de Protección Ecológica del POL.
- c) Ganadería extensiva
- d) Silvopascícola tradicional.
- e) Forestal.

Salvo las tendentes a la protección del monte, no se permiten las edificaciones vinculadas al uso forestal

#### 3. Usos **prohibidos**

Los no especificados en los apartados anteriores.

## Apartado 8. NORMAS PARA LAS RIBERAS (RER + RERN)

### Artículo IV.3.35. Definición

Esta categoría es la agregación de dos subcategorías definidas en dos fases sucesivas, pero con idéntico régimen de suelo:

suelos RER: comprende los cauces y riberas de los arroyos que fluyen por el término municipal y sus bosques de ribera, estableciendo una franja de protección de cinco metros en torno de los mismos. Así pues, incluye el Dominio Público Hidráulico y su área de servidumbre, exceptuando los tramos que discurren por el entramado urbano.

suelos RERN, que integran el suelo definido como Corredor Fluvial en el PROTOCOLO GENERAL DE COLABORACIÓN ENTRE LA CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL CANTÁBRICO Y EL AYUNTAMIENTO DE LIENDO RELATIVO A LA PROTECCIÓN DEL MEDIO FLUVIAL Y LA PREVENCIÓN DEL RIESGO DE INUNDACIONES EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE LIENDO.

Los usos de los terrenos incluidos dentro de estas categorías del suelo rústico deberán ajustarse en todo caso a lo establecido en la normativa vigente en materia de protección del Dominio Público Hidráulico, así como a lo que se establece en el Capítulo IV.4.Apartado 6, donde se incorporan las determinaciones establecidas en el referido Protocolo. El régimen de las "zonas inundables" se define en el Artículo VIII.1.18.

### Artículo IV.3.36. Condiciones de actuación

El criterio de actuación en el caso de ríos y arroyos consistirá en favorecer la conservación de la calidad de las aguas y el caudal ecológico, evitar la ocupación o alteración de los cauces y riberas, propiciar la regeneración y mejora de los bosques de ribera y minimizar los daños derivados de riesgos naturales.

De acuerdo con la normativa vigente, en la zona de Servidumbre se deberá permitir el paso para distintos usos (vigilancia del cauce, prácticas de pesca, estudios, etc.), y no se podrán efectuar obras, edificaciones ni cerramientos de ningún tipo que no estén ligados a la utilización de las aguas (diques, molinos, piscifactorías o similares). En el resto de la zona de protección cualquier actuación estará regulada por las presentes Normas y por la normativa sectorial. La utilización de los suelos ocupados por cauce público no podrá llevar en ningún caso aparejada la edificación, mientras que la modificación de las condiciones naturales de los cauces podrá llevarse a cabo únicamente previa autorización del Organismo de cuenca y tramitación de un Plan Especial en el que se justifiquen las razones de interés público que justifican la transformación y se analicen los impactos previsibles de la misma.

### Artículo IV.3.37. Régimen de usos

#### 1. Usos **a propiciar**

- a) Las actuaciones de conservación activa y mejora ambiental de cauces, riberas y bandas de protección de ríos y arroyos, lo que incluye acciones de mantenimiento y limpieza de los cauces y





márgenes, y de restauración de los bosques de ribera, tanto con fines ecológicos como de disminución del riesgo de inundaciones.

- b) Obras de mejora de la red de drenaje, especialmente las incluidas en el Proyecto "Mejora Hidráulica de la Red Fluvial de Liendo" desarrollado por la Confederación Hidrográfica.

Las actuaciones y obras definidas en los Protocolos suscritos entre el Ayuntamiento de Liendo y la Confederación Hidrográfica, así como las infraestructuras de abastecimiento y evacuación de agua previstas en el Plan o en el desarrollo del mismo (Plan Especial de Infraestructuras).

## 2. Usos **admisibles**

- a) Recreo extensivo.  
b) Recreo intensivo.

Únicamente y de forma excepcional se permitirá el recreo equipado en las siguientes condiciones: en puntos específicos y previa autorización del Ayuntamiento y el Organismo de cuenca, se podrán permitir usos especiales ligados con la utilización recreativa tradicional de dichos lugares que impliquen pequeñas obras de acondicionamiento así como instalaciones transitorias, pero en ningún caso edificaciones permanentes diferentes a las que posteriormente se especifican.

- c) Agricultura.  
d) Ganadería extensiva.

Se permiten los usos agrícolas y ganaderos, siempre que no interfieran con la utilización pública de las riberas, cumplan la legislación vigente en lo que se refiere a utilización de caudales de agua y respeten en general los valores ambientales de estas zonas.

- e) Se permiten las líneas subterráneas y las infraestructuras, edificaciones e instalaciones para la defensa y aprovechamiento de las aguas siempre que no den lugar a efectos negativos sobre la cantidad y calidad de las aguas, la vegetación de los márgenes o la fauna acuícola, y que no supongan alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno o de la morfología del cauce. Este tipo de obras deberán estar expresamente autorizadas por el Organismo de cuenca.

- f) La extracción de rocas, arenas y piedras existentes en los cauces, precisará autorización otorgada conforme a la legislación específica con carácter previo a la solicitud de licencia.

## 3. Usos **prohibidos**

Los no especificados en los apartados anteriores.

## **Artículo IV.3.38. Régimen de la edificación y de las obras**

1. En principio esta categoría de suelo no es edificable, permitiendo solo obras relacionadas con la defensa de cauces, riego, accesibilidad de los márgenes y similares, así como obras de urbanización elemental relacionadas con la utilización recreativa de determinados enclaves tradicionales (campas, etc.).

2. Condiciones específicas de los cierres. Los cierres de las fincas que atraviesen la zona de servidumbre deberán permitir el paso de personas con los siguientes fines:

- Servicio del personal de vigilancia del cauce.
- Ejercicio de actividades de pesca fluvial.
- Salvamento de personas o bienes.
- Varado y amarre de embarcaciones de forma ocasional y en caso de necesidad.



## Apartado 9. NORMAS PARA LAS ZONAS DE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS (REI)

### Artículo IV.3.39. Definición

Se incluyen bajo esta categoría los terrenos cuyo principal rasgo es la influencia de una infraestructura de gran impacto territorial como es la A-8, que, con los terrenos que incluyen su dominio público constituye el gran sistema general territorial de comunicaciones del municipio.

Esta categoría incluye los terrenos ocupados por la autovía, sus elementos funcionales y los taludes, estando delimitada por las aristas exteriores de la explanación. Esta delimitación se ha ampliado en algunos puntos para incorporar dos infraestructuras estrechamente vinculadas a la autovía: los suelos destinados a un Área de Servicio, las antenas de telefonía móvil, etc.

La normativa vigente de aplicación a las carreteras estatales es la Ley 25/1988, de 29 de julio de Carreteras, desarrollada por el Real Decreto 1812/1994, de 2 de Septiembre, en el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras. Los accesos a las carreteras estatales se regulan por la citada Ley y su Reglamento, y por la Orden Ministerial de 16 de Diciembre de 1997 (BOE 24-01-1998).

### Artículo IV.3.40. Condiciones de actuación

La principal vocación de estos terrenos es garantizar la seguridad vial, facilitar la disponibilidad de terrenos para obras de conservación y posible ampliación de la autovía y proteger los usos de las categorías colindantes. Sin perjuicio del cumplimiento de estos objetivos, los usos a implantar deberán favorecer la minimización de los impactos negativos derivados de la presencia de la autovía, y en particular mejorar su permeabilidad ecológica. Se estará a todo lo que se establece en el Artículo IV.4.10. Dentro de estos límites, se considera un espacio adecuado para implantar nuevas infraestructuras lineales y no lineales, tales como líneas de telecomunicaciones, redes de distribución, tendidos eléctricos o antenas.

Los usos del dominio público vinculado a las carreteras estatales estarán limitados por lo que al efecto establezca la Ley de Carreteras. En cualquier caso, la línea límite de la edificación en la A-8, de acuerdo con lo establecido en 25 de la Ley de Carreteras (artículo 84 a 87 del Reglamento) se fija en 50 m desde el borde exterior de la calzada más próxima independientemente de su clasificación, a los que se incrementarán los 3,6 m del ancho del tercer carril. La zona de servidumbre de la citada autovía se define por dos franjas a cada uno de los lados delimitadas exteriormente por dos líneas paralelas a la arista exterior de la explanación y situadas 25 m (artículo 22 de la Ley de Carreteras).

### Artículo IV.3.41. Régimen de usos

#### 1. Usos **a propiciar**

- Los necesarios para los fines de una carretera y así como los vinculados a la conservación de la misma o a la explotación del servicio público viario, tales como las destinadas a descanso, estacionamiento, auxilio y atención médica de urgencia, pesaje, parada de autobuses y otros fines auxiliares o complementarios.
- Conservación y mejora de las comunidades vegetales existentes en los taludes de la autovía, siempre y cuando estas operaciones no perjudiquen la seguridad vial ni supongan un riesgo de incendio.
- Adecuación ecológica de los drenajes, viaductos y pasos inferiores y las áreas próximas a sus embocaduras, con el fin de permitir y favorecer el paso de fauna por los mismos.

#### 2. Usos **admisibles**

- Construcción de nuevas líneas de tendido aéreo, líneas subterráneas e infraestructuras no lineales que se considere conveniente ubicar en estas áreas. Todas las obras e infraestructuras se realizarán alterando lo menos posible el medio original y solventando de manera satisfactoria todos los problemas de vertidos sólidos y líquidos y de suministro de agua y energía si se requieren. Todas las actuaciones en la franja de servidumbre de la autovía, constituida por dos franjas a cada uno de los lados delimitadas exteriormente por dos líneas paralelas a la arista exterior de la explanación y situadas a 25 m serán autorizadas de acuerdo a lo que establece el artículo 22 de la Ley de Carreteras.
- Se permitirá la instalación de gasolineras, estaciones de servicio y Áreas de Servicio de titularidad estatal, todo ello sin perjuicio de los requisitos establecidos en el Reglamento de Instalaciones Petrolíferas y su normativa de desarrollo, ni del contenido de las autorizaciones sectorial y ambiental, se deberán cumplir las condiciones establecidas para el uso de estaciones de servicio, y se deberá realizar un estudio hidrogeológico que garantice la no afección a las aguas subterráneas.
- Se permiten los usos agrícolas, ganaderos y forestales, siempre que no interfieran con la funcionalidad de las infraestructuras.

#### 3. Usos **prohibidos**

Los no especificados en los apartados anteriores.



## Apartado 10. NORMAS PARA LOS MONTES (REM)

### Artículo IV.3.42. Definición

Se incluyen en esta categoría los Montes de Utilidad Pública y otras masas forestales cuyas características ecológicas y paisajísticas no los hacen merecedores de ser incluidos en otras categorías de Suelo Rústico Protegido, pero que deben ser especialmente protegidos en atención a su carácter demanial.

Estos terrenos tienen una clara vocación forestal, estando destinados al aprovechamiento sostenido de los recursos, garantizando en todo caso su conservación y mejora.

Quedan integradas en esta categoría las masas forestales de carácter productor, algunas de ellas en estado de degradación pero con grandes posibilidades de mejora, recuperación y puesta en producción, así como formaciones de brezal-argomal y pequeñas superficies de pastizal.

### Artículo IV.3.43. Condiciones de actuación

Se trata en estas zonas de favorecer el uso forestal y ganadero del monte de una forma ordenada y asegurar la producción sostenida, conjugando la rentabilidad con la conservación y la mejora ambiental. En las áreas donde se abandonen estas actividades, se promoverá la regeneración de la vegetación autóctona siempre que no lo impida la Gestión Forestal Sostenible que plantee el Órgano Gestor que ostente las competencias legales para su ordenación.

En todo lo que se refiera a los Montes de Utilidad Pública se estará a lo que se establece en el Capítulo IV.4. Apartado 2.

### Artículo IV.3.44. Régimen de usos

#### 1. Usos **a** propiciar

##### a) Forestal.

Tendrá carácter prioritario el uso forestal, limitado únicamente por lo dispuesto en el planeamiento territorial (POL) respecto al Área de Interés Paisajístico de Monte Moñigas y a la distancia que deben mantener las nuevas explotaciones forestales intensivas, que deben ubicarse a una distancia superior a 50 metros de los núcleos de población. Procurándose la coexistencia con los usos ganaderos preexistentes, debiendo aplicarse una gestión que optimice la función de producción, a la vez de garantizar la conservación y mejora del medio.

Así, respecto a aspectos del aprovechamiento forestal, tales como la elección de especie, método de beneficio, tratamientos, turno de corta u otros, se seguirá siempre el criterio de la planificación forestal del órgano competente, considerando en todo momento las ventajas e inconvenientes de tipo ecológico-paisajístico, técnico, económico y social sin despreciar los condicionantes ambientales.

En cuanto al uso ganadero, el aprovechamiento de pastos deberá llevarse a cabo de forma que se garantice la producción sostenida de los recursos pastables y la regeneración de la cubierta arbórea donde ésta exista, aplicando las mejoras que se consideren oportunas. En caso necesario podrán acotarse al pastoreo determinadas superficies, tales como tramos de regeneración forestal y zonas sobrepastoreadas.

Se promoverá la realización de las mejoras de infraestructura necesarias en relación con estos usos, tales como pistas forestales, vías de saca, cortafuegos, abrevaderos, bordas, cerramientos y otras instalaciones similares vinculadas a las explotaciones forestales y ganaderas extensivas. Estas obras deberán estar correctamente integradas en el paisaje, evitando la introducción de bruscos contrastes visuales, especialmente en las zonas más visibles, tales como las cumbres y las laderas con orientación Norte-Noreste.

Todas las obras e infraestructuras se realizarán alterando lo menos posible el medio original y solventando de manera satisfactoria todos los problemas de vertidos sólidos y líquidos y de suministro de agua y energía si se requieren.

##### b) Silvopascícola tradicional.

#### 2. Usos **admisibles**

##### a) Recreo en cualquiera de sus modalidades.

Se admite el recreo equipado en grado variable, dependiendo de la demanda de este uso en una zona y de la capacidad del medio inmediato y circundante para acogerlo. En cualquier caso deberá controlarse que no lleguen a producirse efectos medioambientales negativos derivados de un uso recreativo excesivo, estableciendo en caso de necesidad las limitaciones y restricciones oportunas.

##### b) Agricultura.

##### c) Ganadería extensiva.

##### d) Explotación agropecuaria y la vivienda vinculada, esta última fuera del Aérea de Interés Paisajístico del POL.

##### e) Infraestructuras de ocio y tiempo libre

##### f) Fuera del Dominio Público Forestal siempre que esté avalado su desarrollo por un Plan Especial y fuera del Aérea de Interés Paisajístico del POL.

##### g) Las actividades propias de la deposición contratada de tierras (vertedero) en las condiciones que establezca el Plan Especial que tiene el cometido de establecer el emplazamiento y las condiciones de la actividad.

#### 3. Usos **prohibidos**

Los no especificados en los apartados anteriores.



## Apartado 11. NORMAS PARA LOS PRADOS DE MONTE (REPM)

### Artículo IV.3.45. Definición

Esta categoría engloba las superficies de prado, pastizal y monte bajo que cuentan con condiciones topográficas y locacionales que las hacen inadecuadas para el desarrollo urbanístico.

Incluye asimismo pequeñas masas forestales de repoblación que, por su escasa entidad y aislamiento, resultan inadecuadas para una explotación forestal productiva.

### Artículo IV.3.46. Condiciones de actuación

El principal criterio es el mantenimiento de los usos ganaderos existentes, evitando las prácticas que puedan mermar la capacidad agrológica de los suelos, acelerar la erosión o menoscabar el paisaje y el ecosistema rural.

Se protegerán los setos vivos, los árboles aislados, los muros de piedra, los taludes y otros elementos similares que sirven de refugio a la fauna y contribuyen a diversificar el paisaje rural. En caso de abandono de las actividades agrícolas tradicionales, se promoverá la regeneración de la vegetación autóctona, permitiéndose la implantación de plantaciones forestales en casos muy concretos.

### Artículo IV.3.47. Régimen de usos

#### 1. Usos **a propiciar**

- a) Agricultura.
- b) Ganadería extensiva.
- c) Silvopascícola tradicional.

#### 2. Usos **admisibles**

- a) Recreo en cualquiera de sus modalidades.
- b) Instalaciones de ocio y tiempo libre  
Cuando su implantación esté avalada por un Plan Especial.
- c) Invernaderos.  
Sin uso comercial vinculado.
- d) Explotación agropecuaria y la vivienda vinculada.
- e) Sólo se permitirá la plantación de especies alóctonas de crecimiento rápido en los terrenos enclavados en la categoría Montes (REM), siempre y cuando dicha plantación se mantenga a una distancia superior a 50 metros de los núcleos urbanos y de los suelos urbanizables.
- f) Depósito de tierras  
Cuando así lo determine el Plan Especial previsto en el PGOU.

#### 3. Usos **prohibidos**

Los no especificados en los apartados anteriores.



## Apartado 12. NORMAS PARA LAS MIESES (REMI Y ROMI)

### Artículo IV.3.48. Definición

Se contemplan como mieses especialmente protegidas los suelos de la llanada central del Valle de Liendo en los que el Órgano Ambiental ha estimado que es preciso el sometimiento al régimen legal conforme con el artículo 108.1 b) de la Ley de Cantabria 2/2001 por consideraciones de la permeabilidad territorial y por la necesidad de preservación del paisaje rural y abierto que ofrece panorámicas de enorme singularidad.

Se clasifican bajo la categoría de Protección Ordinaria el resto de las mieses del Valle de Liendo y la de Orión que, no reuniendo los requisitos para ser incluidos en ninguna de las categorías de suelo rústico de especial protección, resultan inadecuados para el desarrollo urbanístico de acuerdo con el modelo adoptado, siendo necesaria su delimitación para evitar soluciones bruscas entre el suelo urbano o urbanizable y el rústico de especial protección.

### Artículo IV.3.49. Condiciones de actuación

Como criterio general de actuación se propone la continuidad en su utilización actual permitiéndose únicamente las actividades respetuosas, tanto con su valor agrológico y paisajístico, como con su proximidad a las áreas urbanas y urbanizables.

Se deberán proteger los setos vivos, los árboles aislados, los muros de piedra, los taludes y otros elementos similares que sirven de refugio a la fauna y contribuyen a diversificar el paisaje rural.

### Artículo IV.3.50. Régimen de usos

#### 1. Usos **a propiciar**

- a) Agricultura.
- b) Ganadería extensiva.

#### 2. Usos **admisibles**

- a) Recreo en cualquiera de sus modalidades.
- b) Instalaciones de ocio y tiempo libre.  
Cuando su implantación no suponga la ocupación de más de dos hectáreas.
- c) Invernaderos.
- d) Explotación agropecuaria y la vivienda vinculada.
- e) Casetas de aperos de labranza.
- f) Se admiten las obras de reconstrucción, restauración, renovación y reforma de las edificaciones incluidas en el Catálogo de Elementos Protegidos, pudiendo destinarse a vivienda o a fines culturales, artesanales, de ocio y turismo rural.

- g) Dentro de las limitaciones que al respecto establece la Ley de Cantabria 2/2004, se admite la vivienda unifamiliar no vinculada, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a actividades artesanales, culturales, de ocio y turismo rural, conforme con lo establece la DT 9ª en el ROMI y conforme establezcan los Planes Especiales que puedan tener lugar en desarrollo del Plan General conformes con la Disposición Adicional Quita de la Ley de Cantabria 2/2001.

#### 3. Usos **prohibidos**

Los no especificados en los apartados anteriores.



#### Capítulo IV.4. CONDICIONANTES DE ACTUACIÓN SUPERPUESTOS

##### **Apartado 1. REGULACIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE. (CDPMT)**

###### **Artículo IV.4.1. Actuación del condicionante superpuesto**

Con independencia del régimen de protección establecido en las categorías de suelo rústico más próximas al mar, es necesario incorporar, como condicionante superpuesto, las determinaciones establecidas en la Ley de Costas y su normativa de desarrollo, en referencia al régimen de usos en el Dominio Público Marítimo Terrestre y su Servidumbre de Protección.

###### **Artículo IV.4.2. Definición**

Este condicionante está delimitado por la totalidad del suelo incluido en el Dominio Público Marítimo-Terrestre y su Servidumbre de Protección, de acuerdo con lo establecido en los artículos 3, 4 y 23 de la Ley de Costas.

En todos los planos de ordenación se representa el deslinde vigente del término municipal de Liendo, aprobado por O.M. de 4/12/2000. Cualquier modificación en este deslinde afectará automáticamente al ámbito de aplicación del presente Apartado.

###### **Artículo IV.4.3. Condiciones de actuación**

Los desarrollos y usos del suelo dentro de este condicionante estarán a lo dispuesto en la Ley de Costas y su correspondiente Reglamento. Se deberá garantizar el respeto de las servidumbres de tránsito y acceso al mar establecidas en los artículos 27 y 28 de la Ley de Costas, así como las señaladas en el artículo 30 para la zona de influencia.

###### **Artículo IV.4.4. Régimen de usos**

La utilización de los terrenos incluidos en el Dominio Público Marítimo Terrestre se regulará por lo establecido en el título III de la Ley de Costas. La utilización de los terrenos incluidos en la Servidumbre de Protección estará a lo establecido en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas. Los usos permitidos en esta zona estarán sujetos al régimen de autorización establecido en los artículos 48.1 y 49 del Reglamento de Costas.

Las obras e instalaciones construidas con anterioridad a la entrada en vigor de dicha Ley en las zonas de Dominio Público Marítimo Terrestre y de Servidumbre de Protección, se registrarán por lo previsto en la Disposición Transitoria Cuarta de la citada Ley de Costas.

Las instalaciones de la red de saneamiento deberán cumplir las condiciones señaladas en el 44.6 de la Ley de Costas y las concordantes de su reglamento. Las obras e instalaciones construidas con anterioridad a la entrada en vigor de dicha Ley en las zonas de Dominio Público Marítimo Terrestre y de Servidumbre de Protección, se registrarán por lo previsto en la Disposición Transitoria Cuarta de la citada Ley de Costas.

##### **Apartado 2. REGULACIÓN DE LOS MONTES DE UTILIDAD PÚBLICA (CMUP)**

###### **Artículo IV.4.5. Actuación del condicionante superpuesto**

Los montes catalogados (MUP) han sido clasificados en distintas categorías de suelo rústico de especial protección, en atención a su valor ecológico y paisajístico o simplemente a su carácter demanial. Los montes incluidos en el Catálogo de Montes de Utilidad Pública son de dominio público, o demaniales, por lo que, conforme a lo que establece el artículo 12 de la Ley de Montes de 2003, integran el Dominio Público Forestal. A pesar de que el régimen de usos de dichas categorías es compatible con la función pública de los montes, es necesario definir un condicionante superpuesto que refleje el régimen particular de gestión, aprovechamiento y aprobación aplicable a los terrenos incluidos en el Catálogo de Montes de Utilidad Pública.

Los Montes de Utilidad Pública de Liendo son el "Cuesta Negra", número 57 del Catálogo, integrado en el año 1901 y deslindado en 1957, y el Candina, número 57-bis del Catálogo, en el que se incluyó en 1956 y que carece de deslinde. En estos es de aplicación la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes, modificada por la Ley 10/2006, de 28 de abril, actuando como órgano Gestor la Dirección General de Montes y Conservación de la Naturaleza. Los montes del Catálogo son inalienables, imprescriptibles e inembargables, es decir, no pueden ser vendidos, embargados, ni expropiados, no siendo posible la adquisición de la propiedad de los mismos mediante la posesión en concepto de dueño pública, pacífica e ininterrumpida durante más de 30 años (prescripción adquisitiva). La titularidad de los montes del Catálogo solo puede ser impugnada en juicio declarativo ordinario de propiedad ante los tribunales civiles, sin que quepa el ejercicio de las acciones reales del artículo 250.1.7 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. El deslinde del monte supone su delimitación y declara con carácter definitivo su estado posesorio, a reserva de lo que pudiera resultar de un juicio declarativo.

La regulación de los usos de los MUP se rige por lo dispuesto en la Ley 43/2003, así como por el Reglamento que la desarrolla (Decreto 485/1962, de 22 de febrero) y demás normativa de aplicación.

Todos los Montes de Utilidad Pública del municipio (57 y 57-bis) pertenecen al Ayuntamiento de Liendo, independientemente de su titularidad catastral. La cartografía del planeamiento es la que ha sido aportada por el Servicio de Montes al Ayuntamiento el 11 de octubre de 2011. Respecto a la misma, cabe apuntar:

- 1º El Catálogo de Montes de Utilidad Pública (C.U.P.) es un registro público de carácter literal, no gráfico.
- 2º A partir del año 2000 los deslindes de los montes del C.U.P. se realizan mediante técnicas GPS, obteniéndose cartografía digital georeferenciada.  
Para los deslindes efectuados con anterioridad, la cartografía se genera a partir del expediente de deslinde.
- 3º La cartografía es un plano informativo a una escala muy pequeña que está en permanente proceso de actualización.



4º Compete al Servicio de Montes la emisión de informe relativo a pertenencia de terrenos concretos al dominio público forestal, previa solicitud por escrito

#### Artículo IV.4.6. Definición

Este condicionante es de aplicación a los terrenos incluidos en el Catálogo de Montes de Utilidad Pública. En el plano de ordenación que incluye expresamente los condicionantes superpuestos está reflejada su delimitación cartográfica, que procede de los planos aportados por el Servicio de Montes del Gobierno de Cantabria en su informe de fecha 30 de octubre de 2009, remitidos en formato numérico en octubre de 2011. No obstante, cualquier cambio operado en dicho Catálogo modificará automáticamente el ámbito de aplicación del presente Apartado.

#### Artículo IV.4.7. Condiciones de actuación

El régimen de usos en el ámbito de aplicación de este condicionante se regulará por lo establecido en la Ley de Montes y su normativa de desarrollo, sin perjuicio de las limitaciones impuestas por la normativa del presente Plan. De acuerdo con lo establecido por la Dirección General de Montes y Conservación de la Naturaleza, los Montes de Utilidad Pública:

- Serán gestionados de forma sostenible, integrando aspectos medioambientales con las actividades económicas, sociales y culturales, con la finalidad de conservar el medio natural, al tiempo que generan empleo y colaboran al aumento de la calidad de vida y de las expectativas de desarrollo de la población rural.
- Los usos y aprovechamientos de los recursos se regirán por la Ley de Montes.
- Cualquier actuación que afecte a los mismos deberá contar con la autorización del Servicio de Montes.

Las condiciones de los cierres establecidas con carácter general (prohibición de alambre, alambre de espino y otros análogos) pueden ser omitidas cuando se justifique en un proyecto de Gestión Forestal Sostenible. Asimismo, las limitaciones de circulación de vehículos a motor no serán de aplicación en caso de incendio o cuando resulte inevitable en la gestión del medio natural, y así se acredite.

#### Artículo IV.4.8. Régimen de usos

De acuerdo con la Ley de Montes, la gestión de los terrenos incluidos en los Montes de Utilidad Pública se regirá por su correspondiente proyecto de ordenación de montes, plan dasocrático u otro instrumento de gestión equivalente, que deberá ser aprobado por el Servicio de Montes. Dicho instrumento deberá ser compatible con la normativa general y específica aplicable a las categorías de clasificación que se vean afectadas. Cualquier actuación a realizar en el ámbito de aplicación de este condicionante deberá contar con la autorización del Servicio de Montes del Gobierno de Cantabria.

### Apartado 3. DOMINIO Y SERVIDUMBRES DE LAS CARRETERAS AUTONÓMICAS (CCRA)

#### Artículo IV.4.9. Condiciones de protección de las Carreteras Autonómicas

1. Las zonas de dominio y servidumbres de edificación se ajustarán a las determinaciones de la Ley de Cantabria 5/1996, de 17 de diciembre, de carreteras de Cantabria.

2. El tramo de la antigua carretera nacional N-634 comprendido entre el p.k. 162.630 y el p.k. 167,270, hoy cedida su titularidad al municipio de Liendo, será asimilable a una autonómica de carácter primario, siéndole por tanto de aplicación lo establecido en el presente artículo bajo la tutela del Ayuntamiento, no de Carreteras Autonómicas. En este caso, el órgano competente será el propio Ayuntamiento de Liendo.

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

La arista exterior de la explanación es la intersección del talud de desmonte o de terraplén con el terreno natural.

4. La **zona de protección** consistirá en una franja de terreno a cada lado de la carretera, delimitada interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia, medida en horizontal, perpendicularmente al eje de la carretera y desde las citadas aristas:

- a) carreteras primarias: 18 metros
- b) carreteras secundarias: 14 metros
- c) carreteras locales: 10 metros

Sin perjuicio de las situaciones consolidadas, en la zona de protección no se podrán realizar obras de construcción de nueva planta, sustitución, reedificación o instalaciones fijas, ni ejecutar obras que supongan una edificación por debajo del nivel del terreno.

No obstante, se podrán efectuar en la zona de protección, previa autorización de Carreteras Autonómicas, pequeñas obras de reparación y conservación de las edificaciones existentes que no supongan en ningún caso incremento de su valor.

5. Las líneas que delimitan la zona de protección, con carácter general, constituyen las **líneas de edificación**. En **Suelo Urbano de nueva creación, Suelo Urbanizable y Suelo Rústico** las servidumbres de las Carreteras Autonómicas serán determinadas por la Zona de Protección, delimitada interiormente por la Zona de Dominio Público y exteriormente por una paralela a la arista exterior de la explanación a una distancia, medida en



horizontal y perpendicularmente al eje de la vía, de dieciocho metros para las **primarias**, de catorce para las **secundarias** y de diez para las **locales**. La referida paralela constituirá la Línea Límite de Edificación.

En los **tramos urbanos** expresamente reconocidos como tales, la línea límite de edificación se situará, de una manera general a:

- a) Carreteras regionales: 8 metros a arista exterior de explanación
- b) Carreteras comarcales: 8 metros a arista exterior de explanación
- c) Carreteras locales: 6 metros a arista exterior de explanación

No obstante, atendiendo a la existencia de edificaciones en las márgenes de la carretera que definan alineaciones consolidadas, podrán reducirse las distancias anteriores, siempre que quede garantizada la seguridad vial, conforme establecen los planos de ordenación en las que se grafía la línea correspondiente, siempre que dicha determinación haya sido validada por el órgano al que corresponda emitir el informe vinculante tal y como se establece en el artículo 9.2 de la Ley de Carreteras de Cantabria.

6. El otorgamiento de autorizaciones para realizar obras o actividades en las zonas de dominio público de los tramos urbanos de las carreteras autonómicas y en la zona de protección de éstas, excluidas las travesías, corresponde al Ayuntamiento, previo informe favorable del órgano competente.

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

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

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

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

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

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

En ningún caso la autorización de cierre supondrá la facultad de obstaculizar la entrada a las zonas de dominio público y protección, ni su posible ocupación a efectos del cumplimiento de sus finalidades para el servicio de la carretera.

La autorización de cualquier tipo de cierre, tanto en la zona de dominio público como en la de protección, no implicará, en ningún caso, que, cuando por problemas de inestabilidad de taludes, o por cualquier otra causa, se produzcan dificultades en los desmontes o en otro elemento funcional de la carretera, la Administración venga obligada a proceder a efectuar ningún tipo de reposición del cierre afectado ni abonar indemnización de ningún tipo. El particular autorizado podrá, en su caso, volver a solicitar la oportuna autorización que le permita rehacer el cierre, ajustándose en todo caso a las condiciones impuestas por la Administración autorizante.

Las distancias y condiciones establecidas en los puntos anteriores podrán ser modificadas por Decreto del Consejo de Gobierno, a propuesta del Consejero competente.

8. Se consideran **accesos** a la red de carreteras de la comunidad autónoma:

- a) Las conexiones con otras vías.
- b) Las entradas y salidas a núcleos urbanos.
- c) Las entradas y salidas a zonas rurales.
- d) Las entradas y salidas a edificaciones aisladas.
- e) Las entradas y salidas a fincas, urbanizaciones y a servicios e instalaciones de cualquier tipo.

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





La utilización de los accesos que se autoricen no implicará, en ningún caso, exclusividad. El órgano competente podrá imponer las limitaciones de uso y las servidumbres que considere necesarias sin derecho a indemnización. El coste será siempre a cargo del solicitante.

No se autorizará ningún acceso en que no se cumplan las condiciones siguientes:

- a) Que esté suficientemente justificada por el peticionario la imposibilidad de utilización de alguno de los accesos existentes o previstos próximos al solicitado.
- b) No poder servirse de otra vía de mayor o menor rango.

9. Los usos de áreas de estacionamiento complejas, con estaciones de servicio, hoteles, restaurantes, etc. requerirán la autorización del Gobierno de Cantabria.

10. De acuerdo con lo incluido en el artículo 22 de la Ley de Carreteras de Cantabria "queda prohibido realizar publicidad en cualquier lugar visible de las carreteras regionales".

#### Apartado 4. DOMINIO Y SERVIDUMBRES DE LAS CARRETERAS ESTATALES (CRCE)

##### Artículo IV.4.10. Condiciones de protección de las Carreteras Estatales

1. La normativa vigente que regula los usos en las carreteras estatales es la siguiente:

- Ley 25/1988, de 29 de julio de Carreteras
- Real Decreto 1812/1994, de 2 de Septiembre, en el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras.
- Acceso a las carreteras estatales: Ley de Carreteras y su Reglamento, y Orden Ministerial de 16 de Diciembre de 1997 (BOE 24-01-1998)

Los terrenos ocupados por el Dominio Público de la red de carreteras están considerados a todos los efectos parte del **Sistema General Viario**, estando sus usos limitados por lo dispuesto al efecto en la referida legislación. Los excesos sobre el Dominio Público que se encuentren expropiados se consideran regulados por los usos establecidos en el Suelo Rústico de Especial Protección de Infraestructuras. En cualquier caso, los terrenos expropiados no tendrán edificabilidad y quedarán ajenos al proceso de desarrollo urbanístico.

2. Las zonas de dominio y servidumbres de edificación se ajustarán a las determinaciones de la Ley 25/1988, de 29 de julio, de carreteras.

- a) Son de **dominio público** los terrenos ocupados por las carreteras estatales y sus elementos funcionales y una franja de terreno a cada lado de la vía, medida en horizontal y perpendicularmente el eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación, de la siguiente anchura:
  - autopistas, autovías y vías rápidas: 8 metros
  - resto de las carreteras: 3 metros

La arista exterior de la explanación es la intersección del talud de desmonte o de terraplén con el terreno natural.

El dominio público es el elemento funcional de una carretera y está constituido por toda zona permanentemente afecta a la conservación de la misma o a la explotación del servicio público viario, tales como las destinadas a descanso, estacionamiento, auxilio y atención médica de urgencia, pesaje, parada de autobuses y otros fines auxiliares o complementarios. Sólo podrán realizarse obras o instalaciones en la zona de dominio público de la carretera, previa autorización del Ministerio de Fomento, cuando la prestación de un servicio público de interés general así lo exija.

- b) La **zona de servidumbre** de las carreteras estatales (artículo 22 de la Ley de Carreteras) consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de dominio público ya definida, y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia
  - de 25 metros en autopistas, autovías y vías rápidas, y
  - de 8 metros en el resto de las carreteras, medidas desde las citadas aristas.



En la zona de servidumbre no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquéllos que sean compatibles con la seguridad vial, previa autorización, en cualquier caso, del Ministerio de Fomento, sin perjuicio de otras competencias concurrentes. En todo caso, el Ministerio de Fomento podrá utilizar o autorizar la utilización de la zona de servidumbre por razones de interés general o cuando lo requiera el mejor servicio de la carretera. Serán indemnizables la ocupación de la zona de servidumbre y los daños y perjuicios que se causen por su utilización.

- c) La **zona de afección** de una carretera estatal consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de la misma, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia
- de 100 metros en autopistas, autovías y vías rápidas, y
  - de 50 metros en el resto de las carreteras, medidas desde las citadas aristas.

Para ejecutar en la zona de afección cualquier tipo de obras e instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso o destino de las mismas y plantar o talar árboles se requerirá la previa autorización del Ministerio de Fomento, sin perjuicio de otras competencias concurrentes.

En las construcciones e instalaciones ya existentes en la zona de afección podrán realizarse obras de reparación y mejora, previa la autorización correspondiente, una vez constatados su finalidad y contenido, siempre que no supongan aumento de volumen de la construcción y sin que el incremento de valor que aquéllas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios, todo ello, asimismo, sin perjuicio de las demás competencias concurrentes.

La denegación de la autorización deberá fundarse en las previsiones de los planes o proyectos de ampliación o variación de la carretera en un futuro no superior a diez años.

3. A ambos lados de las carreteras estatales, desde la arista exterior más próxima, medidas horizontalmente a partir de la mencionada arista, se establece la **línea límite de edificación**, desde la cual hasta la carretera queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes.

Las **líneas límites de edificación con las infraestructuras de la red estatal** se establecen de acuerdo con el Artículo 25 de la Ley de Carreteras (artículo 84 a 87 del Reglamento):

*autovía A-8: 50 m* desde el borde exterior de la calzada más próxima independientemente de su clasificación, en los que se tendrá en cuenta un exceso de 3,6 metros para acomodarse al tercer carril de la misma. Conforme a lo que establece el informe de la Demarcación, este límite se incrementará en 3,6 metros en revisión de contemplar el tercer carril de la misma.

*carretera convencional N-634: 25 m* desde la arista exterior de la calzada en los suelos rústicos y en los tramos de carretera no cedida al municipio.

La arista exterior de la calzada es el borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general.

4. Conforme establece el artículo 39 de la Ley de Carreteras del estado,

*1. El otorgamiento de autorizaciones para realizar obras o actividades no ejecutadas por el Ministerio de Fomento, en la zona de dominio público de los tramos urbanos corresponde a los Ayuntamientos, previo informe vinculante de dicho departamento ministerial, que habrá de versar sobre aspectos relativos a disposiciones de la presente Ley.*

*2. En las zonas de servidumbre y afección de los tramos de carretera indicados en el número anterior, excluidas las travesías, las autorizaciones de usos y obras las otorgarán los Ayuntamientos.*

*Cuando no estuviese aprobado definitivamente ningún instrumento de planeamiento urbanístico deberán aquellos recabar, con carácter previo, informe del Ministerio de Fomento.*

*3. En las travesías de carretera estatales corresponde a los Ayuntamientos el otorgamiento de toda clase de licencias y autorizaciones sobre los terrenos y edificaciones colindantes o situadas en las zonas de servidumbre o afección.*

5. Se podrán ejecutar obras de conservación y mantenimiento de las construcciones existentes dentro de la línea límite de edificación, así como obras de reparación por razones de higiene y ornato de los inmuebles, previa la comunicación de su proyecto a la Dirección General de Carreteras; entendiéndose la conformidad de ésta si no manifestase reparo alguno, fundado en la contravención de lo dispuesto en la Ley de Carreteras y en el Reglamento, en el plazo de un mes.

6. El Ministerio de Fomento podrá autorizar la colocación de instalaciones fácilmente desmontables, así como de cerramientos diáfanos, entre el borde exterior de la zona de servidumbre y la línea límite de edificación, siempre que no resulten mermadas las condiciones de visibilidad y seguridad de la circulación vial.

Entre el borde exterior de la zona de servidumbre y la línea límite de edificación no se podrán ejecutar obras que supongan una edificación por debajo del nivel del terreno, ni realizar instalaciones aéreas o subterráneas que constituyan parte integrante de industrias o establecimientos, salvo las instalaciones que tengan carácter provisional o sean fácilmente desmontables.

7. En la zona de servidumbre sólo se podrán autorizar *cerramientos* totalmente diáfanos, sobre piquetes sin cimiento de fábrica. Los demás tipos sólo se autorizarán exteriormente a la línea límite de edificación. La reconstrucción de cerramientos existentes se hará con arreglo a las condiciones que se impondrían si fueran de nueva construcción, salvo las operaciones de mera reparación y conservación.



Donde resulte necesario el retranqueo de cerramientos por exigencias derivadas de la construcción de nuevas vías, duplicación de calzadas, ensanche de la plataforma u otros motivos de interés público, se podrán reponer en las mismas condiciones existentes antes de la formulación del proyecto de obra, en cuanto a su estructura y distancia a la arista exterior de la explanación, garantizándose en todo caso que el cerramiento se sitúa fuera de la zona de dominio público y que no resultan mermadas las condiciones de visibilidad y seguridad de la circulación vial.

8. La apertura de *nuevos accesos* desde la carretera nacional no recogidos en el planeamiento es competencia exclusiva de la Administración del Estado y deberá tramitarse siempre la correspondiente autorización de accesos. Los accesos a carreteras estatales estarán, además de a lo que diga la Ley de Carreteras y su Reglamento, a lo regulado en la Orden Ministerial de 16 de diciembre de 1997 (BOE 24 de Enero de 1998).

9. La *segregación de parcelas* en suelo urbano y modificación de unidades de actuación que afecten a la red estatal deberán ser informadas por la Demarcación de Carreteras con anterioridad a su aprobación por el Ayuntamiento, este informe se versará sobre la viabilidad de los accesos de las fincas resultantes.

10. Se prohíbe toda *publicidad visible* desde el dominio público de la N-634 y A-8.

11. Las urbanizaciones que se construyan en las proximidades de las carreteras estatales deberán contemplar las medidas de *protección contra ruidos* que sean necesarias para obtener niveles sonoros acorde con la normativa municipal.

## **Apartado 5. REGULACIÓN DE LAS ZONAS SOMETIDAS A RIESGOS NATURALES. (CRN)**

### **Artículo IV.4.11. Actuación del condicionante superpuesto**

Este condicionante establece las medidas necesarias para evitar y/o mitigar las consecuencias del desencadenamiento de procesos de ladera y procesos costeros en las zonas donde estos riesgos son más probables, con independencia de su clasificación.

### **Artículo IV.4.12. Definición**

Este condicionante se aplica a las áreas identificadas en el inventario ambiental como sometidas a riesgos naturales, exceptuando las zonas inundables (cuyo régimen se pormenoriza en el Apartado 6 y en el Artículo VIII.1.18). Asimismo, debe tenerse en cuenta que en las áreas bajo riesgo de hundimiento cárstico ya se establecen medidas en la normativa de las clasificaciones afectadas (REMC, REEC y REI), ampliando de este modo su ámbito de aplicación.

### **Artículo IV.4.13. Condiciones de actuación**

Con carácter general y con independencia del régimen de usos de la categoría de clasificación, en las zonas de aplicación de este condicionante se deberán tomar las medidas necesarias para evitar, corregir o minimizar las consecuencias de los riesgos naturales, y se prohibirá cualquier actuación que pueda resultar afectada por los mismos.

### **Artículo IV.4.14. Régimen de usos**

Se deberán potenciar los siguientes usos:

- a) Obras que mejoren la funcionalidad de los barrancos y drenajes naturales y que mejoren la estabilidad de las laderas.
- b) Repoblación forestal en las zonas de riesgos derivados de la inclinación del terreno. El diseño de estas repoblaciones y las especies empleadas serán acordes con lo establecido en la categoría de clasificación correspondiente.

El resto de las actuaciones admisibles, y en particular aquellas que impliquen movimientos de tierras y las obras de nueva planta, deberán aportar estudios acerca de la estabilidad de los terrenos, proponiendo en su caso las medidas correctoras necesarias para evitar cualquier riesgo detectado.

No se aprobará ningún proyecto que pueda resultar afectado por procesos costeros o de ladera, ni que pueda aumentar las probabilidades o las consecuencias de dichos procesos.



## Apartado 6. REGULACIÓN DE LOS CORREDORES FLUVIALES. (CCF)

### Artículo IV.4.15. Actuación del condicionante superpuesto

Con independencia del régimen de protección establecido en las categorías de suelo rústico y de los criterios de actuación establecidos en el suelo urbano y urbanizable, en aras a garantizar la seguridad de los ciudadanos, como exigen el artículo 25 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local y la Ley 2/1985, de 21 de enero, sobre Protección Civil, es necesario incorporar, como condicionante superpuesto a la ordenación, las determinaciones establecidas en el PROTOCOLO GENERAL DE COLABORACIÓN ENTRE LA CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL CANTÁBRICO Y EL AYUNTAMIENTO DE LIENDO RELATIVO A LA PROTECCIÓN DEL MEDIO FLUVIAL Y LA PREVENCIÓN DEL RIESGO DE INUNDACIONES EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE LIENDO.

El citado protocolo fue suscrito en 2009 tras un diagnóstico del estado natural de los cauces en el que se identificaron las prioridades de actuación dentro del ámbito de la Confederación Hidrográfica del Cantábrico y en desarrollo de la *Directiva Marco del Agua* y de la *Estrategia Nacional de Restauración de Ríos*, que está siendo articulado a través del *Plan de Cauces*.

### Artículo IV.4.16. Definición

Este condicionante está delimitado por la totalidad del suelo incluido en el ámbito afectado por el Protocolo, que se introduce en los planos de ordenación del Plan General. Cualquier modificación en este deslinda afectará automáticamente al ámbito de aplicación del presente Apartado.

La zona afectada por el condicionante se denomina **Corredor Fluvial**, que puede definirse como el espacio que aglutina las "zonas de vega" que conforman la red de drenaje del Valle en las que han de preservarse las condiciones naturales por su capacidad para laminar las avenidas y acomodar los procesos de erosión y sedimentación que tienen lugar de forma natural.

### Artículo IV.4.17. Condiciones de actuación y régimen de usos

Los desarrollos y usos del suelo dentro de este condicionante estarán a lo dispuesto en los Protocolos. Los suelos Urbanos y Urbanizables comprendidos dentro de los *Corredores Fluviales* quedan regulados en los siguientes términos:

- En las parcelas de Suelo Urbano afectadas se evitará un aumento del volumen de edificaciones.
- Las parcelas de Suelo Urbanizable afectadas serán destinadas a Espacios Libres y viarios, siempre que no generen modificaciones topográficas significativas y que no supongan un incremento del riesgo de inundaciones. En este sentido, se establecerán como vinculantes los usos delimitados en los planos de ordenación del Plan.

A los efectos de afección al régimen de las corrientes y afección al ámbito fluvial, de manera general, en los Corredores fluviales está impedida:

- la continuación de los usos edificatorios

- cualquier otro uso que implique un incremento significativo de la exposición y vulnerabilidad frente a inundaciones o una disminución de la capacidad amortiguadora de las avenidas por parte de las llanuras aluviales

En este sentido, de acuerdo con el Protocolo, la Confederación Hidrográfica del Cantábrico denegará cualquier autorización de desarrollo urbanístico solicitado dentro de los *Corredores Fluviales*, con la excepción de los expresados en el Suelo Urbano y Suelo Urbanizable.

En los Corredores Fluviales se prohibirán las actividades y usos constructivos en las que no quede garantizado el cumplimiento de lo dispuesto en el Artículo 9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (Real Decreto 849/1986; modificado por el Real Decreto 9/2008) respecto a la zona de flujo preferente:

- a) alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno,
- b) extracciones de áridos,
- c) construcciones de todo tipo, tengan carácter definitivo o provisional y
- d) cualquier otro uso o actividad que suponga un obstáculo para la corriente en régimen de avenidas o que pueda ser causa de degradación o deterioro del estado de la masa de agua, del ecosistema acuático y, en general, del dominio público hidráulico.

Por otro lado, cualquier actividad dentro de este ámbito deberá ser compatible con las medidas de protección de los espacios naturales, de acuerdo con la legislación vigente.



## **Apartado 7. REGULACIÓN DE LAS SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS (CSA)**

### **Artículo IV.4.18. Actuación del condicionante superpuesto**

El PGOU de Liendo es un instrumento de ordenación que afecta a la Zona de Servicio de los aeropuertos de Interés General sujeto a las Servidumbres aeronáuticas que se establecen:

en el Plan Director del Aeropuerto de Santander, aprobado por Orden del Ministerio de Fomento de 30 de julio de 2010 (FOM/2384/2010) (BOE nº 223, de 14 de septiembre de 2010),

en el Plan Director del Aeropuerto de Bilbao, aprobado por orden del Ministerio de Fomento de 17 de julio de 2001 (BOE nº 188, de 7 de agosto) de 2001)

La normativa sectorial aplicable a la fecha del cierre del presente documento es:

Ley 48/60, de 21 de julio sobre Navegación Aérea

Decreto 584/72, de 24 de febrero, de Servidumbres Aeronáuticas, modificado por el Decreto 2490/74, de 9 de agosto, por Real Decreto 1541/2003, de 5 de diciembre y por el Real Decreto 1189/2011, de 19 de agosto

Real decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, de Ordenación de los Aeropuertos de Interés general y su Zona de Servicio

Ley 21/2003, de 7 de junio, de Seguridad Aérea.

Disposición Adicional tercera y Transitoria tercera de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, de Ruido.

Real Decreto 370/2011, de 11 de marzo, por el que se actualizan las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Bilbao (BOE núm. 77, de 31 de marzo de 2011)

Propuesta de Servidumbres Aeronáuticas contenidas en el Plan Director del Aeropuerto de Santander, definidas en base al Decreto de Servidumbres Aeronáuticas y los criterios vigentes de la O.A.C.I.

### **Artículo IV.4.19. Definición**

Las construcciones afectadas por este condicionante deberán quedar por debajo de las Servidumbres Aeronáuticas definidas por el Plan Director del Aeropuerto de Santander, aprobado por la Orden FOM/2384/2010, de 30 de junio, así como por el Plan Director del Aeropuerto de Bilbao, aprobado por Orden del Ministerio de Fomento de 17 de julio de 2001, cuyas representaciones se han trasladado a los planos de ordenación del PGOU. Ambas determinaciones son conformes con el vigente Decreto de Servidumbres Aeronáuticas y los criterios de la Organización de la Aviación Civil Internacional.

Este condicionante establece limitaciones de altura a las construcciones (incluidos todos sus elementos) de forma que las Servidumbres Aeronáuticas definidas para el Aeropuerto de Santander y de Bilbao no se vean sobrepasadas, lo que, a la vista de la cartografía disponible, dada la altura de las construcciones propuestas por el PGOU y la cota de las referidas servidumbres, no es posible.

En particular, el término municipal de Liendo se encuentra afectado por la Superficie de Aproximación Intermedia de la maniobra ILS RWY 29 correspondiente al Aeropuerto de Santander y de la Superficie de Aproximación Intermedia de la maniobra ILS RWY 12 correspondiente al Aeropuerto de Bilbao.

### **Artículo IV.4.20. Condiciones de actuación y régimen de usos**

Ninguna construcción deberá sobrepasar las alturas medidas sobre el nivel del mar (incluidos todos sus elementos, como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates, etc.), modificaciones de terreno u objeto fijo, así como el gálibo de los vehículos, que representan las líneas de nivel de las superficies limitadoras del Plan Director del Aeropuerto de Santander y del Plan Director del Aeropuerto de Bilbao.

Al encontrarse el municipio incluido en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas Legales, la ejecución de cualquier construcción o estructura (postes, antenas, aerogeneradores-incluidas las palas- etc.), y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares), requerirá resolución favorable previa de la Agenda Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 29 y 30 del Decreto 584/72 en su actual redacción.

En aquellas zonas del término municipal de Liendo que no se encuentran situadas bajo las Servidumbres Aeronáuticas correspondientes a los Aeropuertos de Bilbao y de Santander, la ejecución de cualquier construcción o estructura (postes, antenas, aerogeneradores-incluidas las palas- etc.), y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares), que se eleve a una altura superior a los 100 metros sobre el terreno requerirá pronunciamiento previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) en relación con su incidencia en la seguridad de las operaciones aéreas, conforme a lo dispuesto en el artículo 8 del Decreto 584/72 en su actual redacción.



## Capítulo IV.5. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO

### Apartado 1. CATEGORÍAS, TIPOS, CRITERIOS DE INCLUSIÓN Y DETERMINACIONES

#### Artículo IV.5.1. Definición y categorías

El suelo considerado como urbano, consolidado y no consolidado, en aplicación de los criterios generales de inclusión reseñados en el presente título se divide en dos categorías:

- Suelo urbano de actuación directa.  
Que comprende a los asentamientos consolidados sobre los que el Plan contiene todas las determinaciones necesarias y suficientes para su ejecución directa o individualizada por los particulares, y que en consecuencia *resultan ordenadas exhaustivamente por el Plan General* a través su clasificación y régimen del suelo, de su calificación global y pormenorizada y de su Ordenanza de Edificación y Usos, que determina la cantidad y la forma del aprovechamiento edificatorio, así como el régimen de compatibilidad de los usos autorizados.
  
- Suelo urbano en régimen de ámbito.
  1. El suelo urbano en régimen de ámbito se regula por lo establecido en la ficha de ámbito en que está incluido. Comprende el suelo urbano incluido en un ámbito de ordenación y gestión por el presente Plan, y el que pudiera llegar a estarlo a iniciativa pública o privada por el procedimiento regulado en el Título II de estas Normas. El ámbito surge por la remisión desde el Plan General a un instrumento posterior de desarrollo o de gestión idóneo para la resolución del problema detectado (Plan Especial, Plan Parcial, Estudio de Detalle, etc.).
  2. En esta categoría de suelo urbano se distinguen dos posibilidades:
    - 1º) los suelos que están incluidos en un área pendiente de desarrollo y/o de una gestión que asegure la asunción por los propietarios incluidos de las cesiones exigidas y la distribución equitativa de los beneficios y cargas de la urbanización.
    - 2º) los que por su proximidad, o algún otro grado de dependencia, están condicionados a la previa ejecución de una actuación aislada, delimitada por el presente Plan, o por algún órgano de la Administración, en desarrollo y ejecución de los sistemas generales del mismo.
  3. En tanto no esté definitivamente aprobado el planeamiento que deba desarrollar el Plan General, no podrán otorgarse licencias para los actos de edificación y usos del suelo relativos a las parcelaciones urbanas, movimientos de tierra, obras de nueva edificación, modificación de estructura o aspecto exterior de las edificaciones existentes, modificaciones del uso de las mismas o demolición de construcciones.

No obstante lo anterior, podrá llevarse a cabo la ejecución de las obras necesarias que el Ayuntamiento ordene, de oficio o a instancia de parte, para dar cumplimiento a las obligaciones impuestas por la ley para el efectivo mantenimiento de los terrenos, urbanizaciones de iniciativa

particular, edificaciones y carteles, en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, o los de demolición de edificación en situación de ruina.

Para el desarrollo y ejecución de las determinaciones de los suelos urbanos sometidos a régimen de ámbito se estará a lo dispuesto en este capítulo y lo estipulado en el Capítulo IV.7.

#### Artículo IV.5.2. Determinaciones en suelo urbano

Las determinaciones de clasificación y calificación que dispone el Plan en sus Ordenanzas son vinculantes en suelo urbano de actuación directa, mientras que para el suelo urbano pendiente de desarrollo a través de Plan Especial, Parcial o Estudio de Detalle, el Plan fija con carácter vinculante las determinaciones de clasificación, calificación y ámbitos de ordenación a desarrollar, según se detalla en la ficha del ámbito incluida en el Plan con el mismo carácter vinculante.

#### Artículo IV.5.3. Determinación gráfica y normativa del Plan General en suelo urbano

1. La delimitación de las categorías y tipos de suelo urbano (clasificación) se recoge en la documentación gráfica del tomo correspondiente del documento de Plan General (plano de ordenación o1.1) y las Normas de aplicación correspondientes son las que se definen en el presente tomo.
2. La delimitación de áreas según su calificación se contiene en los planos o2.1, y en los títulos V y VI de las Normas del Plan se detallan las condiciones normativas.
3. La definición de ámbitos generales de ordenación y gestión se contiene en las fichas urbanísticas incluidas la documentación del Plan General.
4. La asignación, en su caso, de plazos de ejecución y sistemas de actuación se recoge en la programación del Plan General incluida en el Informe de Sostenibilidad Económica.

### Apartado 2. DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS Y PROMOTORES DEL SUELO URBANO

#### Artículo IV.5.4. Derechos en suelo urbano

Los propietarios de suelo urbano tendrán derecho a los usos y aprovechamientos urbanísticos que les correspondan según la categoría y tipo de suelo, según la zona y el ámbito de ordenación, y según la unidad de ordenación y gestión en que se encuentren situados; si bien tal derecho queda condicionado al cumplimiento efectivo, dentro de los plazos establecidos en este Plan, de las cargas, de cesiones obligatorias y gratuitas tipificadas en los artículos 97 a 100 de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio.

Los propietarios de terrenos en suelo *urbano* tienen derecho a la consolidación de los terrenos y a edificar en ellos conforme a las condiciones y requisitos que en cada caso establezca la Ley 2/2001, de 25 de junio, y el



presente Plan General una vez completada su urbanización y cumplidos los deberes a que se refiere el artículo siguiente.

#### Artículo IV.5.5. Deberes en suelo urbano

1. Los derechos expuestos en el artículo anterior para los propietarios o promotores del suelo urbano consolidado están supeditados al cumplimiento de las siguientes obligaciones:

- a) Completar a su costa la urbanización necesaria para que los terrenos alcancen, si aun no la tuvieran, la condición de solar, así como las correspondientes a la unidad de actuación en la que se encuentren.
- b) Utilizar los predios de acuerdo a lo que establece el Plan en materia de intensidades y usos, así como regularizar las fincas para adaptar su configuración a las exigencias del planeamiento cuando sea preciso por ser su superficie inferior a la parcela mínima o su forma inadecuada para la edificación.
- c) Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento, en todo caso, todo el suelo necesario para los viales y espacios libres públicos afectados por la regulación de las alineaciones, así como las que establezca el Plan General y el de desarrollo.
- d) Conservar las construcciones, infraestructuras de urbanización, terrenos, plantaciones, en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos, así como el mantenimiento de su aptitud para el uso asignado.
- e) Edificar los solares en las condiciones y plazos que en cada caso establezca el Plan General.

2. En suelo urbano no consolidado los propietarios o promotores antes de poder proceder a la edificación de los terrenos deberán cumplir los siguientes deberes:

- a) Proceder a la distribución y reparto equitativo de los beneficios y cargas derivados del planeamiento con anterioridad a su ejecución material.
- b) Ceder gratuitamente al municipio, libre de cargas, los terrenos destinados a viales, espacios libres y demás dotaciones locales, así como los correspondientes a los sistemas generales incluidos en la unidad de actuación o adscritos a ella para su gestión.
- c) Costear y en su caso ejecutar en los plazos fijados por el planeamiento, las obras de urbanización necesarias para que los terrenos alcancen, si aún no la tuvieran, la condición de solar, así como la urbanización correspondiente a las dotaciones locales, incluidas las de conexión a los sistemas generales.
- d) Ceder gratuitamente al Municipio, libre de cargas, el suelo sustentante del quince por ciento del aprovechamiento medio del Sector o Sectores que constituyan el ámbito de la equidistribución o, de no haberlos, de la unidad de actuación. El Ayuntamiento podrá sustituir dicha cesión por su equivalente económico previa valoración pericial por el técnico municipal y conforme a lo dispuesto en la legislación del Estado. En todo caso, el Municipio no participará en los costes de urbanización correspondientes a dicho suelo de cesión, debiendo tenerse en cuenta este criterio en el supuesto de sustitución económica.

- e) Edificar los solares resultantes en las condiciones y plazos que en cada caso establezca la Legislación urbanística y el Planeamiento.

#### Artículo IV.5.6. Aprovechamiento urbanístico de derecho en Suelo Urbano

En suelo urbano el aprovechamiento urbanístico del titular de un terreno será:

- el 100% del mismo en el suelo Urbano Consolidado
- el que resulte de aplicarle el 85% del aprovechamiento en el Suelo Urbano No Consolidado.

En este segundo caso el Plan General no establece la ordenación detallada del suelo, por lo que es precisa la concreción última de la ordenación mediante el Plan Parcial y los demás instrumentos de desarrollo que establece la legislación urbanística, incluido el proyecto de equidistribución que permita distribuir el aprovechamiento urbanístico atribuible a cada promotor o propietario.

### Apartado 3. OBLIGACIONES CONCRETAS DE LOS PROPIETARIOS Y PROMOTORES DEL SUELO URBANO

#### Artículo IV.5.7. Condiciones de la parcela apta para edificar

En el régimen del suelo urbano, además de las limitaciones impuestas por el Plan General o por el planeamiento que lo desarrolle, los terrenos no podrán ser edificados hasta haberse cumplido las siguientes condiciones:

1. Que la respectiva parcela merezca la calificación de solar, que si no cumple las debidas condiciones se garantice la ejecución simultánea de edificación y urbanización por el procedimiento señalado en las presentes Normas, o que, si está incluida en una unidad de actuación o similar merezcan la calificación de solar todas las parcelas resultantes del procedimiento reparcelatorio o compensatorio incluidas dentro de la unidad delimitada, o que pudieran llegar a delimitarse para facilitar una gestión acorde a la demanda y que mantenga el nivel de calidad urbana deseable.

2. Que previamente a la solicitud de licencia se hayan formalizado a favor del Ayuntamiento, la totalidad de las cesiones obligatorias y gratuitas libres de cargas, gravámenes y ocupantes, de los terrenos que están al servicio de la unidad de actuación del suelo urbano no consolidado.

3. Que se hayan cumplimentado previamente los trámites del sistema de actuación correspondiente a la unidad de ordenación y gestión en la que se incluya.

#### Artículo IV.5.8. Condiciones para la calificación de una parcela como solar

A los efectos de la primera de las condiciones del artículo anterior, tendrán la condición de solar aquellas parcelas de suelo urbano aptas para la edificación que estén urbanizadas con arreglo a las Normas y criterios que a continuación se establecen:

1. **Viarío:** La parcela deberá contar con acceso a través de viario público y además, en toda la longitud del frente de parcela. Dicho viario deberá tener una anchura igual o superior a la prevista en los usos de viario



público para el tipo de vía que esté señalado en los planos de ordenación, con calzada pavimentada y encintado de aceras.

El acceso rodado necesario para conferir la condición de solar a una parcela puede ser el existente, siempre que sea público y permita el paso circunstancialmente de vehículos motorizados, como coches, ambulancias o bomberos.

La anchura de la calzada en todo el frente de parcela implica la titularidad pública de los terrenos incluidos entre las alineaciones exteriores de dicho vial, y que dicha alineación se materialice con el cierre reglamentario.

La pavimentación de calzada y la condición de encintado de aceras no excluyen por sí sola la condición de solar, siempre que su ejecución esté prevista en el proyecto de urbanización y se garantice dicha ejecución simultáneamente a la edificación, con las condiciones que se establecen en las secciones tipo del viario o en los proyectos públicos que así lo definan.

**2. Evacuación de aguas:** La parcela deberá poder desaguar en un punto de vertido autorizado a un sistema colectivo sin solución desde el interior del terreno. Por lo tanto

- a) Deberá existir un colector de aguas residuales al que se pueda acometer por al menos uno de los bordes de dicho terreno o por el vial al que dé frente.
- b) Dicho colector deberá tener la capacidad suficiente tanto para la edificación existente como para la que pudiera llegar a construirse y que le afecte.
- c) Dicho colector deberá tener el carácter de servicio público, con independencia de su trazado.

A juicio de los Servicios Técnicos, podrán no ser exigibles acometidas que requieran obras extraordinarias o que tengan que pasar por terrenos que no sean de dominio público o que sean para un uso exclusivo o puntual cuya capacidad no permita absorber el incremento de vertido que suponga la nueva edificación prevista.

**3. Abastecimiento de agua:** El solar ha de dar frente a una vía o acceso rodado que disponga del servicio de abastecimiento de agua de características y capacidad adecuadas para garantizar el servicio de las edificaciones existentes o que puedan ser susceptibles de ser construidas.

Estas condiciones, a juicio de los servicios técnicos, podrán no ser exigibles en casos puntuales en los que se admita de forma justificada una solución alternativa al abastecimiento.

**4. Suministro de energía eléctrica:** Debe reunir las características de instalación y potencia suficientes para dar servicio a la edificación existente o susceptible de ser construida, por lo que debe cumplir, al menos, las siguientes condiciones:

- a) Existir red de suministro de energía eléctrica en baja tensión por el borde del terreno o vial al que dé frente.
- b) Tener la capacidad suficiente para los usos existentes, o que puedan ser necesarios, en toda la línea de suministro, de acuerdo con el grado de electrificación requerido.
- c) Existir sistemas alternativos para la producción de energía eléctrica que garanticen el suministro aún en situaciones adversas.

#### Artículo IV.5.9. Condiciones para la ejecución simultánea de construcción y urbanización

A los efectos de poder edificar el suelo urbano, cuando las respectivas parcelas no merezcan la calificación de solar se exigirá cumplir los siguientes requisitos:

##### 1. Parcelas no incluidas en ámbitos de gestión:

- a) Condiciones:
  - Que en la solicitud de licencia, el particular interesado o, en su caso, la Entidad que administre bienes públicos, se comprometa expresamente a la edificación y urbanización simultáneas, aceptando la fijación de un plazo de terminación de la urbanización menor o igual que el que corresponda al de terminación de la edificación.
  - Que previamente al otorgamiento de la licencia se preste fianza en cualquiera de las formas admitidas por la legislación, garantizando el 80% de la urbanización en la parte que corresponda.
  - Que en escrito de solicitud de licencia se comprometa a dejar constancia registral de que el uso y ocupación de la construcción queda condicionado a la ejecución completa de la obra de urbanización, cuyo incumplimiento impedirá la concesión de la preceptiva licencia de ocupación y apertura.
  - El compromiso de urbanizar alcanzará no solo a las obras que afecten al frente de la fachada o fachadas del terreno sobre el que se pretenda construir, sino a todas las infraestructuras necesarias para que puedan prestarse los servicios públicos necesarios, tales como red de abastecimiento de aguas, saneamiento, alumbrado público y pavimentación de aceras y calzada, hasta el punto de enlace con las redes generales y viarias que estén en funcionamiento.
- b) El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación, comportará la caducidad de la licencia sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de los terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubieren irrogado. Asimismo comportará la pérdida de la fianza a que se refiere la segunda condición del epígrafe 1.a de éste artículo.





## 2. Parcelas incluidas en ámbitos de gestión:

a) Condiciones:

- Que hubiese ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de aprobación del proyecto de reparcelación o de compensación, si uno u otro fueran necesarios para la distribución de beneficios y cargas del Plan. O que exista acuerdo municipal reconociendo con los efectos oportunos en cuanto a cesiones obligatorias se refiere, la innecesariedad de la reparcelación.
- Que la *infraestructura básica* de la unidad de actuación esté ejecutada en su totalidad, y que se fije en la autorización correspondiente un plazo de terminación de la *urbanización complementaria* menor que el fijado para la edificación, siendo este plazo posible.
- Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometa, en cualquier caso, a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

### Artículo IV.5.10. Definición de infraestructura básica

A los efectos del Plan se entenderá por infraestructura básica: el viario de cesión, con todos los servicios previstos en el Plan, y su conexión con las redes generales de los barrios, tanto en lo relativo a la red de servicios, como a la del propio viario.

Asimismo, incluirá los terrenos de cesión obligatoria para espacios libres y equipamientos con todos los servicios previstos en el Plan a excepción de las plantaciones, debiendo estar estos terrenos libres de todo impedimento para poder ser destinados a los fines previstos.

### Artículo IV.5.11. Definición de infraestructura complementaria

Se entenderá por infraestructura complementaria que podrá ser objeto de ejecución simultánea con las condiciones de licencia correspondientes:

- Las vías de servicio exclusivo para acceso a las parcelas privadas del sector o unidad de actuación y que figuren como espacios privados en el Plan o Estudio de Detalle correspondiente.
- Los espacios entre parcelas destinadas al uso de aparcamiento o espacios libres ajardinados de carácter privado.
- La plantación de los jardines, zonas arboladas de protección o red de transporte general.

### Artículo IV.5.12. Condiciones para la concesión de licencias de ámbitos

1. La concesión de cualquier licencia de nueva planta de la Unidad de Actuación deberá incluir dentro del proyecto de edificación la ejecución de la infraestructura complementaria al servicio de la parcela correspondiente si tal infraestructura fuera una unidad separable del resto. En caso de que estuviera destinada para el servicio de varias parcelas deberá ser realizada en su totalidad simultáneamente a la primera licencia solicitada.

2. Con la primera licencia de ejecución simultánea que se conceda en una Unidad de Actuación deberá quedar garantizada la ejecución simultánea de las plantaciones previstas en el epígrafe último del artículo anterior.

3. No se permitirá la ocupación de los edificios hasta que no esté realizada totalmente la urbanización que afecte a dichos edificios y estén en condiciones de funcionamiento los suministros de agua y energía eléctrica y las redes de alcantarillado.

4. El incumplimiento de esta condición dará lugar a la denegación de la preceptiva licencia de apertura y primera ocupación que legitima el uso del inmueble.



## Capítulo IV.6. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

### Apartado 1. CATEGORÍAS, TIPOS, CRITERIOS DE INCLUSIÓN Y DETERMINACIONES

#### Artículo IV.6.1. Definición y Categorías

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

2. Tendrán la condición de suelo urbanizable delimitado los terrenos que el Plan General defina por considerarlos motivadamente de urbanización prioritaria para garantizar el desarrollo racional del municipio. El Plan establece las condiciones de ejecución concretas de este tipo de suelo en el tomo dos, donde se incluyen las fichas urbanísticas correspondientes a los distintos ámbitos en los que se divide el suelo urbanizable.

Para el desarrollo y ejecución de las determinaciones de los suelos urbanizables delimitados sometidos a régimen de ámbito se estará a lo dispuesto en este capítulo y lo estipulado en el Capítulo IV.7.

#### Artículo IV.6.2. Determinaciones en suelo urbanizable

Para el suelo urbanizable pendiente de desarrollo, el Plan fija con carácter vinculante las determinaciones de clasificación, calificación, ámbitos de ordenación a desarrollar, según se detalla en la ficha del ámbito incluida en el Plan con el mismo carácter vinculante.

#### Artículo IV.6.3. Determinación gráfica y normativa del Plan General en suelo urbanizable

1. La delimitación de las categorías y tipos de suelo urbanizable (clasificación) se contemplan en la documentación gráfica del tomo correspondiente del documento de Plan General (planos de ordenación) y las Normas de aplicación correspondientes son las que se definen en el presente tomo y en los documentos que los desarrollen.

2. La delimitación de áreas según su calificación se contiene en los planos, mientras que en los títulos V y VI de las Normas del Plan se detallan las condiciones normativas a desarrollar por el planeamiento parcial.

3. La definición de ámbitos generales de ordenación y gestión se contiene en las fichas urbanísticas incluidas en la memoria de ordenación del Plan General.

4. La asignación, en su caso, de plazos de ejecución y sistemas de actuación se recoge en la programación del Plan General que se contempla en el Informe de Sostenibilidad Económica.

### Apartado 2. DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS Y PROMOTORES DEL SUELO URBANIZABLE

#### Artículo IV.6.4. Derechos en suelo urbanizable

Salvo que el Plan General hubiera adelantado las condiciones propias del Plan Parcial para poder actuar directamente sin él, y sin perjuicio de lo establecido en los artículos 105.2 y 107 de la Ley de Cantabria 2/2001, los terrenos clasificados como suelo urbanizable estarán sujetos a la limitación de no poder ser desarrollados hasta que se apruebe el correspondiente Plan Parcial que regule y contemple las condiciones de la urbanización y de su posterior edificación una vez cumplidos los deberes a que se refiere el artículo siguiente.

En los supuestos a que hace referencia el apartado anterior, mientras no se apruebe el Plan Parcial, y sin perjuicio de lo establecido en los artículos 105.2 y 107 de la mencionada legislación urbanística de Cantabria, los propietarios tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de los terrenos conforme a su estricta naturaleza rústica debiendo destinarlos a los fines agrícolas, forestales, ganaderos o similares propios de los mismos. Durante este tiempo se aplicará para este tipo de suelo el régimen establecido en el artículo 113 de la Ley 2/2001 de Cantabria para el suelo rústico de protección ordinaria con la categoría de Mies (ROMI), con la excepción de las viviendas unifamiliares a que hace referencia el artículo 113.2 e) y la Disposición Transitoria Novena, que estarán prohibidas en suelo urbanizable del municipio.

Los propietarios y promotores de estos terrenos tendrán derecho a promover su transformación instando de la Administración la aprobación del correspondiente planeamiento de desarrollo o proponiendo por si mismos un Plan de iniciativa particular en los términos previstos en los artículos 57 y 75 de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio.

#### Artículo IV.6.5. Deberes en el suelo urbanizable

Para la ejecución del planeamiento de desarrollo y la consolidación del derecho a edificar los propietarios de terrenos en el suelo urbanizable tendrán los mismos deberes previstos en estas normas para los propietarios de suelo urbano no consolidado.

### Apartado 3. OBLIGACIONES CONCRETAS DE LOS PROPIETARIOS Y PROMOTORES DEL SUELO URBANIZABLE

#### Artículo IV.6.6. Condiciones para las parcelas aptas para la edificación

1. Que la respectiva parcela merezca la calificación de solar o se garantice la ejecución simultánea de la urbanización complementaria, y que merezcan la misma calificación el resto de las parcelas incluidas en la misma unidad de actuación delimitada.

2. Que se hayan cumplimentado previamente los trámites del sistema de actuación elegido para la unidad.



Ayuntamiento de Liendo

3. Que previamente a la solicitud de la licencia se hayan formalizado a favor del Ayuntamiento a través de las correspondientes Actas de Cesión las cesiones obligatorias y gratuitas correspondientes al sector o unidad de actuación libres de cargas, gravámenes y ocupantes, y que hayan sido debidamente inscritas registralmente.

**Artículo IV.6.7. Régimen transitorio sin desarrollo de planeamiento**

1. Los aprovechamientos urbanísticos atribuidos por el Plan General a los sectores de suelo urbanizable no podrán ejercerse hasta que hayan sido aprobados los Planes Parciales correspondientes, se hayan efectuado los trámites impuestos por el sistema de actuación elegido, se hayan efectuado las cesiones y se hayan ejecutado las obras de urbanización previstas en el Plan Parcial aprobado.

2. Tampoco podrán autorizarse licencias de parcelación urbanística sin la aprobación del correspondiente Plan Parcial.

3. Hasta que se produzcan las circunstancias previstas en el punto primero de este artículo no podrán ejecutarse edificios, usos o instalaciones, excepto los previstos por el artículo 105.2 de la Ley de Cantabria 2/2001 y 107 del mismo texto legal.

**Artículo IV.6.8. Incumplimiento de plazos**

El incumplimiento de los plazos señalados por el Plan General dará lugar a la aplicación de las facultades adjudicadas a la programación del Plan General en el Título II de estas Normas.



## Capítulo IV.7. REGULACIÓN DE LOS ÁMBITOS DE DESARROLLO

### Apartado 1. TIPOS DE ÁMBITO

#### Artículo IV.7.1. Objeto y regulación de los ámbitos

El Plan General define una serie de ámbitos específicos para su correcta ejecución, cuya regulación, además de obedecer al régimen general del Plan, en función de su calificación y clasificación, responde a determinaciones específicas para cada uno de ellos.

#### Artículo IV.7.2. Clases de ámbitos

Se contemplan para cada clase de suelo las siguientes situaciones:

- En suelo urbano: Actuaciones asistemáticas (Actuación Directa).  
Sectores.  
Planes Especiales.
- - En suelo urbanizable: Sectores.
- - En suelo rústico: Planes Especiales.

Asimismo, se definen las Actuaciones Aisladas como aquellas, asistemáticas, o no, en cualquier clase de suelo y cuya finalidad es el desarrollo de acciones públicas, vinculadas a sistemas generales aislados y necesarios para el desarrollo de sectores en otros casos.

### Apartado 2. ÁMBITOS DE GESTIÓN EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE

#### Artículo IV.7.3. Determinaciones Generales

1. Para el desarrollo y ejecución del presente Plan se han delimitado unidades de actuación y sectores en los que pueden cumplirse los requisitos de equidistribución previstos por la vigente legislación:

**sector:** es el ámbito de ordenación definido en el artículo 53 de la Ley de Cantabria 2/2001.

**unidad de actuación:** son las subdivisiones del sector tal y como se definen en el artículo 121 de la Ley de Cantabria 2/2001.

2. Los criterios para el desarrollo y ejecución del Plan en cada uno de los sectores o unidades de actuación previstos se establecen en las correspondientes fichas de ámbito, que se consideran, a todos los efectos, **normativa específica** de regulación del suelo urbano o urbanizable incluido en tales delimitaciones. Esta normativa específica prevalecerá sobre cualquier otra determinación contenida en el resto de la normativa, que tendrá carácter complementario y será de obligado cumplimiento para todo lo no regulado en la ficha. En concreto, serán de plena aplicación las condiciones de edificación y las condiciones de uso que se recogen en la presente normativa.

#### Artículo IV.7.4. Determinaciones específicas

1. Las fichas de ámbito contienen especificaciones relativas a la ordenación y sobre desarrollo y gestión. Todas las fichas de ámbito aportan directrices de ordenación y gestión del mismo, señalando específicamente cuáles de sus determinaciones tiene carácter vinculante y cuáles no.

Se definen la clase de los suelos, su calificación global y superficie, y dentro de cada una de éstas, las calificaciones pormenorizadas y superficies que contienen; asimismo se señalan las ordenanzas de aplicación en cada superficie calificada, su edificabilidad si es ésta la tomada como base y el aprovechamiento total obtenible con dicha edificabilidad y la superficie de calificaciones lucrativas. Como resultado se señalan el aprovechamiento medio del ámbito y su número de viviendas en el caso de uso característico residencial.

2. Las fichas establecen las características, definen el instrumento de desarrollo de planeamiento, el instrumento de reparto de cargas y beneficios y la necesidad de Proyecto de Urbanización; se define asimismo el Sistema de Actuación, la iniciativa y el plazo máximo de ejecución. Contienen las fichas de ámbitos, en el segundo bloque, un apartado que desglosa las cesiones de suelo y estima las cargas de urbanización.

### Apartado 3. VINCULACIÓN Y CONCURRENCIA DE LAS DETERMINACIONES DE ÁMBITOS

#### Artículo IV.7.5. Determinaciones vinculantes

1. Los criterios y objetivos o determinaciones particularizadas que, en su caso, se recojan tendrán carácter indicativo o vinculante de acuerdo con el propio texto que las establezca.

2. Con carácter general se consideran vinculantes los aprovechamientos señalados en la ficha, es decir, son un máximo alcanzable. Las cifras o superficies correspondientes a las cesiones de espacios libres y de equipamientos previstas tendrán el carácter de mínimas.

3. Las determinaciones establecidas en relación con el número total de viviendas de cada ámbito tendrán carácter vinculante, así como el reparto de vivienda protegida, que deberá materializarse con la distribución de regímenes que establece la legislación.

4. El número de estacionamientos propuestos en la vía pública indicado en las fichas se entenderá indicativo, pudiendo ajustarse en el desarrollo del ámbito siempre que se dé cumplimiento a lo establecido en el artículo 40 de la Ley de Cantabria 2/2001.

5. En los sectores de suelo urbanizable el aprovechamiento destinado a usos residenciales se considerará como vinculante con carácter de máximo, pudiendo transformarse en otros usos no residenciales y compatibles.



6. Las ordenaciones gráficas que aparecen dibujadas en los planos del Plan General para suelo urbano no consolidado y urbanizable serán sólo vinculantes en la medida que expresen o se refieran a los aspectos mencionados como vinculantes. Por tanto, la eventual redacción de un Plan Parcial deberá respetar éstos últimos aspectos, concretándolos en la ordenación, pero con libertad para organizar ésta de forma libre en lo referente al resto de determinaciones.

7. Se estará a las superficies reales medidas sobre el terreno con preferencia sobre las indicadas en las fichas, siempre que se acredite que se mantienen los límites señalados en la cartografía y los mismos figuren claramente identificados mediante hitos preexistentes que permanezcan inalterables.

Las determinaciones de desarrollo podrán modificarse, sin alterar las señaladas anteriormente como vinculantes y sin modificar el equilibrio de asignación de cargas entre público y privado, por el procedimiento señalado en la legislación urbanística y en estas Normas. Toda variación de las determinaciones de los Ámbitos que implicara algún incremento lucrativo o produjera lesiones a terceros produciría la necesaria y previa modificación del Plan General.

8. Las cifras económicas de las fichas son una estimación necesaria para el cálculo de la sostenibilidad económica del PGOU, por lo que no pueden considerarse vinculantes. Por el contrario, los coeficientes de reparto de las cargas entre ámbitos si son vinculantes.

9. Todas aquellas determinaciones del Plan que se consideran orientativas, aunque dispongan de un reflejo en los planos, carecen de vinculación alguna, por lo que podrán ser determinadas en el desarrollo de los instrumentos precisos para su concreción.

10. Será vinculante a todos los efectos lo que en materia de infraestructuras establezca el **Plan Especial de Infraestructuras** (PEI) para cada ámbito.

- El PEI ha de estar aprobado antes de aprobarse el oportuno Plan Parcial.
- Para poder ejecutarse el proyecto de urbanización, han de estar ejecutadas y en servicio las infraestructuras que el PEI señale como necesarias para dotar al ámbito de servicios básicos.
- El estudio económico del Plan Parcial ha de incluir el presupuesto previsto en el PEI para dotar al ámbito de servicios básicos

#### Artículo IV.7.6. Ordenación pormenorizada

1. Los suelos destinados a la materialización de aprovechamientos o la cantidad exacta de viario local podrán ser objeto de ordenación pormenorizada a realizar mediante el instrumento previsto en cada ficha.

2. La concreción del desarrollo de las unidades de actuación de los sectores delimitados podrá llevarse a cabo mediante la redacción de un Plan Parcial en desarrollo del Plan General, sin que ello pueda afectar a las

determinaciones establecidas a nivel de sector, en cuyo caso será preciso tramitar dicha alteración como modificación del presente Plan.

3. Será precisa la redacción de un Plan Parcial cuando se dedujera la imposibilidad del cumplimiento de las condiciones de la ficha o de la normativa de aplicación en el desarrollo pormenorizado del contenido de la ficha del ámbito. En este caso, conforme a lo establecido en el Artículo II.1.4, las determinaciones de detalle del Plan no tendrán validez, por lo que sólo se considerarán vinculantes las determinaciones y parámetros que lo son en la ficha del sector y no las de las unidades. Si fuera necesario alterar los parámetros vinculantes de las fichas de los sectores, será precisa la modificación del Plan General.

#### Artículo IV.7.7. Instrumentos de desarrollo

1. En los sectores del suelo urbano en los que se hayan incorporado al presente Plan las previsiones particularizadas necesarias para hacer posible su ejecución directa sin necesidad de planeamiento parcial o especial, cuando resulte preciso para la concreción de alineaciones o rasantes se elaborará un Estudio de Detalle, que podrá tramitarse de forma simultánea con el Proyecto de Urbanización correspondiente y, de ser necesario, el Proyecto de Equidistribución. En los casos específicamente señalados en las fichas, será precisa la elaboración de un Estudio de Integración Paisajística, con los contenidos definidos en la presente normativa.

2. Cuando la ejecución del planeamiento se lleve a cabo con arreglo a la ordenación y alineaciones y rasantes señalados en el planeamiento de desarrollo no será precisa la tramitación de Estudio de Detalle para el desarrollo del Plan General.

#### Artículo IV.7.8. Delimitación de unidades de actuación

1. Las unidades de actuación establecidas en el presente Plan General, o el planeamiento que lo desarrolle, para los que no resulte necesario elaborar Estudio de Detalle, se entenderán delimitados por la aprobación definitiva de dichos planes.

2. La delimitación de las unidades de actuación para las que se requiera Estudio de Detalle se podrá tramitar con carácter simultáneo a la del mencionado instrumento.

3. El Ayuntamiento podrá exigir que la delimitación de unidades de actuación y la fijación del sistema de actuación sea simultáneo a la de cualquier planeamiento parcial o especial u ordenación de detalle que desarrolle el Plan General.

En las unidades de actuación para cuyo desarrollo se exige Estudio de Detalle, el sistema de actuación que figura en la ficha tiene carácter indicativo, debiéndose proceder a su determinación en el momento de la delimitación del ámbito correspondiente. No obstante, cuando el sistema de actuación propuesto se apartase



de la previsión contenida en la correspondiente ficha, deberá razonarse en el trámite de fijación del sistema la motivación de dicho cambio.

#### **Artículo IV.7.9. Requisitos para el otorgamiento de Licencias**

Sin perjuicio de lo previsto en el Apartado 5 del presente Capítulo, en las áreas comprendidas dentro de unidades de actuación no podrán otorgarse licencias en tanto no se cumplan los requisitos establecidos en el Artículo IV.5.12, habiéndose de cumplir los siguientes requisitos:

- a) Aprobación definitiva del Estudio de Detalle, en caso de que éste sea obligatorio de acuerdo con lo especificado en la correspondiente ficha.
- b) Aprobación definitiva de la delimitación del ámbito de que se trate.
- c) Aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización en el caso de que este sea necesario para la ejecución de la ordenación.
- d) Aprobación definitiva del Estudio de Integración Paisajística cuando sea preciso.
- e) Ejecución completa de la urbanización, sin perjuicio de lo previsto en el Artículo IV.5.9
- f) Firmeza en vía administrativa del proyecto de normalización de fincas, reparcelación o compensación. Si con arreglo a lo dispuesto en la legislación vigente no resultara precisa la aprobación de un proyecto de reparcelación o compensación, será necesaria, en todo caso, con carácter previo a la licencia, la formalización de la totalidad de las cesiones obligatorias que corresponden al ámbito de gestión, libres de cargas, gravámenes y ocupantes.

#### **Apartado 4. DELIMITACIÓN, DESARROLLO Y GESTIÓN DE LOS ÁMBITOS**

##### **Artículo IV.7.10. Delimitación de los ámbitos**

1. El Plan General ha delimitado los sectores del suelo urbano y urbanizable en los cuales se produce, en ejecución del mismo, el reparto de las cargas y beneficios asignados.
2. Los criterios de delimitación y cálculo de aprovechamiento para cada uno de ellos se explicitan en la memoria y en las fichas correspondientes del Plan General.
3. La delimitación de las nuevas unidades de actuación para el desarrollo, gestión y ejecución del Plan, o la modificación de las delimitaciones propuestas por él se acordarán por el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de parte, y se ajustarán a los criterios similares a los utilizados por el Plan que cumplan con lo establecido en la legislación.

#### **Apartado 5. RÉGIMEN DEL SUELO SOMETIDO A ÁMBITO HASTA EL DESARROLLO DEL MISMO**

##### **Artículo IV.7.11. Derecho transitorio de los suelos urbanos y urbanizables sometidos a ámbito**

En tanto el planeamiento de desarrollo obligatorio y el instrumento de gestión señalado para cada ámbito no hayan recibido aprobación definitiva en vía administrativa, los suelos regulados por este régimen estarán a lo dispuesto en estas Normas:

1. Los edificios, instalaciones y usos incluidos dentro de uno de estos ámbitos quedarán fuera de ordenación a los efectos previstos en la legislación urbanística.
2. Los propietarios de terrenos incluidos dentro de estos ámbitos están obligados a mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público a los efectos y con la extensión y procedimiento de lo que a tal efecto se dispone en esta normativa (capítulos 3, 4 y 5 del título III).
3. Los terrenos incluidos dentro de estos ámbitos no podrán adquirir la calificación de solar por edificación insuficiente a los efectos de su demolición y sustitución, hasta tanto no adquieran firmeza en vía administrativa las aprobaciones de los preceptivos desarrollos de planeamiento e instrumentos de gestión.
4. En tanto no puedan ejecutarse o no se ejecuten las determinaciones del Plan General para estos suelos, el Ayuntamiento podrá establecer por acuerdo con los particulares, o por avenencia con los mismos dentro del trámite expropiatorio, o por ejercicio de la expropiación según la Norma anterior, servidumbres o derechos de superficie para usos públicos no lucrativos en régimen transitorio dentro del plazo señalado en el acuerdo o en la correspondiente acta de expropiación.
5. El inicio del trámite administrativo previo a la ejecución producirá la extinción de la servidumbre o derecho de superficie sin derecho a indemnización alguna. Los mismos efectos producirá el acuerdo de cambio del sistema de actuación previsto en el artículo 158 del Reglamento de Gestión Urbanística.
6. Los terrenos previstos por el Plan o planes que lo desarrollen como de cesión obligatoria y gratuita podrán ocuparse tras el inicio del procedimiento reparcelatorio o compensatorio en ejecución del ámbito, o por el procedimiento expropiatorio en ejecución de actuaciones aisladas en suelo urbano.
7. Los propietarios de los terrenos incluidos en estos ámbitos están obligados a la ejecución de las determinaciones del Plan General en los plazos previstos por la programación del Plan.

#### **Apartado 6. RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS LOCALES**

##### **Artículo IV.7.12. Sistemas Locales**

1. Se entiende por sistema local aquel que estructura orgánicamente un sector, gozando de una estructura equivalente a la de los sistemas generales, por lo que puede ser complementario del sistema de comunicaciones y transportes, del de equipamientos, del de espacios libres o del de infraestructuras.



Ayuntamiento de Liendo

Se obtendrán, como resultado del desarrollo de los sectores y su inclusión en las correspondientes unidades de actuación, por cesión obligatoria y gratuita, de acuerdo a lo que establece el artículo 143 de la Ley de Cantabria 2/2001.

2. En lo no regulado expresamente, serán asimilables a los sistemas generales equivalentes, siéndoles de aplicación plena las Normas Generales que establece el Plan en su título quinto.



## Título V. **NORMAS GENERALES**

### Capítulo V.1. NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

#### Sección 1. Definiciones

##### **Apartado 1. APLICACIÓN E INTERPRETACIÓN DE LAS NORMAS GENERALES**

###### *Artículo V.1.1. Definición de parámetro regulador de la edificación*

1. Se entenderá por parámetro regulador aquella variable o conjunto de ellas que definen físicamente el volumen de una construcción y su relación con la parcela sobre la que se localiza, esto es, su forma de ocupación del espacio.

2. Las presentes Normas Generales de la edificación serán de obligado cumplimiento en la totalidad del Término Municipal con independencia de la clasificación del suelo. No obstante lo anterior, el suelo clasificado como urbano por el presente Plan General podrá, a través de las ordenanzas de Edificación y Usos, contener sus propios parámetros reguladores.

##### **Apartado 2. DEFINICIÓN DE PARÁMETROS QUE AFECTAN A LA PARCELA**

###### *Artículo V.1.2. Área o zona*

Es la superficie de terreno que presenta la calificación pormenorizada y la misma clase de suelo.

###### *Artículo V.1.3. Parcela*

1. Es toda porción de suelo, edificable, o no, que constituye una unidad física y predial y que posee los requisitos para ser inscrita como finca independiente en el Registro de la Propiedad.

2. Las parcelas serán soporte de usos y edificación en función de la clasificación y calificación de suelo realizada por el presente Plan General y servirán como marco de referencia a los índices de densidad y aprovechamiento, así como para asegurar la unidad mínima de construcción.

3. *Parcela bruta*: es la superficie comprendida dentro del perímetro definido por los linderos de la parcela según medición topográfica.

4. *Parcela neta*: es la superficie, medida a partir de la bruta, que se corresponde con el área comprendida dentro del perímetro definido por los linderos de la parcela una vez deducidas las superficies correspondientes a viario y demás cesiones obligatorias que no puedan ser nunca privatizables.

###### *Artículo V.1.4. Superficie mínima de parcela o parcela mínima*

1. Es la porción de suelo mínima e indivisible que se determina en cada zona según los parámetros de superficie y las dimensiones lineales de las partes de su perímetro.





2. La construcción en parcelas inferiores a la definida como mínima, que puedan justificar su preexistencia anterior al planeamiento y donde se justifique la imposibilidad del cumplimiento de esta condición, será posible siempre que:

- La construcción cumpla los restantes parámetros definidos por la ordenanza particular de edificación.
- Los Servicios Técnicos Municipales estimen positivamente la solicitud de exención basándose en circunstancias urbanísticas justificadas.

3. En una parcelación no se podrán generar nuevos volúmenes disconformes en las parcelas resultantes, según los parámetros y las condiciones aplicables en cada zona, que tendrán que cumplir los parámetros de superficie, forma y perímetro que se regulen para cada zona.

4. En ningún caso podrán realizarse parcelaciones en fincas que no cumplan con lo establecido en el Artículo III.2.24.

#### Artículo V.1.5. Linderos de parcela

1. Se entiende por linderos las líneas que definen los límites de una parcela separándola de sus colindantes. Podrán ser de dos tipos:

- a) *Lindero frontal*: aquel o aquellos que definen el límite de la parcela con el viario o espacios libres públicos. Cuando la parcela tenga varios linderos frontales, se entenderá por frente de parcela el que dé a la calle de mayor jerarquía. En el caso de linderos junto a viario de similar jerarquía se entenderá por frente de parcela el de mayor longitud.
- b) *Lindero lateral o trasero*: aquel o aquellos que definen el límite de la parcela con el resto de parcelas colindantes, o de viario público en su caso.

2. El Ayuntamiento podrá exigir a los titulares el amojonamiento y señalamiento de los linderos de parcela cuando lo estime conveniente

#### Artículo V.1.6. Frentes mínimos o máximos de parcela

Los establecidos por la ordenanza particular de edificación en cada caso. Se entenderán mínimos o máximos a lindero frontal.

#### Artículo V.1.7. Fondos mínimos o máximos de parcela

Esta dimensión se tomará trazando la perpendicular al lindero frontal, debiendo cumplir la finca el fondo máximo o mínimo establecido por la Ordenanza particular de edificación.

#### Artículo V.1.8. Alineaciones

Se entiende por alineaciones las líneas que definen las condiciones de trazado de las edificaciones o cierres de parcelas resultantes, bien de la aplicación de los retranqueos obligados o bien por estar expresamente señaladas por el planeamiento. Se establecen los tipos siguientes:

- a) *Alineación exterior o de parcela*: es la línea que separa los suelos destinados a viario o a espacios libres públicos de los destinados a otro uso al delimitar el perímetro exterior de una manzana o parcela.
- b) *Alineación interior o de la edificación*: es la línea que separa las superficies edificables de las libres dentro de una parcela.
- c) *Alineación oficial u obligatoria*: es aquella que el planeamiento establece como vinculante.

#### Artículo V.1.9. Rasante

Se entenderá por rasante la línea que determina la inclinación respecto del plano horizontal de un terreno o vía.

La rasante de una finca con acceso a vía pública se entenderá que es coincidente, en la línea marcada por la alineación del Plan General, con la rasante de esta misma vía.

#### Artículo V.1.10. Superficie ocupable

1. Es aquella superficie sobre la que deben asentarse las edificaciones en cada parcela.

2. La superficie ocupable deberá cumplir todas y cada una de las condiciones que sobre retranqueos, ocupación, fondo máximo edificable, separación a otras edificaciones, etc., señala la correspondiente Ordenanza.

3. Al efecto de cuantificar la superficie ocupada por una edificación, se tendrán en cuenta todas las edificaciones, sobre rasante, existentes en la parcela con carácter permanente, sean principales o secundarias:

- a) Se entenderá por superficie ocupada por la edificación, la que resulta de la proyección vertical de ésta, sobre el plano rasante del terreno. Se excluirá de este conjunto la superficie correspondiente a los patios interiores de la edificación siempre que sean abiertos, o siendo cubiertos, cuando el recinto objeto de cobertura esté delimitado a lo sumo por tres muros de cerramiento de fachada. Asimismo, se excluirá la proyección de los cuerpos volados y aleros de cubierta.
- b) Las construcciones bajo rasante podrán ocupar los espacios libres correspondientes a retranqueos, patios interiores y separaciones a linderos, salvo que exista limitación expresa en la Ordenanza particular. No podrán rebasar, por el contrario, los límites de la alineación exterior, ni siquiera por anclaje de muros u otros elementos constructivos auxiliares.



**Artículo V.1.11. Espacio libre de parcela**

Es aquella superficie complementaria a la ocupable dentro de cada parcela.

**Artículo V.1.12. Solar**

Tendrán la condición de solar aquellas parcelas de suelo urbano aptas para la edificación que reúnan los requisitos que se exigen en el Artículo IV.5.8.

**Apartado 3. DEFINICIÓN DE PARÁMETROS QUE AFECTAN A LA EDIFICACIÓN**

**Artículo V.1.13. Línea de edificación**

Es la intersección del plano de fachada de la edificación con la rasante del terreno. Podrá definirse según determine la Ordenanza, en relación a la alineación y al lindero.

Se entiende por *plano de fachada* al plano vertical situado por encima del terreno que separa el espacio edificado del no edificado, incluyendo en su interior todos los elementos del alzado del edificio, incluidas las escaleras cubiertas y excepción hecha de los cuerpos volados abiertos y salientes permitidos.

**Artículo V.1.14. Fondo edificable**

Línea de edificación posterior medida perpendicularmente desde la alineación exterior.

**Artículo V.1.15. Retranqueo**

Es la distancia máxima o mínima a la que debe situarse la línea de edificación con respecto al paramento o lindero que se indique.

Su valor se medirá en la perpendicular trazada desde cualquiera de los puntos de la edificación que se indique (fachada, cuerpos volados, etc.), hasta los linderos de parcela (alineación exterior), diferenciando en su caso lindero principal (coincidente con la alineación oficial), de los laterales y del trasero.

**Artículo V.1.16. Separación entre edificaciones**

1. Se entiende por separación entre edificaciones la menor distancia entre las líneas de edificación de edificios situados, bien en la misma parcela, bien en parcelas colindantes, así como entre edificios situados a ambos lados de un viario.

2. La medición de la separación de edificaciones entre sí o entre edificaciones y sus linderos, cuando venga referida a una proporción sobre la altura de los mismos, se efectuará considerando como punto de medición la altura de la edificación o de coronación en función de que se enfrente faldón o hastial.

**Artículo V.1.17. Superficie edificable**

1. Es el valor máximo total, expresado en m<sup>2</sup>c, de la edificación que puede realizarse sobre una parcela, resultante de aplicar la edificabilidad que le corresponde en aplicación de las presentes Normas, corregidas por la exigencia de cumplimiento de los parámetros de forma definidos en las Normas Generales de Edificación y las Ordenanzas de Edificación y Usos.

2. En el sumatorio de superficie edificable se incluirá:

- La superficie construida de todas las plantas transitables y accesibles del edificio sobre rasante.
- La superficie construida en plantas bajo cubierta por toda aquella superficie de altura libre superior a 1,50 metros.
- Los cuerpos volados, salientes, terrazas y miradores cerrados.
- Los semisótanos.
- Las construcciones bajo rasante, que computarán al 50%
- Los soportales, plantas bajas diáfanas y porches, que computarán al 50%, salvo que estén destinadas al uso público, caso en el que no se considerarán computables.

3. Quedarán excluidos del cómputo:

- Los patios interiores a la edificación o abiertos a fachada.
- Los elementos ornamentales de remate de cubierta, siempre que sean abiertos.
- Las superficies de planta de entrecubiertas, sótanos o semisótanos destinadas a sala de maquinaria de ascensores y demás instalaciones comunitarias, así como los trasteros en estas plantas, siempre que no se excedan la proporción de 1 por vivienda, con una superficie de no más del 20% de la misma.
- En las viviendas unifamiliares la superficie máxima excluida del computo como instalaciones se fija en 6 m<sup>2</sup>c, debiéndose localizar en sótano y semisótano.
- Las superficies con altura inferior a 1,50 metros.
- Los vuelos abiertos (transitables o no).

4. No computan las entreplantas de los usos productivos preexistentes, siempre que ello no suponga un aumento de volumen de la edificación.

**Artículo V.1.18. Edificabilidad**

1. El coeficiente de edificabilidad es la relación entre la superficie total edificada y la superficie de la parcela o del terreno resultante de la ordenación.

2. Se distinguen dos formas de expresar la edificabilidad:



- a) *Edificabilidad bruta*: Cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie total de un área, o unidad de actuación, incluyendo, tanto las parcelas edificables como los suelos que han de quedar libres, y de cesión obligatoria.
- b) *Edificabilidad neta*: Cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie edificable y el suelo de la parcela neta.

3. La determinación del coeficiente de edificabilidad se entiende como el señalamiento de una edificabilidad máxima; si de la conjunción del mismo con otras condiciones se concluyese una superficie total edificable menor, será éste el valor que sea de aplicación.

#### Artículo V.1.19. Ocupación

1. Porcentaje de superficie de parcela edificable que puede ser ocupada por la edificación en atención a la definición de la superficie ocupable.

2. El coeficiente de ocupación se establece como ocupación máxima; si de la aplicación de otras condiciones resultase una ocupación menor, será este valor el que sea de aplicación.

#### Artículo V.1.20. Superficie útil

Se define la superficie útil como la superficie construida no ocupada por fachadas, tabiques, cerramientos, estructura, conducciones y canalizaciones de sección horizontal superior a 100 centímetros cuadrados u otros elementos materiales análogos, excluyendo también la superficie de suelo cuya altura libre no sea superior a 1,50 metros.

#### Artículo V.1.21. Superficie construida

1. Se define la superficie construida *por planta* como la comprendida dentro de los límites exteriores de cada una de las plantas de la edificación de acuerdo con la definición de superficie edificable.

2. Se define la superficie construida *total* como la suma de las superficies construidas de cada una de las plantas que componen el edificio, tanto sobre rasante como bajo rasante.

#### Artículo V.1.22. Longitud máxima de la edificación

Es la dimensión máxima tolerable para un cuerpo único de edificación. Se medirá en proyección y en toda su longitud, con independencia de que su edificación no se realice en línea recta y la construcción presente quiebros o retranqueos.

#### Artículo V.1.23. Altura de la edificación

Es la distancia vertical medida desde el encuentro de la rasante de la acera con el plano vertical de la fachada exterior del edificio o, en su caso, el punto más bajo del terreno en contacto con la edificación hasta

la línea de encuentro del plano de fachada con el plano superior del último forjado de cubierta de la última planta habitable.

#### Artículo V.1.24. Altura de coronación

Es la resultante de incrementar la altura de la edificación en:

- La correspondiente a la altura del peto de protección en su caso.
- La correspondiente a la cumbrera exterior de la cubierta en caso de cubiertas inclinadas, medidas desde el plano superior del último forjado.

#### Artículo V.1.25. Medición de la altura de los edificios

1. La altura de la edificación se medirá, en cada una de sus fachadas, desde la vía pública, rasantes oficiales, o desde el terreno natural.

2. Cuando se trate de edificios situados en terrenos con pendiente *transversal al viario principal*, la altura de la fachada se medirá desde la rasante correspondiente al viario, pudiéndose volver a medir desde cada punto de la misma fachada, en el que la pendiente del terreno produzca un desnivel igual a 1,50 metros con respecto al punto de referencia anterior.

3. En el caso de edificios situados en terrenos con pendiente en sentido *paralelo al viario principal* la altura se medirá desde la rasante correspondiente al punto más bajo de la fachada, repitiéndose la medición en cada punto de la misma fachada en el que la diferencia de nivel del viario respecto al punto de referencia anterior sea igual a 1,50 metros.

4. Para edificaciones con fachada en esquina a dos viales, la altura se considerará de manera independiente en cada vial con los criterios del punto anterior, pudiendo trasladarse la altura mayor a la calle de altura menor en una longitud máxima de 10 metros desde el vértice de la esquina.

#### Artículo V.1.26. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima de la edificación

Con independencia de lo regulado en las Ordenanzas particulares se admitirán:

- Los antepechos exclusivamente ornamentales con una altura máxima de 1,20 metros.
- Las vertientes de cubierta y los remates de cajas de escaleras, ascensores y otras instalaciones, que en ningún caso rebasarán los planos con inclinación de 45 grados apoyados a un metro de los bordes exteriores (excepto los vuelos abiertos) del forjado correspondiente a la altura máxima de la edificación, ni sobrepasarán una altura máxima de 5 ml sobre la máxima de la edificación, excepto la prolongación de la cubierta hasta la cobertura del alero.
- Cuando la Ordenanza de aplicación autorice el uso residencial en entrecubiertas se entenderá que lo es exclusivamente en una planta.



- Las chimeneas de ventilación o evacuación de humos, con las alturas que sean exigibles de acuerdo con la normativa técnica aplicable y el buen hacer constructivo.
- Los paneles de captación de energía solar y algunas otras pequeñas instalaciones como depósitos de expansión de calefacción, bomba de calor, etc., construidos sin que desfiguren el equilibrio estético de la propia construcción, ni supongan un elemento distorsionante del ambiente urbano, que deberán incluirse en la envolvente de cubierta siempre que ello sea posible.
- Los elementos ornamentales aislados que no permitan su aprovechamiento posterior.
- Se permitirá una tolerancia máxima de 1,00 ml, medido en la prolongación vertical de la alineación de fachada para arbitrar soluciones exclusivamente constructivas de canalón y aleros.

*Semisótano:* planta bajo rasante que, no cumpliendo las condiciones de sótano, tiene la totalidad de la superficie de la cara superior de su forjado inferior por debajo de 125 centímetros, medidos en vertical, respecto a la rasante aplicable.

#### **Artículo V.1.27. Altura libre de planta edificada**

Será la que determine la Ordenanza particular correspondiente en función del uso de la edificación, entendiéndose medida desde la cara superior del forjado inferior de la planta hasta la cara inferior del forjado superior de la misma. La medición se realizará entre caras de paramentos terminados.

#### **Artículo V.1.28. Entreplantas**

1. Se entenderá por entreplantas aquellas que, sin rebasar el 50% de la superficie de la planta baja, tienen su forjado en una posición intermedia entre los forjados superior e inferior de la planta baja. Deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Salvo en zonas donde el uso predominante sea el productivo, el forjado no podrá llegar en fachada principal a la vertical de ésta, debiendo quedar a una distancia mínima de tres metros respecto a la línea de fachada.
- En cualquier supuesto, la altura libre de la planta resultante y de la entreplanta, serán de 2,50 ml como mínimo.

2. Si un local, con entreplanta autorizada, se subdividiese en diferentes locales, deberán cumplirse para cada uno de ellos las condiciones anteriores.

#### **Artículo V.1.29. Planta baja**

Se entenderá por planta baja aquella cuya cota media, de la cara superior de su forjado inferior respecto a la rasante del terreno o la urbanización exterior, sea menor en el valor absoluto de 125 centímetros.

#### **Artículo V.1.30. Sótano y semisótano**

Se entenderá por plantas sótano todas aquellas que tengan la cara inferior de su forjado de techo enteramente por debajo de la rasante aplicable a efectos de cómputo de la altura de la edificación.



## Sección 2. Condiciones higiénicas y de calidad de la edificación

### Apartado 1. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

#### Artículo V.1.31. Condiciones básicas de las piezas habitables

##### 1. Habitación exterior

Es la que dispone de huecos de ventilación e iluminación que cumplen las siguientes condiciones:

- a) En todo caso deberá de cumplir las condiciones de superficie de huecos y ventilación correspondientes a cada uso.
- b) Están en alguna de las siguientes situaciones:
  - Los huecos se abren a la red viaria o espacio libre público.
  - Los huecos se abren a un espacio libre de parcela unido a la vía pública en que pueda inscribirse un círculo de 16 metros de diámetro, siendo su abertura al menos de 6 metros y la profundidad máxima una vez y media la anchura.
  - Los huecos se abren a un patio de manzana, parcela o luces que cumplan la norma correspondiente a patios.

##### 2. Habitación interior

Es aquella cuyos huecos, si existieran, no cumplen las condiciones indicadas en el artículo precedente.

##### 3. Pieza habitable.

Es aquella donde se desarrollan actividades de estancia, reposo o trabajo, que requieran la permanencia de personas.

#### Artículo V.1.32. Piezas habitables en plantas sótano y semisótano

1. No podrán instalarse en sótano o semisótano piezas habitables destinadas a usos residenciales, a excepción de las instalaciones sanitarias. Para otros usos, sólo se admitirán en sótanos piezas habitables cuando aquéllos sean complementarios de los desarrollados en planta baja, entendiéndose a estos efectos que:

- Todos los usos de equipamiento son complementarios entre sí.
- En los usos privados la complementariedad exige la conexión física entre las plantas.

2. En cualquier caso podrán admitirse en planta semisótano y sótano únicamente aquellos usos e instalaciones que cumplan los requisitos establecidos por la normativa de protección de incendios, seguridad e higiene en el trabajo y demás normativa aplicable en materia de seguridad, salubridad o protección ambiental.

#### Artículo V.1.33. Condiciones de los patios

Los patios de luces que definen el espacio destinado a proveer de iluminación y ventilación natural a las piezas habitables que no abren a fachada o espacio libre público o privado deberán cumplir en todo caso las condiciones siguientes:

- Los patios interiores y los adosados a linderos dispondrán de unas dimensiones mínimas que se ajustarán a la normativa para viviendas de Protección Oficial vigente y en cualquier caso tendrán una dimensión mínima de 3 metros en cada uno de sus lados.
- Los patios deberán contar con acceso desde el portal, caja de escaleras u otro espacio común de la edificación, a fin de posibilitar la obligada limpieza y policía de los mismos.
- Las luces mínimas entre paramentos establecidas por estas Normas no podrán reducirse con cuerpos salientes, todo ello sin perjuicio de eventuales derechos y servidumbres civiles de terceros que pudieran hacerse valer en el ámbito jurídico privado.
- El pavimento del patio estará como máximo a nivel del suelo de la dependencia más baja que abra huecos a él y esté destinada a pieza habitable.
- Los patios podrán cubrirse con claraboyas o lucernarios traslúcidos, siempre que estos elementos dejen un espacio perimetral desprovisto de cierres de cualquier tipo entre los muros de patio y el elemento de protección, que permita una superficie de ventilación mínima superior al 40% de la del patio. En este caso se adoptarán las medidas técnicas necesarias para el cumplimiento de las normas vigentes de aislamiento acústico.
- En el caso de dejar medianeras al descubierto se atenderán a lo señalado en el Artículo V.1.55.

El patio inglés es aquél cuya cota de suelo está por debajo de la rasante del terreno, situándose en la fachada del edificio. Deberá cumplir estar dotados de cerramientos, barandillas o protecciones adecuadas. Su ancho mínimo será de 3,0 ml, pudiéndose reducir hasta 2,50 ml (en su base) en el caso de que el paramento frente a la fachada fuese sustituido por un talud convenientemente tratado o ajardinado, que formase un ángulo con la línea del forjado inferior de la pieza habitable, inferior a los 60 grados.

#### Artículo V.1.34. Condiciones de seguridad de los elementos de fachada

En la composición de las fachadas de edificios se tendrán en cuenta como normas de seguridad en lo que se refiere a huecos, ventanas, protecciones y cerramientos lo que al respecto establece el CTE (DB-SUA "Seguridad de utilización y accesibilidad", Sección 1 "Seguridad frente al riesgo de caídas").

Se procederá a la sustitución de elementos o acabados de fachada que por degradación, u otros motivos, puedan suponer riesgo a vía pública, siempre que se utilicen materiales de igual aspecto estético y previo informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales.

#### Artículo V.1.35. Condiciones de elementos comunes

1. El acceso al edificio y locales podrá realizarse desde vías o espacio libre público y desde un espacio libre privado cumpliendo lo establecido en CTE, SUA-1.

2. Tanto las escaleras, como los espacios que permiten la comunicación entre los distintos locales o viviendas del edificio, entre ellos y los accesos con el exterior, y entre ellos y los cuartos de instalaciones, garajes y otras



piezas que integren la construcción son elementos de circulación (los portales, rellanos, escaleras, rampas, distribuidores y pasillos) y cumplirán el CT-DB-SUA.

3. Los portales y pasos de entrada de vehículos, así como las rampas cumplirán lo establecido en el CTE-DB-SUA-8 y demás normativa concordante.

4. En relación a las medidas de los diferentes elementos a los que se hace referencia en el presente artículo, se cumplirá, sin perjuicio de lo establecido en la normativa específica de protección contra incendios, especialmente lo prescrito en el CTE (DB SI "Seguridad en caso de incendio" Sección 3 "Evacuación de ocupantes", Apartado 4 "Dimensionado de los medios de evacuación").

**Artículo V.1.36. Condiciones de los locales no residenciales en tanto no estén habitados**

1. Los locales de planta baja deberán estar separados de la red viaria o espacios libres mediante un cerramiento que, como mínimo, presentará en su paramento exterior convenientemente raseados con mortero de cemento y pintados.

2. El techo de los locales, deberá estar asimismo convenientemente raseado, así como las paredes que delimiten con zonas comunes del edificio.

3. Dispondrán de un acceso desde la red viaria o espacio libre público o privado mediante puerta peatonal de chapa con marco de hierro convenientemente pintado con objeto de evitar la corrosión del mismo. La anchura de la puerta no podrá ser superior a un metro.

**Apartado 2. CONDICIONES DE CALIDAD CONSTRUCTIVA DE LA EDIFICACIÓN**

**Artículo V.1.37. 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.

Se prestará especial cuidado en el tratamiento de los puentes térmicos, y todos los paramentos tanto verticales como horizontales que estén en contacto con locales no calefactados deberán estar perfectamente aislados, aplicando las condiciones que se deriven del cumplimiento del CTE (DB HE "Ahorro de energía" Sección 1 "Limitación de demanda energética").

2. Se dotará a las edificaciones de un adecuado aislamiento acústico, empleando los materiales y soluciones adecuados, que deberán quedar debidamente justificados en el proyecto presentado para la obtención de licencia.

En cualquier caso, se aplicarán las condiciones que se deriven del cumplimiento del CTE (DB HR "Protección frente al ruido").

3. Toda habitación debe estar protegida 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 impermeabilizadas y aisladas según las condiciones que se establecen en el CTE (DB HS "Salubridad" Sección 1 "Protección frente a la humedad").

4. Las carpinterías exteriores tendrán una permeabilidad al aire de acuerdo con lo establecido a tal efecto en el CTE (DB HE "Ahorro de energía" Sección 1 "Limitación de demanda energética").

**Artículo V.1.38. Supresión de barreras arquitectónicas**

En todas las edificaciones que alberguen usos de carácter público será de aplicación la normativa al respecto sobre supresión de barreras arquitectónicas y la que pudiera promulgarse. En particular, deberán justificar el cumplimiento de la Ley 5/2003, o LIONDAU, así como el Real Decreto 505/2007 y los documentos técnicos que pudieran promulgarse en su desarrollo.



### Apartado 3. CONDICIONES DE LAS INSTALACIONES

#### Artículo V.1.39. Certificación de fin de obras

La dirección facultativa de las obras deberá certificar al final de las mismas el cumplimiento de cuantas prescripciones técnicas se contienen en el presente apartado.

#### Artículo V.1.40. Condiciones del suministro de agua e instalaciones de fontanería

1. Todo edificio deberá contar en su interior con servicio de agua corriente potable, con la dotación suficiente para las necesidades propias del uso.

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

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

- La previsión en cada acometida de un espacio para la instalación de un contador. Dicho contador deberá instalarse en las condiciones que estipule el Ayuntamiento al objeto de poder garantizar la lectura de los consumos, así como lo establecido en el CTE-DB-HS-4.
- En edificios de tipo colectivo, naves adosadas, edificaciones en hilera o similares, se empleará preferentemente el sistema de contadores divisionarios, que se alojará en un lugar accesible de uso común del inmueble que dispondrá de un sumidero convenientemente conducido a la red de aguas residuales, con acceso directo e independiente desde una zona de uso común, estando prohibido el sistema de contador general.
- La instalación de los elementos o equipos reguladores de presión, cuando existan, en un local con sumidero convenientemente conducido a la red de aguas residuales.
- El trazado de las conducciones de agua fría y caliente en las condiciones de separación entre ellas, y respecto de las conducciones eléctricas y focos de calor, indicadas en la Normativa vigente de obligatorio cumplimiento, y la posibilidad de la libre dilatación de las canalizaciones, respecto a sí misma y en los encuentros con otros elementos constructivos, así como la protección de los materiales de la instalación, de la agresión ambiental, de otros materiales no compatibles y del agua fría o caliente.
- En las zonas en que no se garantice el suministro de agua a la presión necesaria, se instalarán grupos de presión y depósitos acumuladores que cubran las necesidades de la demanda. Dichos depósitos dispondrán de una válvula que impida que los golpes de ariete producidos por el bombeo se transmitan a la red general de acuerdo con lo establecido en el CTE-DB\_HS-4.

4. En el proyecto de la **instalación de calefacción** deberá buscarse la solución de diseño que conduzca a un mayor ahorro energético, así como a la utilización de energías limpias, justificando el cumplimiento de la normativa aplicable al tipo de instalación; en este sentido, se justificará plenamente el cumplimiento de las prescripciones detalladas en el CTE ((DB HE "Ahorro de energía" Sección 1 "Limitación de la demanda de energética" y Sección 2 "Rendimiento de las instalaciones térmicas").

5. En edificios de nueva planta, y en obras de reforma, rehabilitación y renovación, deberá existir **instalación de agua caliente** en todos los aparatos sanitarios destinados a la higiene y aseo de las personas, así como en los utilizados para la limpieza doméstica, preferentemente con sistemas mezcladores. La producción de agua caliente deberá realizarse en las condiciones que la normativa aplicable establezca, teniendo especial cuidado en el cumplimiento de los valores establecidos para el empleo de energías renovables. En este sentido, se tomarán como valores mínimos los establecidos en el CTE (DB HE "Ahorro de energía" Sección 4 "Contribución solar mínima de agua caliente sanitaria").

#### Artículo V.1.41. Desagües de pluviales

1. El desagüe de las bajantes de aguas pluviales se resolverá en el interior de la finca sin que éste ni las arquetas invadan la vía pública o con una única acometida a la red pública de saneamiento específica de pluviales. De no existir red separativa frente al inmueble, deberán conducirse por el vial hasta la red de drenaje del vial más próximo, sin afectar a las parcelas colindantes y en las condiciones que establezcan los Servicios Técnicos Municipales, admitiéndose pozos de infiltración en casos justificados y acreditando su capacidad.

2. Se estudiará la posibilidad de utilización de agua de lluvia para usos domésticos que no requieran agua potable: cisternas de inodoros, riego de zonas verdes, etc., de tal forma que se reduzca el consumo de agua potable con la consiguiente disminución del número de metros cúbicos de agua enviados a la depuradora.

3. Las instalaciones de evacuación de aguas pluviales en los edificios cumplirán las condiciones que se deriven del cumplimiento del CTE (DB HS "Salubridad" Sección 5 "Evacuación de aguas").

#### Artículo V.1.42. Evacuación de aguas residuales

Las instalaciones de saneamiento quedarán definidas por la capacidad de evacuación de aguas sucias en el edificio, de acuerdo con las condiciones que se deriven del cumplimiento del CTE (DB HS "Salubridad" Sección 5 "Evacuación de aguas"), de forma que:

- Los encuentros de las bajantes con la red horizontal de saneamiento, mediante arquetas cuando la red sea enterrada y con registros cuando sea suspendida, situadas en cualquier caso en el interior de la finca.
- La situación de una arqueta o pozo general de registro entre la red horizontal de saneamiento y la red general de alcantarillado situada en el interior de la finca.



- La disposición de una arqueta separadora de fangos, grasas o materiales cuyo vertido no resulta admisible a la red general de saneamiento antes de la arqueta o pozo general de registro, procedentes de garaje o aparcamiento y otras que contengan materias no admisibles.

En función de las particularidades de la red de evacuación en la parcela, los Servicios Técnicos Municipales podrán exigir sistemas de decantación (o incluso fosas sépticas) previa a la conexión a la red municipal.

#### Artículo V.1.43. 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, excepto en el caso de salidas de calderas estancas individuales de gas, que cumplirán con lo establecido en el RITE y en el RD 919/2006, de 28 de julio, por el que se aprueba el Reglamento técnico de distribución y utilización de combustibles gaseosos y sus instrucciones técnicas complementarias. Se exceptúan de lo anterior las instalaciones correspondientes a procesos industriales cuyas necesidades específicas así lo requieran siempre que estén situados en edificio de uso exclusivo.

2. Cabrá autorizar la evacuación de humos utilizando los patios comunes del edificio siempre que:

- a) el conducto o chimenea esté provisto de aislamiento y revestimiento suficientes para evitar que la radiación de calor se transmita a las propiedades contiguas y se cumplan las condiciones de protección frente al ruido del CTE-DB-HR
- b) el paso y salida de humos no incida en huecos existentes o reduzca sus luces rectas
- c) no se mermen las condiciones dimensionales mínimas del patio.

3. Los conductos no discurrirán visibles por las fachadas exteriores y se elevarán como mínimo 1 metro por encima de la cumbrera más alta situada a menos de 8 metros

4. El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime pertinentes cuando una salida de humos, a su juicio, pueda causar molestias o perjuicios, llegando al empleo preceptivo de purificadores en las salidas de humos de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción y salida de humos y vahos de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes o cafeterías.

5. En cualquier caso, y con la consideración de condiciones mínimas en lo que a condiciones para la evacuación de humos, se cumplirá lo prescrito en el CTE (DB HS "Salubridad" Sección 3 "Calidad del aire interior").

#### Artículo V.1.44. Evacuación de basuras

La instalación de la evacuación de basuras se definirá por su capacidad de recogida y almacenamiento, en función de las necesidades de los usuarios, según condiciones higiénicas, y de almacenamiento, de acuerdo

a lo prescrito por el CTE (DB HS "Salubridad" Sección 2 "Recogida y evacuación de residuos"), así como cualquier ordenanza municipal que lo regule.

#### Artículo V.1.45. Instalaciones de electricidad y energía

##### 1. Instalaciones de electricidad y de baja tensión.

Las instalaciones de electricidad y de baja tensión en el edificio quedarán definidas por las prescripciones técnicas de obligado cumplimiento (empleando como referencia el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión), así como por las normas particulares o recomendaciones de las empresas suministradoras.

Las instalaciones de iluminación en los edificios cumplirán las condiciones que se deriven del cumplimiento del CTE (DB HE "Ahorro de energía" Sección 3 "Eficiencia energética de las instalaciones de iluminación"), siendo el ahorro energético y la eficiencia criterios fundamentales a tener en cuenta en el diseño de las mismas.

Las instalaciones garantizarán el nivel de iluminación adecuado en todos los recintos, en función del uso de los mismos, de modo que se cumplan las condiciones de seguridad establecidas por el CTE-DB-SUA.

La instalación de puesta a tierra quedará definida por la resistencia eléctrica que ofrezca la línea, considerando las sobretensiones y corrientes de defecto que puedan originarse en las instalaciones eléctricas, antenas, pararrayos y grandes masas metálicas estructurales o de otro tipo. En todo edificio de nueva construcción, se exigirá la puesta a tierra de las instalaciones y estructura del edificio, con las condiciones de cálculo y diseño que determinan el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y demás normativa vigente de obligatorio cumplimiento.

##### 2. Instalaciones de gas.

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

En las soluciones constructivas de los elementos que compongan la red, se resolverá el tendido de canalizaciones a partir de galerías técnicas registrables o patios, preservando las fachadas con visión directa desde espacios de uso público.

Las acometidas de gas y los armarios de maniobra de cualquier edificio o instalación se realizarán de acuerdo a la normativa específica, prestando especial cuidado en la ventilación de los diferentes elementos y espacios que ocupen. No obstante se proyectarán dichas instalaciones integradas en el conjunto de la edificación, empleando siempre una solución que tenga en cuenta el impacto estético visual, sobre todo en zonas de especial salvaguarda ambiental.





### 3. Instalaciones de combustibles líquidos.

Cuando la fuente de energía utilizada sean los derivados del petróleo, además del estricto cumplimiento de la legislación sobre Contaminación Atmosférica, los Servicios Técnicos Municipales vigilarán de modo especial la instalación de los depósitos de almacenamiento del combustible.

La instalación de depósitos de combustible quedará definida por las necesidades de consumo de combustibles y la autonomía fijada por la normativa vigente de obligado cumplimiento (empleando como referencia el Reglamento sobre instalaciones de almacenamiento de Gases Licuados del Petróleo –GLP- en depósitos fijos).

### 4. Instalaciones de combustibles sólidos.

Las calderas y quemadores que utilicen el carbón, la leña o biomasa como fuente de energía, cumplirán la normativa que les es propia, y contarán con los filtros y medidas correctoras suficientes para reducir al mínimo la emisión de humos, gases y otros contaminantes atmosféricos, de acuerdo con la normativa específica, así como lo prevenido en el RITE.

### 5. Instalaciones de energía solar.

Todas las edificaciones de nueva planta deberán cumplir las condiciones establecidas en el CTE (DB HE "Ahorro de energía" Sección 4 "Contribución solar mínima de agua caliente sanitaria" y Sección 5 "Contribución fotovoltaica mínima de energía eléctrica"), de modo que parte de la energía demandada proceda de una fuente de energía renovable. Esta previsión tendrá en cuenta el impacto estético visual, sobre todo en zonas de especial salvaguarda ambiental.

En el caso de ser precisa la instalación de un sistema de captadores solares, éstos se incluyen en las construcciones admitidas por encima de la altura máxima de edificación.

#### Artículo V.1.46. Instalaciones de telecomunicación

1. Todos los edificios de nueva construcción incluidos en el ámbito de aplicación del Real Decreto-ley 1/1998, de 27 de febrero, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación deberán disponer de una infraestructura común de telecomunicaciones en el interior de los edificios.

2. La acometida telefónica y los armarios de maniobra de cualquier edificio o instalación se realizarán en subterráneo y por el interior de los edificios y nunca en aéreo ni sobrepuestos a la fachada.

3. La canalización general se realizará a través de zonas comunes del edificio exceptuando las fachadas visibles desde espacios de uso público, hasta la acometida de cada local o vivienda.

4. El mástil de la antena de telecomunicaciones se situará sobre un elemento resistente destinado a este fin, de forma que no causen sus fijaciones perjuicios al recubrimiento de la cubierta. La canalización general de distribución se resolverá por zonas comunes del edificio exceptuando las fachadas visibles desde espacios de uso público, hasta la acometida de cada local o vivienda.

5. La instalación de antenas parabólicas deberá cumplir toda la reglamentación de obligado cumplimiento y aquella que pueda llegar a promulgarse. En particular, se evitará que las antenas deterioren la imagen urbana del edificio, así como que éstas incumplan las normativas de protección medioambiental. Se situarán obligatoriamente en la cubierta y nunca en la fachada.

#### Artículo V.1.47. Servicios postales

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

#### Artículo V.1.48. Instalación de acondicionamiento de aire y ventilación

1. Salvo en el caso de locales que, por las características peculiares del uso a que se destinen, requieran el aislamiento de la luz solar o deban ser cerrados, en los que la ventilación y climatización del local se hará exclusivamente por medios mecánicos, no cabrá la ventilación de un local sólo por procedimientos tecnológicos. La previsión de instalación de aire acondicionado no se traducirá en inexistencia de ventanas o incumplimiento de las condiciones de iluminación y ventilación natural establecidas para cada uso, sino que los sistemas naturales y mecánicos serán complementarios.

2. Las instalaciones de aire acondicionado cumplirán la normativa de diseño, funcionamiento y mantenimiento que le sea de aplicación de acuerdo al Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios y aquellas otras que puedan imponerse desde el propio Ayuntamiento.

#### Artículo V.1.49. Instalación de aparatos elevadores

Se incluyen en esta categoría los ascensores, montacoches, montacargas y escaleras mecánicas que deberán cumplir la normativa sectorial vigente, además del CTE-DB-SUA-9.

## Apartado 4. CONDICIONES DE SEGURIDAD DE LA EDIFICACIÓN

#### Artículo V.1.50. Protección contra incendios

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

Cuando una instalación no pueda alcanzar, a juicio de los Servicios Técnicos Municipales, unas condiciones correctas de seguridad para sí misma y para su entorno, ofreciendo riesgos no subsanables para el vecindario



o viandantes, podrá ser declarada fuera de ordenación, forzándose la erradicación del uso y el cierre de la instalación.

**Artículo V.1.51. Protección contra fenómenos atmosféricos**

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

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

**Artículo V.1.52. Señalización de fincas**

Toda edificación deberá estar señalizada exteriormente con su dirección postal, que será perfectamente visible.

En los edificios de uso público, existirá la señalización interior correspondiente a salidas y escaleras de emergencia, aparatos de extinción de incendios, procedimiento de evacuación en caso de siniestro, posición de accesos y servicios, cuartos de maquinaria, situación de teléfonos y medios de circulación para minusválidos, señalamiento de peldañado en escaleras y, en general, cuantas señalizaciones sean precisas para la orientación de las personas en el interior del mismo, y facilitar la actuación de los servicios de protección ciudadana en caso de accidente o siniestro.

### Sección 3. Condiciones de integración de la edificación

**Artículo V.1.53. Condiciones generales**

1. En las áreas ya edificadas las nuevas construcciones deberán responder en su composición y diseño a las características dominantes del ambiente urbano en que hayan de emplazarse, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 98 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, lo que no debe implicar, necesariamente, un estricto mimetismo respecto a formas o fórmulas históricas.

La identidad formal del edificio se apoyará en su carácter de edificación exenta, añadiéndose a las afinidades compositivas del contexto los suficientes matices para garantizar la percepción de las secuencias del conjunto del asentamiento. En particular, se prohíbe en todo el término municipal la instalación de construcciones prefabricadas, caravanas, etc. que por su tipología, sistema constructivo y materiales no se reconocen como propias del entorno, salvo aquellas complementarias del uso principal, autorizables conforme a la normativa de cada zona y que no excedan de los diez metros cuadrados construidos.

2. En los ámbitos de nueva ordenación se justificará la solución unitaria de diseño adoptado en función de las características del paisaje urbano preexistente, paisaje naturalístico o hitos de interés paisajístico, masas de arbolado existente, etc.

**Artículo V.1.54. Condiciones particulares de las fachadas**

1. En los acabados de las fachadas de los edificios de nueva construcción, así como en las modificaciones de los existentes, están expresamente prohibidos los revestimientos de fachadas de plaquetas vidriadas de colores brillantes y la utilización de pinturas en tonos chillones y brillantes.

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

- a) La utilización de coloraciones exteriores adecuadas al entorno, en tonos apagados o claros mate.
- b) Implantación sistemática de barreras visuales de vegetación.

3. 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.

4. Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores podrá sobresalir del plano exterior de la fachada y plano envolvente de cubierta de forma que suponga un detrimento de su calidad estética o molestias a los viandantes, como goteo, etc.



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

6. Los materiales de acabados permitidos en fachadas son: la piedra natural y artificial, los enfoscados y el ladrillo sin vidriado. Se prohíbe expresamente el bloque de hormigón visto como muro de fachada o de cierre, admitiéndose únicamente cuando quede revestido.

7. Las carpinterías serán preferentemente de madera, admitiéndose los lacados en diferentes colores y excluyendo el aluminio o similares en su color natural.

#### **Artículo V.1.55. Condiciones particulares de las medianeras**

1. Si las nuevas edificaciones, en cumplimiento de las condiciones impuestas en las presentes Normas, dieran lugar a patios medianeros al descubierto, deberán tratarse de forma similar a las fachadas en sus materiales, textura, color y tonos, prohibiéndose expresamente tratamientos como el poliuretano proyectado o similares.

2. 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.

3. Cuando como consecuencia de la construcción de un nuevo edificio de acuerdo con las presentes Normas adosado a otro ya existente o de simultánea construcción, permanezca parte de la medianería del nuevo edificio al descubierto, rebasando el fondo edificado del colindante o por diferencia de altura de coronación, deberá aplicarse la misma terminación que en la fachada posterior.

4. Si por las características de un nuevo edificio, construido al amparo de las presentes Normas, resultara que éste es inferior al colindante en fondo edificable y/o altura, o bien dispone de patios de luces adosados a medianerías y éstas no están como mínimo raseadas y pintadas e impermeabilizadas, el propietario del nuevo inmueble vendrá obligado a trasdosar estos elementos, que como consecuencia de la nueva construcción queden vistos, del edificio contiguo, debiéndose garantizar el buen aspecto estético, impermeabilidad y seguridad de la solución aplicada. En cualquier caso se respetarán los huecos de luces.

5. Por razones de ornato público general, el Ayuntamiento podrá asumir la ejecución de obras de medianerías en determinados espacios públicos de importancia visual y estética, de común acuerdo con los propietarios del inmueble. El Ayuntamiento podrá definir una Ordenanza particular referente al tratamiento de medianerías que establezca criterios de diseño y estéticos.

#### **Artículo V.1.56. Condiciones particulares de las cubiertas, los salientes, cuerpos volados y entrantes**

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. Las reparaciones parciales o intervenciones puntuales en cubierta respetarán los materiales preexistentes de la cubierta que se repara o modifica. Únicamente se permitirá como material de cobertura en edificaciones de uso dominante residencial, los cerámicos curvos, planos o mixtos en su color natural, prohibiéndose expresamente el uso de placas de fibrocemento lisas u onduladas, pizarras, losetas asfálticas, cubiertas ligeras de chapas galvanizadas o esmaltadas, etc., sin perjuicio de que las instalaciones técnicas (placas solares, antenas, etc.), tengan cabida en el plano de la cubierta.

3. La alineación exterior fijada por el presente Plan General podrá ser rebasada exclusivamente con los vuelos que establezca la ordenanza correspondiente de edificación.

4. Los cuerpos volados cerrados no podrán comenzar a desarrollarse a menos de 1 m a contar desde la medianería o lindero lateral. Los cuerpos volados abiertos o balcones lo harán a una distancia mínima de 0,60 metros, de igual forma.

5. Estas construcciones se desarrollarán a partir de una altura mínima libre igual a la fijada para planta baja en la Ordenanza particular aplicable en cada caso y nunca inferior a 3,20 ml desde la rasante.

6. A ningún efecto se considerarán como cuerpos volados los aleros de cubierta, que podrán llegar hasta la medianera, y cuyo vuelo máximo no podrá sobrepasar en ningún caso 0,10 ml respecto de la anchura máxima permitida para los cuerpos volados, salvo lo que se establezca al respecto en cada Ordenanza particular.

#### **Artículo V.1.57. Condiciones particulares de los balcones, miradores y terrazas**

1. En la modulación de los miradores se tendrán en cuenta las dimensiones del resto de los huecos, en especial la altura de las barandas protectoras de los balcones o ventanas rasgadas.

Se permiten a fachada los vuelos cerrados, los balcones y miradores acristalados, con una longitud máxima de un metro.

2. La altura mínima sobre la rasante de la acera será en todo caso de 3,20 ml, salvando las determinaciones sobre altura mínima de la planta baja de cada Ordenanza.



3. Podrán cerrarse mediante mamparas los cuerpos abiertos (balcones o terrazas) hacia calle o espacio libre público y los que den hacia patios de manzana o patios de parcela, cuando el incremento de superficie edificable que ello supone, no exceda del 3% de la construida en cada planta del edificio, y con diseño común para todas las plantas del mismo. Con la solicitud del primer cerramiento deberá acompañarse el compromiso de la comunidad de propietarios del edificio, de la aceptación del diseño tipo que obligará a los futuros posibles cerramientos.

**Artículo V.1.58. Condiciones particulares de cubiertas, buhardillas y terrazas de cubierta**

1. Los faldones de cubierta tendrán una pendiente mínima del 30% y máxima del 60%, quedando expresamente prohibidas las cubiertas planas, excepto en edificaciones singulares destinadas al uso público o las catalogadas. Asimismo, las construcciones no residenciales podrán justificar una pendiente menor.

2. El volumen bajo-cubierta podrá ser aprovechable, manifestándose al exterior por medio de huecos en cubierta de no más de 1 metro cuadrado y buhardillas a dos o tres aguas, cuyas pendientes se mantendrán en los límites establecidos para las cubiertas.

- a) En edificios de uso dominante residencial, el espacio bajo cubierta podrá destinarse a uso residencial como estancias vinculadas a la planta sobre la que se ubique.
- b) En edificios de uso dominante no residencial, el espacio bajo cubierta podrá destinarse a cualquiera de los usos permitidos, en espacio vinculado al de la planta sobre la que se sitúe.

3. Cuando el espacio bajo cubierta se destine en todo o en parte a trasteros o instalaciones, no podrá tener otra iluminación o ventilación que ventanas enrasadas a cubierta.

4. Las buhardillas servirán a una única estancia y sea cual sea su posición respecto al plano de fachada:

- a) No excederán individualmente una longitud de frente superior a 1,50 metros.
- b) La suma total de la longitud de frentes no podrá exceder del 30% de la longitud 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 fachada sobre las que se sitúen.

**Artículo V.1.59. Condiciones para los elementos que afectan a la vía pública (publicidad exterior)**

1. Se incluyen en este epígrafe los rótulos, molduras decorativas, banderines, toldos, portadas, escaparates, vitrinas, marquesinas y cualquier otro elemento publicitario ornamental de la edificación que en los bienes sobre los que tengan título legal sirvan para indicar la denominación social de las personas físicas o jurídicas o la actividad mercantil, industrial, profesional o de servicios a que las mismas se dediquen.

Las denominadas "carteleras publicitarias" o "vallas publicitarias", entendiéndose como tales los soportes estructurales de implantación estática susceptibles de albergar y transmitir mensajes integrados en la modalidad visual de publicidad exterior de carácter generalista, sin ninguna relación con los bienes, propiedades e inmuebles en los que se instala requieren de la regulación normativa específica para su implantación, que deberá ser informada favorablemente por las administraciones de carreteras.

2. En ausencia de regulación pormenorizada mediante Ordenanza específica que se redacte al efecto, serán de obligatorio cumplimiento las siguientes condiciones, aplicables al suelo urbano, o que pase a serlo en desarrollo del planeamiento, donde 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.

a) En **planta baja**:

- En edificios catalogados sólo se permiten letras sueltas sobrepuestas directamente a fachada.
- 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:
  1. situarse a más de 2,50 metros sobre la rasante de la acera
  2. saliente máximo de las muestras no superior a 0,10 metros.
  3. banderines separados al menos 1,00 metros del borde exterior del encintado de acera y con saliente no superior a 1,00 metros.

b) En plantas de piso de edificios de uso dominante residencial 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.

c) En plantas de piso de edificios de uso dominante productivo, ya sea industrial, comercial o de oficinas 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. Asimismo cabe la implantación de mástiles y postes exentos con una altura máxima de ocho metros y una superficie de letrero de hasta 20 metros cuadrados.

3. Con carácter general, el diseño de estos elementos deberá adecuarse a la solución arquitectónica general de composición del edificio en que se integren, debiendo presentar con la solicitud de licencia para su colocación, fotografía o croquis de la fachada completa del mismo.

4. Por motivos estéticos el Ayuntamiento podrá exigir unas condiciones complementarias. Asimismo, con carácter excepcional derivado del uso o singularidad del edificio, podrán autorizarse mayores parámetros,



previo informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales, en el caso de que su implantación no suponga destrucción de las condiciones estéticas del edificio y su entorno.

**Artículo V.1.60. Condiciones para los cerramientos de fincas**

1. Los cerramientos de fincas se dispondrán cumpliendo con las servidumbres sectoriales que les afecten, así como las alineaciones, retranqueos y dimensiones que se establecen en las ordenanzas y normativa del Plan.
2. Sin perjuicio de las especificidades de los cierres que se establecen para el Suelo Rústico y en las ordenanzas de suelo urbano, los materiales de estos cierres laterales y testeros pueden ser: estacado de madera y alambre liso, estacado de postes metálicos y tela metálica, cierre de fábrica o bloque revocado a dos caras, mampostería de piedra natural o cierre vegetal de seto vivo.
3. En cualquier caso, hasta la máxima altura del cierre, y cumpliendo las reglas de colindancia que establece el PGOU, podrán realizarse libremente plantaciones vegetales de cierre, siendo obligación del propietario la conservación y poda, de tal manera que no se invada la propiedad pública. Las citadas reglas de colindancia podrán incumplirse por mutuo acuerdo, que deberá acreditarse ante el Ayuntamiento.
4. Con independencia de lo expuesto en los puntos anteriores, los cierres artísticos existentes en la actualidad se mantendrán y consolidarán, conservándose en todo caso su diseño, con las modificaciones que impongan la apertura de nuevos accesos para servicio de la finca y las necesidades de la vialidad mínima.
5. Con carácter general, los cierres dispondrán de las discontinuidades necesarias para albergar cuantos elementos del mobiliario urbano (bancos, luminarias, contenedores, etc.) sea necesario ubicar en los mismos para dar cumplimiento a las exigencias de los Itinerarios peatonales accesibles que se definen con arreglo a la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.
6. Las plantaciones próximas al cierre, cumplirán:
  - a) Los arbustos o asimilables se retranquearán una distancia mínima de 0,50 metros del lindero ala eje de la planta y no podrán sobrepasar las alturas establecidas para el cierre.
  - b) Las plantaciones de árboles o asimilables se retranquearán una distancia mínima de 2 metros del lindero, siendo obligación del propietario la conservación y poda de tal manera que no invada la propiedad del colindante.
  - c) En ningún caso podrán ponerse en riesgo la propiedad del colindante.

**Capítulo V.2. NORMAS ESPECÍFICAS DE URBANIZACIÓN**

**Apartado 1. APLICACIÓN Y VINCULACIÓN**

**Artículo V.2.1. Generalidades de las obras de urbanización**

1. Las presentes normas específicas de urbanización serán de obligado cumplimiento en la totalidad del Término Municipal, con independencia de la clasificación del suelo. Servirán, en todo caso de marco de referencia mínimo a los proyectos de urbanización de los ámbitos de desarrollo propuestos en suelo urbano no consolidado y urbanizable.

Sólo en casos debidamente justificados y por limitaciones técnicas razonadas y demostrables, previa conformidad con los Servicios Técnicos Municipales, cabra apartarse de los parámetros establecidos en los siguientes apartados, excepto cuando las limitaciones se impongan por cumplimiento de una norma de rango superior.

2. Los proyectos de urbanización cumplirán las condiciones establecidas en la Ley de Cantabria 3/1996, de 24 de septiembre, sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y de la Comunicación (en particular en todo lo que afecta al Título I Disposiciones Generales) y demás disposiciones complementarias vigentes. En particular, deberán justificar el cumplimiento de la Ley 5/2003, o LIONDAU, así como el Real Decreto 505/2007 y los documentos técnicos promulgados o que pudieran promulgarse en su desarrollo, por lo que todo proyecto deberá justificar en un apartado independiente y específico el cumplimiento de la **Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.**

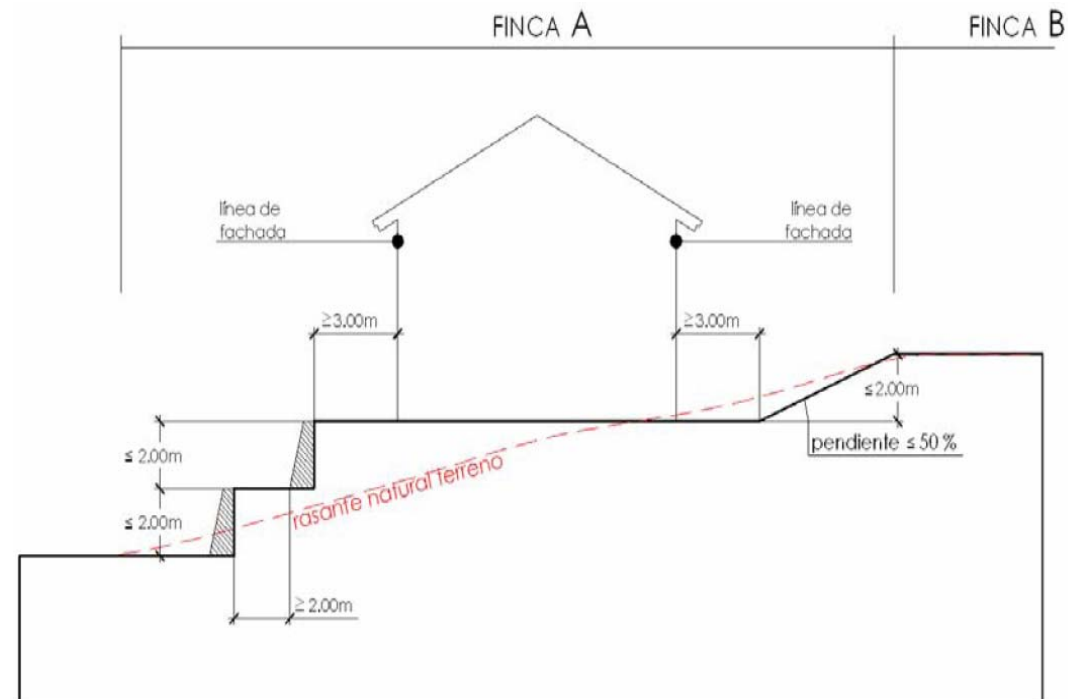
3. Como norma general, y para cualquier servicio, siempre que el instalador u operador haya sido advertido de la realización de unas determinadas obras de urbanización al objeto de que se puedan incluir en las mismas las redes que el suministrado considere necesario disponer, se establece un plazo de 2 años desde la terminación de las obras en las que no se autorizará la apertura de zanjas de ningún tipo en la zona recientemente urbanizada.

4. A la terminación de las obras de urbanización el operador o suministrador de un servicio, o el promotor del proyecto, entregará al Ayuntamiento un plano, en el sistema de referenciarían geográfica que establezcan los Servicios Técnicos Municipales, de todos los elementos importantes de la red, asociada a una base de datos en un formato compatible con el sistema municipal de información geográfica.

**Apartado 2. MOVIMIENTO DE TIERRAS****Artículo V.2.2. Limitaciones de los movimientos de tierras**

Se prohíbe el uso de explosivos en todo el término municipal. Excepcionalmente, previa licencia expresa municipal y autorización del órgano competente, podrán emplearse explosivos en desmontes y excavaciones. En todo momento debe garantizarse la seguridad pública y, en particular, la de los inmuebles próximos y de sus moradores y ocupantes.

La compactación de todos los terraplenes sobre los que se asienten calzadas o espacios para uso del tráfico rodado, se realizará hasta el 98% del Proctor Modificado. Cuando se trate de aceras o espacios de uso peatonal la compactación se podrá realizar hasta el 95% del Proctor Modificado, si existen servicios en el subsuelo que puedan verse afectados por un grado mayor de compactación.



(extraído de las NUR)

Los movimientos de tierra necesarios para la implantación de una actividad o edificación, se ajustarán a lo que al efecto establecen las Normas Urbanísticas Regionales:

- Con carácter general, los desmontes o terraplenes no podrán tener una altura superior a 2,00 metros, y la distancia entre los mismos será como mínimo de 2,00 metros.
- En caso de exigir dimensiones superiores, deberán establecerse soluciones escalonadas, con bancales cuya altura no supere 2,00 metros y pendientes inferiores al 100%, de forma que la altura total se reparta en varios bancales sucesivos.

- Toda nueva edificación deberá separar su línea de fachada de la base o coronación de un desmonte o terraplén una distancia mínima de 3 metros.
- Los movimientos de tierra dentro de una parcela respetarán los desniveles del terreno colindante, sin formación de muros de contención, estableciendo taludes de transición inferiores al 50% de pendiente.
- Los movimientos de tierra deberán resolver, dentro del propio terreno, la circulación de las aguas superficiales, procedentes de la lluvia o de afloramientos de aguas subterráneas.

De forma excepcional, los Servicios Técnicos Municipales podrán autorizar modificaciones del relieve que no cumplan las condiciones anteriores, pudiendo quedar la autorización condicionada a la tramitación de un estudio de integración paisajística en los términos que se regula en la presente normativa. Las modificaciones de las condiciones generales de la rasante en linderos medianeros requerirá el acuerdo expreso entre colindantes. Los movimientos de tierra deberán ser definidos con toda precisión en planta y alzado, incluyendo la topografía de las parcelas colindantes. Podrán estar definidos en los proyectos de urbanización o en los de edificación, explicitando en cualquier caso el sistema constructivo que asegure su estabilidad.

El promotor determinará con carácter previo el destino de las tierras excavadas, fomentándose siempre que ello sea posible su reutilización frente a su depósito en vertedero.

**Apartado 3. RED VIARIA****Artículo V.2.3. Tipos de vías**

1. En la red viaria, a efectos de la urbanización y ordenación, se distinguen cinco tipos de vías:

- PRINCIPAL:** está formada por todas las carreteras que vertebran el municipio y que tienen una clara vocación de movilidad, sin dejar de cumplir sus funciones de accesibilidad en los propios núcleos, incluyendo tramos urbanos y no urbanos.
- ARTERIAL:** formada por viales que tienen la función de vertebrar el interior de la llanada, comunicando las áreas funcionales en que se divide la estructura de los asentamientos del municipio. Los viales de esta red, con carácter general, tienen su inicio y final en un vial de la red principal, o en otra vía arterial.
- DISTRIBUIDORA:** de tiene unas características similares a las de la red arterial, permite la circulación por el interior de los núcleos y barrios, careciendo de la función básica de unir áreas funcionales, salvo la Centro y Suroeste, que realmente forman un continuo en el que no existe una separación física clara, como sí existe entre las otras tres zonas. Al igual que en los casos anteriores, los viales de esta red pueden discurrir por suelo urbano o rústico, y cada vial de la red distribuidora, por norma general, comienza en uno de rango igual o mayor.
- DE ACCESO:** es la red de menor rango dentro de la articulación de los núcleos y está formada por viales de uso público principalmente utilizados por los vecinos de la propia calle, ya sea porque no tienen continuidad, o porque, aun teniéndola, ésta no es necesaria para el resto de la población, que



tiene alternativas más cortas o cómodas. En este caso, lo habitual es que se encuentre en suelo urbano. Se puede dar el caso de que este tipo de viales sean de uso exclusivo para los peatones y ciclistas.

- e) RURAL: formada por los viales rústicos, que no tienen ninguna de las funciones anteriores y que tienen como principal uso el de dar acceso a las fincas rústicas del municipio.

2. Las obras de urbanización que afecten a las vías estatales y autonómicas estarán sometidas a las limitaciones que se deriven de las servidumbres que determinan la Ley de Carreteras del Estado y la Ley de Cantabria 5/1996. Es de aplicación lo establecido en el Artículo IV.4.9 y en el Artículo IV.4.10.

3. Cualquier nuevo viario que sea necesario definir en una parcela privada deberá sujetarse a las dimensiones que aseguren el cumplimiento de las normas generales de los usos.

#### Artículo V.2.4. Accesibilidad

Los proyectos de urbanización y de ejecución de obras de viario en áreas de nuevo trazado, deberán estar a lo establecido en la Ley de Cantabria 3/1996, de 24 de septiembre, sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y de la Comunicación y demás disposiciones complementarias vigentes. En particular, deberán justificar el cumplimiento de la Ley 5/2003, o LIONDAU, así como el Real Decreto 505/2007 y los documentos técnicos promulgados o que pudieran promulgarse en su desarrollo, por lo que todo proyecto deberá justificar en un apartado independiente y específico el cumplimiento de la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

#### Artículo V.2.5. Secciones mínimas de viario

1. Con carácter general, el ancho de la calzada de las calles de nueva creación no podrá ser inferior al que se deduce de las secciones asignadas en los planos de ordenación (plano o.1.2 y o.5.3)

2. El ancho de calzada para el viario existente será el que se deduce de las secciones asignadas en los planos de ordenación, considerándose la vialidad mínima en suelo urbano la de una anchura de cuatro metros y medio de calzada, que podrá disponerse como plataforma única de uso mixto.

3. Las secciones viarias, en función de la jerarquía viaria se definen a través de las siguientes anchuras mínimas:

	ACERA ELEVADA	ACERA A NIVEL	CARRIL BICL	CALZADA CON PRIORIDAD CICLISTA	PLATAFORMA ÚNICA DE USO MIXTO	CALZADA	CARRIL BICI	BANDA PEATONAL A NIVEL	ACERA A NIVEL	ACERA ELEVADA
VP-1.1			1,6			5,8	1,6			2,0
VP-1.2					10,2					
VP-2.1	2,0					5-8				2,0
VP-2.2					5-8					
VP-3	2,0		3,0			5,0				2,0
VP-4.1		2,0		6,0					2,0	
VP-4.2				6,0						
VP-5.1	2,0					5,0				2,0
VP-5.2					6,0					
VA-1.1	2,0					5,0				2,0
VA-1.2					5,0					
VA-2			2,2			5,0		1,8		
VD-1.1	2,0					4,5				2,0
VD-1.2					5,0					
VD-2			2,2			5,0		1,8		
VD-3				6,0						
VC-1					5,0					
VC-2			3,0							
VR						4,0				

4. De las combinaciones posibles resultan un total de 19 secciones tipo. Las medidas que se deducen de la tabla y de los planos (o.5.3) establecen la sección mínima que cumple la función de transporte, ya sea para vehículos automóviles, peatones y/o ciclistas. Su ampliación para dicho uso (transporte) deberá estar justificada. En caso de que en el suelo urbano o en el urbanizable fuera necesario incorporar nuevos elementos a la sección mínima (aparcamientos, parterres, área de contenedores, etc.), la sección total deberá ser ampliada.

No se podrán emplear las bandas definidas para el transporte como aparcamientos, que en el caso de ser necesaria su incorporación a la sección tipo, requerirá la ampliación de tal modo que queden siempre plazas de 2,2 x 5m (o las mínimas establecidas para personas con movilidad reducida que determine la legislación), debiendo incorporar alcorques para arbolado con un mínimo de separación entre los puntos más cercanos del alcorque de 15 metros y un máximo de 25 metros.

5. En las secciones que carezcan de segregación de tráfico peatonal o ciclista del motorizado (es decir, las de plataforma única de uso mixto), será exigible un retranqueo de los cierres de un metro y medio.

#### Artículo V.2.6. Trazado de los viales

1. Las rasantes de los viales se adaptarán al máximo a la topografía del terreno circundante, evitándose desniveles y movimientos de tierras injustificados y procurando que no queden puntos bajos sin posibilidad de drenaje natural a través del viario. Los itinerarios peatonales deberán cumplir los parámetros recogidos en la



normativa estatal específica, no pudiendo superar el 6% de pendiente longitudinal, el 2% de transversal, ni ser de una anchura inferior a 1,8 metros.

Sin perjuicio del obligado cumplimiento de la normativa de accesibilidad vigente, el viario de conexión con la red de carreteras no podrá desarrollarse con pendientes superiores al 6 por 100 en tramos superiores a los 100 metros. Dispondrá, asimismo, de una pendiente mínima de 0,5%.

2. Los radios mínimos en el eje de la calzada serán: en ángulos superiores a los 100 grados, de 10 metros, y en ángulos inferiores a los 100 grados, de 15 metros, sin perjuicio de las medidas que se adopten justificadamente para el calmado del tráfico en intersecciones que así lo requieran.

3. Los proyectos correspondientes deberán distinguir entre calzada estricta, áreas de aparcamiento, medianas y aceras. Todo nuevo vial deberá disponer de un itinerario peatonal accesible en los términos que establece la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

4. El viario de conexión con la red de carreteras del Estado o Autonómica definido por el presente Plan no podrá ser alterado por los proyectos, a excepción de que razones justificadas así lo aconsejen, siendo preceptivo en este caso, el acuerdo de los organismos supralocales y órganos municipales competentes.

5. El radio mínimo de los bordes exteriores de la calzada en las intersecciones es de ocho metros, salvo casos excepcionales que cuenten con la aprobación de los Servicios Técnicos Municipales.

#### Artículo V.2.7. Condiciones de pavimentación del viario

1. La pavimentación de aceras y calzadas se hará teniendo en cuenta las condiciones del soporte y las de tránsito que discurrirá sobre él, así como las que se deriven de los condicionantes de ordenación urbana y estéticos.

2. La separación entre las áreas dominadas por el peatón y el automóvil se manifestará de forma que queden claramente definidos sus perímetros, sin que sea imprescindible que se produzca mediante diferencia de nivel. A tales efectos, se diversificarán los materiales de pavimentación de acuerdo con su diferente función y categoría, circulación de personas, ciclistas o vehículos, lugares de estancia de personas, estacionamiento de vehículos, calles compartidas, cruces de peatones, pasos de carruaje, etc.

3. El pavimento de los itinerarios peatonales cumplirá lo previsto en artículo 11 de la Orden VIV/561/2010.

4. La pavimentación de las calzadas destinadas a tráfico rodado se calcularán para un tráfico T2 (uso productivo) y T4 (uso residencial o similar), de acuerdo con las normas que en cada momento sean de

aplicación. El todo-uno o zahorra artificial a utilizar en bases o subbases granulares serán todas del tipo Z-40. La capa superior de aglomerado será preferentemente de árido offíco.

5. El pavimento debe construirse sobre una explanación convenientemente consolidada, E-2, con un CBR entre 10 y 20, evitando las zonas de relleno y los terrenos arcillosos. Será obligatoria la adecuada compactación de los terraplenes.

En los nuevos ámbitos de desarrollo se implantarán sistemas urbanos de drenaje sostenible que reduzcan el factor de impermeabilización con el fin de minimizar las afecciones sobre la infiltración del agua de lluvia y la red de drenaje natural.

6. Donde sea preciso, se establecerán sub-bases permeables y drenajes para suprimir la posibilidad de un exceso de humedad en las capas adyacentes del pavimento. Los drenajes desaguarán únicamente a la red de saneamiento de pluviales y se instalarán sumideros para la recogida de aguas de superficie.

7. En los itinerarios de interés se mantendrán las secciones existentes, sin perjuicio de la adaptación a la normativa estatal de accesibilidad.

#### Artículo V.2.8. Itinerarios peatonales

1. Serán accesibles en los términos de la Orden VIV/561/2010, por lo que la anchura mínima en áreas de nuevo trazado será de 1,80 metros. En casos excepcionales de viarios residenciales unidireccionales se admiten aceras de 1,50 metros.

2. Tendrán una pendiente longitudinal mínima del 0,50 por 100, o menor si se asegure la recogida de aguas pluviales, y una máxima del 6 por 100. Esta última podrá ser mayor si se asegura la existencia de itinerarios peatonales alternativos conformes con la Orden VIV/561/2010.

3. Las aceras se acompañarán de alineaciones de árboles cuando así se deduzca de su sección. Se plantarán, conservando la guía principal y con su tronco recto, con tutores y protecciones que aseguren su enraizamiento y crecimiento en los primeros años. No reducirán la accesibilidad bajo ningún concepto.

4. En aquellas aceras o tramos destinados al peatón con una anchura de 1,8 metros es exigible que las luminarias, el mobiliario y el resto de los elementos que ocupan la acera se integren en la plataforma garantizando la accesibilidad. Dichos elementos (fustes de las luminarias, contenedores, etc.) se integrarán en los cierres cuando así sea exigible.





5. Se utilizara como pavimento de terminación una baldosa antideslizante, del modelo estipulado por el Ayuntamiento, que cumpla la normativa de accesibilidad. El firme de las aceras y espacios peatonales tendrá como mínimo las siguientes capas:

- 15 centímetros de material granular todo-uno
- 15 centímetros de hormigón HA25
- Pavimento de terminación

En el supuesto de que por los espacios peatonales puedan circular vehículos el espesor del material granular se aumentara hasta 30 centímetros y el de hormigón hasta 20 centímetros y se armara éste con un mallazo.

#### **Artículo V.2.9. Elementos vinculados al transporte**

1. Los parámetros que regulan las plazas de aparcamiento reservadas para personas con movilidad reducida deberán ajustarse a lo establecido en el artículo 35 de la Orden VIV/561/2010.

2. Las paradas y marquesinas de transporte público deberán cumplir con el artículo 37 de la Orden VIV/561/2010

3. Las entradas y salidas de vehículos deberán cumplir con el artículo 37 de la Orden VIV/561/2010.

### **Apartado 4. RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA**

#### **Artículo V.2.10. Condiciones generales**

1. Los proyectos de urbanización o de obra civil dimensionarán la red de agua teniendo en cuenta la afección de las áreas urbanizadas o urbanizables, que puedan incidir sobre el objeto de estudio, a fin de evitar saturaciones e infradimensionamientos en los desarrollos futuros.

2. Tanto en el trazado como en el cálculo y construcción se estará a lo dispuesto en la normativa sectorial de aplicación.

#### **Artículo V.2.11. Dotación**

Se tendrán en cuenta las dotaciones de abastecimiento de agua previstas en las Normas del Plan Hidrológico Norte II (Artículo VIII.1.19).

#### **Artículo V.2.12. Suministro**

1. El suministro destinado al consumo humano procederá de la red general de abastecimiento. En caso contrario deberá justificarse documentalmente la potabilidad del agua y la disponibilidad del caudal suficiente.

2. Debe calcularse la capacidad mínima de los depósitos para el consumo total de un día junto con una presión mínima de una atmósfera en el punto más desfavorable de la red. La falta de presión deberá ser suplida con medios idóneos que aseguren que las viviendas más elevadas estén debidamente dotadas de este elemento.

3. Si el suministro se realiza mediante pozos, además de garantizar la potabilidad de las aguas, deberán suministrar un caudal de 15-20 litros/segundo, distando de otro más de 500 metros.

Los pozos cumplirán las condiciones establecidas por la legislación sectorial, y además tendrán las siguientes medidas adicionales para la preservación de los recursos:

- a) Los pozos se sellarán y aislarán
- b) Los pozos abandonados deberán clausurarse para anular posibles vías de contaminación.
- c) Ningún pozo de abastecimiento podrá situarse a menos de 50 metros de fosas sépticas, pozos de infiltración, pozos negros, etc., no debiendo penetrar los dispositivos de evacuación de aguas en la zona saturada.
- d) Los pozos deberán situarse a más de 1000 metros de emisores de aguas residuales que circulen por cauces naturales, vertederos controlados o incontrolados o de cualquier otro foco contaminante.

#### **Artículo V.2.13. Condiciones de diseño**

1. Todas las conducciones serán subterráneas siguiendo el trazado del viario en lo posible, preferentemente bajo las aceras.

2. En el proyecto se contemplarán los elementos de la red que son necesarios para garantizar el suministro, incluso si hubiera que salir del ámbito espacial estricto, siendo propio del mismo la determinación de obras y costes adicionales que en instalaciones, servidumbres y elementos accesorios suponga, garantizando su conservación en caso de que el Ayuntamiento no los reconozca y reciba como propios de la red municipal.

3. Las tuberías de abastecimiento de agua serán de un material adecuado con las necesidades a cubrir y todos los elementos tales como arquetas, pozos registro, llaves, bocas de riego, etc. serán de los modelos utilizados por el Ayuntamiento y deberán estar homologados por la empresa encargada de la conservación y gestión del agua.

4. En las aceras se dispondrán bocas de riego a una distancia entre ellas tal que permita la conservación de la vía pública y el riego de los árboles que puedan existir en la acera, todo ello con independencia de la red de riego que sea necesaria para la conservación de las zonas verdes.



## Apartado 5. RED DE EVACUACIÓN DE AGUAS RESIDUALES

### Artículo V.2.14. Condiciones generales

1. Los proyectos se elaborarán según lo dispuesto en las Ordenanzas, Pliegos de Condiciones e Instrucciones que a tal fin se aprueben a nivel municipal y en las Normas Tecnológicas vigentes, así como cuantas se refieran a la regulación del Dominio Público Hidráulico. Singularmente, se justificará el cumplimiento de las disposiciones contenidas en los artículos 259 bis y 259 ter conforme establece el Real Decreto 1290/2012, de 7 de septiembre, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, y el Real Decreto 509/1996, de 15 de marzo, de desarrollo del Real Decreto-ley 11/1995, de 28 de diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas.

2. Queda prohibido el uso de fosas sépticas en suelo urbano o urbanizable, a no ser que se utilicen de forma previa al vertido a una red general de saneamiento y sean autorizadas.

3. En todo caso, queda prohibido cualquier tipo de vertido a cielo abierto, incluso en suelo rústico, salvo que se cumpla estrictamente la normativa prescrita por el Organismo de cuenca y se obtenga la preceptiva autorización.

### Artículo V.2.15. Condiciones de diseño

1. El saneamiento se realizará por el sistema separativo cuando se vierte a colectores de uso público. En las zonas de edificación residencial en que existan arroyos o ríos que puedan servir para la evacuación natural de las aguas de lluvia, se deberá diseñar un sistema de drenaje que posibilite que las aguas de lluvia viertan directamente a los arroyos naturales una vez así autorizado.

2. Todas las vías generales de tránsito rodado serán dotadas en el momento de su construcción, de los sumideros y colectores correspondientes, si aun no existieran o resultaran inadecuados.

3. Las velocidades de cálculo de la red deberán quedar comprendidas entre los límites necesarios para evitar, por una parte, la sedimentación de afluentes y, por otra, la erosión del material de las conducciones. La velocidad media para el caudal de cálculo estará comprendida entre dos y medio metros por segundo y un metro por segundo.

4. Las tuberías serán, en cualquier caso, absolutamente estancas, de PVC, poliéster reforzado o similar, de corrugado exterior y liso interior con manguito doble de unión con juntas estancas, colocado sobre solera de hormigón de 10 centímetros de espesor, para diámetros iguales o inferiores a 400 milímetros. Para diámetros superiores la tubería será de hormigón armado, de base plana y junta de goma.

5. Los diámetros mínimos a emplear en la red serán de 300 milímetros en la red principal y de 200 milímetros en las acometidas individuales o domiciliarias. Para pendientes inferiores a 1/200, el diámetro no será inferior a 400 milímetros. La velocidad de diseño de tubo, en todo caso, estará comprendida entre 0,6 y 3,5 metros por segundo, debiendo justificarse razonadamente las soluciones fuera de estos límites.

6. Los colectores proyectados estarán afectados por una franja de servidumbre de 3 metros a ambos lados. La profundidad de las tuberías será, como mínimo, de 1 metro desde la clave hasta la superficie de la calzada. En profundidades inferiores que discurran por calzadas o aparcamientos viarios, las tuberías serán reforzadas, cubriéndose con un espesor de hormigón de al menos 30 centímetros. Si las tuberías discurren en proximidad de conducciones de agua potable, se situarán, como mínimo, a 50 centímetros de distancia entre las generatrices de ambas y siempre inferiores a las de agua potable.

7. En suelo urbano y urbanizable se colocarán pozos de registro cada cincuenta metros como máximo. Todos los pozos de saneamiento, rejillas, sumideros, etc., serán del modelo utilizado por el Ayuntamiento.

8. En las cabeceras de las alcantarillas que sirvan a varios edificios se dispondrán cámaras de descarga para la limpieza, cuya capacidad será 0,5 metros cúbicos para las alcantarillas de 30 centímetros y de un metro cúbico, como mínimo, para las restantes.

9. Las depuradoras no se instalarán en zonas inundables.

10. Los afluentes industriales o de los usos productivos se someterán a control de forma que las redes de saneamiento y elementos depuradores colectivos obligatorios no se vean afectados por los vertidos industriales, tanto por su volumen como por sus concentraciones químicas y bacteriológicas, contemplando, tanto la depuración previa antes de su vertido a la red urbana, como al sistema de tarificación progresiva a emplear en función del tipo y cuantía de los vertidos.

### Artículo V.2.16. Condiciones de cálculo

Para el cálculo del alcantarillado se adoptarán como caudales de aguas negras el medio y el máximo previstos para el abastecimiento de aguas.

Para el cálculo de la red de drenaje (evacuación de pluviales) de una unidad de actuación o similar se utilizará como criterio de lluvia una precipitación máxima diaria debidamente justificada, con un periodo de retorno mínimo de 25 años y una duración de aguacero de 10 minutos.



## Apartado 6. RED DE SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA

### Artículo V.2.17. Condiciones de las líneas y centros de transformación

1. La red de energía eléctrica de Liendo se divide en red de distribución, de media tensión (20-15 Kv.), y en red local de baja tensión. No existe red de distribución o reparto que sirva de enlace entre centrales de generación o aporte energía a las subestaciones de reparto.

2. En el suelo urbano de los núcleos de población persistentes se evitará el tendido aéreo de las líneas de distribución y locales, realizándose en subterráneo siempre que estén ejecutadas previamente obras de urbanización que lo posibiliten dentro de los términos legales establecidos en el reglamento electrotécnico correspondiente.

3. Cabrá mantener en el suelo urbano de edificación unifamiliar de baja densidad el tendido aéreo cuando las circunstancias técnicas o económicas lo aconsejen y exista posibilidad de incluir el trazado aéreo por zonas compatibles con las limitaciones impuestas por efectos de visibilidad, concurrencia de personas, calidad urbana, servidumbres y distancias. En cualquier caso, las edificaciones deberán guardar las distancias previstas en el Reglamento Técnico correspondiente.

4. En suelo de uso productivo, las líneas podrán ser aéreas, habiendo de establecerse pasillos de protección que flanqueen vías de circulación.

5. En suelo urbano no consolidado y urbanizable delimitado las líneas se instalarán con un trazado soterrado, debiendo estar protegidas entre ellas y separadas adecuadamente para evitar que se creen inducciones de unos cables con otros y, por avería, se produzca un acoplamiento indebido entre tensiones. Igualmente, se tendrá en cuenta el dotar a los tendidos en zanjas y canalizaciones con elementos de protección y señalización, ya que han de cumplir las características de ser accesibles con medios normales en cualquier punto de la red.

6. En el suelo libre de edificación, como zonas verdes públicas destinadas a parques y jardines, y de equipamiento deportivo de recreo y expansión, sólo se permitirá el paso de líneas aéreas por trazados en los que su incidencia sobre el entorno sea mínima. Se procurará la implantación de las instalaciones complementarias de la red de distribución en los suelos públicos destinados a espacios libres y equipamiento, en los que se podrá autorizar la ubicación de Centros de Transformación en zonas adecuadas y protegidas, con acondicionamiento de suelo específico para ello. Para su alimentación se dispondrán pasillos de las suficientes dimensiones hasta la acometida de la red establecida. Se dispondrán dentro de edificio con arquitectura acorde a la estética visual del entorno.

7. Deberá garantizarse la supresión de todo riesgo tecnológico derivado de la existencia de líneas aéreas o subterráneas de energía eléctrica.

## Apartado 7. RED DE ALUMBRADO PÚBLICO

### Artículo V.2.18. Iluminación

1. Las farolas a utilizar en aceras y espacios peatonales serán de fundición del modelo homologado por el Ayuntamiento y proveerán una iluminación suficiente en calzadas, aceras y paseos. Las iluminaciones medias de las vías públicas se adoptarán de acuerdo con la densidad media horaria del tráfico rodado, y cuando no se disponga de los datos numéricos necesarios, deberán respetarse los siguientes valores:

- *Vías principales:* por las que discurre el tráfico intermunicipal y que atraviesan los núcleos urbanos, normalmente las travesías de las carreteras nacionales, autonómicas o locales.: de **20 a 30 lux**
- *Vías locales:* las de menor jerarquía que las anteriores: de **10 a 20 lux**

2. Los cruces peligrosos de vías tendrán un aumento de iluminación del 25 por 100 respecto a las vías donde estén situados.

### Artículo V.2.19. Contaminación lumínica

Se entiende por contaminación lumínica el aumento del brillo del cielo nocturno, con pérdida de la visión de los fenómenos astrológicos, causada por la dispersión de la luz artificial en los gases y partículas del aire debido a la mala calidad del alumbrado exterior. Todo desarrollo urbanístico deberá acompañarse de cuantas medidas sean precisas para evitar la contaminación lumínica, ajustando en todo caso las soluciones adoptadas a lo dispuesto en este Plan General y en la normativa que resulte de aplicación.

Para evitar la referida contaminación se estará a lo que se establece en el título octavo de la presente normativa.

### Artículo V.2.20. Condiciones de diseño

1. Las redes de distribución del alumbrado público serán independientes de la red general y se alimentarán directamente de la caseta de transformación mediante circuito propio.

2. Se procurará efectuar las acometidas de las redes de alumbrado público dentro de la caseta de transformación de las compañías suministradoras del fluido eléctrico, y los centros de mando podrán ser: manuales, unifocales, multifocales o automáticos, según la clase de instalación de alumbrado público. Sus características serán semejantes a las de las utilizadas por el Ayuntamiento.

3. El tendido de las redes de alumbrado público y privado será subterráneo en los núcleos tradicionales densos, y los ámbitos de gestión de los suelos urbanos y urbanizables. Previa autorización municipal, se podrán realizar tendidos aéreos y en fachada en aquellos casos debidamente justificados por las características de la urbanización y condiciones geométricas de las vías.



## **Apartado 8. REDES DE TELECOMUNICACIONES**

### *Artículo V.2.21. Condiciones generales*

1. Las infraestructuras de redes públicas de telecomunicaciones electrónicas deberán garantizar la no discriminación entre los operadores y el mantenimiento de condiciones de competencia efectiva en el sector, para lo cual, en su diseño, tendrán que preverse las necesidades de los diferentes operadores que puedan estar interesados en establecer sus redes y ofrecer sus servicios en el ámbito territorial de que se trate.

2. Las características de las infraestructuras para redes de comunicaciones electrónicas, se ajustarán a las normas UNE aprobadas por el comité 133 (Telecomunicaciones) de AENOR, o la legislación específica que las sustituye o complementa.

3. Se procurará el empleo de instalaciones subterráneas u ocultas, precisando las aéreas la autorización expresa previa justificación de la inviabilidad de la norma general.

4. En las actuaciones urbanísticas y de urbanización se tendrá en cuenta que las infraestructuras comunes de telecomunicación de las que deben dotarse los edificios, tendrán que conectar con las infraestructuras para redes de telecomunicaciones que se contemplan en los proyectos de urbanización.

5. Las redes telefónicas y de telecomunicaciones serán subterráneas, así como los distintos tipos de arquetas. Los armarios de control, centrales telefónicas, etc., que resulten necesarios deberán integrarse preferentemente en la edificación o en los cerramientos de parcela.

6. Para fomentar la sociedad de las comunicaciones y facilitar el acceso universal a un sistema de comunicación de altas prestaciones los nuevos desarrollos deben disponer, al menos, de la preinstalación de un sistema de fibra óptica de altas prestaciones.

## **Apartado 9. JARDINERÍA Y MOBILIARIO URBANO**

### *Artículo V.2.22. Condiciones generales*

Las plantaciones vegetales y el mobiliario a utilizar deberán concebirse, conjuntamente con los demás elementos de la urbanización, desde una perspectiva unitaria al servicio de una solución global de diseño del espacio urbano y deberán adaptarse a las posibilidades de conservación, según ésta corresponda a la iniciativa pública o a la privada, a través de una entidad de conservación o cualquier otro tipo de iniciativa. Deberán cumplir con el artículo 37 de la Orden VIV/561/2010 (capítulo VIII).

La elección de las especies se hará en función de las características del terreno y de las condiciones climáticas, sin olvidar la influencia del tipo de plantación en la imagen final del espacio que se urbaniza, así como las indicaciones contempladas en la Memoria Ambiental.

En los ámbitos definidos, al objeto de mejorar las condiciones de uso y aspecto de los viales, se procurará que su diseño y la ejecución de las oportunas plantaciones generen corredores verdes que conecten con el sistema de espacios libres, e integren y minoren el impacto de las áreas destinadas a aparcamiento. El diseño de estas plantaciones urbanas deberá tener en cuenta la orientación de los viales y su efecto sobre las condiciones de soleamiento.

### *Artículo V.2.23. Plantaciones*

Los árboles utilizados tendrán el tronco recto, recomendándose una altura igual o superior a 2,5 metros y un perímetro mínimo, medido a un metro del suelo, de 14 cm. En su elección se tendrá en cuenta, además de su ritmo de crecimiento, el desarrollo de sus raíces, con objeto de evitar daños a infraestructuras u otras instalaciones cercanas. En el caso de emplearse como elementos de cierre, deberán respetar las condiciones de integración del Artículo V.1.60 y cuantas otras condiciones se establecen en la normativa para los mismos.

La plantación podrá realizarse bien en alcorques, cuya superficie no será inferior al metro cuadrado, bien en zonas terrazas continuas. La distancia entre los árboles de la alineación será de 4 metros.

Los arbustos y plantas tapizantes son muy eficaces para la estabilización de taludes, mientras que las plantaciones de césped no son aptas en pendientes fuertes y desniveles bruscos, además de exigir un mayor esfuerzo de conservación, por lo que se recomienda restringir su utilización a pequeñas extensiones.

### *Artículo V.2.24. Mobiliario urbano*

Los elementos que lo conforman: bancos, papeleras, vallas de protección, paneles publicitarios, señales orientativas, etc., deberán formar un conjunto coherente en cuanto a diseño, escala, color y textura de los materiales, no sólo entre sí, sino también con relación a otros elementos vistos de la urbanización: farolas, pavimentos, etc.

La ubicación de todos estos elementos deberá garantizar las condiciones de accesibilidad mínima que exige la Ley y se desarrollará con un criterio ordenado y global.

## **Apartado 10. CONDICIONES DE LOS ESPACIOS LIBRES**

### *Artículo V.2.25. Condiciones del proyecto*

1. El diseño se analizará atendiendo a la integración en los espacios públicos limítrofes, distinguiendo: áreas de paso, áreas de estancia, itinerarios singulares, arbolado, mobiliario urbano, etc. Respetará las alineaciones fijadas en el planeamiento y dispondrá de los usos previstos en el mismo. Como criterio general se procurará mantener la topografía actual, evitando movimientos de tierra innecesarios, aunque podrán admitirse otras soluciones, debidamente justificadas, especialmente para dar cumplimiento a lo previsto en el artículo 7.5 del Decreto de Cantabria 65/2010.



Al objeto de mejorar las condiciones funcionales de los espacios libres, conforme exige la Memoria Ambiental del PGOU, deberá justificarse que la solución adoptada garantice la accesibilidad mediante modos sostenibles de transporte y la seguridad urbana.

2. El proyecto de urbanización que afecte a un espacio libre determinará las áreas expresamente dedicadas a la instalación de estructuras móviles y edificación provisional, así como los servicios de infraestructuras e instalaciones o dotaciones públicas compatibles con el carácter del área. Definirá las servidumbres a las que diera lugar el trazado de las infraestructuras que discurran en su ámbito. Los respectivos proyectos de urbanización deben incorporar una justificación de la solución adoptada para garantizar la accesibilidad mediante modos sostenibles de transporte y la seguridad urbana.

3. Los espacios libres deberán cumplir con las condiciones generales establecidas en la Orden VIV/561/2010, específicamente en los artículos 6 a 8. Los elementos de urbanización cumplirán las condiciones generales del artículo 10.

4. El diseño de los espacios libres, y los materiales que se empleen en los mismos, permitirán el drenaje y la implantación de césped en los espacios intersticiales de las áreas de aparcamiento. Las obras de urbanización necesarias para adecuar los espacios a una finalidad pública compatibles con el entorno natural, como juegos para niños, elementos potenciadores del espacio libre, etc., se ejecutarán con idéntico criterio de integración con el entorno en forma y materiales.

## **Apartado 11. CONDICIONES PARTICULARES DE URBANIZACIÓN INTERIOR DE LAS PARCELAS**

### **Artículo V.2.26. Condiciones de la urbanización**

1. Se entiende como urbanización privada toda actuación, no pública, que implique la construcción de más de cinco viviendas en una parcela. Se estará a todo lo dispuesto con carácter general en Capítulo V.2.

2. Se exigirá un viario interno que permita el acceso y maniobra de vehículos de mudanza y emergencia, así como el cumplimiento de los parámetros de accesibilidad universal establecidos en la Orden VIV/561/2010, salvo justificación motivada de la imposibilidad técnica de su cumplimiento.

3. El enlace con el vial público se resolverá con un ensanche en forma de línea curva con un radio igual o superior a 5 metros. No se permitirá más de un acceso a la misma vía pública por parcela, o en su caso, y en la misma, parcela la distancia entre ejes de dos o más viales municipales de la misma calle será, como mínimo, de 50 metros. Todos los viales interiores que no cuenten con dos encuentros con la red pública (entrada y salida), dispondrán de un fondo de saco de cambio de sentido con anchura de la calzada y radio mínimo de 5 metros.

4. Las rampas de acceso a garajes, tanto al exterior como dentro de las edificaciones tendrán una anchura mínima de 4 metros y una pendiente máxima de 18% en tramos rectos y 16% en tramos curvos. El radio mínimo será de 5 metros y el comienzo de la rampa se iniciará a una distancia de la acera de 3 metros con una pendiente máxima en este tramo de un 5%.

5. Las edificaciones se retranquearán un mínimo de cinco metros con respecto a la línea exterior de la explanación del vial interno. Los cierres y mobiliario se emplazarán de forma que no afecten a la sección mínima de viario.

**Capítulo V.3. NORMAS DE LOS USOS****Sección 1. Estructura de la norma de usos****Artículo V.3.1. Desglose de usos globales y pormenorizados**

Las referencias del Plan General a los usos globales y pormenorizados atienden al siguiente desglose, en el que se muestran las claves correspondientes a cada uno.

uso	global	pormenorizado	descripción
residencial	R	U	unifamiliar
		C	colectiva
productivo	P	I	industrial
		T	talleres y almacenaje
		A	agropecuario
terciario	T	O	oficinas
		C	comercial
		H	hotelero
		B	hostelero
		A	administrativo
equipamiento	Q	C	cultural/social
		D	deportivo
		E	educativo
		R	religioso
		S	sanitario/asistencial
		V	genérico
		L	zonas verdes públicas
infraestructuras	I	ST	servicios técnicos
red viaria	V		viario
estacionamientos	A	P	públicos
		R	privados

La obligatoriedad de cumplimiento de las especificaciones correspondientes a cada uso debe entenderse complementaria de cuantas otras dimanen de organismos de la Administración competentes y les fuesen de aplicación.

Dada su condición de usos propuestos, las disposiciones de este capítulo se regulan para los usos de nueva implantación o sustitución de otros existentes y para la adaptación de usos existentes tolerados.

A todos los efectos, los usos Cultural/Social y Educativo se consideran compatibles, de forma que los espacios destinados a ambos usos pueden ser decididos por el Ayuntamiento, sin que ello suponga modificación del Plan General y justificadamente, en función de las acreditadas necesidades del momento, y en coordinación con la políticas sectoriales de las administraciones competentes en razón de la materia (estatales y autonómicas).

**Artículo V.3.2. Limitaciones Ambientales de la Actividad**

1. Para que una actividad pueda ser considerada compatible con usos no industriales deberá:

- No generar emanaciones de gases nocivos o vapores con olor desagradable, humos o partículas en proporciones superiores a las más estrictas marcadas en estas Normas o la normativa de aplicación.
- No utilizar en su proceso sustancias peligrosas.
- Eliminar los gases y vapores que se pudieran producir, mediante chimeneas de características adecuadas.
- Que las vibraciones no sean percibidas desde el exterior, o lo sean en cuantía inferior a la más estricta marcada en estas Normas o la normativa de aplicación.
- No transmitir al exterior niveles de ruido superiores a los más estrictos autorizados para la zona por las presentes Normas o la normativa de aplicación.
- Cumplir las condiciones de seguridad frente al fuego.

2. Si no se diesen las condiciones requeridas, ni siquiera mediante medidas correctoras, el Ayuntamiento podrá ejercer las acciones preventivas o sancionadoras establecidas.



## Sección 2. Uso residencial

---

### Apartado 1. DEFINICIÓN Y USOS PORMENORIZADOS COMPRENDIDOS

#### Artículo V.3.3. Definición del uso global

Es el uso correspondiente al alojamiento estable de las personas de la misma unidad familiar.

Se asume como parte del uso de la vivienda el de los de talleres domésticos y despachos de profesionales, afectados al usuario de la vivienda, siempre que no excedan en un tercio la superficie de la misma y cumplan con las Limitaciones Ambientales de la Actividad.

#### Artículo V.3.4. Clasificación y definición de usos pormenorizados

##### 1. Vivienda unifamiliar.

Es la que albergando a una sola familia en el total de un edificio, constituye junto con la parcela una única unidad registral, teniendo acceso exclusivo desde vía o espacio de uso más o menos restringido, pero público.

##### 2. Vivienda colectiva.

Es la que agrupada con otras utiliza conjuntamente elementos comunes, especialmente de acceso desde el exterior.

Se asemeja a este uso el de residencia colectiva, entendiéndose como tal el conjunto de espacios, locales o dependencias destinados a alojamiento o residencia en régimen de comunidad, bien sean ancianos, infantiles, religiosas, empleados, estudiantes, militares y otros análogos. Lo mismo ocurre con el uso de apartamentos turísticos. Todo ello, sin perjuicio del cumplimiento de la legislación específica que les sea aplicable.

### Apartado 2. CONDICIONES GENERALES DEL USO GLOBAL

#### Artículo V.3.5. Condiciones de la edificación

Las condiciones de habitabilidad de las viviendas, así como la vivienda mínima y su programa, se regirán por lo dispuesto en el Decreto de Cantabria 141/1991, de 22 agosto, sobre Condiciones de Habitabilidad y Procedimiento de Concesión y Control de las Cédulas de Habitabilidad y normativa concordante o cualquiera que le sustituya.

Las viviendas de protección oficial cumplirán la orden ORBR/4/2007, de 17 de abril, por la que se aprueban las Ordenanzas Generales de diseño y calidad para las viviendas protegidas de Cantabria.

#### Artículo V.3.6. Condiciones de los servicios y de accesibilidad a la vivienda

Serán de obligado cumplimiento las disposiciones contenidas en Capítulo V.1.Sección 2.Apartado 2, así como al Capítulo V.2.

#### Artículo V.3.7. Condiciones del aparcamiento privado de automóviles

Las condiciones específicas de estos aparcamientos se regularán conforme a lo dispuesto en la Sección 9 del presente capítulo, en lo referente a las condiciones específicas del uso pormenorizado de aparcamiento privado, tanto para los aparcamientos preceptivos como para los optativos.

Toda edificación residencial colectiva deberá designar un espacio accesible, preferentemente en planta baja, para el aparcamiento de bicicletas, con una capacidad mínima para albergar dos bicicletas por vivienda.



## Sección 3. Uso productivo

### Apartado 1. DEFINICIÓN Y USOS PORMENORIZADOS COMPRENDIDOS

#### Artículo V.3.8. Definición del uso global

El uso productivo es el correspondiente a la transformación y almacenaje de materias y productos elaborados. Se incluirían en este uso las explotaciones agropecuarias y de primera transformación de materias primas.

#### Artículo V.3.9. Clasificación y definición de los usos pormenorizados

##### 1. Industrial.

Se incluyen dentro de este uso las actividades de obtención y transformación de materias primas, así como de producción, y preparación de productos elaborados, incluido su envasado, transporte y distribución.

##### 2. Talleres y almacenes.

Es el uso que corresponde a las actividades relacionadas con el almacenamiento, conservación y distribución de materias primas o productos transformados, sin servicio de venta directa al público.

##### 3. Agropecuarios.

Se consideran usos agropecuarios las actividades productivas basadas en cultivo de plantas, bien por la siembra o por plantación, el aprovechamiento de especies silvestres, y la reproducción, engorde y explotación de animales domésticos o silvestres, al aire libre y en instalaciones apropiadas destinadas a dicho efecto.

Se incluyen en este uso las construcciones y edificios utilizados a tal fin, como establos, invernaderos, silos, pajares, heniles, cercados, tejavanas, u otras equivalentes.

### Apartado 2. CONDICIONES GENERALES DEL USO GLOBAL

#### Artículo V.3.10. Condiciones de la edificación

1. Cumplirán las que fijen las disposiciones sectoriales vigentes sobre la materia, productos manipulados y características de la actividad realizada. En el supuesto de que las revisiones de control efectuadas sobre el funcionamiento de las instalaciones no fueran satisfactorias por los valores obtenidos respecto a los establecidos, se fijará por los Servicios Técnicos Municipales un plazo para su corrección, pudiendo clausurarse total o parcialmente el local si a su terminación no funcionara conforme a lo exigible.

2. Deberá quedar justificado el cumplimiento de la normativa de protección de incendios, bien el CTE (DB SI "Seguridad en caso de incendio") o bien el Reglamento de Seguridad Contra Incendios en Establecimientos Industriales.

3. La altura libre de planta edificada de las dependencias en planta baja se establece en 3,6 metros, admitiéndose en talleres y almacenes alturas menores en casos justificados en los que ello sea admisible por razón de la actividad.

4. Los locales dedicados a la actividad industrial, deberán disponer de tres metros cuadrados y doce metros cúbicos por cada puesto de trabajo previsto. Tendrá la iluminación de emergencia adecuada a los valores reglamentarios para cada trabajo. La ventilación del local se obtendrá por renovación, natural o forzada, de la atmósfera según lo especificado en la normativa de aplicación según la naturaleza de la actividad.

5. Si la satisfacción de las exigencias de iluminación y ventilación no se realiza de forma natural, se exigirá la presentación de los proyectos de instalaciones de iluminación, ventilación y acondicionamiento de aire, con un nivel de detalle adecuado para poder ser aprobado por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión previa a la apertura del local y periódicamente durante su funcionamiento.

6. Los servicios higiénicos serán conformes con la normativa específica que establece las disposiciones mínimas de seguridad y salud en los lugares de trabajo (Real Decreto 486/1997, de 14 de abril). No obstante, en todos los usos industriales, talleres y almacenes será preceptiva la instalación, como mínimo, de una unidad de aseo completa (de superficie mínima de 4 m<sup>2</sup>u, con un lado libre mínimo de 1,5 metros, con ventilación exterior y revestimientos de suelo y paredes con materiales impermeables y fácilmente lavables, que contará con retrete, lavabo y ducha).

Si la actividad supera los cinco empleados o los 1.000 m<sup>2</sup>c destinados al uso global, será precisa la instalación de un vestuario de 20 m<sup>2</sup>c y la conformación de dos unidades de aseo completas con diferenciación por sexos que dispongan de vestíbulo (no comunicados directamente con el local).

#### Artículo V.3.11. Condiciones de las instalaciones

1. Las instalaciones de fuerza, alumbrado, calderas y recipientes a presión, motores y máquinas de los establecimientos industriales, cumplirán con las reglamentaciones vigentes, montándose bajo la dirección de un técnico legalmente competente. Su emplazamiento y anclaje tendrá en cuenta el adecuado tratamiento acústico y antivibratorio de las instalaciones, de forma que no se puedan transmitir perturbaciones a los diferentes elementos estructurales.

2. En todos los casos en que el proceso de producción o almacenaje incluya la manipulación de materiales inflamables o explosivos, deberán instalarse los sistemas de seguridad adecuados que eviten la posibilidad potencial de fuego o explosión, así como los sistemas necesarios para combatirlos en casos fortuitos. No podrán quemarse materiales o desperdicios al aire libre.





3. Ningún proceso de producción o almacenaje podrá emitir radiaciones peligrosas o perturbaciones eléctricas, que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria diferentes de los que originen dicha perturbación.

4. Las actividades que requieran la fabricación, manipulación o almacenaje de productos peligrosos o inflamables, no podrán instalarse con otros usos característicos, excepto si se trata de las propias instalaciones de servicio de dichos usos (calefacción, agua caliente, acondicionamiento ambiental, etc.) o el de aparcamiento privado de vehículos.

5. Con respecto a la localización de aparcamientos o guarderías de vehículos se estará a lo dispuesto en la sección del presente capítulo referente a las condiciones específicas del uso pormenorizado de aparcamientos, debiendo justificarse que las operaciones de carga y descarga derivadas de las necesidades de la concreta actividad pueden desarrollarse en la parcela.

#### Artículo V.3.12. Condiciones ambientales

1. No se permitirá la emisión de ningún tipo de cenizas, polvos, humos, vapores, gases ni de otras formas de contaminación del aire, del agua o del suelo, que puedan representar peligro real a la salud, la riqueza animal o vegetal, a otras clases de propiedad o que causen suciedad a personas ajenas al proceso.

2. Ninguna instalación podrá superar las concentraciones máximas admisibles para contaminantes de la atmósfera legalmente establecidos.

Las chimeneas, vehículos y otros componentes de la industria que puedan producir elementos contaminantes deberán dotarse inexcusablemente de los elementos correctores necesarios para evitar la contaminación de los núcleos urbanos, de forma que no se superen los máximos establecidos en el Artículo VIII.1.24.

3. Todos los residuos que se generan por las actividades productivas ubicadas en zonas industriales, serán gestionados de forma individual por quienes los produzcan de acuerdo con la legislación específica.

No se producirá ningún vertido a cauce libre, sin la previa aprobación del Organismo de cuenca competente y los límites de composición del efluente se ajustarán siempre a las exigencias reglamentadas por éste. En la instalación de elementos de depuración previos a cualquier vertido se tendrá en cuenta que la calidad de las aguas superficiales y subterráneas de la zona es A<sub>2</sub>.

Las aguas residuales procedentes de procesos productivos se tratarán mediante procesos de depuración por la propia industria antes de verterlas a las redes generales de saneamiento. Dada la gran variabilidad de los componentes de dichos residuos, no se establece un tratamiento general obligado, pudiéndose emplear todos o algunos de los siguientes:

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

En cualquier caso, el Ayuntamiento podrá exigir la obligatoriedad de la instalación de plantas depuradoras más complejas, dentro de la fábrica o taller hasta que el vertido resultante no presente mayor carga para la depuradora municipal que un volumen igual de aguas residuales domésticas.

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

4. Toda instalación deberá proteger la calidad físico-química y natural de los suelos, subsuelos y aguas subterráneas, estableciendo pautas internas de actuación que garanticen la no afectación de dichos medios.

#### Artículo V.3.13. Control ambiental

A fin del adecuado control de los efectos ambientales de las actividades productivas se tendrán en cuenta las condiciones de funcionamiento de cada actividad, cuyos efectos se medirán:

- En el punto o puntos en los que dichos efectos sean más aparentes en los casos de humos, polvo, residuos o cualquiera otra forma de contaminación y de perturbaciones eléctricas o radioactivas.
- En el punto o puntos en donde se puede originar, en el caso de peligro especial de incendio y de peligro de explosión.
- En los límites de la línea de solar o parcela o del muro edificable medianero perteneciente a los vecinos inmediatos, en los casos en que se originen molestias por ruidos, vibraciones, deslumbramientos, olores o similares.

### Apartado 3. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS PORMENORIZADOS

#### Artículo V.3.14. Condiciones particulares del uso industrial

1. El uso industrial se admite en edificaciones exentas y en zonas expresamente reconocidas para su desarrollo, admitiéndose en zonas residenciales cuando es preexistente y no está en contacto con edificaciones vecinas, o, si lo está, existen garantías demostrables de compatibilidad.

2. A efectos de su administración y guarda, previa justificación, podrá admitirse la existencia de una vivienda por instalación industrial dentro de su misma parcela, excepto en industrias calificadas de nocivas o peligrosas.

3. Cabrá la consideración del uso industrial en toda actividad productiva en la que se de alguna de las siguientes condiciones:



- Que la densidad de potencia en Kw/m<sup>2</sup> sea superior a 0,1 o la potencia en Kw superior a 10.
- Que se realicen operaciones o procedimientos en los que se precise la fusión de metales, o bien procesos electrolíticos o que puedan desprender olores, vapores, humos o nieblas.
- Que utilicen disolventes inflamables para la limpieza de las máquinas o para cualquier otra operación.
- Que las materias primas dispongan de materias volátiles inflamables y/o tóxicas o molestas, y que los vahos que puedan desprenderse sean recogidos y expulsados al exterior por chimeneas de características reglamentarias.
- Que la instalación de la maquinaria origine vibraciones que se transmitan al exterior.
- Que la insonorización de los locales de trabajo sea tal que fuera de ellos y en el lugar más afectado por el ruido originado por la actividad, el nivel de ruido se incremente en más de 3 dBA.
- Que entre las 21 h. y las 8 h. precise de la carga y descarga de furgonetas (carga máxima inferior a 3.500 Kg.) desde el exterior del edificio.

Se consideran, por tanto, dentro de esta categoría las asimilables a las siguientes:

- Industria del tabaco.
- Industria extractiva y energética.
- Industria química.
- Fabricación de productos de caucho y materias plásticas.
- Fabricación de otros productos de minerales no metálicos
- Metalurgia y fabricación de productos metálicos.
- Industria de la construcción de maquinaria y equipo mecánico.
- Fabricación de maquinaria, equipos, material eléctrico, electrónico, vehículos de motor, remolques y semirremolques y de otro material de transporte.
- Industrias manufactureras no artesanas.
- Reciclaje de papel, cartón, vidrio, y madera, así como depuración de agua.
- Almacenamiento y venta de productos inflamables y/o combustibles.
- Actividades anexas a los transportes y de manipulación y depósito de mercancías
- Instalaciones para el sacrificio o despiece de animales con una capacidad de producción superior a 1 tonelada por día

4. Cuando por los medios técnicos correctores de reconocida eficacia se eliminen o reduzcan las causas justificativas de la consideración de una actividad como industrial, el Ayuntamiento, a los efectos urbanísticos regulados por este Plan General, podrá considerar esta actividad como asimilable a la de taller o almacén, más compatible con una actividad residencial. Si las medidas técnicas correctoras no lograsen el efecto previsto o no se garantizase el eficaz funcionamiento, el Ayuntamiento acordará un plazo de solución y mejora, o el cese y clausura de la actividad.

El Ayuntamiento, en desarrollo de las presentes Normas, con carácter general o de aplicación en los sectores de suelo productivo delimitados en el Plan General, podrá redactar y aprobar Ordenanzas Regulatoras de la Actividad Industrial que limiten las diferentes formas de molestia.

#### Artículo V.3.15. Condiciones particulares del uso de talleres

En los **talleres** podrán localizarse actividades complementarias de las anteriormente definidas para los usos industriales siempre que se trate de pequeñas transformaciones que no exijan potencia superior a 10 KW, o actividades artesanales. Se incluyen en esta categoría los talleres destinados a actividades asimilables a las siguientes:

- fabricación de productos alimenticios y bebidas, productos lácteos, elaboración de confituras y almibares, así como de otros productos alimenticios.
- fabricación de pan y productos de panadería y pastelería frescos, obradores de confitería, elaboración de especias, salsas y condimentos, elaboración de preparados para la alimentación infantil y preparados dietéticos.
- fabricación de productos textiles y calzado, productos de artículos de marroquinería y viaje, artículos de guarnicionería y talabartería, productos de corcho, cestería y espartería, muebles de madera, instrumentos musicales, artículos de deporte, juegos y juguetes
- edición, artes gráficas y reproducción de soportes grabados: Impresión de periódicos, libros y revistas, fotografía, composición y fotograbado, encuadernación y acabado, reproducción de soportes grabados de sonido, video e informática.
- eléctricos, mecánicos y de chapa y pintura para mantenimiento y reparación de vehículos de motor.

El nivel sonoro máximo está limitado por lo establecido en el Artículo VIII.1.24

En todo caso, entre las 22 y las 8 horas, el nivel sonoro admisible en el domicilio del vecino más afectado no podrá sobrepasar en más de 5 dBA al ruido de fondo, entendiéndose por tal el ambiental sin los valores punta accidentales.

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

#### Artículo V.3.16. Condiciones particulares del uso de almacenes

Los **almacenes**, o edificios o naves de almacenamiento, deberán reunir las características expuestas para la edificación industrial. Cuando alberguen actividades complementarias, deberán cumplir las condiciones que les sean de aplicación a cada actividad.



No podrán albergar materiales que tengan un grado de peligrosidad a incendio alto, calificados como nocivos, insalubres o explosivos, salvo en naves o edificios exclusivos adecuados y alejados más de 500 ml de todo emplazamiento de actividad residencial, salvo que por los medios técnicos correctores utilizados, de reconocida eficacia, se eliminen o reduzcan las causas justificativas de su alejamiento, pudiendo el Ayuntamiento a los efectos urbanísticos regulados en este Plan General considerar que puede reducirse esta distancia.

**Artículo V.3.17. Condiciones particulares del uso agropecuario, forestal y extractivo**

1. Las actividades relacionadas con la explotación agrícola, forestal, pecuaria y extractiva que no exijan transformación de productos, y, en cualquier caso, las que se sitúen por encima de los niveles admitidos para las *explotaciones familiares* por los servicios competentes por razón de la materia, podrán localizarse exclusivamente en el Suelo Rústico.

2. Cuando alberguen actividades complementarias del mismo uso global o de otro distinto, deberán cumplir las condiciones que les sean de aplicación en virtud de la presente normativa de usos.

3. Estas actividades dispondrán, en su caso, de instalaciones para la recogida, conservación y manipulación de los residuos producto de la explotación que aseguren la no contaminación del suelo y eviten su acceso a los cursos de agua, caminos y vías públicas por filtración, escorrentía, deslizamiento, etc.

Deberán ajustarse a la normativa sectorial correspondiente, tanto relativa a actividades industriales, en su caso, como a actividades agropecuarias o extractivas.

Sección 4. Uso terciario

**Apartado 1. DEFINICIÓN Y USOS PORMENORIZADOS COMPRENDIDOS**

**Artículo V.3.18. Definición del uso global**

Actividades de uso privado, colectivo o público destinadas a la realización de transacciones comerciales de mercancías, servicios personales, administrativos, técnicos o monetarios o integrables en el sector hostelero, excepto las incluidas en los usos globales de equipamientos comunitarios, servicios urbanos y transportes.

Ninguna actividad podrá producir sobre alguna vivienda niveles de molestias o contaminación ambiental superiores a los mínimos fijados para el uso de talleres, bien sean oficinas, comercios, espectáculos, discotecas, bares u otros análogos, bien corresponda a actividades del ramo del automóvil, garajes, talleres de reparación o instalaciones y servicios propios de una comunidad de viviendas, tales como instalaciones de climatización, de mantenimiento, de los aparatos elevadores, etc. En edificios adecuados para uso de vivienda queda impedida la nueva implantación de actividades de salones de baile, discotecas, discobares o similares.

**Artículo V.3.19. Clasificación y definición de los usos pormenorizados**

**1. Uso de consultas, oficinas y bancos**

Actividades de uso privado, colectivo o público destinadas a la realización de tareas administrativas, burocráticas, técnicas, creativas, asistenciales o monetarias, excepto las incluidas en los usos globales de equipamientos comunitarios o servicios urbanos.

Se incluyen en este uso a título de ejemplo gestorías, agencias, sedes sociales o técnicas de empresas, estudios o despachos profesionales, etc. También encajan las actividades médicas y veterinarias, clínicas, servicios médicos con rehabilitación.

**2. Uso comercial (tiendas, comercios y mercados)**

Actividades de uso colectivo destinadas a la exposición previa a la compra, a la venta o permuta, al por mayor o menor, de mercancías o servicios personales incluyendo su almacenamiento inmediato donde se establece una relación no cualificada en el intercambio.

Se clasificarán dentro de este uso las actividades comerciales que incluyan una actividad anexa y complementaria de carácter artesanal o productivo, siempre que la actividad complementaria no esté comprendida en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas o Peligrosas y esté considerada como compatible con el uso característico de la zona o área.

Se incluyen en este uso a título de ejemplo las tiendas y galerías comerciales de uso diario, ocasional o excepcional, droguerías, boutiques, joyerías, etc., así como mercados de minoristas, mayoristas, etc.



### 3. Uso hotelero (hoteles y residencias comunitarias).

Actividades de uso privado o colectivo destinadas a la residencia ocasional y transitoria, no incluibles por sus específicas características en el uso global de equipamientos comunitarios.

Se incluyen en este uso a título de ejemplo los hoteles, paradores, hostales, pensiones, residencias de empresas o instituciones, alojamientos turísticos en medio rural, etc.

### 4. Uso de establecimientos públicos recreativos y de hostelería no hoteleros.

Actividades de uso colectivo o privado integradas en el sector de la hostelería y destinados a recreo, expansión, relación y diversión del conjunto de la población.

Se incluyen en este uso a título de ejemplo bares, cafeterías, restaurantes, pubs, discotecas, salas de baile, bingos, casinos, etc.

## Apartado 2. CONDICIONES GENERALES DEL USO GLOBAL

### Artículo V.3.20. Condiciones comunes a todas las categorías

1. Los locales destinados a usos terciarios deberán cumplir en cada caso las disposiciones sectoriales vigentes que hagan referencia a su actividad concreta, tanto si son de ámbito local como autonómico o estatal.

Asimismo, deberán adaptarse a las nuevas regulaciones que se vayan produciendo en cada ámbito de competencia dentro del período de vigencia de esta normativa. En concreto, el Ayuntamiento podrá aprobar, en desarrollo de las Normas de este Plan General, Ordenanzas en las que se complementen y amplíen las regulaciones específicas sobre condiciones ambientales, de distribución, higiene, ventilación, así como los aspectos relacionados con la seguridad y protección contra incendios, ruidos y otras eventualidades o molestias.

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

3. Los servicios higiénicos serán conformes con la normativa específica que establece las disposiciones mínimas de seguridad y salud en los lugares de trabajo (Real Decreto 486/1997, de 14 de abril). Salvo regulación expresa en función del uso concreto, por aseo completo se entiende uno de superficie mínima de 4 m<sup>2</sup>u, con un lado libre mínimo de 1,5 metros, con ventilación exterior y revestimientos de suelo y paredes con materiales impermeables y fácilmente lavables, que contará con retrete y lavabo.

4. Con carácter general, los usos terciarios tendrán el acceso en contacto directo con terrenos calificados como viario o espacio libre, ambos de uso público, salvo los locales interiores resultantes de las soluciones tipo galerías (comerciales, oficinas) o especificaciones concretas de planes parciales, especiales o estudios de detalle.

Quedarán exentos de lo anterior aquellos edificios que por quedar recogidos en el Catálogo y sometidos al Régimen Especial de Protección y/o por su especial configuración arquitectónica no se permita el rasgado de huecos.

5. Las actividades terciarias que compartan el edificio donde se ubiquen con otros usos deberán cumplir:

- La normativa de protección de incendios, bien el CTE (DB SI "Seguridad en caso de incendio") o bien el Reglamento de Seguridad Contra Incendios en Establecimientos Industriales, en función de la naturaleza de la actividad a desarrollar. Dispondrán de salida de urgencia, accesos especiales para extinción, aparatos, instalaciones y útiles que, en cada caso, y de acuerdo con la naturaleza y características de la actividad, se estimen necesarios.
- Las zonas destinadas a la atención al público tendrán una superficie mínima de 6 metros cuadrados (salvo algunos tipos muy determinados de actividad comercial, -venta de lotería, etc.- en los que con el informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales, pudiera reducirse esta superficie), y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda.
- En el caso de que en el edificio exista uso de viviendas y salvo lo que determine la Ordenanza particular en cada caso, deberán disponer dichas viviendas de accesos independientes.
- Quedarán exentos de lo anterior aquellos edificios que por quedar recogidos en el Régimen Especial de Protección y/o por su especial configuración arquitectónica no se permita el rasgado de huecos.
- En el caso de localizaciones exclusivas en sótanos o semisótanos el local contará con una plataforma horizontal de acceso de igual cota que la cara superior del forjado inferior (similar a patio inglés) y con longitud mínima de 2,50 metros. A partir de este punto el talud que deberá presentar el terreno hasta alcanzar la alineación y la rasante de la vía pública o espacio libre circundante será inferior a 60 grados.
- La altura libre de planta edificada de las dependencias en planta baja se establece en 2,75 metros, admitiéndose en aseos una altura no inferior a 2,50.
- Las escaleras de servicio al público tendrán un ancho mínimo de 1,00 metro si sirven exclusivamente a dicho servicio, y de 1,30 metros si son de uso compartido.

6. La luz y la ventilación de los locales podrán ser naturales y/o artificiales.

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



- b) En el segundo caso, se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento.
- c) En el supuesto de que no fuesen satisfactorias o no funcionaran correctamente, en tanto no se adopten las medidas correctoras oportunas, el Ayuntamiento podrá cerrar el local total o parcialmente.

7. Con respecto a la localización de aparcamiento o guarderías de automóviles se estará a lo dispuesto en la sección incluida en el presente capítulo referente a las condiciones específicas del uso pormenorizado de aparcamiento privado tanto para los aparcamientos preceptivos como para los optativos.

8. No se podrán implantar hipermercados y grandes superficies con más de 1500 m<sup>2</sup>c en sectores de uso no industrial.

#### **Artículo V.3.21. Especificidad de los bajos comerciales**

Se consideran bajos comerciales las actividades localizadas en las plantas bajas de edificios y dedicadas a locales abiertos al público destinados al comercio al por mayor o menor o locales destinados a la prestación de servicios privados al público

Los usos comerciales que, por sus características, materias manipuladas o almacenadas, o medios utilizados, originen molestias, o generen riesgos a la salubridad o a la seguridad de las personas o de las cosas, se registrarán por lo establecido para el uso industrial.

Este uso se localizará en planta baja, con posibilidad de extensión a semisótano y sótano de almacén y podrá contar con una entreplanta en planta primera si el nivel de ésta no es superior a 4 metros sobre el nivel de la rasante de la planta baja del edificio.

Los bajos comerciales que utilicen el sótano, semisótano o primera planta, serán indivisibles de la planta baja. Las escaleras de comunicación entre estas plantas tendrán un ancho mínimo de un metro.

### **Apartado 3. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS PORMENORIZADOS**

#### **Artículo V.3.22. Condiciones particulares del uso de oficinas y bancos**

El uso de oficinas tendrá limitada su situación a la de planta primera o superiores en edificios con otros usos.

Los locales de oficinas tendrán los siguientes servicios sanitarios:

- a) Hasta 100 m<sup>2</sup>u, un aseo completo, con vestíbulo salvo que se acceda desde un distribuidor o pasillo.

- b) Entre 100 y 200 m<sup>2</sup>u dos unidades de aseo completo, con vestíbulo salvo que se acceda desde un distribuidor o pasillo.
- c) Por encima de 200 m<sup>2</sup>u y por cada 100 m<sup>2</sup>u o fracción se aumentará un aseo completo.
- d) En los supuestos b) y c) anteriores se instalarán con entera independencia para señoras y caballeros.
- e) Las superficies destinadas al almacenamiento en una actividad comercial no computarán a efectos de aseos, siempre que estén directamente relacionados con la actividad principal y tengan una superficie menor de 400 m<sup>2</sup>u. En caso de presentar mayor superficie se añadirá un aseo por cada 400 m<sup>2</sup>u o fracción.

#### **Artículo V.3.23. Condiciones particulares del uso comercial**

- a) Los locales comerciales dispondrán de los siguientes servicios sanitarios:
  - Hasta 100 m<sup>2</sup>u, un aseo completo, con vestíbulo salvo que se acceda desde un distribuidor o pasillo.
  - Por cada 200 m<sup>2</sup>u más o fracción un aseo completo, con vestíbulo salvo que se acceda desde un distribuidor o pasillo.
- b) A partir de los 100 m<sup>2</sup>u se instalarán con independencia aseos de señoras y caballeros.
- c) Cualquier tipo de retrete contará con vestíbulo de acceso y estará situado en una zona de fácil acceso al público.
- d) Las superficies destinadas al almacenamiento de servicio en una actividad comercial no computarán a efectos de aseos, siempre que estén directamente relacionados con la actividad principal y tengan una superficie menor de 400 m<sup>2</sup>u. En caso de presentar mayor superficie se añadirá un aseo con ante-aseo por cada 400 m<sup>2</sup>u o fracción.
- e) En locales comerciales, cuando la superficie de uso público esté situada a una cota superior a 7 m respecto de la cota de acceso desde la calle, y tenga una superficie útil mayor de 150 m<sup>2</sup>, deberá dotarse de ascensor de uso público con capacidad mínima para 5 personas.

#### **Artículo V.3.24. Condiciones particulares del uso hotelero y hostelero**

El Ayuntamiento en desarrollo de las Normas de este Plan General podrá aprobar Ordenanzas en las que se complementen y amplíen las regulaciones específicas sobre condiciones ambientales, de distribución, higiene, ventilación, así como los aspectos relacionados con la seguridad y protección contra incendios, ruidos y otras eventualidades o molestias de estos usos.

El uso hostelero se admite en no más de dos plantas completas del edificio, salvo en los casos de edificio exclusivo destinado a tal fin, en cuyo caso no se limita.

Estas instalaciones deberán ajustarse a las disposiciones oficiales de aplicación en hostelería, en particular a lo establecido en el Decreto de Cantabria 50/1989, de 5 de julio, Sobre Ordenación y Clasificación de Establecimientos Hoteleros y el Decreto 83/2010, de 25 de noviembre, por el que se regulan los



establecimientos de alojamiento turístico en el medio rural en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Cantabria.

Los apartamentos turísticos y similares computarán como viviendas en la determinación del número máximo de viviendas posibles en una parcela con uso característico residencial.

**Artículo V.3.25. Condiciones particulares del uso de espectáculos y locales de reunión**

Cumplirán, además de las condiciones que fijan las disposiciones vigentes en la materia correspondiente, las propias de los usos de oficinas y talleres a las que se asemejen en relación con las dotaciones de servicios y demás.

En cualquier caso dispondrán de aseos para ambos sexos con un vestíbulo o zona de aislamiento.

Ningún establecimiento nuevo o existente de este uso podrá producir, en edificios que puedan alojar el uso de vivienda, ruidos, vibraciones o cualquier otra afección entre las 22 h. y las 8 h. con niveles superiores a los límites más bajos admisibles para el uso de talleres.

Superados los 300 m<sup>2</sup> sólo podrán materializarse en edificio o parcela de uso exclusivo.

## Sección 5. Uso de equipamiento

### Apartado 1. CONTENIDO

**Artículo V.3.26. Definición del uso global**

Actividades de uso público, colectivo o privado destinadas a satisfacer las distintas necesidades colectivas o personales de carácter primario para la sociedad, tales como administración, ocio, sanidad, asistencia social, educación, defensa, religión, etc.

**Artículo V.3.27. Clasificación y definición de los usos pormenorizados**

El uso de equipamiento se clasifica en función del carácter de la actividad y del grupo social a que se dirige, en los siguientes usos pormenorizados:

**1. Administración y pequeños servicios urbanos. (A)**

Actividades de uso público de representación, burocráticas o técnicas de la Administración Estatal, Autonómica o local, así como actividades ligadas directamente al funcionamiento de las primeras.

Comprende actividades de uso público realizadas por cuerpos e instituciones del Estado, destinadas a la defensa del Estado, la preservación del orden público y la protección de los individuos o de los bienes; y las actividades servidoras de las anteriores. Incluye a título de ejemplo: dependencias de los ejércitos, de la Policía Nacional, de la Guardia Civil, etc.

**2. Cultural-Asociativo. (C)**

Actividades de uso público, colectivo o privado destinadas a la custodia, transmisión no estructurada, investigación y exhibición de las artes y conocimientos, o a actividades socio-culturales, de relación o de asociación.

Incluye a título de ejemplo bibliotecas, archivos, museos, salas de exposiciones, centros de investigación y asociaciones o agrupaciones con los fines precitados.

**3. Deportivo. (D)**

Actividades autónomas de uso público, colectivo o privado destinadas a la práctica, enseñanza o exhibición de especialidades deportivas o de cultura física. No incluye por lo tanto las actividades ligadas física y funcionalmente a otros usos diferenciados y autónomos, tales como universitarios, educativos, etc.

**4. Educativo. (E)**

Actividades de uso público o colectivo destinadas a la enseñanza de todos los ciclos y especialidades, incluso las actividades complementarias de investigación, custodia, administración, etc. y las de servicio directo, tales como comedores, cafeterías, etc.



Se incluyen en este uso a título de ejemplo los centros de preescolar, guarderías, colegios, institutos, academias, educación compensatoria, educación especial, talleres ocupacionales, etc.

#### 5. Religioso. (R)

Comprende los espacios y edificaciones destinadas al culto religioso, así como los ligados a éste y a las formas de vida asociativa religiosa, tales como comunidades, conventos, etc.

Comprende los **cementerios y tanatorios** adscritos al enterramiento o cremación de cadáveres de personas o animales, así como los edificios o locales destinados a las prácticas religiosas funerarias, al depósito, conservación o embalsamamiento de cuerpos muertos, ligados al primero.

El tanatorio comprende como uso el de depósito funerario, como lugar de etapa del cadáver entre el domicilio mortuorio y el cementerio, así como crematorio y otros edificios donde se presten distintos servicios de velatorio, religiosos, tanatopraxia y estética de cadáveres, etc.

La construcción, ampliación o rehabilitación de cementerios garantizará el cumplimiento de los requisitos exigidos por la legislación aplicable en materia de policía mortuoria, y en particular el Decreto de Cantabria 1/1994, la Ley 5/2002, de 24 de julio, modificada por la Ley 10/2002, de 23 de diciembre.

#### 6. Sanitario/Asistencial. (S)

Actividades de uso público o colectivo destinadas a la orientación, prevención, información, administración y prestación de servicios médicos o quirúrgicos, y hospitalarios en su caso.

Se incluyen en este uso a título de ejemplo hospitales, clínicas, ambulatorios, dispensarios, centros de salud de atención primaria y preventiva, oficinas del Servicio Cántabro de Salud, etc.

Actividades de uso público o colectivo destinadas a la información, orientación y prestación de servicios o ayudas a personas dependientes o sobre problemas relacionados con toxicomanías enfermedades crónicas o minusvalías, pobreza extrema y desprotección jurídica de las personas.

Incluye a título de ejemplo: albergues de transeúntes, residencias de mayores, mini-residencias, pisos tutelados o protegidos, centros de rehabilitación, centros de día, centros de información u orientación, etc. Ocasionalmente cohabitan con usos sanitarios, en cuyo caso habrán de cumplir los preceptos exigibles para ambos usos y sus normas de compatibilidad.

#### 7. Genérico. (V)

En los planos de calificación pormenorizada se definen unas áreas de **Equipamiento Genérico** que pueden albergar cualquiera de los usos pormenorizados dentro del global de **Equipamiento** incluido el de

espectáculos, que comprende actividades de uso público o comunitario destinadas a la exhibición de producciones artísticas del cine, el teatro, la mímica, el circo, los toros u otras similares no incluidas en otros usos pormenorizados (cines, teatros, salas de conciertos, etc.)

Dicha calificación normativa permite la utilización para cualquiera de dichos usos o para combinaciones de ellos, con independencia del uso que actualmente pueda tener. Podrá establecerse desde el Plan un uso recomendado en función de la propuesta indicativa de localización de los distintos equipamientos que incluye la Memoria.

### Apartado 2. CONDICIONES GENERALES DE USO GLOBAL

#### Artículo V.3.28. Condiciones comunes a todas las categorías

1. Las instalaciones dirigidas al uso de equipamiento deberán cumplir las disposiciones vigentes relativas a los usos pormenorizados correspondientes, tanto de tipo local como autonómico o estatal, así como las que vayan aprobándose durante el periodo de vigencia de estas Normas. Cumplirán además las disposiciones propias de los usos de oficinas y talleres a las que se asemejen y dispondrán de aseos para ambos sexos con un vestíbulo o zona de aislamiento.

Las instalaciones en las que se prevea la presencia de espectadores deberán cumplir las disposiciones para los locales de espectáculos que sean de aplicación.

2. Las condiciones que se señalan para los equipamientos serán de aplicación en los terrenos que el planeamiento destina a tales fines. Serán también de aplicación en los lugares que, aún sin tener calificación expresa de equipamiento, se destinen a tal fin por estar estos usos permitidos por la normativa de aplicación en la zona en que se encuentren.

3. Las condiciones que hacen referencia a intensidades, características de posición y forma de los edificios destinados a equipamiento sólo serán de aplicación en obras de nueva planta y, cuando proceda, en las de reforma:

- Edificabilidad:

Para el resto de equipamientos y dotaciones la edificabilidad máxima será de 0,5 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s sobre parcela neta edificable, salvo para las instalaciones deportivas al aire libre, en las que la edificabilidad será de 0,15 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s sobre parcela neta edificable.

- Posición de la edificación

- Alineación de fachada libre, con distancia a linderos mínima de 3m, salvo que en los planos del Plan se señale expresamente otro valor.
- Retranqueo a linderos: 3/4 de la altura mínimo 3 m.
- Altura de la edificación: 8 metros



d) En obras de nueva planta y ampliación podrá organizarse libremente la edificación de la parcela mediante la aprobación del correspondiente Estudio de Detalle.

- Ocupación:

Máximo el 70% de la superficie de parcela comprendida entre alineaciones exteriores.

- Equipamientos singulares:

En aquellas parcelas destinadas a equipamientos públicos en las que la evidente singularidad de la actividad a que se destinen así lo aconseje, podrá actuarse sin limitación alguna.

4. Ningún equipamiento situado en locales de edificios no exclusivos se situará por encima del uso de vivienda o de cualquier otro uso en el que sea previsible la permanencia de personas.

5. Con respecto a la localización de aparcamientos o guarderías de automóviles se estará a lo dispuesto en la sección del presente capítulo referente a las condiciones específicas del uso pormenorizado de aparcamientos.

### **Apartado 3. RÉGIMEN ESPECIAL DE LAS ZONAS DE EQUIPAMIENTO GENÉRICO**

#### **Artículo V.3.29. Régimen especial**

La asignación de uso recomendado a una parcela calificada pormenorizadamente como equipamiento genérico, o el cambio del recomendado por el Plan General o del recomendado a través de este trámite no tiene la consideración de modificación del Plan General a los efectos previstos en el artículo 161 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, sino más bien la de simple ajuste o concreción posterior de detalle de las previsiones del Plan General.

#### **Artículo V.3.30. Compatibilidad entre usos de equipamiento**

A todos los efectos, los usos Cultural/Social y Educativo se consideran compatibles, de forma que los espacios destinados a los usos públicos pueden ser decididos por el Ayuntamiento, sin que ello suponga modificación del Plan General, siempre que se justifiquen las decisiones adoptadas, en función de las acreditadas necesidades del momento, y en coordinación con la políticas sectoriales de las administraciones competentes en razón de la materia (estatales y autonómicas), todo ello sin perjuicio de las adecuaciones que sean pertinentes en función de los usos pretendidos.

## Sección 6. Uso de espacios libres

### **Apartado 1. DEFINICIÓN Y USOS PORMENORIZADOS COMPRENDIDOS**

#### **Artículo V.3.31. Definición del uso global**

Comprende los espacios libres de edificación, ajardinados o no, destinados al recreo, esparcimiento y reposo de la población y a la protección y aislamiento de vías y edificaciones, dirigida a la mejora de las condiciones higiénicas, climatológicas y estéticas de los barrios y el municipio.

#### **Artículo V.3.32. Clasificación y definición de los usos pormenorizados**

##### **Zonas verdes públicas**

Surgen con el objetivo de contribuir a satisfacer la demanda ciudadana de lugares de ocio al aire libre en los alrededores de los distintos barrios que integran el municipio, dando cumplimiento a las cesiones mínimas que exige la Ley de Cantabria 2/2001.

Son zonas arboladas y ajardinadas parcial o totalmente, de uso público, destinadas tanto al esparcimiento y recreo de la población como al establecimiento de pequeños remansos dentro del sistema viario o a la simple protección del mismo que tiendan a comunicar los distintos elementos del sistema general o local de espacios libres.

### **Apartado 2. CONDICIONES GENERALES DEL USO GLOBAL**

#### **Artículo V.3.33. Condiciones comunes a todas las categorías**

1. Las instalaciones o edificaciones autorizadas según las condiciones establecidas para cada uso pormenorizado se adecuarán compositivamente al entorno, evitando formas, volúmenes, superficies, materiales o instalaciones que deterioren o subviertan el carácter de espacios libres no edificados que caracteriza a estos suelos. En especial evitarán la destrucción de especies vegetales.

2. En particular, las especies vegetales localizadas en el sistema general o local de espacios libres se encuentran dentro del régimen general de protección, lo que, para las especies vegetales, se exigirá el otorgamiento de licencia municipal expresa para su tala.

3. Las instalaciones o edificaciones autorizadas, lo serán con carácter general en régimen de concesión administrativa temporal, permaneciendo en todo caso el suelo de propiedad municipal. A estos efectos, en las licencias de obras y edificaciones se hará constar por el concesionario y/o titular la transmisión gratuita y obligatoria de las mismas en el momento de la caducidad de la concesión, libre de todo tipo de cargas y gravámenes y debidamente inscritas registralmente.





4. Cuando el tamaño de la instalación, obra o edificación, o el carácter intrínseco del espacio libre donde se asiente lo aconseje, el Ayuntamiento realizará o exigirá con carácter previo la realización por parte de instituciones o profesionales de reconocida solvencia, de un estudio de integración o idoneidad ambiental.

5. Las edificaciones toleradas serán las destinadas al equipamiento y servicio de los propios espacios libres. Su ocupación no podrá ser superior al 20% del total de la superficie de zona verde y la cara superior del forjado más elevado estará como máximo a 5,00 ml sobre la rasante.

Son expresamente admisibles, con carácter general, las infraestructuras de suministro de servicios que sean de interés público, así como sus instalaciones técnicas de carácter no lineal, con las construcciones precisas que se justifiquen. Asimismo, podrán establecerse en áreas públicas, como uso temporal sujeto a autorizaciones específicas del Ayuntamiento, las actividades de reunión al aire libre en terrazas o áreas de recreo.

### **Apartado 3. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS PORMENORIZADOS**

#### *Artículo V.3.34. Condiciones particulares de las Zonas Verdes*

1. Se autorizan las *instalaciones deportivas descubiertas* ocupando una superficie menor del **50%** de la total del parque, que podrá vallarse con un sistema transparente de calidad. Se acreditará que la actividad deportiva no impida el uso y disfrute del espacio libre (paseo y estancia) en condiciones adecuadas.

2. Se autorizan los *usos de carácter cultural o recreativo* ocupantes de grandes superficies con las condiciones de ocupación, altura, edificación y tratamiento de suelo definidas en cada caso por el Ayuntamiento, siempre que se respete el destino general y el carácter público de estos parques y tengan una duración determinada.

3. Se autorizan los *quioscos* en edificios estables para la expedición de bebidas, comidas, flores, periódicos, etc. Cada uno de ellos podrá ocupar con edificaciones una superficie menor de 40 m<sup>2</sup>s en una sola planta, y con mesas, cenadores, marquesinas, enredaderas, etc. una superficie menor del 10% del parque, siempre que éstas sean desmontables y no se manipule en modo alguno la superficie del terreno. La altura máxima de la cara superior del forjado de techo será de 4 ml. Además deberán justificar la existencia de una plaza de aparcamiento por cada mesa, o cuatro plazas, o cada 5 m<sup>2</sup>c o cada 10 m<sup>2</sup>s ocupados en un entorno razonablemente próximo.

4. No se establecen limitaciones a la implantación de las infraestructuras propias de los servicios urbano, ni de las construcciones que sean precisas para el suministro, transformación, etc.

## Sección 7. Uso de infraestructuras

### **Apartado 1. DEFINICIÓN Y USOS PORMENORIZADOS COMPRENDIDOS**

#### *Artículo V.3.35. Definición del uso global*

Es el uso global que corresponde a los espacios destinados a albergar las infraestructuras urbanas de carácter colectivo.

#### *Artículo V.3.36. Clasificación y definición de los usos pormenorizados*

Corresponden a este uso pormenorizado las instalaciones, redes, centros de producción, almacenaje o distribución del agua (depósitos o depuradoras) y de la energía (eléctrica, gas, telecomunicaciones), gasolineras, bomberos, protección ciudadana, policía, telefónica, cocheras de vehículos municipales (máquinas, limpieza, etc.), centros de clasificación de residuos, vertederos de inertes, etc.

Las características técnicas de estas instalaciones se ajustarán a lo establecido en las Normas Específicas de Urbanización que se incluyen en el presente Título.

Se incluyen en este uso a título de ejemplo las subestaciones eléctricas, los centros de transformación, las redes de alta y media tensión, los gasoductos, depósitos de gas, las antenas de telefonía móvil, etc.

El Ayuntamiento podrá, en desarrollo de las Normas de este Plan General, aprobar Ordenanzas en las que se complementen y amplíen las regulaciones específicas sobre condiciones de implantación, así como los aspectos relacionados con la seguridad y protección contra incendios, ruidos y otras eventualidades o molestias de las infraestructuras urbanas de carácter colectivo.

### **Apartado 2. CONDICIONES GENERALES DEL USO GLOBAL**

#### *Artículo V.3.37. Condiciones generales*

1. Serán de obligado cumplimiento las determinaciones de normativas sectoriales correspondientes y, concretamente, la norma básica de la Edificación CTE, siendo de especial interés el cumplimiento de la normativa específica de protección contra incendios (DB SI "Seguridad en caso de incendio").

2. La regulación de sus condiciones de parcela, ocupación y de la edificación podrá ser cualquiera de las que se citan a continuación, según elección que efectuará el Ayuntamiento, basándose en un informe técnico sobre la conveniencia de la misma.



### Apartado 3. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS PORMENORIZADOS

#### Artículo V.3.38. Condiciones particulares del uso de infraestructuras básicas de energía

1. Su instalación exigirá informe favorable previo de los Servicios Técnicos Municipales que determinarán en cada caso las condiciones particulares de su localización.

2. En lo que respecta a los pasillos de redes de media tensión, definidos como bandas de reserva de suelo en las que las necesidades de funcionamiento del servicio público de suministro de energía eléctrica justifican el sometimiento a condiciones especiales de construcciones e instalaciones de todo tipo, provisionales o no, se determina:

- a) En tanto se implanten las líneas previstas se podrán autorizar ciertos usos compatibles con el futuro destino de estos pasillos y en general cualquier actividad que, por su propia naturaleza, no condicione una estancia permanente sobre ellos.
- b) Serán usos incompatibles con estos pasillos:
  - Edificaciones, cualquiera que sea su uso.
  - Campos e instalaciones deportivas cerradas.
- c) Una vez consolidado el pasillo, las actuaciones que tengan margen, bajo o cerca de los tendidos aéreos habrán de cumplir las distancias y limitaciones de uso establecidas en el Reglamento Técnico de Líneas Aéreas de Alta Tensión.

#### Artículo V.3.39. Condiciones particulares del uso de infraestructuras de telecomunicaciones

1. Las infraestructuras para las redes de telecomunicaciones se incluirán en los proyectos de urbanización de cada sector. En los gastos de la urbanización se incluirá la ejecución de las canalizaciones y arquetas generales.

2. En cada vial o zona de propiedad pública que se necesite ocupar para el establecimiento de una red de telecomunicaciones, únicamente habrá dos canales de comunicaciones, uno a cada lado, lindando con las alineaciones de borde de las vías públicas y con las características técnicas que se determinan en el proyecto de urbanización.

3. Las infraestructuras que se desarrollen en cada proyecto de urbanización deberán ser entregadas al Ayuntamiento a la finalización de las obras.

4. Todas las compañías y operadores que deseen desplegarse en una zona lo harán exclusivamente en las canalizaciones realizadas, estableciéndose un convenio de utilización entre estas compañías y el Ayuntamiento.

5. En la vía pública únicamente se albergarán las canalizaciones de redes y arquetas necesarias para el correcto funcionamiento de la red, y compartidas por todos los operadores, debiendo instalarse los nodos o

cualquier otra instalación especializada que haya de ser privativa de cada operador en terrenos de propiedad privada.

6. La conservación de estas redes en la vía pública correrá a cargo de los operadores que la utilicen y en relación proporcional a la ocupación que hagan de la red.

#### Artículo V.3.40. Las gasolineras y estaciones de servicios

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.

Ambas instalaciones podrán ubicarse en viario público o espacios libres anexos a viario, previa la correspondiente concesión administrativa, o en parcelas privadas, cuyas condiciones pormenorizadas de ordenación así lo permitan. Se ajustarán en cuanto a emisión de ruidos, olores, etc. a las limitaciones que se imponen en las presentes normas a los talleres.

Las condiciones de localización, usos, tipos admitidos, parámetros urbanísticos y condiciones de urbanización, para el uso de gasolineras y otras instalaciones de suministro o venta de combustibles y carburantes de automoción quedan reguladas de manera general en la presente sección, si bien la implantación de nuevas instalaciones de este tipo requieren la redacción de un Plan Especial que determine, dentro de los suelos en los que este uso está permitido, el emplazamiento idóneo de los mismos. Pueden establecerse igualmente mediante ordenación pormenorizada de los ámbitos de uso productivo.

#### 1. Las gasolineras.

Las condiciones de uso de las gasolineras son las siguientes

- 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 metros libres para el tráfico peatonal y que los vehículos en abastecimiento o espera no interrumpan la circulación de los vehículos.
- c) Podrán disponer de una edificación cerrada de no más de 20 m<sup>2</sup>c 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.

Las superficies destinadas a abastecimiento podrán ser cubiertas con marquesinas que cumplan las reglas de retranqueos a colindantes de la ordenanza tipo.

## 2. Las estaciones de servicio

Se ajustarán a lo dispuesto para gasolineras en lo referente a las funciones e instalaciones de distribución por combustible, aunque las superficies construidas destinadas a servicios a las personas y a los vehículos tendrán las siguientes limitaciones:

- 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.
- Las construcciones no ocuparán más de 200 m<sup>2</sup>, y su altura no excederá una planta o siete metros de coronación.
- Cumplirán las condiciones generales de uso propias de los tipos de función a que se destinen.
- En todo caso, dispondrán de, al menos, dos aseos de uso público, diferenciados por sexo.

La solicitud de licencia para la implantación de gasolineras o estaciones de servicio, deberá ir acompañada de estudio de impacto sobre la seguridad de personas y bienes, así como sobre el tráfico.

## Sección 8. Uso de red viaria

### Apartado 1. APARTADO 1. DEFINICIÓN Y USOS PORMENORIZADOS COMPRENDIDOS

#### Artículo V.3.41. Definición del uso global

Comprende los espacios destinados al paso y estancia temporal indiscriminada de personas y vehículos de cualquier clase.

#### Artículo V.3.42. Clasificación y definición de los usos pormenorizados

Comprende los siguientes usos pormenorizados:

##### 1. Red viaria interurbana.

Comprende el conjunto de vías rodadas exteriores al perímetro de cada barrio que cumplan una función primordial de relación en la estructura municipal, con la red viaria autonómica y estatal. Incluye las carreteras estatales, autonómicas y alguna vecinal.

##### 2. Red viaria urbana.

Comprende todas las vías de comunicación de personas y vehículos, no incluidas en la red viaria interurbana, dentro del perímetro urbano.

##### 3. Red viaria rural.

Comprende todas las vías de comunicación que estructuran el suelo rústico y no están incluidas en la red viaria interurbana. Incluye a título de ejemplo los caminos, sendas, veredas, pistas forestales, etc.

##### 4. Itinerarios de interés

Comprende un entramado de vías e itinerarios que a modo de verdadera red continua de comunicaciones, permite la conexión entre los barrios y el medio natural. Surgen con el objetivo de establecer una red de comunicaciones para su utilización como rutas turísticas, ecológicas y deportivas que permita el acceso desde los núcleos a los principales espacios de interés natural de forma compatible con los aprovechamientos tradicionales del entorno agrícola, así como con la protección de valores ecológicos y paisajísticos.

Este sistema, además adquiere una enorme potencialidad para configurar y crear verdaderos corredores biológicos, previa adecuación vegetal y paisajística de los mismos.

### Apartado 2. CONDICIONES GENERALES DEL USO GLOBAL

#### Artículo V.3.43. Condiciones generales del uso global

- El uso exclusivo de las redes viarias es el del tránsito de personas y vehículos, y el estacionamiento de los segundos en las áreas reguladas al efecto.



2. Cualquier uso distinto del enunciado requerirá autorización expresa del organismo competente por razón de la materia y el ámbito geográfico.

3. Los organismos competentes y las reglamentaciones básicas son para cada uso pormenorizado los siguientes:

- a) En la red viaria interurbana las Leyes de Carreteras y sus desarrollos reglamentarios, así como las del Plan General y cuantas Ordenanzas sectoriales le sean de aplicación.
- b) En la red viaria de los barrios lo es el Ayuntamiento, y su reglamentación básica será el propio Plan General y cuantas Ordenanzas sectoriales le sean de aplicación.
- c) En la red de itinerarios de interés se estará al régimen de protección que se establece en el Capítulo VII.4.

4. Cualquier autorización de uso, instalación u obra sobre la red viaria lleva implícitamente para el autorizado la obligación devolver las condiciones de la vía a su estado inicial, asumiendo los costes a su cargo y en plazo no superior al técnicamente imprescindible para la estricta ejecución de las obras necesarias a tal fin.

Asimismo, el uso indebido de la red viaria generará la misma obligación del punto anterior para el causante, por la cuantía del deterioro causado.

### Apartado 3. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS PORMENORIZADOS

#### Artículo V.3.44. Condiciones particulares del uso de la red viaria estatal

Las actuaciones en la franja de servidumbre serán limitadas por lo establecido en dicha Ley, mientras que los accesos a carreteras estatales estarán, además de a lo que diga la Ley de Carreteras y su Reglamento, a lo regulado en la Orden Ministerial de 16 de diciembre de 1997 (BOE 24 de Enero de 1998).

Los usos admisibles en relación con las carreteras estatales, su dominio, servidumbres y afección, estarán a lo que al respecto se establece en el Capítulo IV.4.Apartado 4.

#### Artículo V.3.45. Condiciones particulares del uso de la red viaria autonómica

El Plan General recoge en las series de planos de ordenación correspondientes la clasificación y calificación de cada uno de los elementos de la red autonómica, según lo dispuesto en la legislación.

Los usos admisibles en relación con las carreteras de la red regional, su dominio, servidumbres y afección, estarán a lo que al respecto se establece en el Capítulo IV.4.Apartado 3.

#### Artículo V.3.46. Condiciones particulares del uso de la red viaria urbana

1. El régimen general de uso de estas vías es el diseñado para los sistemas generales en estas normas y sus servidumbres son las que se deducen de las secciones tipo expresadas en los planos de ordenación y de los

retranqueos expresados en las correspondientes Ordenanzas de Edificación y Usos de aplicación a las parcelas con frente a las mismas

2. Con carácter general en espacios entre alineaciones y su prolongación vertical en dos planos generalmente paralelos solo podrá ser invadido por la edificación cuando la Ordenanza de las parcelas con frente a dicho viario lo autorice expresamente, con vuelos de la edificación nunca más bajos de 3,5 ml desde la cota de la acera y con anuncios en las mismas condiciones.

3. A pesar de ello, se permitirá que en las fachadas de las plantas bajas sobresalgan un máximo de 0,10 ml de la alineación para resolver exclusivamente cornisas de escaparates, toldos, peldaños de acceso, etc.

4. Quedan autorizadas las vallas de protección de vías siempre que se mantenga dentro de la acera un paso mínimo de 1 ml libre para la circulación de peatones, o se garantice con un entablado provisional el mismo paso fuera de la acera en el caso de que exista en la misma aparcamiento autorizado y sin rebasar nunca el límite entre éste y la calzada rodada.

#### Artículo V.3.47. Condiciones particulares del uso de los viales municipales

1. En la totalidad de los viales de titularidad municipal podrán utilizarse vehículos que posean autorización para circular conforme a las disposiciones vigentes en materia de tráfico, que cumplan estrictamente con las especificaciones de peso y tamaño, quedando prohibido el uso de vehículos a cadenas sin los permisos pertinentes de este Ayuntamiento.

2. Sin perjuicio de las limitaciones específicas que establezca la **Ordenanza Municipal reguladora de la utilización de los viales municipales**, queda expresamente prohibida la circulación por las infraestructuras de los viales municipales del municipio de Liendo con vehículos cuya suma de carga y tara supere las 10 toneladas.

3. Para poder circular por los viales de titularidad municipal con vehículos de peso superior al señalado, será necesaria la correspondiente autorización municipal previa, así como, en el caso de ser considerado necesario por los servicios técnicos municipales, en atención a las concretas características del vial afectado, (estado de conservación, uso, posibilidad de daños, intensidad de utilización, u otras circunstancias técnicas particulares), el depósito previo de una garantía a favor del Ayuntamiento, (una fianza en metálico o aval prestado por una entidad financiera), cuyo importe debe ser determinado de forma justificada por los Servicios Técnicos Municipales, que sirva para responder de la correcta reparación, acondicionamiento y limpieza de los eventuales daños y perjuicios ocasionados en dichas infraestructuras.

4. Para la obtención de la correspondiente autorización los interesados deberán presentar la correspondiente solicitud escrita en el Registro General del Ayuntamiento, indicando de la forma más detallada posible la



carga, los desplazamientos, los viales o tramos de ellos por los que se pretende circular, días y número de viajes a realizar así como detalle de los vehículos con indicación del peso y matrícula de los mismos.

5. En concreto y en atención a la especial intensidad y uso derivado de la utilización de cualquier tipo de vial municipal derivada de la materialización de *aprovechamientos forestales*, y al objeto de controlar y supervisar, el estricto cumplimiento de las determinaciones recogidas en el párrafo anterior, toda actividad de aprovechamiento forestal que suponga la utilización de viales municipales, que suponga la utilización de cualquier tipo de vehículo pesado, requerirá la previa supervisión y control por parte del Ayuntamiento, a cuyo efecto deberá tramitarse el oportuno permiso municipal previo, y, en su caso, la constitución de la pertinente garantía.

6. El incumplimiento de las previsiones reseñadas al respecto tendrá las siguientes consecuencias:

- 1º.- Paralización inmediata de la actuación.
- 2º.- Apertura de expediente sancionador.
- 3º.- Reposición de las cosas a su estado anterior.
- 4º.- Indemnización por los daños y perjuicios que la actuación haya podido ocasionar.

7. Se considerará responsable de la infracción al promotor o titular de la finca donde tenga lugar la actuación que haya conllevado el uso indebido del viario. En aquellos casos en que no pueda averiguarse quién es el promotor o titular de la finca, será responsable el ejecutor material de la misma. El Ayuntamiento ordenará la inmediata suspensión de la actuación que pueda constituir infracción con arreglo a lo dispuesto en este artículo desde el momento en que tenga conocimiento de la realización de la misma; asimismo, requerirá al responsable de la misma para que en el plazo de quince días solicite la autorización oportuna, en su caso, y procederá a la apertura del expediente sancionador.

8. La cuantía de la sanción se graduará en función de la trascendencia de la actuación, del daño causado, del beneficio que la infracción haya aportado y de la malicia observada. La imposición de multas será independiente de la obligación de indemnizar los daños y perjuicios causados y de reponer las cosas a su estado anterior.

9. Una vez que se hayan producido daños, se procederá como sigue:

- a) En el caso de que se considere urgente la reparación del daño, el órgano municipal competente lo hará de forma inmediata, pasando seguidamente propuesta de liquidación detallada del gasto al causante. Dicha liquidación será fijada definitivamente previa audiencia del interesado.
- b) Si no se considera urgente la reparación del daño se requerirá al interesado para que la efectúe en un plazo no superior a 3 meses, debiendo dejar el vial o sus elementos en las mismas condiciones en que se hallaban antes de producirse el daño. En caso de incumplimiento del plazo señalado en la comunicación, el órgano municipal competente podrá proceder a la ejecución subsidiaria de las

obras y trabajos necesarios, pasando seguidamente liquidación detallada del gasto al causante, para su abono en el plazo de quince días.

En el caso de que el causante no abone la liquidación en el plazo concedido se procederá a la inmediata ejecución de la garantía depositada por el importe de los daños requeridos.



## Sección 9. Uso de estacionamientos

### Apartado 1. DEFINICIÓN Y USOS PORMENORIZADOS COMPENDIDOS

#### Artículo V.3.48. Definición del uso global

Comprenden todos aquellos espacios de uso público, colectivo o privado complementarios de los servicios de transporte y red viaria, destinados al estacionamiento de vehículos ocasional o periódico.

#### Artículo V.3.49. Clasificación y definición de los usos pormenorizados

##### 1. Aparcamientos públicos.

Comprende los espacios de uso colectivo y dominio público o privado destinados al estacionamiento de vehículos como una actividad autónoma (lucrativa o no), bien sean subterráneos, en superficie o en elevación. Deberán cumplir la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados

##### 2. Aparcamientos privados.

Comprende los espacios de uso privado o colectivo, de dominio privado destinados al estacionamiento de vehículos, considerando éste como un uso complementario de otro característico de carácter privado o colectivo, al que se le exige la prestación obligatoria de este servicio.

### Apartado 2. CONDICIONES GENERALES DEL USO GLOBAL

#### Artículo V.3.50. Condiciones generales

1. Cada plaza de aparcamiento dispondrá de dimensiones mínimas de 2,20 por 5,00 m, exentas de cualquier elemento, y deberá ser colindante con una calle de circulación o zona de maniobra. En cualquier caso las plazas con paramentos laterales deberán tener mayores anchuras, a razón de 30 cm por cada lado afectado. La superficie de la plaza de aparcamiento no podrá superar el 3% de pendiente en cualquiera de sus sentidos. No se considerará plaza aquella que disponga de un difícil acceso, requiera maniobras de difícil realización o interfiera con las rampas en el caso de existir.

2. El número de plazas de aparcamiento de un estacionamiento estará acorde con la superficie total del mismo, sin que ésta pueda ser inferior a 20 m<sup>2</sup> por plaza, incluidas rampas de acceso, áreas de maniobra, isletas, aceras, etc., ni superior a 30 m<sup>2</sup> por plaza.

3. Por cada 40 plazas públicas o fracción, se reservará una plaza para personas con movilidad reducida, debiendo cumplir las condiciones establecidas en el artículo 11 de la Ley de Cantabria 3/1996. Estas plazas se dispondrán tan cerca como sea posible de los accesos peatonales, los cuales serán accesibles. Junto a la plaza de aparcamiento deberá ubicarse una rampa de acceso a la acera, cuando ésta exista, o se rebajará

el bordillo. Los aparcamientos bajo rasante, en la medida de lo posible, contarán con ascensor accesible o elementos sustitutorios del mismo. Deberán cumplir las condiciones que se establecen en el artículo 35 de la Orden VIV/561/2010.

4. No se permitirá el almacenamiento, ni siquiera provisional, de cualquier materia u objeto distintos de los vehículos para los que está previsto el estacionamiento. Se prohíbe el almacenamiento de carburante y materiales combustibles fuera de los depósitos de los coches, así como encender fuego en el interior de los locales adscritos a la actividad de garaje, guardería de vehículos o similar y a este efecto se fijarán los rótulos en lugares visibles y con caracteres claramente legibles.

Dentro de estos locales no caben operaciones que no respondan estrictamente a las necesarias de acceso y estancia de los vehículos y en particular se prohíben las reparaciones ruidosas, molestas, nocivas y peligrosas, tales como el trabajo de chapistas, pintura y prueba de motores, salvo en las zonas de uso productivo.

5. En cualquier caso, es de aplicación a los locales destinados a esta actividad la normativa vigente de protección contra incendios (CTE DB SI "Seguridad en caso de incendio"), la normativa específica de salubridad (CTE DB HS "Salubridad") y cuantas disposiciones puedan dictarse en desarrollo o modificación del mismo, y demás normativa vigente de obligatorio cumplimiento.

6. Estarán sometidos a licencia municipal previa, la instalación, ampliación y modificación de garajes y aparcamientos. En la solicitud correspondiente se hará constar, con carácter mínimo y además de los requisitos exigibles con carácter general, la naturaleza de los materiales con los que vaya a construirse el local, número, pendiente y dimensiones de las rampas y de los accesos a la vía pública, las medidas de protección contra incendios y de ventilación del local proyectadas.

7. Las instalaciones de guarderías y aparcamientos comunitarios ubicados en planta sótano requieren la tramitación de un proyecto de actividad suscrito por técnico competente, según se especifica en la Ley de Cantabria 17/2006 de Control Ambiental Integrado, en el que se justifiquen las medidas correctoras adoptadas para eliminar las molestias, riesgos o daños para las personas, sus bienes o el ambiente que pudieran originarse en el desarrollo de la actividad.

#### Artículo V.3.51. Condiciones técnicas de las guarderías de vehículos

##### 1. Materiales de construcción.

- Se construirán con materiales incombustibles y resistentes al fuego de acuerdo con el Código Técnico de la Edificación.
- El pavimento será impermeable, antideslizante y con tratamiento anti-polvo.
- Los techos deberán tratarse adecuadamente en todos los casos mediante raseos y enfoscados de cemento.



## 2. Condiciones de diseño y constructivas

- Salvo excepciones justificadas, sólo se admiten en planta baja, semisótano y sótanos,
- Las plazas, los accesos y rampas a garajes cumplirán lo prevenido en las Condiciones Higiénicas y de Calidad de la Edificación, con las siguientes particularidades:
  - Las rampas de acceso a los garajes se desarrollarán íntegramente en el interior del edificio, salvo en edificios que por sus dimensiones no tengan capacidad para acoger la rampa en su interior, en cuyo caso deberán desarrollar íntegramente su pendiente en suelo de uso privado. La dispensa se solicitará justificadamente en la solicitud de la licencia.
  - Los accesos a garajes no podrán interferir con puntos de concentración de peatones o de prestación de servicio. Las aceras, los pasos generales y los aparcamientos deberán conservarse siempre libres, señalizándose debidamente para su fácil comprobación.
  - Las rampas de acceso a los garajes o sótanos de las viviendas unifamiliares aisladas podrán ser exteriores y deberán desarrollar íntegramente su pendiente en suelo de uso privado, respetado los parámetros de la ordenanza correspondiente.
- La entrada y salida a garajes será única, a lo sumo doble, en función del criterio siguiente:
  - Para garajes de menos de 40 plazas, los accesos podrán ser unidireccionales de uso alternativo si son rectilíneas.
  - Cuando la capacidad sea mayor de 40 plazas y menor de 100, deberán contar con un acceso bidireccional de ancho superior a 5,0 metros, separando sentidos mediante un elemento continuo resistente a impacto de vehículos de al menos 0,70 metros de altura, o dos accesos unidireccionales diferenciados.
  - Si es mayor de 100 deberán tener entrada y salida diferenciadas, preferiblemente a distintas calles.
- Las calles de distribución tendrán como anchura mínima la mayor de las siguientes:
  - 3 metros si no sirve de acceso directo a plazas de estacionamiento.
  - 4 metros si es unidireccional y solo da acceso a plazas en línea.
  - 5 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.
- Los garajes de menos de 500 m<sup>2</sup> de superficie pueden utilizar como acceso el portal del inmueble, cuando sea para uso exclusivo de los ocupantes del edificio. Los accesos de estos garajes, podrán servir también para dar entrada a locales con usos autorizables, siempre que las puertas que den al mismo sean blindadas y el ancho del acceso sea superior a cuatro metros. Podrá comunicarse el garaje con la escalera, ascensor, cuartos de calderas, salas de máquinas, cuartos trasteros u otros usos autorizados del inmueble, cuando éstos tengan acceso propio independiente del garaje y dispongan de un vestíbulo adecuado de aislamiento, con puertas blindadas de cierre automático.

- Queda prohibido realizar garajes individualizados en todo el frente, de la planta baja con acceso directo de cada uno a la calzada o a través de la acera, inutilizando ésta con vados continuos. Se admite sólo con una entrada común.
- La evacuación de los sumideros de garaje contará con un sistema de separación de grasas y lodos, en el caso de uso parcial como taller o estación de servicio.
- En los garajes en los cuales se prevea permanencia de personal laboral, se instalarán aseos en la proporción establecida para usos productivos.

## 3. Condiciones de iluminación.

La iluminación artificial se realizará únicamente con lámparas eléctricas y su instalación estará protegida de acuerdo con el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, y demás reglamentación vigente. Para el Alumbrado de Emergencia y el Alumbrado de señalización se estará a lo dispuesto en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, así como en el CTE (DB Su "Seguridad de utilización" Sección 4 "Seguridad frente al riesgo causado por iluminación inadecuada").

Se señalarán convenientemente los recorridos de evacuación y las salidas de emergencia, así como los diferentes equipos e instalaciones de protección contra incendios de acuerdo a lo prescrito en el CTE (DB SI "Seguridad en caso de incendio" Sección 3 apartado 7 "Señalización de los medios de evacuación" y Sección 4 apartado 2 "Señalización de las instalaciones manuales de protección contra incendios").

## 4. Dotación mínima de instalaciones.

Se cumplirán, al menos, las condiciones establecidas en la normativa aplicable en materia de protección contra incendios (CTE DB SI "Seguridad en caso de incendio") y de salubridad (CTE DB HS "Salubridad" Sección 3 "Calidad del aire interior"), de modo que se garantice en todo momento la seguridad de los ocupantes de los locales, quedando perfectamente justificado en el proyecto de obra el cumplimiento de dicha normativa.

## Apartado 3. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS PORMENORIZADOS

### Artículo V.3.52. Condiciones particulares del uso de aparcamientos públicos y privados

Para los edificios de nueva planta deberán preverse en los proyectos, como requisito indispensable para obtener la licencia, las plazas que se regulan en el interior de la parcela sobre la que pretende levantar la edificación. En casos excepcionales en que ello no sea posible, se materializarán las plazas de estacionamiento exigidas en edificios o terrenos edificables situados a una distancia máxima al acceso de 150 ml, con un mínimo de 20 m<sup>2</sup> por plaza, incluidas rampas de acceso, áreas de maniobra, isletas y aceras, y un máximo de 30 m<sup>2</sup>.

Para los edificios objeto de rehabilitación se deberán prever en los proyectos las mismas condiciones salvo que se demuestre justificadamente la imposibilidad, en cuyo caso, y previa aceptación de esta circunstancia por los Servicios Técnicos Municipales, quedarán exentas.



1. Se exceptuarán de la obligatoriedad de previsión de plazas de guardería las siguientes edificaciones en suelo urbano consolidado:

Las que se construyan sobre una parcela de superficie inferior a 600 m<sup>2</sup>s.

Las que den frente a calle con calzada sin tráfico rodado, o siendo con tráfico rodado tengan anchura entre alineaciones opuestas inferior a 6,50 m.

Las que tengan su frente de fachada inferior a 6,50 m.

2. Las plazas de guardería de vehículos rodados que deberán preverse son las que se relacionan a continuación:

a) En **edificios residenciales**:

- Plazas mínimas: Dos plazas por cada 100 metros cuadrados construidos.

Se dispondrán plazas de guardería de vehículos para minusválidos en igual número al de viviendas con tal destino. En este caso no existirán barreras arquitectónicas desde la plaza hasta la vivienda.

b) En **edificios industriales**, almacenes, talleres y, en general, locales destinados a la actividad productiva.

- Plazas mínimas: Una plaza por cada 50 m<sup>2</sup> de superficie útil o fracción.

Las plazas anteriormente mencionadas se exigirán con independencia de las obligatoriamente establecidas para operaciones de carga y descarga.

c) En edificios destinados a **oficinas, despachos, bancos** y similares, o respecto de las zonas de dichas actividades en edificios de otros usos.

- Plazas mínimas: Una plaza por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie útil o fracción.

d) En edificios destinados al **uso comercial**.

- Plazas mínimas: Una plaza por cada 50 m<sup>2</sup> de superficie útil o fracción.

e) En edificios destinados a **hoteles y residencias**.

- Plazas mínimas: Una plaza por cada dos habitaciones.

f) En edificios destinados a **clínicas, sanatorios y hospitales**.

- Plazas mínimas: Una plaza por cada dos camas.

g) En edificios destinados a **teatros, cines, salas de fiestas, espectáculos, convenciones y congresos, gimnasios y otros análogos**.

- Plazas mínimas: Una plaza por cada 10 localidades.

h) En edificios destinados a **bibliotecas, museos y otros análogos**.

- Plazas mínimas: Una plaza por cada 200 m<sup>2</sup> de superficie construida o fracción.

i) En edificios para otros usos de **equipamiento** no se establece un mínimo.

3. Las previsiones mínimas de plazas de guardería son aplicables también en los edificios que sean objeto de ampliación de su volumen edificado. La cuantía de la previsión será la correspondiente a la ampliación. Igualmente se aplicarán estas reglas en los casos de modificación de los edificios o las instalaciones, que comporten un cambio de uso.

En los proyectos de edificación de toda actividad legalmente permitida que no figure relacionada en esta Norma, deberán preverse las plazas de estacionamiento en cantidad no menor a la requerida para la actividad más similar de entre las indicadas, que será precisada por los Servicios Técnicos Municipales.

La concesión de licencia municipal para la construcción e instalación de aparcamientos podrá supeditarse al compromiso por parte de titulares de mantener el destino y afectación de los bienes durante un tiempo determinado.

En general, para los casos anteriores no se delimita un número máximo de plazas. Su cuantía deberá quedar justificada en el proyecto sujeto a tramitación administrativa.

4. Plazas de aparcamiento público y privado en **suelo urbanizable**.

Los instrumentos de desarrollo, si ello es coherente con su finalidad, habrán de prever suelo para aparcamiento en función de la edificabilidad y las actividades, en la cantidad y de acuerdo con lo que se regula para cada actividad en el artículo y párrafos precedentes, de manera que se asegure espacio suficiente para paradas y estacionamiento de vehículos en relación con la demanda derivada de las actividades y su intensidad.





edificación y usos

## Título VI. ORDENANZAS

### Capítulo VI.1. ESTRUCTURA DE LAS ORDENANZAS

#### Artículo VI.1.1. **Ámbito, carácter vinculante y estructura de las Ordenanzas**

1. Las presentes Ordenanzas de Edificación y Usos tendrán carácter de determinación vinculante del Plan General en los siguientes casos:

- Suelo urbano.
- Actuaciones asistemáticas en suelo urbano.
- Dentro de los ámbitos de ordenación del Plan General cuando así lo señale expresamente su correspondiente ficha.

Las ordenanzas específicas de los ámbitos para los que es preciso planeamiento de desarrollo serán definidas por los correspondientes Planes Parciales, de acuerdo a los criterios que se establecen en el plan general y específicamente en el presente título y en las fichas de cada ámbito.

2. El ámbito de aplicación de cada Ordenanza se determina gráficamente en la serie de planos de ordenación (serie o.2).

3. El régimen de usos de la ordenanza no es aplicable para los usos existentes legalmente establecidos con anterioridad a la entrada en vigor del Plan General. Será aplicable en el caso de cambio o transformación de la actividad (ampliación, modernización, etcétera).

#### Artículo VI.1.2. **Ordenanzas**

En suelo urbano y urbanizable serán de aplicación las siguientes ordenanzas:

Consolidado Aislado:	CA1
	CA2
Alineación Tradicional Consolidada	CAT
Huerta singular Consolidada	CHS1 CHS2
ÁMBITOS en SUNC y SUzD	O1, O2, O3, O4, O5, O6
Productivo: Consolidado	CP
Espacios Libres y Equipamientos	LE, QE, LL, QL, LG, QG

Los espacios libres y equipamientos se regularán según se establece en las condiciones generales de uso (Capítulo V.3.Sección 5) aplicándose en lo que allí no se regule las limitaciones propias de la ordenanza CA1.



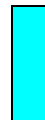
**Artículo VI.1.3. Compatibilidad de usos**

1. Las disposiciones que aquí se establecen son enteramente vinculantes en cuanto sean de aplicación a suelos en los que no se precisa de planeamiento de desarrollo. En el resto de los casos, los parámetros que no afectan al aprovechamiento lucrativo de los ámbitos establecidos en el PGOU podrán ser ajustados en las tramitaciones que se produzcan en desarrollo del Plan General.

2. Todos los suelos de los ámbitos están sujetos a procesos de transformación y reparcelación en las condiciones que establecen las Fichas de los Ámbitos de Gestión incluidas en el tomo de ordenación del Plan y que especifican, para cada delimitación, los aprovechamientos materializables, las cesiones, el número concreto y vinculante de vivienda libre y protegida a satisfacer por cada unidad de actuación, etc.

3. Los usos de equipamiento, espacio libre público, red viaria, infraestructuras y estacionamientos son compatibles con todas las ordenanzas y se desarrollarán de acuerdo a las limitaciones que al efecto se establecen en la normativa de usos (Capítulo V.3).

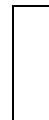
GLOBAL	E							L	V	I	A
PORMENORIZADO	A	C	D	E	R	S	V		ST	P	R
Ordenanza											



AUTORIZADO



# AUTORIZADO CON CONDICIONES



PROHIBIDO

4. Los Servicios Técnicos Municipales velarán por que cualquiera de los planteamientos de vivienda colectiva y usos terciarios en edificación aislada no desfiguren la armonía o perspectiva del paisaje urbano y, a tal efecto, exigirán a los instrumentos de planeamiento que se desarrollen en esta ordenanza la documentación justificativa que estimen conveniente para poder evaluar si las construcciones planteadas son las idóneas. En caso contrario propondrán las medidas para su mejor adaptación al paisaje, todo ello de acuerdo a lo que establece el artículo 190 d) de la Ley de Cantabria 2/2001.



## Capítulo VI.2. Ordenanzas comunes en el SUC

### Artículo VI.2.1. Movimientos de tierras, desmontes y rellenos

Podrán desarrollarse en las necesarias adaptaciones de rasante de las parcelas cumpliéndose en cualquier caso con lo establecido en el Artículo V.2.2, no pudiéndose elevar la rasante en los linderos medianeros con parcela por encima de un metro sin el acuerdo expreso entre colindantes.

Cualquier otra modificación del relieve de la parcela que no cumpla con las limitaciones anteriores requerirá de autorización expresa de los Servicios Técnicos Municipales, que podrá exigir la tramitación de proyecto que pormenore su ejecución. En su tramitación deberá notificarse a los titulares de los predios colindantes.

### Artículo VI.2.2. Condiciones de separación entre edificaciones para todos los Grados

Las nuevas construcciones y las ampliaciones de edificaciones existentes que supongan un incremento de la ocupación, así como los nuevos cierres, deberán respetar, además de la alineación exterior que se deduce de las secciones tipo establecidas para cada vial, las siguientes separaciones mínimas:

- Entre edificaciones de una misma parcela la distancia mínima será la semisuma de las alturas, con un mínimo de 8 m, salvo que expresamente se permita el adosamiento en la ordenanza de aplicación o que exista una medianera legalmente constituida con anterioridad a la aprobación del PGOU.
- En el caso de viales de la Red de Carreteras Autonómicas y Estatales se cumplirán las distancias que legalmente se establezcan por salvaguarda de las servidumbres legales exigibles.

### Artículo VI.2.3. Cierres

1. Cada vial municipal dispone de una anchura total y distribución de usos que se definen en las secciones del plano o.5.3, cuyo eje será replanteado a partir del eje del dominio público preexistente.

Cuando la sección carezca de aceras, los nuevos cierres a viales se retranquearán un mínimo de un metro con respecto a la arista exterior de la calzada, no siendo ello exigible cuando la sección disponga de espacios peatonales o ciclables segregados (no compartidos con vehículos automóviles).

Corresponderá a los Servicios Técnicos Municipales, excepcional y motivadamente, admitir otra alineación de cierre, que en ningún caso podrá reducir la vialidad preexistente en el tramo de viario correspondiente, ni podrá vulnerar los retranqueos que se derivan de la aplicación de la legislación sectorial.

2. Sin perjuicio del cumplimiento de lo previsto en el Artículo V.1.60, los nuevos cierres que den a vía pública tendrán una altura máxima con cierre opaco de 1 metro, pudiendo llegar hasta 1,8 metros de altura mediante materiales no opacos. Las puertas de acceso no superarán los 2,5 metros de altura. Los cerramientos cuyos linderos sean fincas particulares no podrán exceder de 1,80 metros de altura.

### Artículo VI.2.4. Edificaciones complementarias

1. En los suelos no incluidos en ámbitos que precisen de gestión para su desarrollo, ni se vean inmersos en procesos reparcelatorios, que cuenten con edificaciones preexistentes, se admiten edificaciones auxiliares destinadas a usos complementarios del principal por encima de los límites de edificabilidad y ocupación máximos señalados en la ordenanza, y con un límite del 5% sobre los máximos fijados sin que la altura total pueda sobrepasar los tres metros.

2. Se admiten los invernaderos y similares siempre que ocupen una superficie inferior a 30 m<sup>2</sup>s y con una altura máxima de 3 ml, cumpliendo los retranqueos a colindantes, y estén formados por una estructura ligera y fácilmente desmontable. Por encima de esta superficie, estas instalaciones computarán a efectos de edificabilidad.

3. Podrán adosarse a linderos no públicos siempre que se disponga de acuerdo expreso del colindante y se respeten los retranqueos que resulten del cumplimiento de la legislación sectorial.

### Artículo VI.2.5. Relativas a las dimensiones de la edificación

En construcciones preexistentes se admitirán sobreelevaciones de la cubierta original, permitiéndose incrementos de altura de los muros de fachada de un máximo de medio metro, dentro de las limitaciones de edificabilidad y retranqueos de cada ordenanza y sin sobrepasar los nueve metros de altura en ningún caso.

### Artículo VI.2.6. Zona de Protección

Con independencia del exigible cumplimiento de las condiciones de integración establecidas en el Capítulo V.1.Sección 3, se sujetarán a las siguientes determinaciones complementarias, los edificios y solares colindantes con construcciones catalogadas con Protección Integral y Conservación Estructural.

- La Rehabilitación o sustitución con nueva planta de los edificios no catalogados o la edificación en los solares vacíos se efectuará primando las pautas de continuidad en los parámetros básicos de volumetría y composición de los catalogados próximos, y la máxima sencillez y contención en los repertorios constructivos y decorativos para garantizar la discreción del contexto de los edificios valorados. Tal contención será exigible también para evitar el énfasis mimético de las actuaciones.
- La cornisa que define el final del paramento de fachada debe estar bien definida y guardar un equilibrio con la de los edificios colindantes, en especial si éstos están sometidos a políticas de protección patrimonial.
- Las carpinterías serán prioritariamente de madera. Los colores de los enfoscados se mantendrán dentro de las gamas habituales del municipio, evitándose los colores puros y estridentes.
- Los paramentos acristalados lo serán de vidrio natural o en colores sobrios (grises, pardos, etc.) evitándose los tonos tornasolados, reflectantes o las gamas de color puras.
- Los tejados serán de teja cerámica curva y color rojo.



### Capítulo VI.3. Consolidado Aislado, CA

#### Artículo VI.3.1. Definición y ámbito de aplicación

Todos los barrios han ido creciendo a lo largo del viario a base de una edificación que se adapta más o menos al entorno, habiendo quedado parcelas de mayor o menor extensión sin ocuparse. Con la definición de esta ordenanza no se pretende una profunda reforma de los asentamientos tradicionales, por lo que se adoptan las condiciones de desarrollo que posibilitan actuaciones similares a las que se han producido históricamente.

Se aplicará sobre el área de los diferentes núcleos tradicionales existentes en cada entidad del Valle de Liendo, caracterizados por su escasa homogeneidad y consolidación, que siguen las trazas de la tradicional vivienda unifamiliar y aislada.

#### Artículo VI.3.2. Clasificación

Las actuaciones de nueva planta podrán darse, en función de la parcela existente, a base de desarrollos de baja intensidad, que no precisan modificar la relación de la parcela con el viario preexistente y actuaciones que suponen una reordenación interna de la parcela, en la que será necesario dotar a las subdivisiones de la misma de accesos precisos mediante un viario interno de tipo privado. En este caso, deben cumplirse las condiciones de Capítulo V.2. Apartado 11.

Únicamente se admite el uso residencial de vivienda unifamiliar, pudiendo darse la posibilidad de vivienda de tipo colectivo en las actuaciones sobre construcciones existentes en las que técnicamente sea viable y se cumplan los parámetros de la presente ordenanza. El adosado se admite cuando se trata de una situación preexistente con existencia de medianera legalmente constituida.

#### Artículo VI.3.3. Condiciones de parcela

##### 1. Parcela mínima.

- a) Grado 1: 600 m<sup>2</sup>s,
- b) Grado 2: 800 m<sup>2</sup>s

##### 2. Frente mínimo de parcela.

No se establece.

##### 3. Frente máximo de parcela.

Es el que corresponde a la parcela original.

##### 4. Fondo mínimo de parcela.

No se establece.

#### 5. Alineación exterior o de parcela

Queda definida por la sección del viario al que la parcela de frente.

#### Artículo VI.3.4. Condiciones de ocupación de la parcela

##### 1. Alineación interior o de la edificación.

La línea de edificación de toda nueva construcción deberá mantener, sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones de separación para todos los grados, de la alineación con el viario y del mantenimiento de las servidumbres sectoriales que sean de aplicación, los retranqueos mínimos siguientes:

A LINDERO CON VIAL: los deducibles de las secciones tipo del viario (plano o.5.3).

EN EL RESTO DE LOS CASOS: tres metros y medio al límite de parcela y nunca menos de la mitad de la altura de la edificación si a la misma se enfrenta el faldón de cubierta, o de coronación en el resto de los casos.

No se establecen retranqueos máximos. Corresponderá a los Servicios Técnicos Municipales y a la Comisión Municipal competente en materia de Urbanismo el definir otra alineación predominante, que en ningún caso podrá reducir la vialidad preexistente en el tramo de viario correspondiente ni podrá vulnerar los retranqueos de la edificación o cierres que se derivan de la aplicación de la legislación sectorial.

##### 2. Porcentaje máximo de ocupación de parcela.

La ocupación de parcela en planta no podrá ser superior al 30% de la superficie neta de parcela edificable.

#### Artículo VI.3.5. Condiciones de la edificación

##### 1. Dimensiones de la edificación.

###### a) Altura máxima.

La altura máxima será de planta baja, planta de piso y planta bajo cubierta, con una altura máxima de alero no superior a 7 ml.

###### b) Longitud máxima de fachada

En ningún caso se permiten nuevas construcciones residenciales cuyo fondo exceda de 30 metros.



## 2. Edificabilidad y Densidad.

La edificabilidad máxima será, sobre la superficie neta de parcela edificable.

- a) Grado 1: 0,3 m2c/m2s,
- b) Grado 2: 0,25 m2c/m2s

En ampliaciones de construcciones existentes destinadas a un uso de vivienda colectiva o terciario de los autorizados podrá admitirse como edificabilidad máxima la existente.

En cada uno de los grados establecidos en la ordenanza, el número máximo de viviendas unifamiliares posibles sobre una o varias parcelas es el que resulta de dividir la superficie bruta de la parcela entre la superficie de parcela mínima definida en la presente ordenanza en cada caso.

A los efectos de la aplicación de esta limitación se considerará vivienda toda posible subdivisión de una construcción destinada a usos terciarios compatibles, susceptible de ser asimilable a una partición independiente que pudiera llegar a cumplir el programa de vivienda que se define en el Plan general (apartamento turístico, aparta-hotel, residencia, etc.).

## Artículo VI.3.6. Condiciones de uso y compatibilidad

### 1. Cuadro de compatibilidad de usos.

GLOBAL	R		P			T			
PORMENORIZADO	U	C	I	T	A	O	C	H	B
CA	1	2	3	4	5	6	7	8	9
	AUTORIZADO	#	AUTORIZADO CON CONDICIONES			PROHIBIDO			

### 2. Condiciones del uso característico.

El uso característico es el residencial en vivienda unifamiliar aislada con la siguiente condición:

Quedan prohibidas las viviendas en sótano y semisótano.

En cualquier caso, se materializarán los estacionamientos que se disponen en el Capítulo V.3.Sección 9.

### 3. Condiciones de compatibilidad con el uso característico.

**Condición 1:** La vivienda colectiva se puede considerar compatible en cualquier grado cuando se desarrolle en edificaciones preexistentes y se respeten todos los parámetros establecidos en esta ordenanza y demás normativa.

**Condición 2:** Se autoriza en los edificios existentes que estén desde proyecto y licencia inicial destinados expresamente a este uso parcial o totalmente. Se respetará incluso en transmisiones. Los usos que cuenten con licencia de apertura anterior a la aprobación definitiva del presente Plan General, podrán seguir ejerciendo el mismo uso.

**Condición 3:** Se admite en planta baja como taller doméstico, con una superficie construida no superior a 150 m2c, con una potencia inferior a los 8 Kw. Asimismo, cumplirán las condiciones propias de la actividad a la que se destinen y la normativa ambiental aplicable por razón del uso que se desarrolle.

**Condición 4:** Únicamente se admite el uso agropecuario preexistente a la entrada en vigor del presente Plan General.



## Capítulo VI.4. Consolidado Alineación Tradicional, CAT

### Artículo VI.4.1. Definición y ámbito de aplicación

Las alineaciones tradicionales del Valle son parte de la seña de identidad de Liendo por lo que se adoptan las condiciones que posibilitan el mantenimiento de las mismas. La ordenanza se aplica sobre las parcelas que ya disponen de edificaciones adosadas, formando alineaciones con parcela reducida y una elevada edificabilidad. Esta tipología es propia de los asentamientos más compactos del Valle y suele disponerse con un espacio privativo común.

En el caso de parcelas de superficie superior 500 m<sup>2</sup>s podrá optarse, indistintamente, por el desarrollo conforme a las limitaciones de la presente ordenanza, o las de la ordenanza CA1.

### Artículo VI.4.2. Clasificación

No se establecen grados.

Únicamente se admite el uso residencial de vivienda unifamiliar, pudiendo darse la posibilidad de vivienda de tipo colectivo cuando se den las condiciones mínimas de habitabilidad y resulten las piezas habitables que así lo permitan.

### Artículo VI.4.3. Condiciones de parcela

#### 1. Parcela mínima.

La menor de las siguientes: la existente o 500 m<sup>2</sup>s.

#### 2. Frente mínimo de parcela.

No se establece.

#### 3. Frente máximo de parcela.

Es el que corresponde a la parcela original.

#### 4. Fondo mínimo de parcela.

No se establece un fondo mínimo.

#### 5. Alineación exterior o de parcela

Queda definida por la zona de dominio público que se deduce de cada sección del viario al que la parcela de frente (plano o.5.3).

### Artículo VI.4.4. Condiciones de ocupación de la parcela

#### 1. Alineación interior o de la edificación.

La línea de edificación de toda nueva construcción deberá mantener, sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones de separación para todos los grados y del mantenimiento de las servidumbres sectoriales que sean de aplicación, los retranqueos a la alineación formada por las edificaciones preexistentes deducibles de la *envolvente más exterior del conjunto de la alineación*, admitiéndose un retranqueo de 3 metros.

En los extremos de la alineación cabrán nuevas edificaciones adosadas siempre que la parcela soporte de las mismas lo permita por retranqueos a linderos, edificabilidad y densidad. Se extenderá en este caso la envolvente del conjunto edificado hasta donde lo permitan los retranqueos.

Corresponderá a los Servicios Técnicos Municipales y a la Comisión Municipal competente en materia de Urbanismo el definir otra alineación predominante y autorizar otro tipo de cierre, que en ningún caso podrá reducir la vialidad preexistente en el tramo de viario correspondiente ni podrá vulnerar los retranqueos de la edificación o cierres que se derivan de la aplicación de la legislación sectorial.

#### 2. Porcentaje máximo de ocupación de parcela.

La ocupación de la parcela no se limita más que por las condiciones de forma del conjunto de la alineación.

### Artículo VI.4.5. Condiciones de la edificación

#### 1. Dimensiones de la edificación.

##### a) Altura máxima.

Se admitirá una altura de la edificación que no supere los 7 metros en alineaciones de viviendas de una planta y de 9 metros en alineaciones de edificaciones de dos plantas.

##### b) Fondo edificable.

El fondo edificable máximo en planta será el que determine el cumplimiento de las condiciones higiénico-sanitarias para que todas las piezas resulten habitables.

#### 2. Edificabilidad y Densidad.

En edificación existente la edificabilidad será equivalente al volumen que actualmente tenga la construcción de que se trate, siendo aplicable en ampliaciones de construcciones adosadas por dos medianeras un límite de 2 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s. En el caso de nueva planta adosada a una medianera, será la que se inscriba en la envolvente de la alineación, con un máximo de 1 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s.

El número máximo de nuevas viviendas posibles en nuevas edificaciones sobre una o varias parcelas así calificadas es el que resulta de dividir la superficie bruta de la parcela entre la superficie de una parcela mínima.



Artículo VI.4.6. Condiciones de uso y compatibilidad

1. Cuadro de compatibilidad de usos.

GLOBAL	R		P			T			
PORMENORIZADO	U	C	I	T	A	O	C	H	B
CAT	1			2	3	1	1		1

	AUTORIZADO		#	AUTORIZADO CON CONDICIONES		PROHIBIDO
--	------------	--	---	----------------------------	--	-----------

2. Condiciones del uso característico.

El uso característico es el residencial en vivienda unifamiliar con la siguiente condición:

- Quedan prohibidas las viviendas en sótano y semisótano.

En cualquier caso, se materializarán los estacionamientos que se disponen en el Capítulo V.3.Sección 9.

3. Condiciones de compatibilidad con el uso característico.

**Condición 1:** La vivienda colectiva se puede considerar compatible en cualquier grado cuando se desarrolle respetando todos los parámetros establecidos en esta ordenanza y demás normativa.

**Condición 2:** Se admite en planta baja como taller doméstico, con una superficie construida no superior a 150 m<sup>2</sup>c, con una potencia inferior a los 8 Kw. Asimismo, cumplirán las condiciones propias de la actividad a la que se destinen y la normativa aplicable a las actividades molestas, insalubres, nocivas o peligrosas, según sea el caso.

**Condición 3:** Únicamente se admite el uso agropecuario preexistente a la entrada en vigor del presente Plan General.



## Capítulo VI.5. Consolidado Huerta Singular, CHS

### Artículo VI.5.1. Definición y ámbito de aplicación

Se aplicará sobre los casos singulares presentes en los diferentes asentamientos tradicionales de cada núcleo del Valle de Liendo, en los que se encuentran parcelas con escasa consolidación, que por el valor ambiental de sus jardines y el patrimonial de sus edificaciones, aportan al conjunto una imagen muy representativa del Valle.

La política a seguir en estos casos es la de la preservación estricta de los valores que encierran los muros de las parcelas afectadas por esta calificación, por lo que se limita su aprovechamiento.

### Artículo VI.5.2. Clasificación

En principio, se distinguen dos tipos de situaciones: las de las huertas o jardines vinculados a una única vivienda principal y las de conjuntos residenciales con más de una vivienda. En ambos casos caben usos residenciales y compatibles mayores a los existentes que se limitan para poder mantener la armonía del conjunto.

Todos los elementos recogidos específicamente en las FICHAS DE LAS HUERTAS SINGULARES que se incorporan en el tomo de ordenación del PGOU deberán ser preservados. Será preceptivo en cualquier caso un Estudio de Detalle para la implantación de más de tres viviendas en las parcelas así calificadas.

### Artículo VI.5.3. Condiciones de parcela

#### 1. Parcela mínima.

- a) Grado 1: 1.000 m<sup>2</sup>s
- b) Grado 2: 2.000 m<sup>2</sup>s

#### 2. Frente mínimo de parcela.

No se establece.

#### 3. Frente máximo de parcela.

Es el que corresponde a la parcela original.

#### 4. Fondo mínimo de parcela.

No se establece un fondo mínimo.

#### 5. Alineación exterior o de parcela

Queda definida por la sección del viario al que la parcela da frente.

### Artículo VI.5.4. Condiciones de ocupación de la parcela

#### 1. Alineación interior o de la edificación.

La línea de edificación de toda nueva construcción deberá mantener, sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones de separación para todos los grados, de la alineación con el viario y del mantenimiento de las servidumbres sectoriales que sean de aplicación, los retranqueos mínimos siguientes:

A LINDERO CON VIAL: los deducibles de las secciones tipo del viario (plano o.5.3).

EN EL RESTO DE LOS CASOS: tres metros y medio al límite de parcela y nunca menos de la mitad de la altura de la edificación si a la misma se enfrenta el faldón de cubierta, o de coronación en el resto de los casos

No se establecen retranqueos máximos ni se admite el adosamiento a linderos o entre edificaciones, salvo que sea preexistente.

#### 2. Porcentaje máximo de ocupación de parcela.

La ocupación de parcela en planta no podrá ser superior al 25% de la superficie neta de parcela edificable.

#### 3. Excepcionalidades

Los nuevos cerramientos podrán mantener las condiciones de los cierres preexistentes una vez retranqueados. Corresponderá a los Servicios Técnicos Municipales y a la Comisión Municipal competente en materia de Urbanismo el definir otra alineación predominante y autorizar otro tipo de cierre, que en ningún caso podrá reducir la vialidad preexistente en el tramo de viario correspondiente ni podrá vulnerar los retranqueos de la edificación o cierres que se derivan de la aplicación de la legislación sectorial.

### Artículo VI.5.5. Condiciones de la edificación

#### 1. Dimensiones de la edificación.

##### a) Altura máxima.

- La altura máxima de la nueva edificación será de planta baja, planta de piso y planta bajo cubierta, con una altura máxima de alero no superior a 7 ml.

Se admite la construcción de edificaciones residenciales que incluyan en su estructura la torre como elemento estructurante de la edificación con las siguientes condiciones:

- los lados de la torre no superarán el 25% de las longitudes de las fachadas.
- la altura máxima de la torre no sobrepasará los tres metros medidos desde la cara superior del forjado de techo.
- la superficie ocupada por la torre computa a efectos de medida de la edificabilidad.

##### b) Longitud máxima de fachada

En ningún caso se permiten nuevas construcciones residenciales cuya longitud máxima exceda de 30 metros.





**2. Edificabilidad y Densidad.**

La edificabilidad máxima será para todos los grados de 0.3 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s, sobre la superficie neta de parcela edificable.

En ampliaciones de construcciones existentes destinadas a un uso de vivienda colectiva o terciario de los autorizados podrá admitirse una edificabilidad máxima de 0,4 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s.

En cada uno de los grados establecidos en la ordenanza, el número máximo de viviendas unifamiliares posibles sobre una o varias parcelas es el que resulta de dividir la superficie bruta de la parcela entre la superficie de parcela mínima definida en la presente ordenanza en cada caso.

En ningún caso se admite superar el doble de la edificabilidad materializada a la entrada en vigor del presente Plan General, ni el doble de las viviendas existentes.

**Artículo VI.5.6. Condiciones de uso y compatibilidad**

**1. Cuadro de compatibilidad de usos.**

GLOBAL	R		P			T			
PORMENORIZADO	U	C	I	T	A	O	C	H	B
CHS	1	1	2	2	2	2	2	2	2
	A	#	A	A	A	A	A	A	A
	AUTORIZADO	# AUTORIZADO CON CONDICIONES	AUTORIZADO CON CONDICIONES	AUTORIZADO CON CONDICIONES	AUTORIZADO CON CONDICIONES	AUTORIZADO CON CONDICIONES	AUTORIZADO CON CONDICIONES	AUTORIZADO CON CONDICIONES	AUTORIZADO CON CONDICIONES
									PROHIBIDO

**2. Condiciones del uso característico.**

El uso característico es el residencial en vivienda unifamiliar con la siguiente condición:

Quedan prohibidas las viviendas en sótano y semisótano.

En cualquier caso, se materializarán los estacionamientos que se disponen en el Capítulo V.3.Sección 9.

**3. Condiciones de compatibilidad con el uso característico.**

**Condición 1:** La vivienda colectiva se puede considerar compatible en cualquier grado cuando se desarrolle en edificaciones preexistentes y se respeten todos los parámetros establecidos en esta ordenanza y demás normativa.

**Condición 2:** Se autoriza en los edificios existentes que estén desde proyecto y licencia inicial destinados expresamente a este uso parcial o totalmente. Se respetará incluso en transmisiones. Los usos que cuenten con licencia de apertura anterior a la aprobación definitiva del Presente Plan General, podrán seguir ejerciendo el mismo uso.



## Capítulo VI.6. Productivo, CP

### Artículo VI.6.1. Definición y ámbito de aplicación

Se aplicará sobre los escasos suelos destinados a usos productivos o terciarios en el Valle. La edificación se dispondrá en edificio único y conjunto de edificaciones orgánicamente relacionados, en vista a la más eficaz organización del proceso productivo, pero siempre respetando unas distancias mínimas respecto a los linderos y frente de cada parcela.

No serán aplicables las condiciones de cierres y separación entre edificaciones del Capítulo VI.2, aplicándose los que se deducen de la presente ordenanza.

### Artículo VI.6.2. Clasificación

Las zonas de uso productivo mantienen unas condiciones de aprovechamiento similares a las ya materializadas, dando cobertura a los usos que se vienen realizando desde hace tiempo.

### Artículo VI.6.3. Condiciones de parcela

#### 1. Parcela mínima.

La parcela mínima se establece en 1.500 m<sup>2</sup>s. No existe límite de parcela máxima.

#### 2. Frente mínimo de parcela.

El frente mínimo a viario público será de 20 ml.

#### 3. Fondo edificable.

No se establece un fondo máximo edificable. Este será el que resulte de las condiciones de parcela reguladas en la ordenanza.

### Artículo VI.6.4. Condiciones de ocupación de la parcela

#### 1. Retranqueos obligatorios.

Se exige un retranqueo mínimo a linderos laterales y fondo de 5 ml. Al frente de viario público se exigen los que se deducen de las secciones del viario (plano o.5.3).

La parte de parcela libre de edificación en las bandas definidas por los retranqueos a linderos obligatorios, quedará totalmente libre de obstáculos, perfectamente nivelada y con firme capaz para soportar el paso de camiones de 16 toneladas. Este espacio deberá quedar libre incluso de plazas de aparcamiento o cualquier otro uso que obstaculice el paso de un vehículo de emergencia.

#### 2. Porcentaje máximo de ocupación de parcela.

El porcentaje máximo de ocupación de parcela por las edificaciones o instalaciones será de 2/3.

### 3. Cerramientos.

Los cerramientos a alineación de calle serán obligatorios, constituyéndose opacos hasta una altura mínima de 0,50 ml máxima de 0,70 ml, y continuando hasta un máximo de 2 ml con estructuras metálicas o vegetales translúcidas.

Los cerramientos a linderos laterales (salvo los primeros 6 ml desde el cierre de frente a fachada o viario público, que deberán hacerse como éste) o de fondo con otras parcelas podrán efectuarse con elementos opacos en su totalidad de altura máxima 2 ml.

### Artículo VI.6.5. Condiciones de la edificación

#### 1. Dimensiones de la edificación.

##### a) Altura máxima.

La altura máxima será de 7 ml. En ningún caso la cumbre podrá exceder de 8 metros.

En los casos en que, previa justificación expresa, se requieran mayores alturas de elementos específicos por exigencias de tipo técnico, se admitirá a criterio de los Servicios Técnicos Municipales, una altura superior.

#### 2. Edificabilidad.

La edificabilidad se establece en 0,75 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s.

#### 3. Condiciones de separación.

Los distintos edificios industriales dentro de una misma parcela se separarán como mínimo 4,50 ml, salvo que formen unidades funcionales orgánicamente relacionadas.

#### 4. Otras condiciones de edificación.

##### a) Alturas libres.

Son las que se deducen en función de los usos, con un mínimo de 3 metros.

##### b) Cuerpos volados.

En fachadas laterales y traseras, los vuelos serán libres, siempre que se respete el retranqueo mínimo a linderos en relación con el cuerpo más saliente (excepto aleros de vuelo máximo 1 ml a una altura mínima de 4,00 ml).

En la fachada frontal los vuelos tendrán una dimensión máxima de 1,50 ml cuando sustenten volúmenes cerrados o semicerrados, y de 3 ml en el caso de marquesinas o aleros. Tendrán, en todo caso, una altura mínima de 4 ml sobre la rasante de la superficie de rodadura o acera peatonal, en su caso.



**Artículo VI.6.6. Condiciones estéticas y de composición**

No se establecen condiciones estéticas o compositivas específicas, recomendándose, en todo caso, la utilización de materiales y soluciones constructivas contemporáneas, que traduzcan con fidelidad la lógica de los procesos productivos y sean de buena conservación, teniendo en cuenta el ambiente agresivo y la concentración de elementos contaminantes en los procesos de producción que se establezcan.

**Artículo VI.6.7. Condiciones de uso y compatibilidad**

**1. Cuadro de compatibilidad de usos.**

GLOBAL	R		P			T			
PORMENORIZADO	U	C	I	T	A	O	C	H	B
CP									

<div style="background-color: cyan; width: 20px; height: 20px; margin: 0 auto;"></div> AUTORIZADO	<div style="background-color: #cccccc; width: 20px; height: 20px; margin: 0 auto;"></div> # AUTORIZADO CON CONDICIONES	<div style="background-color: #cccccc; width: 20px; height: 20px; margin: 0 auto;"></div> PROHIBIDO
---	--	---

En cualquier caso, se materializarán los estacionamientos que se disponen en el Capítulo V.3.Sección 9.

**2. Condiciones del uso característico.**

El uso característico es el productivo desarrollado en edificación aislada, con las siguientes condiciones:

- Se admiten instalaciones destinadas a uso de equipamiento al servicio de las zonas industriales, en parcela de uso prioritario industrial o en parcela independiente de superficie mínima 500 m2s
- Se admiten instalaciones educativas al servicio exclusivo de la propia unidad productiva o del conjunto de la zona industrial (cursos de reciclaje, nuevas técnicas, etc.).



## Capítulo VI.7. Ordenanzas de Ámbito O1 A O6

### Artículo VI.7.1. Definición y ámbito de aplicación

Se aplicarán sobre el área de crecimiento de los diferentes asentamientos tradicionales existentes en cada núcleo del Valle de Liendo ocupados generalmente por prados de mies. Es de aplicación en los suelos urbanos no consolidados y urbanizables delimitados, entendiéndose en este segundo caso, que las disposiciones que aquí se establecen podrán ser completadas y alteradas justificadamente por las ordenanzas que se aprueben en los planes parciales correspondientes, siempre dentro de las limitaciones y condiciones que se establecen en las fichas de cada ámbito.

### Artículo VI.7.2. Clasificación

1. Todos los suelos sobre los que recae esta calificación están sujetos a procesos de urbanización y reparcelación en las condiciones que establecen las Fichas de los Ámbitos de Gestión incluidas en el tomo de Ordenación del Plan y que especifican, para cada delimitación, los aprovechamientos materializables, las cesiones, el número concreto y vinculante de vivienda libre y protegida a satisfacer por cada unidad de actuación, etc.

2. En las ordenanzas de O1 a O3, la transformación de los terrenos será por unidades de actuación completas, sin perjuicio de la eventual redacción de planes parciales que pormenoricen la ordenación estructurada en el Plan General. Cumplirán, en todo lo no establecido por las fichas correspondientes, lo dispuesto en la presente ordenanza de vivienda unifamiliar, que permite la vivienda colectiva cuando se trata de materializar la vivienda de protección pública que exige el planeamiento. Es por tanto una ordenanza residencial mixta: unifamiliar para la vivienda libre y colectiva para la protegida, aplicable a un número máximo de viviendas vinculante establecido en las Fichas del Plan General y con unas condiciones tipológicas que aseguran la integración de las construcciones posibles en el entorno. Otros usos, con el régimen de compatibilidades y condiciones estipulado, son admisibles.

Las ordenanzas O1 a O3 se corresponderán con el uso residencial de vivienda unifamiliar aislada en régimen libre (con un máximo 80%, 70%, 60% de los m<sup>2</sup>c respectivamente), que dispondrá de parcela mínima de 500 m<sup>2</sup>s. Asimismo, exige un mínimo de vivienda colectiva en régimen de protección oficial con un porcentaje de m<sup>2</sup>c de 20%, 30% y 30% respectivamente. En el caso del O3 se exige un mínimo del 10% de los m<sup>2</sup>c de usos no residenciales compatibles (comerciales, terciarios, etc.)

3. Las ordenanzas O4 y O5 se corresponden con el uso residencial en vivienda colectiva, No se establece un mínimo de VPO para la ordenanza O4, que se asigna al caso concreto de un inmueble a conservar. En la ordenanza O5, toda la superficie construida destinada al uso residencial será protegida.

4. La ordenanza O6 se establece para el único sector de uso principal productivo y seguirá las pautas tipológicas de la ordenanza CP. Las limitaciones formales de este suelo serán tomadas en consideración en la

redacción de las ordenanzas de aplicación del suelo productivo ubicado en la mies de Santi, que se destina a instalaciones en las que se lleve a cabo alguna actividad manufacturera, de almacenaje o mixta. La edificación se dispondrá en edificio único y conjunto de edificaciones orgánicamente relacionados, en vista a la más eficaz organización del proceso productivo, pero siempre respetando unas distancias mínimas respecto a los linderos y frente de cada parcela.

5. En el suelo urbanizable productivo serán exigibles protecciones arboladas que a modo de pantallas vegetales disminuyan el impacto visual y se cumpla así la Norma de Aplicación Directa establecida en el artículo 37 de la Ley de Cantabria 2/2001. Este aspecto se verificará a través del planeamiento de desarrollo.

### Artículo VI.7.3. Condiciones de parcela

#### 1. Parcela mínima.

A definir por el Plan Parcial, no inferior a 500m<sup>2</sup>s para vivienda unifamiliar.

#### 2. Frente mínimo de parcela.

Se establecerá en un mínimo de 10 metros.

#### 3. Frente máximo de parcela.

A definir por el Plan Parcial.

#### 4. Fondo mínimo de parcela.

Se establece en 15 metros.

#### 5. Alineación exterior o de parcela

Queda definida por los viales estructurantes establecidos en el PGOU y por los locales que pueda definir el Plan Parcial.

### Artículo VI.7.4. Condiciones de ocupación de la parcela

#### 1. Alineación interior o de la edificación.

La línea de edificación de toda nueva construcción será definida por el Plan Parcial de acuerdo con la ordenación que establece el Plan General.

#### 2. Porcentaje máximo de ocupación de parcela.

Será definida por el Plan Parcial.

#### 3. Cerramientos.

Los nuevos cerramientos serán definidos por el Plan Parcial, siguiendo las pautas de los regulados en el resto de las ordenanzas.



**Artículo VI.7.5. Condiciones de la edificación**

**1. Dimensiones de la edificación.**

- a) Altura máxima.  
La altura máxima será de planta baja, planta de piso y planta bajo cubierta, con una altura máxima de alero no superior a 7 ml.
- b) Fondo y frente edificable.  
El fondo edificable máximo en uso residencial se establece en 16 metros, con un frente de 30.
- c) Edificación bajo rasante:  
Se autoriza la edificación bajo rasante, admitiéndose un máximo de una planta, cuyo uso será para aparcamientos, trasteros e instalaciones.

**2. Edificabilidad y Densidad.**

La edificabilidad máxima la establece el Plan Parcial conforme a los aprovechamientos que se atribuyen en las fichas.

Los Servicios Técnicos Municipales velarán por que cualquiera de los planteamientos de vivienda colectiva y usos terciarios en edificación aislada no desfiguren la armonía o perspectiva del paisaje urbano y, a tal efecto, exigirán a los instrumentos de planeamiento que se desarrollen en esta ordenanza la documentación justificativa que estimen conveniente para poder evaluar si las construcciones planteadas son las idóneas. En caso contrario propondrán las medidas para su mejor adaptación al paisaje, todo ello de acuerdo a lo que establece el artículo 190 d) de la Ley de Cantabria 2/2001.

**Artículo VI.7.6. Condiciones estéticas y de composición para la vivienda colectiva**

Los edificios de vivienda colectiva deberán tener en cuenta su entorno, adecuando sus características compositivas y constructivas a él. Sin suponer un estricto mimetismo respecto a formas o fórmulas históricas, se pretende que la vivienda protegida se asemeje a la tipología de casona tradicional del Valle. Este aspecto podrá ser regulado normativamente por una ordenanza municipal redactada con este objetivo concreto.

**Artículo VI.7.7. Condiciones particulares de urbanización interior de las parcelas**

Se estará a todo lo dispuesto con carácter general en el Capítulo V.2, pudiendo ser complementadas por el Plan Parcial.

**Artículo VI.7.8. Condiciones de uso y compatibilidad**

Será definida por el Plan Parcial conforme con la regulación de usos de la presente normativa.





normativa de protección

**Título VII. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL**

**Capítulo VII.1. CATEGORÍAS DE PROTECCIÓN**

**Artículo VII.1.1. Contenido y determinaciones**

El régimen protector propuesto en el presente Plan General de Ordenación Urbana de Liendo se articula, para todo el término municipal y según el distinto grado de interés de cada elemento protegido, en siete Ordenanzas especiales correlativas a otros niveles o categorías de calificación:

<i>categoría</i>	<i>ordenanza especial de protección</i>
1 monumentos	integral
2 elementos de alta calidad	estructural
3 elementos de interés ambiental	de rehabilitación/renovación (con y sin mantenimiento de fachada)
4 conjuntos edificados	de las alineaciones tradicionales
5 dotaciones de interés	de zonas verdes
6 yacimientos	de protección arqueológica
7 itinerarios de interés	red de sendas y Camino de Santiago

En los planos de ordenación y en los documentos que integran el Catálogo del Patrimonio Cultural de Liendo, incluido como un tomo del Plan General de Ordenación Urbana, figuran especificados todos los elementos que quedan sujetos al Régimen Especial de Protección, con indicación de la Categoría y Ordenanza que a cada uno corresponde. Se subdivide el citado documento en los siguientes:

- *Catálogo del Patrimonio Cultural de Liendo:*
  - CATÁLOGO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS (CEP)
  - CATÁLOGO ARQUEOLÓGICO MUNICIPAL (CAM)
  - CATÁLOGO DE ITINERARIOS DE INTERÉS (CI)

Los elementos catalogados merecen ser preservados y especialmente protegidos, impidiendo su sustitución indiscriminada y regulándose las intervenciones que en ellos se produzcan de acuerdo a lo previsto en la legislación específica y a las determinaciones de las siguientes ordenanzas.

La inclusión de un elemento, edificio, construcción o entorno en el Catálogo comporta la obligación de su conservación, protección y custodia en función de los diferentes niveles considerados, así como el de reposición o eliminación de diversos elementos cuando así se determine en la ficha correspondiente. Estos deberes corresponden a sus respectivos titulares y a la Administración Pública en la proporción que le corresponda.

Tanto la descatalogación, como la incorporación de elementos al Catálogo podrá desarrollarse a través de la figura del Plan Especial, sin que ello suponga una modificación del Plan General y en cualquier caso se estará a las determinaciones de la legislación específica.



### Artículo VII.1.2. Estructura del régimen normativo

#### 1. El Catálogo del Patrimonio Cultural de Liendo.

El Instrumento principal lo constituye el *Catálogo de Elementos Protegidos*, donde de modo individualizado se identifican construcciones, edificios, monumentos, muros de cierre y demás elementos arquitectónicos y obras civiles que se agrupan en tres categorías de valoración/protección gradual: **Integral, estructural, Rehabilitación / Renovación.**

Asimismo, en el mismo catálogo se identifican en una categoría específica las **alineaciones tradicionales** de viviendas, sometidas a una protección conjunta.

En algunos casos se establecen unas Zonas de Protección que abarcan ámbitos homogéneos más extensos que los bienes catalogados y que afectan al entorno más inmediato. Estas zonas disponen así de una ordenanza complementaria de la normativa genérica y concreta del área donde se insertan, como ocurre con los **yacimientos** reconocidos en el municipio, todos los contenidos en la Inventario Arqueológico Regional así como los detectados en la redacción del Plan, que se han agrupado en la *Carta Arqueológica Municipal* incluida en el ya citado Catálogo del Plan y para los que se han establecido unas Áreas de Interés Arqueológico con una regulación normativa específica.

Las **rutas** consolidadas de ámbito local y supramunicipal que discurren por antiguos caminos del municipio se han incluido en el denominado *Catálogo de Itinerarios de Interés*, como ocurre con el Camino de Santiago o las sendas del litoral. Aún careciendo de ficha y catalogación específica, se incluyen los espacios libres existentes, calificados en el Plan como tales, en la ordenanza de **zonas verdes** por tratarse de entornos dignos de preservación, ya sea por su interés histórico, natural, etnográfico, etc.

#### 2. La documentación complementaria previa a la intervención.

El propietario que desee intervenir en un bien incluido en el Catálogo de Elementos Protegidos, previamente a la solicitud de licencia municipal, presentará en el Ayuntamiento, además de la documentación señalada en el Capítulo III.2.Apartado 5, documentación en la que se aportarán los datos del estado actual del edificio catalogado, incluyendo:

- Descripción documental de todos aquellos elementos que ayuden a ofrecer un mejor marco de referencia para el conocimiento de las circunstancias en que se construyó el edificio, de sus características originales y de su evolución.
- Descripción fotográfica del edificio en su conjunto y de sus elementos más característicos.
- Planos de plantas, alzados, secciones, cubiertas y detalles constructivos necesarios para la descripción y el diagnóstico estructural y constructivo del inmueble.
- Justificación de las técnicas empleadas en la intervención sobre el inmueble.

El autor de la documentación será técnico competente y atenderá fundamentalmente a lo relacionado con los elementos protegidos y señalados como de especial relevancia en la ficha del Catálogo. Asimismo, aportará de forma clara los aspectos básicos de la propuesta de intervención que se pretenda y sus implicaciones en los aspectos objeto de protección.

Los Servicios Técnicos Municipales a la vista de la documentación presentada, y de las visitas que se consideren oportunas, redactarán un informe técnico en donde se aclaren, objetiven y concreten, si fuera necesario, las determinaciones de protección del edificio catalogado. La documentación complementaria y el informe municipal constituirán el contexto previo a la redacción del documento técnico y a la solicitud de la licencia correspondiente. En este contexto, quedarán identificados para el edificio en cuestión los aspectos que, siendo objeto de una valoración absoluta, habrán de ser mantenidos físicamente, diferenciándose de otros que, siendo objeto de una valoración referencial, se podrán reconstruir e reinterpretar y, finalmente, de los que, sin valor, podrían ser eliminados.

En cualquier caso, será preceptivo evacuar informe del Servicio de Patrimonio Arqueológico del Gobierno Regional con carácter previo a cualquier actuación que pudiera afectar a cualquiera de los yacimientos del municipio (que figuren en el Inventario Arqueológico Regional, en la Carta Arqueológica Municipal y/o afecten a las Áreas de Interés Arqueológico identificadas).

### Artículo VII.1.3. Elementos sometidos a régimen de Patrimonio Cultural de Cantabria

La vigente Ley de Cantabria 11/1998, de 13 de octubre, de Patrimonio Cultural de Cantabria prevé la protección de los bienes inmuebles del patrimonio cultural, cuya protección se considera de interés público, a través de su calificación o inventariado, dimanando de ello la aplicación de un régimen de protección específico previsto en la mencionada regulación legal así como en las específicas declaraciones que se emiten en su desarrollo.

Los propietarios, poseedores y demás titulares de derechos reales sobre un Bien de Interés Cultural y sobre los Inventariados están obligados a conservarlos, cuidarlos y protegerlos debidamente, pudiendo el Gobierno Regional suspender toda clase de obras y trabajos que se realicen en contravención de la normativa aplicable, así como ordenar de forma ejecutiva la reparación de los daños causados.

Las intervenciones que deban realizarse sobre bienes culturales calificados y su entorno, quedarán sujetas a autorización de los órganos competentes del Gobierno de Cantabria, salvo en el caso de los conjuntos monumentales cuyo plan de ordenación haya sido informado favorablemente por el Gobierno de Cantabria. La citada autorización es previa a la concesión de licencia municipal.





A la aprobación del PGOU, en lo que respecta al término municipal de Liendo, son de destacar los siguientes bienes protegidos específicamente por la Ley de Cantabria 11/1998:

- *Bien de Interés Local*, (inmueble):  
**IGLESIA PARROQUIAL DE LIENDO (Nuestra Señora de la Asunción)**, por Resolución de 7 de junio de 2002 (B.O.C. de 18 de junio de 2002).
- *Bien Inventariado*:  
**ERMITA DE SAN ANDRÉS Y PUENTE DE ACCESO A LA MISMA**, por Resolución de fecha 19 de febrero de 2002 (B.O.C. de 4 de marzo de 2002)

Estos bienes están catalogados y gozan de la consideración de **Protección Integral** (Capítulo VII.2.Sección 1)

Cabe reseñar lo que establece el artículo 89.2 de la Ley de Cantabria 11/1998, según el cual, "todos los Yacimientos Arqueológicos incluidos en el Inventario Arqueológico Regional contarán con un régimen de protección idéntico a los Bienes de Interés Cultural, aunque formalmente no haya sido incoado el expediente para su declaración".

## Capítulo VII.2. ORDENANZAS ESPECIALES DE PROTECCIÓN

### Sección 1. Ordenanza de protección integral

#### Artículo VII.2.1. Definición y ámbito de aplicación

Están sometidas a esta Ordenanza especial todas las construcciones de alto interés cultural que puedan considerarse como monumentos, estén o no amparados por una declaración explícita en este sentido. Su ámbito de aplicación, como para el resto de las categorías de este régimen especial de protección, se extiende a un conjunto discontinuo de elementos comprendidos en las zonas de las diferentes clasificaciones, y calificaciones.

#### Artículo VII.2.2. Política de aplicación

La política de actuación propia de esta Ordenanza especial se puede calificar como de restauración, entendiéndose por este término las intervenciones constructivas destinadas a mantener las características de estructura, forma y estilo de los edificios y de cada una de sus partes, asegurando a la vez las imprescindibles condiciones de estabilidad, seguridad, higiene y adecuación tecnológica que hacen posible la continuidad en su utilización.

#### Artículo VII.2.3. Intervenciones autorizadas

La intervención típica en este tipo de edificación es la denominada "restauración científica" y, en todo caso, deberán respetarse los elementos tipológicos, estructurales, formales y estilísticos de cada elemento protegido.

Las obras que pueden autorizarse son:

- Operaciones de consolidación estructural con eventual sustitución de las partes no recuperables, siempre que se respeten los invariantes formales de las soluciones originarias.
- Operaciones de mantenimiento y conservación que no impliquen modificaciones en los elementos estilísticos y decorativos valiosos o representativos.
- Operaciones de restablecimiento del estado original, que pueden implicar la eliminación de añadidos improcedentes, siempre que éstos no constituyan a su vez elementos valiosos y que el citado restablecimiento de las características iniciales esté suficientemente documentada como para no suponer riesgos para la integridad del monumento superiores a los que implica la situación de partida.
- Introducción, sustitución o mejora de instalaciones de electricidad, agua, desagües, gas, aire acondicionado, aparatos de elevación, etc., siempre que las obras que supongan tales instalaciones no afecten a elementos estructurales, tipológicos o estilísticos valiosos.
- Obras de redistribución interior que no afecten sino a espacios o elementos secundarios, sin valores específicos, y en ningún caso a elementos sustanciales de la estructura tipológica o funcional del edificio originario.
- Obras de mejora de cubierta sin modificar las características estructurales y formales básicas ni las soluciones constructivas o decorativas valiosas. Pueden implicar la sustitución parcial o refuerzo de



determinados elementos resistentes, la renovación de superficie de cubierta (siempre con materiales idénticos en color y textura) la introducción de materiales impermeabilizantes, atérmicos, etc.

Los usos que pueden autorizarse en los inmuebles con Protección Integral son los incluidos en la ordenanza de la zona donde se hallen ubicados.

## Sección 2. Ordenanza de conservación estructural

### Artículo VII.2.4. Definición y ámbito de aplicación

Están sometidos a esta Ordenanza los elementos constructivos que, sin que puedan ser catalogados en sentido estricto como monumentos, posean un notable valor constructivo, estilístico y/o estético como elementos representativos de formas de construcción, distribución y decoración históricas del municipio. Frente al carácter singular de los edificios calificados como de Protección Integral el carácter de los edificios incluidos dentro de esta Ordenanza especial es más civil, homogéneo y repetitivo, aunque conservando cada uno de ellos una peculiar identidad que los significa dentro de su grupo de edad o situación.

El ámbito de aplicación de esta ordenanza vuelve a ser un conjunto discontinuo que se extiende a las distintas zonas de valor cultural del municipio.

### Artículo VII.2.5. Política de aplicación

La política de aplicación es la **rehabilitación**, entendida como el conjunto de operaciones que, conservando las características tipológicas, estructurales y decorativas fundamentales de cada edificio, trata de que éste recupere o conserve las condiciones de seguridad, comodidad y adecuación funcional más favorables para la pervivencia de la vida útil del contenedor.

Las intervenciones que serían de aplicación a esta categoría de edificios son la "restauración conservadora" que se desarrollará a través de obras de consolidación u restauración.

### Artículo VII.2.6. Intervenciones autorizadas

En toda obra o intervención que afecte a un edificio calificado dentro de esta categoría se deberán mantener las características volumétricas, distributivas y decorativas básicas del edificio.

- El mantenimiento de las características volumétricas implica que no podrá modificarse significativamente el sólido capaz básico que alberga el edificio original: los fondos edificados, las alturas de cornisa, las soluciones generales de cubierta, etc.
- El mantenimiento de las características tipológico-distributivas supone que no podrá alterarse la lógica básica que define la relación entre los espacios públicos y los privados o colectivos (situación de los accesos, cajas de escaleras, patios interiores, etc.), salvo que ello sea exigible para garantizar la accesibilidad. El reparto entre distintas unidades residenciales del espacio edificable en plantas piso podrá

alterarse con relación a la solución original siempre que se cumplan las Normas Generales de Uso y Edificación.

- El mantenimiento de las características estructurales básicas implica que se respetará, en lo posible, la estructura residente original.
- El mantenimiento de las características decorativas esenciales supone la no modificación de las soluciones constructivas y ornamentales en las fachadas anterior y posterior, las cornisas, cubiertas y elementos especiales de cubierta y los elementos más significativos de los espacios privados.

Dentro de este conjunto de reglas generales, se autorizan las siguientes intervenciones:

- a) **Consolidación estructural**, con eventual sustitución de los elementos o partes no recuperables.  
De una manera excepcional se admitirá la sustitución parcial de forjados no recuperables permitiéndose en este caso modificar su cota, siempre que dicha modificación no se aprecie en fachadas ni afecte a otros elementos estructurales valiosos.
- b) **Conservación y restauración de fachadas**, incluyendo aquí todos y cada uno de sus elementos (miradores, balcones, cornisas, dinteles, recercados y molduras, tejados, mansardas y capiteles, etc.).  
En las fachadas se conservarán, o en todo caso sustituirán por otras similares, las estructuras originales de madera y cristal de miradores. No se autorizarán expresamente la sustitución de carpinterías de madera por carpinterías metálicas, ni la instalación de dobles ventanas metálicas, ni de persianas de plástico o similares.  
Tampoco se autoriza el cierre adicional de balcones ni la ampliación o rasgado de huecos, salvo justificación adecuada a través de un estudio específico que analice su adecuación estética y justifique la necesidad funcional. Se podrá permitir el rasgado de huecos que no suponga la alteración sustancial de la composición o regla compositiva arquitectónica general del edificio y siempre que se remate de forma adecuada en cuanto al tratamiento de huecos restantes. En las plantas bajas se podrán abrir huecos al objeto de que se pueda proceder a la implantación de usos comerciales, con las siguientes condiciones:
  - a) Que se realice en el conjunto del edificio.
  - b) Que no suponga ampliación de las luces de cada hueco y que reconstruya fielmente la solución constructiva y decorativa (despieces, etc.) original.
- c) **Conservación y restauración de cubiertas**.  
Sin que signifique incremento de las pendientes, se autoriza la sustitución parcial de elementos resistentes o aislantes de cubiertas siempre que se repongan por materiales similares en su color y textura.



d) *Aprovechamiento complementario bajo cubierta.*

En los casos de edificios incluidos dentro de esta Ordenanza Especial que no cuenten con aprovechamientos residenciales bajo cubierta y en los casos en que éstos sean físicamente posibles, se admitirán siempre que cumpla las condiciones generales fijadas en las Normas de Edificación y cuando la iluminación de estos espacios complementarios se podrá realizar de acuerdo con las ordenanzas de aplicación, aunque siempre estará el proyecto de la reforma de la cubierta sometido al dictamen municipal que asegure la coherencia estética del conjunto del edificio. Se realizará mediante buhardillas que sin sobresalir de su intradós y extradós se adaptarán estéticamente al edificio original.

e) *En cuanto a las instalaciones,* se admiten obras generales de mantenimiento, ornato, reacondicionamiento, sustitución o implantación de las mismas.

f) *Se admiten obras de redistribución interior,* siempre que no afecten a los elementos estructurales o básicos del tipo edificatorio. La superficie y reparto de las unidades residenciales será libre siempre que respete la vivienda mínima definida en estas Normas.

En lo que respecta a los **usos autorizados**, regirá la Ordenanza de los usos correspondientes a la Ordenanza general dentro de cuya zona de aplicación se encuentre incluido el edificio de referencia, admitiéndose la transformación de los mismos en vivienda colectiva, el uso industrial de talleres domésticos o artesanales. Están prohibidos el resto de usos productivos y en ningún caso se admitirá el uso terciario de establecimiento público de bares, pubs, discotecas y similares.

**Artículo VII.2.7. Intervenciones en planta baja**

Cuando el porcentaje de parcela ocupado por la edificación original en planta baja no llegue al 75% autorizado por las Ordenanzas tipo, se autorizarán edificaciones complementarias en planta baja cuya altura máxima no sobrepase la del forjado de la planta baja, a excepción de cubiertas inclinadas cuyas alturas de cumbrera no sobrepasen en 0,80 ml la cota superior del forjado de planta baja del edificio principal.

Los edificios complementarios en planta baja existentes que no formen una unidad constructiva con el edificio principal no están sometidos a la obligación de ser rehabilitados, y pueden renovarse dentro de las condiciones señaladas en los párrafos anteriores.

### Sección 3. Ordenanza de rehabilitación/renovación

**Artículo VII.2.8. Definición y ámbito de aplicación**

Están incluidos en esta Ordenanza especial los edificios que reúnan cierto interés ambiental/tipológico, no obstante, sin poseer todos sus elementos relevantes valores constructivos, estilísticos o estéticos. Su calidad

constructiva y estado de conservación se caracterizan frecuentemente por un significativo deterioro sobre todo por las intervenciones inadecuadas. En consecuencia, son edificios para los que no se puede decidir de antemano la obligatoriedad de ser rehabilitados en su conjunto, siendo aconsejable retrasar esta decisión al momento de actuación concreta sobre cada uno de ellos o bien a la redacción de un Plan Especial que estudie detalladamente las características de cada edificio proponiendo una política de intervención concreta.

Estos edificios deben ser preservados, al menos en su envolvente externa y solo de forma excepcional, en casos debidamente justificados, podrán ser substituidos por otros que configuren soluciones respetuosas con la forma de ocupación del suelo del inmueble original. Las características y diseño de las nuevas composiciones deberán incorporar los elementos de interés de las edificaciones catalogadas.

**Artículo VII.2.9. Políticas de aplicación**

En todo caso, los edificios incluidos en esta Ordenanza pueden someterse a políticas de **Rehabilitación/Renovación** cuyo contenido es similar al previsto en la Ordenanza de Conservación Estructural, aunque con algo más de libertad en lo referente a la amplitud de las intervenciones posibles.

Corresponderá a los Servicios Técnicos Municipales el informar y aceptar la posibilidad de renovación frente a la de rehabilitación, siendo indispensable, en cualquier caso, el mantenimiento de la fachada y características tipológicas esenciales de la edificación, procediéndose a la recuperación de los elementos degradados.

Así, se facilitará la posibilidad de sustitución de elementos y su reinterpretación, siempre vinculando las soluciones a aquellos valores de referencia. El conjunto de los elementos comprendidos dentro de esta Ordenanza se clasifican en dos categorías o Grados en las que deberán conservarse los elementos originales y auténticos de la fachada, favoreciéndose la restitución y reconstrucción de las fachadas exteriores en su estado original o el mayor valor conocido en la historia del edificio:

**1. Rehabilitación con mantenimiento de fachada.**

Los edificios incluidos en esta categoría pueden someterse a operaciones de rehabilitación con la obligación de mantener los elementos originales de la fachada del edificio y los elementos comunes que sean de interés.

**2. Renovación con mantenimiento de fachada.**

En los casos en que por el mal estado físico actual tanto de la fachada como de los elementos a conservar, se plantee una desproporción apreciable entre los valores constructivos materiales y los recursos necesarios para su mantenimiento físico, se podrá optar por su reconstrucción o reinterpretación.

**Artículo VII.2.10. Intervenciones autorizadas**

Serán autorizadas las siguientes operaciones:

- Todas las especificadas para la Ordenanza de Conservación Estructural.



- En caso de optar por la **rehabilitación** del edificio en el que el aprovechamiento de parcela sea inferior al que permitiría la aplicación de la Ordenanza tipo del área en que se encuentre localizado (fondo edificable, edificabilidad, etc.), será posible alcanzar el número máximo de plantas que permite dicha Ordenanza, caso de ser esto técnicamente posible, además de la alternativa a la utilización del espacio bajo cubierta.

En todo caso, se respetará lo establecido en la Ordenanza tipo en materia de alturas, fijándose además las siguientes limitaciones a estas operaciones de "levantar" de altura: la fachada o fachadas del nuevo piso guardarán relaciones de coherencia en su composición, materiales y colores con las de la(s) fachada(s) original(es).

- En la alternativa de **renovación** con mantenimiento de fachada será obligatorio el mantenimiento de los siguientes elementos:

La fachada originaria con su peculiar composición de vanos y macizos, sus elementos decorativos originarios, miradores, cornisas, etc.

El vestíbulo principal (portal) y caja de escaleras cuando existan valores constructivos o estéticos relevantes según el juicio razonado de los técnicos municipales, así como el cierre y portalada de la parcela, en su caso.

El resto de las condiciones edificatorias, incluso la altura, vendrán determinadas por la Ordenanza tipo correspondiente al área donde se encuentra localizado el edificio en cuestión.

Si la Ordenanza tipo autoriza alturas superiores a la de la fachada original, se permitirán éstas siempre que la fachada del levante guarde relaciones de coherencia en su composición, materiales y colores con las de aquélla.

Excepcionalmente se autorizarán aumentos de volumen edificados en la parcela cuando se demuestre que no afecta al conjunto protegido, y tengan cabida dentro de los parámetros de la ordenanza tipo. Las partes nuevas deberán adecuarse al estilo y sistema compositivo de las fachadas existentes, que deberán restaurarse adecuadamente en este caso.

- Los edificios catalogados en el Suelo Rústico podrán ser objeto de ampliación cuando lo autorice el planeamiento territorial y la legislación sectorial, no siendo aplicables en estos casos las limitaciones que se deriven de la ordenanza de aplicación. En los mismos términos, se aceptan los cambios de uso de edificios protegidos para fines de ocio y turismo rural, no admitiéndose el uso terciario de establecimiento público de bares, pubs, discotecas y similares.

En cualquiera de las dos opciones, regirá la Ordenanza de los **usos** correspondientes a la Ordenanza general dentro de cuya zona de aplicación se encuentre incluido el edificio de referencia, admitiéndose la transformación de los mismos en vivienda colectiva, el uso industrial de talleres domésticos o artesanales.

#### Sección 4. Régimen de protección de las alineaciones tradicionales

##### Artículo VII.2.11. Definición y ámbito de aplicación

Se incluyen dentro de esta Ordenanza Especial al conjunto de edificios, habitualmente civiles, de gran calidad constructiva y que frecuentemente presentan valores históricos y artísticos de cierta relevancia dentro del marco urbanístico de los barrios tradicionales de Liendo al configurarse linealmente a la vera de una calle, un camino o un cauce. Estas agrupaciones presentan algunas especificidades consecuencia de la peculiaridad edificatoria de los núcleos rurales que obligan a proponer una regulación específica que proteja todo el conjunto edificado.

##### Artículo VII.2.12. Política de aplicación

A estos conjuntos les es de aplicación una protección que asegure la conservación de las fachadas principal y secundaria, así como las alineaciones y rasantes existentes. Será de aplicación una política de **rehabilitación conjunta** que implica mantenimiento de fachadas y volumetría básica, de modo que con ello se recuperen o conserven las características tipológicas, estructurales y decorativas fundamentales de cada conjunto edificado.

##### Artículo VII.2.13. Intervenciones autorizadas

En los conjuntos edificados catalogados dentro de esta categoría deberán mantenerse las características volumétricas, estructurales, tipológico-distributivas y decorativas de acuerdo con las pautas especificadas a continuación y que deben entenderse aplicadas al conjunto edificado:

- En cualquier caso, se exige la conservación de la estructura de huecos y la forma y elementos constructivos de cada uno de estos, incluyendo balcones y galerías. A estos efectos, tan solo se permitirá el incremento de la superficie total de huecos en cada una de las fachadas principales y secundarias cuando se demuestre que esta modificación es imprescindible para la iluminación de alguna de las piezas vivideras. En estas obras de ampliación de huecos se respetarán su geometría (eje del hueco, proporciones) y los elementos constructivos tradicionales (jambas y dinteles de piedra, etc.).
- No se permitirá la modificación de elementos y materiales tradicionales de construcción de ventanas, balcones, miradores, puertas, etc., por materiales inadecuados (carpinterías metálicas de aluminio, persianas enrollables de plástico, etc.).
- Se permite la restauración de cubiertas, conservando su geometría original, salvo que sea precisa su adecuación para conseguir la habitabilidad y sin alterar los elementos decorativos. En particular se respetarán las cubiertas de teja cerámica y los aleros de madera. Se autorizará la sustitución parcial de elementos resistentes o la reconstrucción completa, así como la introducción de elementos aislantes o huecos en el plano de cubierta.



- Se permiten aprovechamientos complementarios bajo cubierta siempre que no impliquen la alteración estética de las cubiertas o la implantación de formas de iluminación que supongan alteraciones sustanciales sobre el conjunto. Al efecto, se realizará un estudio del conjunto protegido (del total de la alineación) y podrán admitirse elevaciones de los muros de fachada que no superen la altura máxima de la edificación más alta, adaptándose la cumbre de la cubierta a la alineación de esta última. Sólo podrán construirse buhardillas cuando sean preexistentes en la alineación y su longitud no rebase el 15% de cada paño de cubierta.
- Se admiten obras de reacondicionamiento, sustitución o nueva implantación de instalaciones de todo tipo (electricidad, calefacción, saneamiento, etc.), siempre que no afecten a la conformación básica de los espacios y elementos significativos del edificio.
- Se admiten obras de redistribución interior, siempre que no afecten a los elementos estructurales o básicos del tipo edificatorio. La reconstrucción completa del interior, con modificaciones de cota de forjados de hasta 0,25 metros será posible siempre que no afecten a la lógica compositiva de las fachadas exteriores.
- En lo que respecta a los usos autorizados regirá el régimen de usos correspondiente a la Ordenanza de aplicación según donde se encuentre la alineación.

## Sección 5. Régimen de protección estructural de zonas verdes

### Artículo VII.2.14. Ámbito de aplicación

Las presentes Normas de Protección Estructural de Zonas Verdes públicas son de aplicación a los espacios dotacionales con entornos singulares de valor ambiental y etnográfico calificados en el Plan como Espacios Libres y Equipamientos que aparecen grafados específicamente en la serie de planos de ordenación y en las fichas correspondientes, a pesar de no incluirse expresamente ficha en el Catálogo.

En particular, se refiere a los entornos asociados a las iglesias del municipio, al arboreto de Liendo, al mirador de Antonio Ruiz, a los parques de Iseca Vieja y Sopena (plaza de toros), así como a la plaza de Navedo en Hazas. Estas instalaciones son espacios de sociabilidad rural de un indudable valor ambiental y etnográfico.

### Artículo VII.2.15. Política de aplicación

Las presentes Normas pretenden el mantenimiento y conservación en su estado actual de las zonas verdes catalogadas y, en su caso, la restauración de las mismas a la forma original que justifica su catalogación. Sobre los elementos protegidos se admitirán en consecuencia las actividades propias de su uso y las obras necesarias para su mantenimiento, restauración y, previo proyecto autorizado por el Ayuntamiento, las de reforma de los elementos secundarios del conjunto natural que no desvirtúen la calidad del conjunto.

### Artículo VII.2.16. Intervenciones autorizadas

Se autorizan con carácter general las necesarias obras de poda, reposición de parterres, setos, césped, etc. Asimismo, se autoriza la reposición de los elementos naturales degradados y la reforma de los elementos secundarios de corta vida (parterres, setos, capas vegetales, etc.).

Se autorizarán construcciones dedicadas al mantenimiento y mejora de los conjuntos, las construcciones de recreo o ligadas a actividades culturales, hosteleras, etc. Asimismo, serán autorizables las obras que se precisen para la dotación de las infraestructuras básicas propias de los servicios urbanos (redes e instalaciones técnicas de carácter no lineal, como transformadores, instalaciones de telecomunicaciones, etc.), que deberán integrarse justificadamente en el entorno.

También, son autorizables las talas de elementos arbóreos degradados, la reposición o repoblación con especies arbóreas nuevas y la reforma de la ordenación general del conjunto, sin que ninguna de estas obras altere el valor del mismo.

### Artículo VII.2.17. Documentación anexa a la licencia

Dado el especial carácter de estos elementos protegidos, deberá acompañarse en los documentos en base a los cuales se plantee una actuación que afecte a los mismos, un informe valorativo detallado de cada uno de los elementos naturales incluidos en el conjunto catalogado, avalando un técnico competente por razón de la materia las medidas de protección que sean exigibles para el mantenimiento de las especies, sin perjuicio de los documentos que con carácter general sean necesarios.

Dicho informe evaluará las posibles consecuencias de las obras previstas, tanto en los aspectos visuales del conjunto, como en los aspectos biológicos de la reforma pretendida.



### Capítulo VII.3. RÉGIMEN DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA

#### **Artículo VII.3.1. Disposiciones generales**

Con objeto de proteger el patrimonio arqueológico que se pudiese encontrar con motivo de la realización de obras de derribo, excavaciones o trabajos agrícolas, serán de obligado cumplimiento en la totalidad del término municipal las disposiciones recogidas en el presente artículo y cuantos otros fueran de aplicación por imposición de la legislación sectorial o de la normativa municipal.

Cualquier hallazgo o indicio de existencia de materiales, objetos o estructuras de antiguas construcciones de posible interés arqueológico que surgieran durante el desarrollo de obras urbanísticas o labores agrícolas será objeto de la preceptiva intervención en los términos previstos en la vigente Ley de Patrimonio Cultural de Cantabria. Se procederá a la inmediata paralización de las obras o trabajos y a la comunicación del hecho, por la propiedad y mediante escrito, a la Consejería del Gobierno de Cantabria que ostente las competencias en materia de Protección del Patrimonio y al Ayuntamiento. En tanto no se adopten las medidas que se estimen convenientes por el Gobierno de Cantabria, no se procederá al levantamiento de la paralización. El incumplimiento por la propiedad de la comunicación de cualquier hallazgo de interés arqueológico podrá ser motivo de la suspensión definitiva de las obras y de cuantas otras medidas legales sean de aplicación.

#### **Artículo VII.3.2. Política de aplicación en las Áreas de Interés Arqueológico**

Las Áreas de Interés Arqueológico, delimitadas en el plano de ordenación correspondiente, han sido obtenidas del estudio desarrollado durante en la redacción del Plan, que incluyen, entre otros, la totalidad de los yacimientos recogidos en la Inventario Arqueológico Regional, las zonas ocupadas por actividades extractivas hoy abandonadas y el entorno del Hospital de san Lázaro. El régimen que les afecta se superpone a la propia clasificación o calificación del suelo que en cada caso pudiera corresponder a una finca o parcela.

En los acuerdos de concesión de licencias de actividades u obras en parcelas incluidas en las Áreas de Interés Arqueológico se establecerán, como cláusulas adicionales:

- la obligatoriedad del promotor de presentar un estudio arqueológico realizado por técnico competente
- la obligatoriedad de evacuar informe del Servicio de Patrimonio Arqueológico del Gobierno Regional (Consejería de Cultura, Turismo y Deporte) con carácter previo a cualquier actuación que pudiera afectar a cualquiera de los yacimientos del municipio (que figuren en el Inventario Arqueológico Regional, en la Carta Arqueológica Municipal y/o afecten a las Áreas de Interés Arqueológico identificadas).
- la obligatoriedad por parte del propietario a permitir el acceso y examen de reconocimiento que sea preciso al personal técnico debidamente acreditado de la Dirección de Cultura del Gobierno de Cantabria durante un plazo fijo mínimo de un mes, extensible en casos de derribos o de excavación, a todo el plazo de ejecución de las obras.

En los casos en que existan indicios de existencia de elementos de patrimonio arqueológico municipal el Ayuntamiento deberá comunicar al Servicio de Patrimonio del Gobierno de Cantabria la concesión de cualquier tipo de licencia de actividad u obras, en el ámbito de las Áreas de Interés Arqueológico.

#### **Artículo VII.3.3. Zonas calificadas, inventariadas o declaradas de presunción arqueológica**

Con independencia de cuanto se prevé en los dos artículos anteriores, así como de las alteraciones futuras que puedan producirse por resoluciones de los órganos competentes, se establece la siguiente categoría de protección, denominada **Zona Declarada de Presunción Arqueológica**, que afecta a todos aquellos entornos de las edificaciones religiosas del municipio de Liendo que se declaran en el Catálogo de Elementos Protegidos que se incluye entre los documentos del Plan General, rigiendo una protección que se hace extensible al siguiente ámbito:

- Área intramuros del edificio.
- Área intramuros del edificio y 15 metros alrededor del mismo, a partir de sus bordes más exteriores.
- Área que ocupa el edificio y las instalaciones anexas al mismo.
- Área que se especifica en el plano, en su caso.

En consecuencia para las zonas incluidas en la relación anterior, solares o edificaciones afectados en los que pretenda realizarse algún tipo de obra, el propietario o promotor de la misma deberá aportar un estudio referente al valor arqueológico del solar o edificación y la incidencia que pueda tener en el proyecto de obras. Realizado el estudio, el Ayuntamiento determinará la necesidad del proyecto arqueológico, y a la vista de todo ello otorgará la autorización previa a la licencia de obras.

#### **Artículo VII.3.4. Condicionado ambiental para la protección del patrimonio**

1. En cumplimiento del artículo 83 de la Ley 11/1998 de Patrimonio Cultural de Cantabria, deberá realizarse un control arqueológico de todas aquellas obras que impliquen movimientos de tierras cuando así sea ordenado por la Consejería competente, que tendrá lugar durante la fase de urbanización y dotación de infraestructuras y durante las obras de edificación. Esta actuación será efectuada por personal titulado y debidamente autorizado por la Consejería de Cultura, Turismo y Deporte, bajo su supervisión, en los términos establecidos en la Ley 11/1998 y el Decreto 36/2001, de 2 de mayo, que la desarrolla.

2. Si durante los diferentes trabajos de ejecución apareciera algún yacimiento, hallazgo o indicio que pudiera tener una trascendencia arqueológica de importancia, la empresa responsable de las obras, las subcontratas, y/o las direcciones facultativas deberán paralizar con carácter cautelar todas las labores que pudieran afectarle. Con carácter inmediato, se remitirá al Servicio de Patrimonio Cultural un informe de lo encontrado, para su valoración y determinación y, si procede, de la realización de una excavación de urgencia para la recuperación y estudio de los restos arqueológicos. En todo caso la actividad no se reanudará en tanto en cuanto no exista una comunicación del Servicio mencionado.



#### Capítulo VII.4. RÉGIMEN DE PROTECCIÓN DE ITINERARIOS DE INTERÉS

##### **Artículo VII.4.1. Disposiciones generales**

Se entiende por itinerarios de interés a los que siguen las rutas consolidadas, generalmente de ámbito supralocal, correspondientes a la vieja red caminera existente con anterioridad al trazado de las carreteras modernas, como son las sendas del litoral, que discurren desde la Ensenada de Erillo hasta Sonabia atravesando el Monte Candina; o los que llegan a Manas, o el Camino de Santiago.

Todos ellos discurren por entornos de alto valor paisajístico ofreciendo la posibilidad de acceso a perspectivas pintorescas que permiten reconocer el paisaje municipal.

Se contemplarán respecto a estos caminos las disposiciones normativas establecida en el Plan Especial de la Red de Sendas y Caminos del Litoral (PESC), aprobado según Decreto 51/2010, de 26 de agosto, en especial respecto a la señalización y la ejecución de los mismos

##### **Artículo VII.4.2. Política de aplicación**

En cualquiera de las rutas definidas y fuera de lo que es el Valle de Liendo, se establece un entorno de protección de 15 m medidos desde el eje del camino en el que no se permite situar nuevas edificaciones de ningún tipo. Para los itinerarios del Camino de Santiago la protección se amplía a los 30 metros a cada lado del eje. En el discurrir de las rutas por el Valle se estará al régimen de distancias aplicable en cada clasificación concreta de suelo.

No se establece una sección mínima de los viales, aunque las eventuales reposiciones de los mismos serán de una anchura no inferior a tres metros de plataforma y se acometerá con las condiciones especificadas en el informe municipal emitido al efecto. Se mantendrán los cierres de fábrica o vegetación, los pavimentos tradicionales, hitos y demás elementos significativos del camino. Se prestará especial atención a la conservación de la vegetación del camino, las fuentes, los hitos religiosos, etc.

Deberá fomentarse la señalización de las rutas en las salidas desde el valle y carreteras, donde se instalarán carteles indicadores con los datos del itinerario.

Es obligación de la administración el mantenimiento, limpieza y desbroce de los caminos, para lo que se arbitrarán los medios necesarios. Quienes atenten contra la continuidad de los caminos, arrojen escombros o basuras sobre los mismos, derriben los antiguos muros de los márgenes o corten el arbolado del camino, estarán obligados a costear la reposición de las condiciones originales.



### Capítulo VII.5. LIMITACIONES DERIVADAS DEL RÉGIMEN ESPECIAL DE PROTECCIÓN

#### **Artículo VII.5.1. Obligaciones derivadas del régimen de especial protección**

La catalogación de una edificación, construcción o elemento comporta la obligación de su conservación, protección y custodia en los distintos niveles considerados, así como el de reposición o eliminación de elementos determinados en el supuesto de que así se prevea en aplicación del presente Plan General. Excepcionalmente podrá permitirse la sustitución de elementos concretos cuando lo exija su nivel de deterioro o venga justificado por el escaso valor de los mismos.

Los deberes que se derivan de la atención a los expresados fines, corresponden a sus respectivos propietarios y a la Administración Pública en la parte que le corresponda.

La infracción del deber de conservación facultará a la Administración para la expropiación del mismo, en los términos previstos en la legislación vigente.

#### **Artículo VII.5.2. Destrucción del patrimonio**

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

Lo mismo ocurrirá con quienes destruyan el patrimonio arqueológico expresamente protegido en la presente norma o quienes degraden la calidad de los espacios verdes protegidos.

#### **Artículo VII.5.3. Limitaciones y vinculaciones**

1. Las limitaciones y vinculaciones impuestas por las Ordenanzas Especiales de Protección se considerarán singulares cuando concurren las siguientes condiciones generales:

- A) Que generen lesiones directamente imputables al cumplimiento de determinaciones obligatorias del propio régimen especial de protección.
- B) Que dichas lesiones se traduzcan en la restricción del aprovechamiento urbanístico de los predios en forma desigual a la que correspondería por la Ordenanza General del área en que el predio se encuentre ubicado; teniendo en cuenta a estos efectos los criterios de usos, localización e intensidad utilizados por el Plan con carácter general. Asimismo, habrán de tenerse en cuenta los criterios de valoración de los edificios catalogados.
- C) Que el daño alegado sea efectivo, individualizado y evaluable económicamente.

2. Los propietarios de inmuebles vinculados singularmente por el régimen especial de protección tendrán derecho al resarcimiento de las lesiones que aleguen y acrediten.

3. Dicho resarcimiento se deberá realizar en los términos que establece la legislación del estado en materia de valoraciones.

4. Cuando el alegante de supuesta lesión demuestre fehacientemente la imposibilidad de su compensación equidistributiva, podrá ser indemnizada en metálico o en cualesquiera otras formas procedentes conforme a Derecho. En este caso la indemnización correrá a cargo del órgano urbanístico actuante.

#### **Artículo VII.5.4. Valoración de las lesiones derivadas del régimen de protección**

En todo caso, para la acreditación de estas lesiones deberán tenerse en cuenta las especificaciones y requisitos que a continuación se detallan, en desarrollo y concreción de las condiciones generales antes enunciadas:

- a) Respecto de la condición **A)** sobre causalidad o imputabilidad específica:
  - No serán tomadas en cuenta las vinculaciones o limitaciones impuestas por la legislación de Patrimonio Cultural de Cantabria ni las derivadas de otras calificaciones o catalogaciones declaradas por Administraciones públicas distintas de la Municipal, las cuales se registrarán por sus ordenaciones sectoriales propias.
  - Tampoco serán computables o acumulables bajo este régimen las restricciones causadas por otras determinaciones de este Plan General o de sus instrumentos de desarrollo, que seguirán, en su caso, el procedimiento compensatorio común que corresponda.
- b) En cuanto a la determinación del efecto restrictivo y a su evaluación económica, a tenor de las condiciones **B)** y **C)**:
  - El valor de referencia para fijar la cuantía resarcible será alternativamente:
    - El aprovechamiento medio del sector o unidad de actuación en que esté ubicado el predio o llegue a estarlo durante la ejecución del Plan.
    - El aprovechamiento medio atribuido según el Plan al conjunto del régimen normal de la zona de que se trate, cuando el predio no esté ubicado en un ámbito de ejecución.
  - La lesión resarcible será en cada caso la diferencia entre el valor de referencia aplicable conforme al apartado anterior y al que corresponda al predio afectado por causa de la restricción singular una vez efectuadas, si proceden, las siguientes compensaciones:
    - En todo caso, el incremento efectivo de aprovechamiento asignable al inmueble afectado por razón de las dispensas contenidas en la Ordenanza Especial respecto de la del régimen normal de la zona, en cuanto a las condiciones de edificabilidad y usos.
    - Si la lesión viene causada, en todo o en parte, por la mayor onerosidad del deber de conservación, el importe de las aportaciones públicas a la conservación, mejora o rehabilitación, de que se hubiese beneficiado o pudiera beneficiarse el inmueble.





- No habrá resarcimiento:
  - Cuando se alegue la mayor onerosidad del deber de conservación en inmuebles catalogados en la Categoría de Rehabilitación/Renovación habida cuenta de la alternativa de actuación que la propia categoría admite.
  - Cuando la diferencia de valor resultante quedase compensada o superada por el valor real atribuible al inmueble protegido proponiendo su catalogación o inclusión en el régimen especial.
- c) La efectividad del daño exigida por la condición general **C)**, consiste en que el derecho al resarcimiento no es ejercitable por la mera entrada en vigor del Plan General -o, en su caso, Especial- que impone la restricción, sino solo cuando el propietario se vea directa e individualmente constreñido a la observancia de las limitaciones singulares que le afecten, es decir, cuando al ejercitar sus facultades dominicales de reforma, ampliación, cambio de uso o demolición, se encuentre sujeto a restricciones de aprovechamiento en superficie, en volumen o en uso por relación al régimen normal de la zona, o cuando el cumplimiento del deber de conservación le imponga un coste más oneroso y no compensado por un mayor valor resultante.

#### Artículo VII.5.5. Lesiones, procedimiento y resolución

El reconocimiento de la existencia de una lesión resarcible será objeto de un expediente particular en cada caso, que se iniciará a instancia del interesado simultáneamente con el de la licencia municipal que requiera la ejecución concreta que se proponga realizar.

En la tramitación de esta clase de licencias será preceptivo el reconocimiento del inmueble en cuestión por parte de los Servicios Técnicos Municipales que emitirán informe sobre el estado del inmueble y propondrán las medidas que fuesen precisas para su adecuada conservación y ornato, cuando no se contuviesen en el proyecto presentado.

La resolución de los expedientes será conjunta y se pronunciará separadamente sobre los siguientes extremos:

- a) Procedencia y otorgamiento en su caso de la licencia solicitada.
- b) Si se otorga la licencia, procedencia del reconocimiento de la lesión resarcible alegada, con precisión, en caso afirmativo, de su cuantía y del procedimiento que deberá aplicarse para hacerla efectiva.
- c) Imposición, cuando haya lugar, de las medidas precisas para la adecuada restauración, conservación y ornato del inmueble, que adoptarán la forma de órdenes de ejecución si no se hubieran previamente incorporado al proyecto objeto de la licencia o cuando ésta no se otorgue.

El expediente contradictorio para la determinación y reconocimiento, en su caso, del derecho de resarcimiento, se instruirá de oficio cuando las medidas de restauración, conservación u ornato se impongan

por parte del Ayuntamiento como órdenes de ejecución, sin mediar petición de licencia, o en el caso de denegación de ésta, en el caso previsto al final del párrafo 3).

#### Artículo VII.5.6. Indemnizaciones

Cuando el derecho al resarcimiento se conozca bajo forma de indemnización, su abono se efectuará contra certificaciones parciales de obras conformadas por los Servicios Técnicos Municipales, o bien a la total terminación de las obras, previa, en ambos casos, la inspección y aprobación de las mismas.

Si el resarcimiento debe hacerse efectivo con cargo a un ámbito de ejecución, el acuerdo municipal precisará su inclusión en el sistema de ejecución correspondiente.



### Capítulo VII.6. FOMENTO PÚBLICO DE LA PROTECCIÓN

#### *Artículo VII.6.1. Disposiciones generales*

El Plan supone un compromiso efectivo y vinculante para las Administraciones Local y Autonómica acerca de la concesión a los bienes incluidos en el Catálogo de protección especial de los beneficios tributarios que la legislación permita en relación con su uso y mantenimiento.

Particularmente y en todo caso, los inmuebles catalogados gozarán de tratamiento especial en los programas de apoyo financiero público a la rehabilitación.



normativa de protección

## **Título VIII. PROTECCIÓN AMBIENTAL**

---

### Capítulo VIII.1. **CONDICIONES DE INTEGRACIÓN AMBIENTAL DE LOS USOS**

#### **Apartado 1. APLICACIÓN E INTERPRETACIÓN**

##### *Artículo VIII.1.1. Objeto y ámbito de aplicación*

El objeto del presente capítulo es establecer unas condiciones básicas que garanticen la correcta integración ambiental de los nuevos usos y actuaciones.

Será aplicable a todos los usos y actuaciones que se implanten en el Término Municipal, con independencia de la clasificación del suelo.

##### *Artículo VIII.1.2. Requisitos generales*

1. Sin perjuicio de las limitaciones más restrictivas establecidas en la legislación sectorial y en otras disposiciones del presente PGOU, los usos y actuaciones incluidos en el ámbito de aplicación del presente capítulo deberán cumplir los condicionantes ambientales y medidas correctoras establecidos en los artículos del presente Capítulo, en el condicionado ambiental de las fichas específicas de cada ámbito y en la Memoria Ambiental emitida por el órgano competente en marzo de 2011.

2. Todas las medidas correctoras o preventivas que exijan su materialización en el terreno o su ejecución directa como unidad de obra, tanto para la fase de obra como de explotación, deberán contar con su identificación y su valoración económica en el presupuesto de los diferentes instrumentos de desarrollo y proyectos técnicos. Su programa de seguimiento ambiental será presupuestado.

#### **Apartado 2. INTEGRACIÓN ECOLÓGICA Y PAISAJÍSTICA**

##### *Artículo VIII.1.3. Principios generales*

Los nuevos usos y actuaciones deberán integrarse en el medio natural o urbano en donde se localizan. Se tendrán en cuenta la topografía existente, los lindes urbanos, elementos paisajísticos de interés y la incidencia de las construcciones de las fincas colindantes.

Se primarán en cualquier caso las soluciones de diseño que permitan la racionalización del uso de la energía, así como la utilización de materiales respetuosos con el medio ambiente.

De igual forma todos aquellos elementos que supongan una visualización conjunta en el paisaje existente, deberán evitar impactos negativos de formas y materiales.

##### *Artículo VIII.1.4. Protección de los Suelos*

1. Se favorecerá la pervivencia de los usos agroforestales, el mantenimiento de su capa fértil y la cubierta vegetada, en aquellos suelos de mayor calidad agrológica o que estén sometidos a riesgos de deslizamiento, erosión, inundación, etc., y no hayan de ser consumidos en el proceso de transformación urbanística.



En el procedimiento de autorización de nuevos usos será preceptivo que el promotor acredite la compatibilidad del uso propuesto con los valores o riesgos anteriores.

2. En aquellos suelos que hayan de ser traídos para el desarrollo urbanístico, y en tanto no pueda abordarse su transformación, se limitarán las actuaciones que pudieran conllevar la pérdida o reducción del horizonte superficial de suelo.

3. Las edificaciones e instalaciones que puedan ser autorizadas en el medio rural valorarán en su localización la presencia de suelo de clase agrológica A, la existencia de pendientes superiores al 20%, la afección por la zona de servidumbre de policía de aguas, o la afección por la zona de inundabilidad, afectada por avenidas de periodo de retorno de 500 años, requiriéndose la justificación de la decisión adoptada.

#### Artículo VIII.1.5. Protección del arbolado

1. Las actuaciones a realizar tanto en suelo rústico como urbano tratarán de minimizar la afección al arbolado autóctono. Cuando sea imprescindible eliminar este tipo de arbolado, se tomará una de las siguientes medidas:

- Trasplantar los ejemplares singulares.
- Repoblar con especies de vivero. Se plantarán tantos ejemplares de la misma especie como la mitad de los años que tenga el árbol eliminado.

Los ejemplares trasplantados o repoblados se destinarán a las operaciones de revegetación establecidas en el Artículo VIII.1.7.

2. Como criterios para la selección de especies vegetales en los espacios públicos y zonas verdes, se valorará:

- la adaptación a las condiciones ambientales del ámbito,
- el mínimo consumo de agua y su eficiencia hídrica,
- la capacidad de fijación de contaminantes atmosféricos,
- el interés para la fauna,
- las condiciones de sombreado,
- su riesgo alergénico y
- el valor estético.

Estos criterios también serán de aplicación para las especies a utilizar en las cubiertas verdes.

3. En ningún caso podrá plantarse el uso de especies alóctonas con carácter invasor. Para los espacios libres de uso público en los ámbitos asociados a los cauces, se preferirán especies autóctonas propias de las formaciones de ribera y bosques mixtos. Para el viario público se admitirá el uso complementario de otras especies ornamentales, justificándose su selección según los criterios indicados anteriormente.

4. Se procederá a la eliminación de la vegetación alóctona invasora en todos los espacios públicos del municipio. Con carácter previo al inicio de cada una de las obras que se deriven del PGOU, se eliminarán los ejemplares de plumerillo (Cortaderia selloana), uña de gato (Carpobrotus edulis), bambú japonés (Reynoutria japonica) y otras especies alóctonas invasoras que puedan ver favorecida su expansión por efecto de las obras, siguiendo los criterios técnicos de la Administración Regional competente en materia de conservación de la naturaleza.

#### Artículo VIII.1.6. Gestión de tierra vegetal

Los horizontes orgánicos (tierra vegetal) que vayan a ser retirados para la ejecución de las distintas obras deberán emplearse en las operaciones de revegetación establecidas en el Artículo VIII.1.7.

La retirada de la tierra vegetal se realizará antes de que los suelos sean ocupados por las obras. Este material será acopiado en caballones que no alcancen los dos metros de altura, para posteriormente ser extendido sobre los terrenos a restaurar o será aprovechada en la mejora de terrenos con suelos con la peor capacidad agrológica.

#### Artículo VIII.1.7. Revegetación

1. Las medidas de revegetación se aplicarán cuando la protección de la vegetación no sea del todo posible, en cuyo caso se hace necesaria la recuperación de la cubierta vegetal autóctona, creando las condiciones óptimas en cuanto a topografía y suelo que permitan a corto plazo la implantación de especies herbáceas anuales y vivaces, y, a medio plazo, la instalación de la vegetación autóctona inicial. En particular, serán objeto de medidas de revegetación las siguientes superficies:

- Espacios libres públicos.
- Franjas de retranqueo obligatorio lindantes con espacios libres o vías públicas.
- Límites de parcela.
- Taludes neoformados cuya pendiente sea apta para la revegetación (3H:2V).
- Elementos auxiliares de tipo temporal susceptibles de ser restaurados (caminos, parques de maquinaria, zonas de acopio...).
- Las áreas definidas a tal efecto en los condicionantes ambientales de las fichas de ámbito.

2. La primera operación consistirá en el extendido de la tierra vegetal. Esta operación se realizará sobre terrenos con formas técnicamente estables. El extendido debe hacerse con maquinaria que ocasione una mínima compactación y debe evitarse el paso de maquinaria pesada sobre el material ya extendido. La profundidad de la capa de cobertura dependerá del estado de la superficie a cubrir, lo ideal son 30-40 cm y lo mínimo son 15 cm. Una vez restaurada la cubierta edáfica, se realizarán plantaciones de árboles y arbustos autóctonos e integrados en el paisaje local. El alcance y el diseño de estas plantaciones dependerán del sustrato, el entorno paisajístico y el uso previsto en la superficie a restaurar.



#### **Artículo VIII.1.8. Protección de la conectividad ecológica**

1. Los Planes Parciales que pormenoricen las condiciones concretas de los espacios libres de los suelos urbanizables a los que desarrollen contendrán las específicas previsiones respecto a la creación de nuevas masas forestales en el marco de la restauración de la vegetación de forma que se garanticen el mantenimiento o mejora de la permeabilidad ecológica.

Los instrumentos de desarrollo de los sectores colindantes con suelo rústico tendrán en cuenta el papel que la ubicación de los espacios libres pueda desempeñar en términos de permeabilidad territorial y la eliminación de obstáculos faunísticos. En su diseño, se propondrán las cubiertas vegetales de cierta complejidad con presencia de especies herbáceas, arbustivas y arbóreas no invasoras. Se fomentará la existencia de calles arboladas con la suficiente amplitud y densidad para contribuir a la permeabilidad territorial a modo de corredores faunísticos lineales.

2. Cualquier actuación a realizar dentro de los corredores fluviales, o que pudiera afectar de forma indirecta a los valores naturales de los mismos, incluyendo los itinerarios de interés previstos, se deberá someter al informe de los Servicios Técnicos Municipales.

### **Apartado 3. MEDIDAS DE PROTECCIÓN DEL PAISAJE**

#### **Artículo VIII.1.9. Movimientos de tierra**

Los instrumentos de desarrollo de los sectores localizados en zonas de mayor pendiente contendrán ordenanzas específicas para la urbanización con la finalidad de minimizar los movimientos topográficos y compensar los volúmenes de tierras, todo ello al objeto de reducir la gestión de residuos y evitar una transformación intensiva del paisaje.

Los Proyectos de Urbanización o de Ejecución deberán incluir un apartado de integración paisajística y un programa de vigilancia ambiental, ambos con su correspondiente dotación económica.

#### **Artículo VIII.1.10. Imagen exterior de los edificios y elementos constructivos**

1. Con carácter previo a la concesión de una licencia municipal de nuevas edificaciones que se localicen en cualquier tipo de Suelo Rústico de Especial Protección, se exigirá que el promotor aporte un Estudio de Integración Paisajística que incluya una valoración de los aspectos asociados a la volumetría, materiales, acabados y colores, incluyendo una simulación paisajística o fotomontaje.

2. Conforme a lo establecido en el Memoria Ambiental del PGOU, sin menoscabo de la libertad de los proyectistas para diseñar sus propuestas edificatorias o corporativas y al objeto de garantizar las previsiones establecidas por el artículo 34.1 de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, las construcciones en los espacios productivos deberán realizarse y/o recubrirse de materiales que faciliten la integración cromática en el medio, estando obligado a que los

acabados y/o pinturas sean de aspecto mate y a que los materiales no sean brillantes, reflejen la luz o actúen como puntos focales que rompan la armonía del paisaje o desfiguren la perspectiva propia del mismo.

#### **Artículo VIII.1.11. Publicidad**

1. Se prohíbe la instalación de vallas publicitarias en todo el suelo clasificado como rústico, bien sea de régimen ordinario o sometido a un tipo especial de protección, en tanto no sean reguladas mediante ordenanza específica sus condiciones de implantación.

2. De acuerdo con lo incluido en el artículo 22 de la Ley de Carreteras de Cantabria "queda prohibido realizar publicidad en cualquier lugar visible de las carreteras regionales". Se prohíbe toda publicidad visible desde el dominio público de la N-634 y A-8.

3. Fuera del suelo urbano sólo se podrán autorizar los siguientes tipos de carteles informativos no publicitarios:

- a) Carteles o rótulos con la denominación del establecimiento situado 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.

4. Tanto en suelo urbanizable como en el urbano solo se permitirá la instalación de vallas publicitarias como cierre de obra en aquellas parcelas que tengan otorgada licencia de edificación, ya sea para nueva edificación o rehabilitación y mientras estén ejecutándose las obras de edificación.

### **Apartado 4. PROTECCIÓN DEL MEDIO HÍDRICO**

#### **Artículo VIII.1.12. Régimen general**

Cualquier actuación que se pretenda realizar en el término municipal de Liendo deberá incorporar las medidas necesarias para garantizar la protección de la red hídrica superficial y de los acuíferos, sometiéndose en todo caso a la normativa de Aguas, al Plan Hidrológico del Norte II y a la normativa de este Plan.

#### **Artículo VIII.1.13. Bienes que integran el Dominio Público Hidráulico**

Forman parte del Dominio Público Hidráulico los siguientes bienes:

- Las aguas continentales, tanto superficiales como las subterráneas renovables, con independencia del tiempo de renovación.
- Los cauces de corrientes naturales, continuas o discontinuas.
- Los lechos de los lagos y lagunas y los de embalses superficiales de cauces públicos.
- Los acuíferos subterráneos.



#### Artículo VIII.1.14. Definiciones

- *Cauce natural:* De una corriente continua o discontinua es el terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias. Se considerarán como caudal de máxima crecida ordinaria la media de los máximos caudales, en régimen natural producidos durante diez años consecutivos, que sean representativos del comportamiento hidráulico de la corriente.
- *Riberas:* Se entiende por riberas las franjas laterales de los cauces públicos situados por encima del nivel de aguas bajas.
- *Márgenes:* Los terrenos que lindan con los cauces.
- *Zona de servidumbre:* Las márgenes están sujetas en toda su extensión a una zona de servidumbre de cinco metros de anchura para uso público.
- *Zona de policía:* Las márgenes están sujetas, en toda su extensión longitudinal a una zona de policía de 100 m. de anchura en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollan.
- *Zonas inundables:* Son aquellas que resultan inundables cuando circula un caudal uniforme igual al de período de retorno de 500 años.

#### Artículo VIII.1.15. Cauces naturales

Queda prohibida toda modificación de las condiciones naturales de los cauces (cambios de curso, rasantes, arbolado o vegetación natural, extracción de áridos, etc.), salvo redacción de Plan Especial que estudie la necesidad por motivos exclusivos de bien público. Este Plan Especial deberá contener un estudio de la situación existente y de impactos previsibles.

Se permite el uso agrícola y ganadero siempre que no se alteren las condiciones naturales.

Se permiten las instalaciones necesarias para el mantenimiento de las condiciones naturales del río, estando sujetas a licencia tras la redacción de un Plan Especial.

#### Artículo VIII.1.16. Zona de servidumbre

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

- *Paso para servicio de personal de vigilancia del cauce.*
- *Paso para el ejercicio de actividades de pesca fluvial.*
- *Paso para el salvamento de personas o bienes.*
- *Varado y amarre de embarcaciones de forma ocasional y en caso de necesidad.*

Los propietarios de estas zonas de servidumbre podrán libremente sembrar y plantar especies no arbóreas, siempre que no impidan el paso señalado en el apartado anterior, pero no podrán edificar sobre ellas sin obtener la autorización pertinente del Organismo de cuenca, que se otorgará en casos muy justificados. Las autorizaciones para plantación de especies arbóreas requerirán autorización del Organismo de cuenca.

#### Artículo VIII.1.17. Zona de policía

En la zona de policía, quedan sometidos a autorización del Organismo de cuenca las siguientes actividades y usos del suelo:

- *Las alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno.*
- *Las extracciones de áridos.*
- *Las construcciones de todo tipo, tengan carácter definitivo o provisional.*
- *Cualquier otro uso o actividad que suponga un obstáculo para la corriente en régimen de avenidas o que pueda ser causa de degradación o deterioro del Dominio Público Hidráulico.*

La ejecución de cualquier obra o trabajo en la zona de policía de cauces precisará autorización administrativa previa del Organismo de cuenca. Dicha autorización será independiente de cualquier otra que haya de ser otorgada por los distintos órganos de las administraciones públicas.

#### Artículo VIII.1.18. Zonas inundables

Las actuaciones en zonas inundables deben ser sometidas a la autorización del Organismo de cuenca.

En estas zonas serán de obligado cumplimiento las normas "2.1.5.1.5, 2.1.5.1.6" y "2.1.5.1.11" del Plan Hidrológico Norte II. En tanto no se haya efectuado por el Organismo de cuenca el deslinde de las zonas de máxima avenida de las aguas o éste no haya sido determinado por el Ayuntamiento, cualquier actuación en la zona de policía de cauces deberá incorporar un estudio de inundabilidad que resuelva sobre la posibilidad de implantar los usos previstos en dicha actuación.

Los estudios de inundabilidad que se presenten incluirán la justificación de la compatibilidad de la ordenación propuesta con el cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RD 846/1986, de 12 de abril, modificado por RD 9/2008, de 11 de enero) respecto a la zona de flujo preferente.

Queda prohibida la implantación de actividades y usos construcciones en aquellas zonas en las que no quede garantizado el cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RD 846/1986, de 12 de abril, modificado por RD 9/2008, de 11 de enero).

En cualquier caso, conforme establece el Órgano Ambiental:

Los futuros instrumentos urbanísticos de desarrollo de los suelos urbanizables incluidos dentro de los límites establecidos para los periodos de retorno de 500 años de la cartografía establecida por el Decreto 57/2010, de 16 de septiembre, por el que se aprueba el Plan Especial de Protección Civil de la Comunidad Autónoma de Cantabria ante el Riesgo de Inundaciones (INUNCANT) valorarán la necesidad de realizar el correspondiente Estudio de Detalle del área de inundación al objeto de asegurar el cumplimiento y actualización de dicho Plan.

**Artículo VIII.1.19. Dotaciones de agua**

En aplicación de la legislación vigente no se podrá aprobar ningún tipo de actuación ni 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 este respecto se tendrán en cuenta que las dotaciones de abastecimiento de agua previstas en las Normas del Plan Hidrológico Norte II<sup>1</sup>.

dotación abastecimiento urbano		dotación cabaña ganadera		
<b>población permanente:</b>	300 l/hab/día	clasificación	estabulada	no estabulada
<b>población estacional:</b>		res vacuno de leche	120 l/c.d.	100 l/c.d.
camping	120 l/plaza/día	res mayor	90 l/c.d.	80
hotel	240 l/plaza/día	ovino y caprino	15 l/c.d.	10
apartamento	150 l/plaza/día	porcino	50 l/c.d.	-
chalet	350 l/plaza/día	conejos y similares	3 l/c.d.	-
		aves	0.5 l/c.d.	-

dotaciones de riego en m <sup>3</sup> por hectárea y año			
plantas/riego	gravedad	aspersión	goteo o bajo plástico
forrajeras	6800	6000	-
hortícolas	3400	3200	3000
leñosas	4700	4000	3000

Las dotaciones para usos industriales se justificarán utilizando datos reales en el caso de industrias no conectadas a la red urbana y de polígonos industriales. A falta de datos, se adoptarán las dotaciones que figuran en la siguiente tabla:

consumos industriales (m <sup>3</sup> por empleado y día)	
sector	dotaciones
refino petróleo	14.8
química	
fabricación productos básicos, excluidos farmacéuticos	16.0
resto	5.9
alimentación	
industrias, alcoholes, vinos y derivados de harina	0.5
artes gráficas y edición	0.6
curtidos	3.3
material de construcciones	2.7
transformados del caucho	1.8
textil	
textil seco	0.6
textil ramo del agua	9.2
transformados metálicos	0.6
resto	0.6

**Artículo VIII.1.20. Normas generales de vertidos.**

1. Se prohíben las actividades que produzcan vertidos líquidos directos o indirectos a cauces públicos, si previamente no tienen autorización de vertido en cauce público del Organismo de cuenca. Cualquier vertido que se realice fuera de la red municipal necesitará la preceptiva autorización de vertido de dicho Organismo.

<sup>1</sup> Estos valores y los referentes a vertidos han sido aportados por el Organismo de cuenca.

En todo caso se respetarán las calidades previstas en las Normas del Plan Hidrológico Norte II, para los cauces y acuíferos de la zona.

2. Se prohíbe la instalación de cualquier tipo de industria, edificación, servicio, etc. en zona de policía y/o zona inundable sin la preceptiva autorización administrativa previa de la Confederación Hidrográfica del Cantábrico.

3. Se prohíbe cualquier actividad que produzca posibles contaminaciones en el freático de la zona y/o aguas subterráneas, sin las oportunas medidas de corrección, y previa autorización de la Confederación Hidrográfica del Cantábrico.

4. Las estaciones de tratamiento de efluentes urbanos e industriales se instalarán fuera de las zonas inundables.

**Artículo VIII.1.21. Evacuación de aguas residuales**

1. Aspectos generales.

Los vertidos de aguas residuales urbanas o industriales deberán ser autorizados por el Organismo de cuenca, debiendo cumplir como mínimo las condiciones impuestas por:

- El Ayuntamiento y el Plan General de Ordenación Urbana.
- Las Normas de las Directrices del Plan Hidrológico Norte II, que establecen que en el término municipal los cauces deben tener una calidad de agua que permita la vida de salmónidos.
- Lo que en su día determine el Plan de Saneamiento Integral de la zona .
- El Real Decreto-Ley 11/1995 y su normativa de desarrollo.

2. Aspectos particulares

- En principio, no se admitirá vertido alguno de aguas residuales que no sea a la red de alcantarillado municipal correspondiente.
- Con independencia del sistema general de depuración que el Ayuntamiento y/o la Administración establezcan para el desagüe de la red general a los cauces públicos, habrá de preverse una depuración total o parcial del efluente cuando el vertido de las actuaciones privadas en el caso de licencias directas o de los proyectos de urbanización que completen el planeamiento se haga a cauce público. No obstante, no se permitirá el vertido de aguas a cauces normalmente secos ni aún con previa depuración, debiendo arbitrarse en cada caso, las soluciones técnicas más idóneas a fin de impedir el estancamiento de las aguas y su putrefacción. En todo caso, estos vertidos necesitarán autorización del Organismo de cuenca.
- Cuando el efluente procedente de la estación depuradora sea utilizado para riego, será preceptivo dar cumplimiento al Real Decreto 1620/2007, de 7 de diciembre, y su uso será objeto de autorización administrativa por el Organismo de cuenca.



- Las industrias que viertan a la red municipal elementos no reducibles en el sistema de depuración existente en su red de vertido, deberán contar con una depuración propia previa que sitúe el efluente en las condiciones necesarias para su depuración total por la depuradora.

## 3. Aspectos técnicos a considerar:

- Diseño de redes separativas en los casos en que sea factible, y al menos en las de nueva creación.
- El caudal mínimo de cálculo será el que corresponda a la suma del caudal de abastecimiento y riego.
- La velocidad media para el caudal de cálculo estará comprendida entre 2,5 y 1 m/s.
- Los pozos de registro se colocarán cada 50 metros como máximo en el suelo urbano.
- Las tuberías y redes deberán ser absolutamente estancos.
- La calidad mínima de vertido será:

DBO <sub>5</sub>	< 30 p.p.m.
S.S.	< 30 p.p.m.
O.D.	> 3 p.p.m.
NH <sub>4</sub>	< 15 p.p.m.
P	< 6 p.p.m.

**Artículo VIII.1.22. Sistemas de drenaje**

En los nuevos ámbitos de desarrollo los Proyectos de Urbanización y Edificación procurarán la implantación de sistemas urbanos de drenaje sostenible que reduzcan el factor de impermeabilización con el fin de minimizar las afecciones sobre la infiltración del agua de lluvia y la red de drenaje natural, en especial en espacios libres, aparcamientos y viales

**Artículo VIII.1.23. Calidad de las aguas**

1. Sin perjuicio de que todo vertido a las aguas superficiales o subterráneas deba condicionarse a la previa obtención de autorización por parte del Organismo de cuenca, se racionalizará el uso de vertido a la red de productos químicos y se promoverá el uso de aquellos ambientalmente más adecuados.

2. En las labores de jardinería, se tomarán en consideración criterios de respeto al medio ambiente y el fomento del empleo de productos y maquinaria compatibles con la protección y conservación ambiental, y en especial del sistema hidrológico.

**Apartado 5. PROTECCIÓN DE LA ATMÓSFERA****Artículo VIII.1.24. Emisiones de gases y humos**

1. Las emisiones a la atmósfera se mantendrán dentro de los límites establecidos por la Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera.

Ninguna actividad podrá superar los siguientes índices:

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

2. En cualquier caso, 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.

3. Durante la fase de excavación, urbanización y edificación de cualquier actuación se tomarán medidas tendentes a evitar y atenuar la concentración de partículas en suspensión, medidas que serán más frecuentes en la cercanía de espacios habitados. A tal objeto, la humectación de los viales y zonas de tierra incorporará aditivos no tóxicos al agua que aumenten la duración y eficacia del efecto antipolvo. La selección y dosificación de los citados aditivos garantizará la ausencia de riesgos de contaminación. Serán extensibles estas medidas al transporte y acopio de materiales.

**Artículo VIII.1.25. Concentración y densidad de contaminantes**

1. El control del nivel máximo de contaminación gaseosa se llevará a cabo de acuerdo con los límites legales establecidos y en ningún caso podrán los humos y gases evacuados al exterior por ninguna instalación o actividad contener por encima de las siguientes **concentraciones**, medidos a 0 grados y 760 mm de presión de mercurio:

a) Acido sulfuroso	2.000 mg/ m <sup>3</sup>
b) Óxidos de nitrógeno	205 mg/ m <sup>3</sup>
c) Cloro libre	230 mg/ m <sup>3</sup>
d) Monóxido de carbono	500 mg/ m <sup>3</sup>
e) Flúor total	40 mg/ m <sup>3</sup>
f) Acido clorhídrico	460 mg/ m <sup>3</sup>
g) Acido sulfhídrico	10 mg/ m <sup>3</sup>

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

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





**Artículo VIII.1.26. Calidad lumínica**

1. La red de alumbrado público cumplirá las exigencias establecidas por el Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07 y las previsiones establecidas por la Ley de Cantabria 6/2006, de 9 de junio, de prevención de la contaminación lumínica, así como por el Decreto 48/2010, de 11 de agosto, por el que se aprueba el reglamento que la desarrolla parcialmente.

2. Con la finalidad de evitar la contaminación lumínica se establecen los siguientes criterios generales aplicables al alumbrado público:

- Las luminarias deberán acreditar el cumplimiento de las prescripciones técnicas que eviten la contaminación lumínica, considerando, en su caso, el uso o la zona lumínica en que vayan a ser empleados y teniendo en cuenta los límites máximos de flujo del hemisferio superior aplicables.
- La distribución de luz en las calles será lo más uniforme posible para evitar iluminaciones puntuales intensas que provocan fuertes contrastes y hacen necesaria la instalación de más puntos de luz, procurando instalar aquellas luminarias que, cumpliendo con la distribución de flujo uniforme, tengan una mayor eficiencia energética medida en vatios por metro cuadrado.
- Para conseguir una iluminación lo más uniforme posible se limita el nivel máximo de iluminación puntual, que no será superior a cuatro veces el valor del nivel ya recomendado.
- Los pasos de una vía a otra de diferentes niveles de luminancia serán graduados.
- Los cruces, cambios de curvatura y rasantes, así como salidas de espectáculos públicos, edificios administrativos, etc., quedarán perfectamente iluminados, aplicando el nivel mínimo para espacios públicos relevantes.

3. Las pantallas y paneles en general no deberán dirigir flujo luminoso por encima del plano paralelo a la horizontal. Entendiendo que FHS (Flujo Hemisferio Superior) es el flujo que sobrepasa este plano, se establecen los siguientes límites de tolerancia:

- Luminarias de uso vial: FHS menor o igual que 0,2%
- Luminarias de uso peatonal: FHS menor o igual que 1,5%
- Luminarias en zonas residenciales: FHS menor o igual que 2%
- Luminarias de tipo ornamental: FHS menor o igual que 5%

4. Para conseguir que el flujo luminoso quede bien repartido entre el extremo y el centro de la calzada, las formas parabólicas de los reflectores podrán ser asimétricas. En este caso la inclinación máxima de una luminaria para dirigir el flujo luminoso a la calzada no superará los valores  $\pm 10^\circ$  con la línea horizontal para vidrios planos, y  $\pm 5\%$  para vidrios curvos.

5. En luminarias antiguas en las que esta inclinación no permite que el flujo luminoso pueda ser dirigido sobre toda la calzada porque no tienen formas parabólicas asimétricas, se estudiará si es posible reducir la inclinación sin dejar de iluminar la misma zona.

6. En caso de instalarse luminarias tipo globo se instalarán globos que no provoquen contaminación lumínica y optimicen el consumo de energía eléctrica, por tener la semiesfera superior opaca y dispositivos reflectores eficientes que permiten recuperar el flujo luminoso de la parte superior para iluminar la superficie que se desea. Se trata en todos los casos de esferas de policarbonato transparente con superficie de micropismas para desviar la luz al hemisferio superior.

7. Deberán respetarse las siguientes reglas relativas a los vidrios de las luminarias

- a) Las luminarias que tengan vidrio transparente semiesférico con la superficie rugosa (efecto multiprisma) no deseada se sustituirán por vidrios planos o ligeramente curvo.
- b) Las luminarias serán lo más cerradas posibles para que el polvo y la suciedad que con el tiempo va apareciendo en los elementos ópticos no provoquen opacidad y pérdida de reflexión.
- c) Habida cuenta que las luminarias con vidrios transparentes curvos dispersan siempre luz al hemisferio superior, en la medida de lo posible se evitarán este tipo de soluciones con el fin de optimizar en consumo energético.

8. En el caso de instalarse luces ornamentales, el flujo luminoso se dirigirá, siempre que sea posible, de arriba hacia abajo, procurando que los rayos se dirijan solamente a la superficie a iluminar. Además, se instalarán sistemas de aletas externas en los focos de la iluminación ornamental para evitar la dispersión de rayos al cielo.

**Apartado 6. MEDIDAS PARA LA CORRECTA GESTIÓN DE LOS RESIDUOS**

**Artículo VIII.1.27. Gestión de residuos**

1. En los proyectos constructivos se incluirá, entre otros, el preceptivo Estudio de Gestión de Residuos de Construcción y Demolición, en cumplimiento del Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción. A este respecto se estará a todo lo establecido en el Decreto 72/2010, de 28 de octubre, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición en la Comunidad Autónoma de Cantabria.

Por ello, los Proyectos de Urbanización, Obras Públicas y Edificación identificarán en sus planos el espacio dedicado a la gestión de residuos durante las obras. Este espacio deberá ser acondicionado para evitar la contaminación del suelo, garantizar la protección de las inclemencias del tiempo, contener posibles derrames o vertidos y evitar la mezcla de las diferentes categorías de residuos peligrosos entre sí o de estos con los que no tengan tal consideración. Con el fin de reducir la afección a la superficies del viario público y mejorar la integración visual, se estudiará la posibilidad de implantar sistemas enterrados al objeto de evitar impactos



paisajísticos por la movilización de las fracciones de dichos residuos que puedan ser arrastradas por el viento e impactos ambientales por la presencia de vectores ligados a vertederos de materia orgánica no controlados.

2. En los movimientos de tierra de las obras el promotor determinará con carácter previo el destino de las tierras excavadas, fomentándose siempre que ello sea posible su reutilización frente a su depósito en vertedero

## Apartado 7. PROTECCIÓN FRENTE A RUIDOS Y VIBRACIONES

### Artículo VIII.1.28. Niveles de ruido admisibles

1. El nivel sonoro se medirá según la Norma UNE 21/314/75 en decibelios ponderados de la escala A (dBA) y su determinación se efectuará 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 límites de la tabla expresada a continuación.

2. En todo caso, durante la noche (entre los 22,00 y las 8,00 horas), el nivel sonoro admisible en el domicilio del vecino más afectado no podrá sobrepasar en más de 5 dBA el ruido de fondo, entendiéndose por tal el de ambiente sin los valores punta accidentales y los procedentes del tráfico.

3. Los límites de emisión se establecen en la tabla siguiente, mientras que los límites de recepción sonora en el interior de los locales cumplirán las normas higiénico-sanitarias de aplicación.

LÍMITES DE EMISIÓN SONORA TRANSMITIDA AL EXTERIOR DE LA EDIFICACIÓN		
Actividad colindante Transmisión máxima (dBA)	Día	Noche
Actividades Industriales	70	55
Infraestructura y servicios	65	55
Actividades terciarias hoteles y viviendas	55	45
Equipamiento no sanitario	55	45
Equipamiento sanitario	45	35

Los límites de recepción sonora en el interior de los locales colindantes, medidos en DBA son los siguientes:

LÍMITES DE RECEPCIÓN SONORA EN EL INTERIOR DE LOS LOCALES COLINDANTES		
Actividad colindante Transmisión máxima (dBA)	Día	Noche
Equipamiento sanitario	30	25
Equipamiento educativo	40	30
Equipamiento general	30	30
Hostelería	40	30
Productivas Terciario	45	-
Comercial	55	55
Estancias	45	40
Dormitorios	40	30
Resto piezas	50	40

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

Conforme a lo establecido en la Memoria Ambiental, las nuevas edificaciones situadas al sur de los núcleos de Hazas y Llatazos, independiente de la clasificación del suelo, adoptarán medidas especiales de aislamiento acústico en cierres y ventanas.

### Artículo VIII.1.29. Confort Sonoro

La totalidad de las áreas del municipio susceptibles de ser transformadas urbanísticamente están incluidas en algún ámbito de zonificación acústica, conforme a lo previsto por el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido y el Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, que determinan los condicionantes que pudieran derivarse de dicha zonificación para los usos autorizables.

### Artículo VIII.1.30. Vibraciones

1. Para la corrección de las vibraciones se dispondrán bancadas antivibratorias independientes de la estructura del edificio y del suelo del local para todos aquellos elementos causantes de vibración, así como de apoyos elásticos para la fijación a paramentos.

Deberá acreditarse el cumplimiento de los límites establecidos en los anexos III y IV del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre.

2. Las vibraciones medidas en Pals a través del valor eficaz de la onda vibratoria en cm/seg:

$$V_{pals} = 10 \log 3.200 A^2 N^3,$$

siendo, A la amplitud en centímetros y N la frecuencia en hertzios) no superarán los siguientes valores:

Lugar Vibración	LÍMITES DE VIBRACIONES
junto al generador	30
en el límite del local	17
al exterior del local	5

## Apartado 8. EMISIÓN DE RADIOACTIVIDAD Y PERTURBACIONES ELÉCTRICAS

### Artículo VIII.1.31. Emisión de radiactividad y perturbaciones eléctricas

1. El tratamiento de materiales radiactivos queda prohibido en el término municipal de Liendo.

2. En ningún caso se permitirá ninguna actividad que produzca perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria, diferentes de aquéllos que originen las perturbaciones.

3. Las instalaciones de radiodifusión y comunicaciones se ajustarán a lo previsto en el presente Plan y la normativa reguladora de las condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas.



## **Apartado 9. MEDIDAS PARA LA REDUCCIÓN DE RIESGOS NATURALES**

### **Artículo VIII.1.32. Evaluación de riesgos de inundabilidad de los desarrollos**

1. Todos los suelos urbanos o urbanizables afectados por la servidumbre de policía de aguas ajustarán sus ordenaciones de detalle, e incluso sus límites, de forma que las edificaciones e instalaciones no se autoricen en zonas inundables ni puedan incrementar el riesgo de inundabilidad de ámbitos contiguos.

2. La reconsideración de los límites de los ámbitos se desarrollará de acuerdo con lo previsto en el Artículo I.1.6

## **Capítulo VIII.2. NORMAS DE GESTIÓN AMBIENTAL DE LAS OBRAS**

### **Artículo VIII.2.1. Objeto y ámbito de aplicación**

El objetivo de la normativa establecida en el presente Apartado es minimizar los impactos ambientales producidos por las obras ejecutadas en desarrollo del PGOU.

La normativa establecida en este capítulo es de aplicación a las obras ejecutadas en desarrollo de las siguientes actuaciones:

1. Instrumentos de desarrollo del Plan General de Ordenación Urbana:

- Cualquier instrumento de desarrollo en suelo urbano no consolidado y el suelo urbanizable (Estudios de detalle, planes parciales, especiales, etc.).
- Planes Especiales (Campo de golf, depósito de tierras, P.E. de Protección del Monte Candina y su entorno, etc.).

2. Otras actuaciones que supongan la ejecución de obras de infraestructuras, edificaciones de nueva planta, etc. con una afección previsible sobre el medio que, a juicio de los Servicios Técnicos Municipales, haga necesario el control ambiental propuesto en este capítulo.

### **Artículo VIII.2.2. Requisitos generales**

Durante la ejecución de las obras referidas en el Artículo VIII.2.1 se deberá cumplir las medidas preventivas y correctoras establecidas en:

- La normativa sectorial vigente.
- Los artículos del presente capítulo.
- El condicionado ambiental de las Fichas de Ámbito.

### **Artículo VIII.2.3. Protección de la calidad del aire**

Las emisiones a la atmósfera se mantendrán dentro de los límites establecidos en la legislación de protección del medio ambiente atmosférico.

Con el fin de reducir las emisiones de polvo y partículas, se tomarán las siguientes medidas:

- Regar periódicamente las pistas y caminos auxiliares.
- Humedecer y cubrir los materiales almacenados que puedan producir polvo (acopios de áridos, tierra vegetal...).
- Humedecer dichos materiales antes de su puesta en obra.
- Cubrir con lonas las cajas de los camiones durante el transporte de estos materiales.
- Limitar la velocidad de la maquinaria.
- Las instalaciones auxiliares tales como plantas de machaqueo o plantas de hormigón deben contar con dispositivos para la retención de polvo.



Para reducir las emisiones de gases contaminantes, se tomarán las siguientes medidas:

- Vigilar los reglajes de los motores de la maquinaria para asegurar una combustión correcta en sus motores.
- Planificar las actuaciones para reducir al mínimo los movimientos de maquinaria.

#### Artículo VIII.2.4. Prevención del ruido

Para evitar las molestias a la población, se adoptarán las siguientes medidas encaminadas a la reducción del ruido:

- Respetar los límites de potencia sonora establecidos en la normativa vigente.
- Seleccionar la maquinaria teniendo en cuenta el ruido emitido. Utilizar exclusivamente maquinaria que cumpla la normativa vigente relativa a la limitación de los niveles de potencia sonora (marcado CE).
- Disponer de revestimientos elásticos en tolvas y volquetes.
- Realizar un mantenimiento correcto de la maquinaria, en especial de los sistemas de insonorización, y evitar la realización de ruidos innecesarios.
- Evitar en la medida de lo posible la producción de ruido mediante la limitación del horario, la velocidad y la frecuencia del tráfico de obra.
- En las proximidades de las zonas habitadas queda prohibida la realización de trabajos ruidosos entre las 22 h y las 8 h.
- Las actividades más ruidosas deberán emplazarse en zonas alejadas de los focos más sensibles (viviendas, locales públicos, zonas de sensibilidad ecológica).
- Si en algún trabajo se sobrepasan los umbrales de ruido permitidos, deberán instalarse pantallas antiruido en todo el perímetro de afección.

#### Artículo VIII.2.5. Protección del medio hidrológico

Con el fin de prevenir la contaminación del suelo, los cauces fluviales y las aguas subterráneas se tomarán las siguientes medidas:

- Se prohíbe cualquier tipo de vertido al Dominio Público Hidráulico que supere los límites establecidos por la normativa de aguas y el Plan Hidrológico del Norte II.
- Se tomarán las medidas necesarias para evitar cualquier tipo de vertido incontrolado. Si fuera necesario almacenar sustancias peligrosas (aceites, lubricantes, desengrasadores, aditivos...), se empleará para ello depósitos estancos que cumplan con la normativa de almacenamiento de productos químicos.
- Todos los materiales sobrantes serán depositados en vertederos autorizados, y los residuos serán gestionados de acuerdo a la normativa vigente. El acopio de estos materiales se realizará en una zona perfectamente definida y alejada al menos 100 metros de los cursos fluviales, evitando la mezcla de residuos de distintos tipos.
- El lavado de los camiones hormigonera sólo se realizará en una planta de hormigón, en una zona habilitada a tal efecto.

- El lavado de las canaletas se podrá realizar en la misma obra, preferentemente en zonas destinadas a la edificación (cimentaciones, viales, aparcamientos...). Si esto no es posible, se abrirá un hoyo para esta función. Una vez abandonado, el hormigón se retirará y se gestionará como residuo inerte, y se restaurará el estado inicial del suelo.
- El repostaje y los trabajos de mantenimiento de la maquinaria se efectuarán preferentemente en talleres. En caso de ser necesaria su realización en la misma obra, se habilitará a tal efecto una solera impermeable vertiente a un cubeto estanco con capacidad suficiente para retener cualquier derrame accidental. Estas zonas se situarán a más de 100 metros de distancia de los cauces superficiales.
- En caso de vertido al terreno de sustancias peligrosas, el suelo contaminado será retirado y gestionado como residuo peligroso.
- Como medida preventiva contra la contaminación química y mecánica, los parques de maquinaria, las instalaciones auxiliares y los acopios que deban situarse en las proximidades de los cauces superficiales, contarán durante las obras con sistemas de retención de contaminantes, tales como balsas de decantación, zanjas drenantes o barreras de sedimentos, siempre y cuando su instalación no suponga un impacto adicional sobre la vegetación de ribera.

#### Artículo VIII.2.6. Protección de los suelos y de la vegetación

Las siguientes medidas están encaminadas a proteger el suelo, la vegetación y los cultivos en el entorno inmediato de las obras.

- Se utilizarán preferentemente las carreteras y caminos ya existentes.
- Se identificará el área afectada por las obras, tanto de forma permanente (construcciones, jardines, cerramientos...) como temporal (acopios, pistas de acceso, parques de maquinaria...). Las instalaciones auxiliares se situarán lejos de las zonas más sensibles: entorno de los cursos fluviales, terrenos arbolados, zonas de cautela arqueológica y entorno de viviendas y lugares públicos.
- La superficie así acotada deberá reducirse al mínimo imprescindible, especialmente en el entorno de zonas especialmente vulnerables.
- Con objeto de minimizar la ocupación de suelo y la afección a la vegetación, se vallará o balizará con malla toda el área afectada. Una vez acotada esta zona, se evitará cualquier afección a su exterior.
- Los árboles existentes dentro del perímetro acotado y que deban conservarse, se protegerán atando tablones en torno a su tronco. Para evitar daños a las raíces, se balizará el contorno de estos árboles en un diámetro similar al de su copa.
- No se emplearán los troncos de los árboles para apoyar materiales ni como postes para el vallado.

#### Artículo VIII.2.7. Minimización del impacto sobre la fauna

Se evitará la ejecución de movimientos de tierras y trabajos especialmente ruidosos puedan afectar a los ciclos reproductores de los vertebrados. Con carácter general, se limitará la realización de este tipo de



trabajos durante los meses de primavera y principios de verano, que constituyen el periodo anual de reproducción de la mayoría de los vertebrados.

**Artículo VIII.2.8. Afección al tráfico**

Para evitar que la maquinaria de obra suponga una molestia y un peligro para el tráfico, se establecerán las siguientes medidas:

- Se limitará el tráfico de maquinaria pesada por la vía pública durante las horas de mayor tráfico.
- Se señalizará correctamente la entrada y salida de estas máquinas.
- En las salidas de la obra se dispondrán sistemas para lavar las ruedas y los bajos de las máquinas, evitando así ensuciar con barro la vía pública. Si a pesar de esta medida aparecen manchas de barro que puedan suponer un peligro para la circulación, se limpiarán aplicando agua a presión.

**Capítulo VIII.3. SEGUIMIENTO AMBIENTAL**

**Apartado 1. ESTRUCTURA GENERAL**

**Artículo VIII.3.1. Objeto y ámbito de aplicación**

Los objetivos perseguidos por el Seguimiento Ambiental son los siguientes:

- Comprobar que los instrumentos de desarrollo del PGOU han sido elaborados de acuerdo con los condicionantes ambientales que le son de aplicación.
- Controlar la correcta ejecución de las medidas protectoras y correctoras de impacto ambiental previstas.
- Evaluar la eficacia de las medidas ejecutadas. Cuando tal eficacia se considere insatisfactoria, determinar las causas y establecer las medidas correctoras adecuadas.
- Detectar impactos no previstos y proponer las medidas adecuadas para reducirlos, eliminarlos o compensarlos.
- Definir la documentación generada por las distintas partes implicadas en este Plan.

Quedan sometidas al procedimiento establecido en este capítulo las siguientes actuaciones:

- a) Instrumentos de desarrollo del Plan General de Ordenación Urbana:
  - Los Proyectos de Urbanización que ejecuten los desarrollos del planeamiento.
  - Los Planes Parciales que desarrollen el suelo urbano no consolidado y el suelo urbanizable.
  - Planes Especiales (Campo de golf, depósito de tierras, P.E. de Protección del Monte Candina y su entorno, etc.).
- b) Otras actuaciones que requieran licencia urbanística municipal para su ejecución, cuando, a juicio de los Servicios Técnicos Municipales, sea susceptible de producir impactos ambientales significativos.

La ejecución de este Plan implica al Ayuntamiento de Liendo y a los promotores del desarrollo de la siguiente forma:

**1. Ayuntamiento de Liendo**

La Corporación Municipal es responsable de la ejecución del Seguimiento Ambiental en los términos establecidos en este capítulo, así como de su revisión y modificación en caso de que se considere conveniente.

El Ayuntamiento colaborará con la Consejería de Medio Ambiente y con los distintos organismos públicos con competencias sectoriales en materia ambiental.

El Ayuntamiento contará con un técnico competente, con conocimientos en evaluación ambiental, cuyas funciones, sin perjuicio de otras atribuciones adicionales, serán las siguientes:



- Evaluación de la conformidad de las actuaciones comprendidas en el Artículo VIII.3.1 con respecto a los distintos condicionantes aplicables en materia ambiental.
- Proposición, en su caso, de condicionantes específicos para determinadas actuaciones.
- Evaluación de la documentación ambiental de las actuaciones.
- Elaboración y ejecución de los Programas de Vigilancia Ambiental de las obras.
- Elaboración y ejecución del Programa de Seguimiento Ambiental del PGOU.
- Detección de impactos no previstos y proposición, en su caso, de nuevas medidas correctoras.

## 2. Promotor

Se entiende por promotor la persona física o jurídica que solicita licencia o tramita un instrumento de desarrollo de los referidos en el Artículo VIII.3.1. En las actuaciones promovidas por el Ayuntamiento, se entenderá como promotor el equipo contratado para su desarrollo y ejecución.

El promotor deberá diseñar y ejecutar la actuación de acuerdo con las determinaciones ambientales establecidas en el Plan General de Ordenación Urbana, cumpliendo asimismo toda la normativa sectorial de carácter ambiental que le sea de aplicación. Además, deberá entregar al Ayuntamiento los siguientes documentos:

- Documentación ambiental de la actuación, antes de su aprobación.
- Identificación de aspectos ambientales de las obras, antes de solicitar la licencia de obras.

Durante la ejecución de las obras, el Promotor deberá identificar un responsable de medio ambiente, que, sin perjuicio de otras atribuciones, responderá ante el Ayuntamiento del cumplimiento de los requisitos legales y las medidas establecidas, tanto en lo que compete al promotor como a la empresa adjudicataria y las subcontratas.

Este responsable de medio ambiente tiene la obligación de colaborar con el técnico de medio ambiente del Ayuntamiento en el desarrollo del Programa de Seguimiento Ambiental de la actuación, permitiéndole el acceso a las obras y facilitándole la información y la documentación necesarias para velar por el cumplimiento del condicionado ambiental y de la legislación aplicable.

## Apartado 2. EVALUACIÓN AMBIENTAL DE LAS ACTUACIONES

### Artículo VIII.3.2. Objeto

El objeto de este Apartado es proporcionar al Ayuntamiento un procedimiento que le permita evaluar las afecciones ambientales de las actuaciones sometidas a seguimiento (indicadas en el Artículo VIII.3.1), así como definir el condicionado ambiental aplicable a cada actuación.

### Artículo VIII.3.3. Evaluación de Impacto Ambiental

Las actuaciones que estén sometidas al procedimiento de Evaluación Ambiental en los términos dispuestos en la legislación vigente no serán aprobadas por el Ayuntamiento mientras no alcancen una resolución aprobatoria del órgano competente.

### Artículo VIII.3.4. Documentación ambiental a aportar

Las actuaciones incluidas en el ámbito de aplicación de este capítulo deberán documentar, con carácter previo a su aprobación por parte del Ayuntamiento, el cumplimiento de los condicionantes ambientales y las medidas correctoras establecidos en:

- La normativa ambiental vigente.
- La normativa del PGOU.
- El condicionado ambiental de las fichas de Ámbito.
- El condicionado de la Autorización Ambiental de la actuación, así como de las sectoriales.

Estas medidas deberán estar definidas a escala ejecutable en todos los documentos con carácter contractual (planos, presupuesto y pliego de prescripciones técnicas).

Una vez revisada esta documentación, el técnico municipal competente podrá exigir la ampliación de la misma e imponer las medidas preventivas y correctoras que justifique necesarias para alcanzar los objetivos de protección ambiental del PGOU.

El Ayuntamiento sólo aprobará los instrumentos de desarrollo que cumplan lo establecido en el presente capítulo, y que cuenten con la aprobación del técnico municipal competente.

## Apartado 3. VIGILANCIA AMBIENTAL DE LAS OBRAS

### Artículo VIII.3.5. Objeto

El objeto de este Apartado es definir un sistema que permita al Ayuntamiento controlar el cumplimiento de los aspectos ambientales de las obras ejecutadas en desarrollo de las actuaciones enumeradas en el Artículo VIII.3.1.

Los aspectos ambientales a los que hace referencia el párrafo anterior son los establecidos en:

- La normativa ambiental vigente.
- La normativa del PGOU que sea aplicable, en particular la establecida en el Artículo VIII.2.1 y siguientes.
- El condicionado ambiental de las fichas de ámbito.
- En su caso, el condicionado de la Autorización Ambiental de la actuación, así como de las sectoriales.



- El condicionado ambiental establecido por el Ayuntamiento en aplicación del sistema de evaluación ambiental establecido en el Artículo VIII.3.2 y siguientes.

#### Artículo VIII.3.6. Identificación de aspectos ambientales

Los promotores de las obras de ejecución de las actuaciones incluidas en el Artículo VIII.3.1 deberán presentar, con carácter previo a la autorización del inicio de las obras, un documento en el que identifiquen los diferentes condicionantes ambientales aplicables a la fase de obras, así como las medidas adoptadas para eliminar, reducir o compensar los impactos ambientales generados en esta fase. Como mínimo, se documentarán los siguientes aspectos:

##### 1. Contaminación atmosférica y acústica.

- Actividades productoras de polvo y medidas aplicadas para su eliminación.
- Vehículos y maquinaria empleada, especificando el sistema de mantenimiento y las inspecciones técnicas a las que están sometidos.
- Presencia, de actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera, especificando los medios de depuración y el sistema de control, vigilancia e inspección.
- Presencia de máquinas sometidas a la normativa de ruidos, justificando su conformidad con dicha normativa.
- Medidas adoptadas para limitar la potencia sonora en las fachadas.

##### 2. Medio hídrico.

- Necesidad de desviar o alterar cauces, detraer agua o realizar vertidos sistemáticos, aportando en su caso la correspondiente autorización administrativa.
- Medidas adoptadas para evitar el aterramiento de cauces.
- Sistema empleado para la limpieza de hormigoneras y canaletas.
- Medidas adoptadas para prevenir la contaminación del agua y el suelo por vertidos accidentales.

##### 3. Residuos

- Tipos de residuos generados y estimación de cantidades para los inertes.
- Sistema de separación, almacenamiento, transporte y gestión de los distintos residuos generados.
- Medidas de prevención y corrección de derrames o fugas en las zonas de almacenamiento de residuos peligrosos.

##### 4. Sustancias peligrosas

- Naturaleza y estimación de cantidades de sustancias peligrosas empleadas, aportando las hojas de seguridad de todas ellas.
- Sistema de almacenamiento, manejo y prevención y corrección de fugas para estas sustancias.

- Presencia de instalaciones o vehículos sometidos a la normativa de almacenamiento de productos químicos, instalaciones petrolíferas o transporte de mercancías peligrosas.

##### 5. Protección de los suelos y la vegetación

- Definición del área afectada por la obra, especificando la ubicación de las instalaciones auxiliares.
- Diseño del vallado o balizamiento del área afectada.
- Sistemas de protección de los ejemplares arbóreos singulares.
- Identificación de la cantidad de pies de especies arbóreas autóctonas que se transplantarán y talarán.
- Manejo y ubicación final de los ejemplares transplantados.

##### 6. Restauración ecológica y paisajística

- Estimación del balance de tierras, especificando el origen de los posibles préstamos y vertederos.
- Sistema de retirada, acopio y extendido de tierra vegetal, incluyendo el balance estimado de volúmenes y el destino final de este material.
- Diseño y ubicación de las plantaciones previstas, incluidas las realizadas como compensación por los ejemplares arbóreos talados.
- Medidas adoptadas para la protección y mejora del hábitat faunístico.

##### 7. Protección del patrimonio histórico

- Presencia, en su caso, de figuras de cautela arqueológica o de condicionantes específicos relativos a la protección del patrimonio histórico.

##### 8. Afección al tráfico

- Horario establecido para la circulación de camiones de obra y maquinaria pesada por la vía pública.
- Sistema empleado para la señalización de la entrada y salida de estos vehículos.
- Sistema empleado para evitar el deterioro de la vía pública por el paso de maquinaria de obra.

El técnico municipal competente revisará este documento y comprobará su conformidad con lo establecido en este apartado, solicitando, si así lo considera oportuno, una ampliación de la misma.

No se autorizará el inicio de la obra a ninguna actuación que, estando incluida en el ámbito de aplicación de esta capítulo, no cuente con un documento de identificación de aspectos ambientales aprobado por el técnico municipal competente.



#### Artículo VIII.3.7. Programa de Seguimiento Ambiental

1. El Ayuntamiento, a través del técnico competente en materia ambiental elaborará un Programa de Vigilancia Ambiental para cada una de las obras incluidas en el ámbito de aplicación de este apartado. El contenido de este plan será el siguiente:

- Listado de aspectos ambientales a controlar, tomando como referencia la identificación de aspectos ambientales.
- Identificación, para cada uno de los aspectos, de indicadores que evalúen la conformidad con la legislación vigente y el condicionado aplicable.
- Identificación de indicadores de eficacia de las medidas correctoras.
- Establecimiento de umbrales de alerta para cada uno de los indicadores.
- Periodicidad de las inspecciones de seguimiento.

Este Plan se actualizará durante el desarrollo de las obras, incorporando los aspectos no identificados inicialmente, así como las medidas necesarias para corregir posibles desviaciones.

Las inspecciones de seguimiento comenzarán cuando se inicien las obras, y durarán hasta su conclusión.

2. En caso de detectar una desviación significativa respecto de los umbrales establecidos, los Servicios Técnicos Municipales comunicarán tal circunstancia al Responsable de Medio Ambiente de la obra para que tome las medidas necesarias para su corrección. Si esta desviación fuera grave o reiterada, el técnico competente pondrá este hecho en conocimiento de la Corporación Municipal, que adoptará las medidas coercitivas que estime oportunas, incluyendo, en su caso, la orden de suspensión temporal o permanente de las obras.

Las medidas impuestas de acuerdo al Programa de Vigilancia Ambiental serán a todos los efectos asumidas por los promotores de las actuaciones sometidas.

#### Apartado 4. SEGUIMIENTO AMBIENTAL DEL PGOU

##### Artículo VIII.3.8. Programa de Seguimiento Ambiental del PGOU

1. Además de controlar individualmente las distintas obras de desarrollo del Plan, el técnico competente elaborará un Seguimiento Ambiental del PGOU que permita supervisar el cumplimiento y la eficacia de las medidas correctoras a lo largo de todo el municipio.

Los parámetros a vigilar serán los siguientes:

- Estado de los distintos vectores ambientales:
  - Contaminación de los cauces y las aguas subterráneas.
  - Niveles de inmisión de la atmósfera.
  - Niveles de ruido en las proximidades de las obras.

Presencia de residuos gestionados inadecuadamente.

Aparición de procesos erosivos o inestabilidad de laderas.

Estado de los suelos y la vegetación.

Observación de cambios en el comportamiento de las comunidades faunísticas.

Alteración no prevista del paisaje.

Afección a los distintos bienes del patrimonio histórico.

Molestias inadmisibles a la población.

- Nivel de cumplimiento de la normativa ambiental de aplicación directa.

- Presencia de actuaciones ilegales respecto de:

La normativa de ordenación y protección del Plan.

La legislación sectorial en materia de Medio Ambiente.

El sistema de evaluación y seguimiento ambiental establecidos en el presente capítulo.

2. En el caso de detectar impactos no previstos en el Informe de Sostenibilidad Ambiental o considerar insuficiente la eficacia de las medidas adoptadas, los Servicios Técnicos Municipales que velan por el cumplimiento del presente seguimiento propondrán las medidas adicionales que estime necesarias.

##### Artículo VIII.3.9. Emisión de informes

1. El objetivo de las medidas ambientales, correctoras o preventivas, será la adecuada conservación de los distintos factores ambientales. En este sentido, el Ayuntamiento de Liendo, a través de los resultados del Programa de Seguimiento Ambiental, podrá proponer otras medidas alternativas o complementarias, que -en caso de suponer un cambio significativo respecto a lo establecido por el ISA o por la presente Memoria Ambiental- deberán ser informadas favorablemente por la Dirección General de Ordenación del Territorio y Evaluación Ambiental Urbanística antes de ser aplicadas.

2. En los quince años posteriores a la aprobación definitiva de este Plan General, el Ayuntamiento presentará en la Consejería que ostente las competencias en materia de evaluación ambiental urbanística un informe anual en el que se refleje el grado de desarrollo y cumplimiento del condicionado ambiental y las medidas preventivas y correctoras recogidas en el Informe de Sostenibilidad Ambiental y la Memoria Ambiental aprobatoria de este planeamiento.

3. Si el Ayuntamiento detectase algún impacto ambiental no previsto en el Informe de Sostenibilidad Ambiental, deberá comunicarlo a la Consejería competente del Gobierno de Cantabria para que, si lo estima conveniente, establezca nuevas medidas correctoras.





**Artículo VIII.3.10. Indicadores de referencia en el seguimiento ambiental del PGOU**

Para facilitar el seguimiento y completar los indicadores ya recogidos por el ISA, el Seguimiento Ambiental del PGOU incorporará los indicadores que a continuación se exponen, justificando, en caso contrario, su no consideración.

**1. Ocupación del suelo**

- Superficie -en relación a la total del municipio- de suelo urbano (incluidos sistemas generales) + suelo urbanizable (incluidos sistemas generales) + suelo ocupado por sistemas generales en suelo no urbanizable, con el planeamiento vigente y con el propuesto.
- Superficie de suelo urbano por habitante (residencial, industrial y otros usos) consumido y capacidad edificatoria del suelo urbano vacante.
- Superficie de suelo urbanizable por habitante (residencial, industrial y otros usos) desarrollado y capacidad edificatoria del suelo urbanizable propuesto.
- Superficie de suelo rústico por habitante, diferenciando categorías.
- Número de viviendas ejecutadas y ocupadas. Diferenciando en cada clase de suelo.
- Cambios en la ocupación del suelo diferenciando: superficies artificiales, tierras de labor y cultivos agrícolas, praderías y pastizales, bosques y matorrales boscosos, suelo improductivo, humedales y láminas de agua.
- Número de explotaciones agrarias autorizadas y superficie asociada.
- Superficie urbana rehabilitada.
- Superficie de zonas degradadas o contaminadas recuperadas.
- Superficie destinada a zonas periféricas de protección de los bienes o valores ambientales y del patrimonio.
- Superficie de patrimonio municipal y/o público de suelo en el municipio.

**2. Ciclo del agua**

- Superficie urbana que se sitúa en zona inundable: superficie por usos dominantes, de suelos urbanos y urbanizables, que se sitúan en zonas inundables, antes y después del plan.
- Demanda total municipal de agua (m<sup>3</sup>/ trimestre, m<sup>3</sup>/ año).
- Distribución sectorial del consumo de agua, considerando residencial, industrial y otros (espacios libres, dotaciones y otros servicios municipales). (Consumo del sector / demanda total de agua) x 100.
- Pérdidas en la red de abastecimiento. (% sobre la demanda total).
- Vertidos (m<sup>3</sup> por habitante equivalente al trimestre y al año).
- Porcentaje de viviendas conectadas a depuradora.
- Número de habitantes equivalentes vertidos para los usos residencial e industrial.
- Índice de calidad de las aguas a la entrada de la EDAR.
- Agua reutilizada por habitante antes y después del plan.
- Porcentaje de red separativa respecto al total de la red y superficie servida.

- Calidad del agua de los ríos y biodiversidad piscícola.

**3. Calidad del aire (contaminación atmosférica, acústica, lumínica y electromagnética)**

- Índice de calidad del aire de las distintas zonas características de las áreas pobladas.
- Población, en número y % respecto del total, expuesta a concentraciones de algún contaminante que rebase los límites legales en una o varias ocasiones. Identificar los contaminantes y superaciones, así como posibles focos.
- Superficie municipal gravada por servidumbres acústicas de las infraestructuras de transporte.
- Superficie de áreas acústicas que no cumplen con los objetivos de calidad acústica para ruido con el planeamiento propuesto y población residente en las mismas.
- Población, en número y % respecto del total, de áreas urbanizadas existentes expuesta a niveles sonoros superiores a los dispuestos por la legislación vigente. Inversión destinada a implantar medidas correctoras.
- Número y % respecto del total de lámparas y luminarias de la red de alumbrado público que cumple con las especificaciones técnicas de prevención de la contaminación lumínica. Superficie municipal iluminada con criterios de prevención de la contaminación lumínica respecto de la total cubierta por la red de alumbrado público.
- Número y potencia de antenas e instalaciones de telefonía móvil localizadas en zonas pobladas.
- Superficie destinada a bandas de protección de la población contra los diferentes tipos de contaminación.

**4. Biodiversidad, patrimonio natural y medio rural**

- Hábitats protegidos en razón de su valor ambiental presentes en el territorio y superficie total ocupada por cada uno de ellos.
- Superficie de nuevos corredores ecológicos generados por el plan.
- Superficie de espacios de elevado valor ecológico recuperados (riberas, marismas, bosquetes de frondosas autóctonas...).
- Superficie de parques públicos y zonas verdes por habitante, antes y después del plan.
- Longitud de sendas y caminos recuperados en suelo rústico.
- Nuevos equipamientos, dotaciones e infraestructuras construidos en las zonas rurales.
- Superficie de suelos de alto valor agrológico detraídos para usos urbanísticos.

**5. Paisaje**

- Número de elementos del patrimonio histórico, artístico y cultural intervenidos para su conservación y puesta en valor.
- Superficie de espacios públicos destinada al conocimiento, difusión y promoción de patrimonio cultural, del arte y de la etnografía.
- Número de edificios, monumentos u otros elementos de interés local catalogados y protegidos.



#### 6. Riesgos naturales y antrópicos

- Superficie afectada por riesgos naturales y tecnológicos (% respecto al término municipal).
  - % en suelo urbano
  - % en suelo urbanizable
  - % en suelo rústico
- Población real o potencial afectada (nº de habitantes).

#### 7. Movilidad

- Distribución de la superficie municipal dedicada a infraestructuras de transporte (% respecto al término municipal).
  - (Superficie de uso peatonal / superficie municipal dedicada a infraestructuras de transporte) x 100.
  - (Superficie acondicionada a bicicletas / superficie municipal dedicada a infraestructuras de transporte) x 100. Longitud de itinerarios específicos para bicicletas.
  - (Superficie de uso y reserva a transportes públicos / superficie municipal dedicada a infraestructuras de transporte) x 100.
  - Metros cuadrados de aparcamiento en superficie pública (en zonas residenciales, industriales y en terciario /rotacional).
  - Intensidad media diaria de vehículos –ligeros y pesados- en las vías de comunicación consideradas estructurantes del territorio (sistemas generales).

#### 8. Gestión de materiales y de residuos

- Generación de residuos urbanos (Kg/habitante y año).
- Gestión de residuos sólidos urbanos (Tm/año y distribución entre vertedero, incineración, reutilización y reciclaje).
- Número de contenedores disponibles por cada 100 habitantes.
- Índice de utilización del punto limpio.
- Generación de residuos peligrosos (Tm/año).
- Volumen de material excedentario resultante de las obras de urbanización y edificación en desarrollo del planeamiento propuesto. Gestión por tipo y destino de los excedentes.
- % de residuos de la construcción reciclados en obra o en lugares autorizados antes y después del plan.

#### 9. Eficiencia energética

- Consumo total de electricidad y gas y distribución por sectores (municipal, residencial, industrial, servicios).
- Consumo energético doméstico (electricidad y gas) por habitante y año antes y después del plan.
- Gasto energético en alumbrado público.

- Número, tipo y capacidad de instalaciones para el aprovechamiento de energías renovables disponible en el municipio.
- Número de edificaciones con certificación energética.



### ***el equipo redactor***

El Equipo Redactor del Plan General de Ordenación Urbana de Liendo se apoya sobre un grupo multidisciplinar, compuesto por una serie de profesionales cuyo diferente grado de especialización, ha permitido dotar al Plan y a los documentos que lo forman de las perspectivas necesarias para crear un documento completo, todo ello de acuerdo con las directrices marcadas por el promotor del proyecto, el Ayuntamiento de Liendo, y las diferentes instituciones con competencias en las materias sobre las que incide el Plan.

Durante el largo periodo que ha durado la redacción del proyecto muchos han sido los colaboradores, pudiendo considerarse a día de hoy integrantes del equipo:

**Marcos Jayo Ruiz y José Luis Ruiz Delgado**, *ingenieros de caminos*

**Agustín Montes Gaisán**, *arquitecto*

**Ramón Martín Val**, *licenciados en geografía*

En Liendo, en agosto de dos mil trece, firma como Director del Equipo Redactor,

Marcos Jayo Ruiz

*ingeniero de caminos*  
COLEGIADO N° 18484