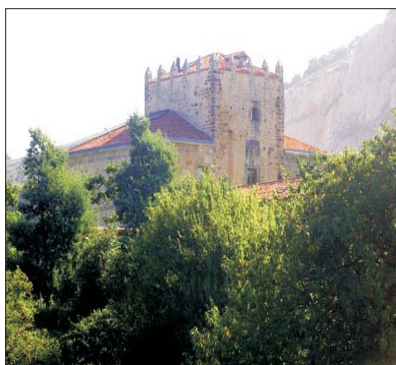


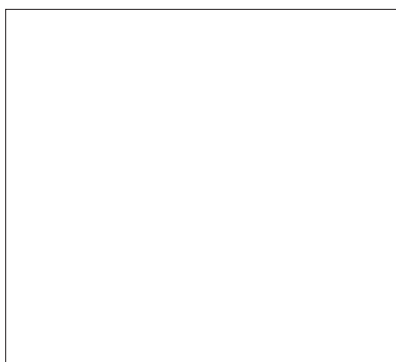
---

## 2. Ordenanzas

---



# PLAN GENERAL de ORDENACIÓN URBANA PIÉLAGOS



### DOCUMENTO PARA APROBACION INICIAL

Plan General de  
Ordenación Urbana  
de PIÉLAGOS



U.T.E.



DICIEMBRE 2015



# Índice

<b>TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES</b>	<b>1</b>
<b>Capítulo 1. Naturaleza, vigencia y efectos</b>	<b>3</b>
Sección 1. Naturaleza y ámbito de aplicación	3
Sección 2. Vigencia, revisión y modificación	4
Sección 3. Efectos de la aprobación	6
Sección 4. Documentación e interpretación	6
<b>Capítulo 2. Elementos de la estructura urbanística del territorio</b>	<b>15</b>
Sección 1. Estructura urbanística general	15
Sección 2. Sistemas Generales	16
Sección 3. Sistemas Locales	19
<b>Capítulo 3. Gestión y Ejecución del PGOU</b>	<b>23</b>
Sección 1. Programación	23
Sección 2. Ámbitos de desarrollo y ejecución	24
Sección 3. Planeamiento de desarrollo	25
Sección 4. Ejecución del planeamiento: proyecto y obras de urbanización	27
Sección 5. Sistemas de actuación	30
Sección 6. Otras formas de actuación	30
<b>Capítulo 4. Intervención municipal en la edificación y el uso del suelo</b>	<b>31</b>
Sección 1. Disposiciones generales	31
Sección 2. Licencias urbanísticas	33
Sección 3. Edificaciones preexistentes disconformes con el PGOU	39
<b>Capítulo 5. Normas Ambientales</b>	<b>43</b>
Sección 1. Contenido y Alcance	43

Sección 2. Protección del paisaje	44
Sección 3. Paisaje urbano	46
Sección 4. Vertidos	47
Sección 5. Contaminación atmosférica	48
Sección 6. Contaminación acústica	48
Sección 7. Contaminación lumínica	52

### **Capítulo 6. Accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas** 55

Sección 1. Disposiciones generales	55
Sección 2. Disposiciones sobre barreras urbanísticas	56
Sección 3. Disposiciones sobre barreras arquitectónicas	56
Sección 4. Condiciones para la instalación de módulos de enlace vertical en edificios existentes	56

### **Capítulo 7. Protección del patrimonio cultural** 61

Sección 1. Normas generales	61
Sección 2. Normas para la protección urbanística de bienes inmuebles	62
Sección 3. Normas para la protección del Patrimonio Arqueológico	71

### **Capítulo 8. Afecciones por aplicación de la legislación sectorial** 73

## **TÍTULO II. NORMAS COMUNES EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE** 83

### **Capítulo 1. Condiciones generales de la urbanización** 85

Sección 1. Sistema viario	85
Sección 2. Abastecimiento de aguas	94
Sección 3. Vertidos y saneamiento	96
Sección 4. Suministro de energía eléctrica y alumbrado	97
Sección 5. Telecomunicaciones	99
Sección 6. Otras instalaciones	103
Sección 7. Tratamiento de solares y parcelas	104
Sección 8. Basuras	105
Sección 9. Mobiliario urbano	105

### **Capítulo 2. Condiciones generales de la edificación** 107

Sección 1. Definiciones	107
Sección 2. Condiciones generales de habitabilidad y seguridad	118
Sección 3. Condiciones generales de composición y estéticas	120

### **Capítulo 3. Condiciones generales de uso** 127

Sección 1. Usos del suelo	127
Sección 2. Uso de vivienda	129
Sección 3. Uso de industria-almacenaje	130
Sección 4. Uso de oficinas	132
Sección 5. Uso comercial	134
Sección 6. Uso hotelero	136

Sección 7. Uso de hostelería _____	138
Sección 8. Uso de espectáculos _____	139
Sección 9. Uso de garaje - aparcamiento _____	140
Sección 10. Uso deportivo _____	143
Sección 11. Uso educativo _____	143
Sección 12. Uso sanitario _____	144
Sección 13. Uso asistencial _____	145
Sección 14. Uso cultural _____	146
Sección 15. Uso asociativo o social _____	147
Sección 16. Uso institucional _____	148
Sección 17. Uso religioso _____	149
Sección 18. Usos especiales _____	150
Sección 19. Uso de parques y jardines _____	150

### **TÍTULO III. SUELO URBANO \_\_\_\_\_ 151**

#### **Capítulo 1. Régimen, gestión y desarrollo del Suelo Urbano \_\_\_\_\_ 153**

Sección 1. Definición y régimen jurídico _____	153
Sección 2. Ordenación del Suelo Urbano _____	155

#### **Capítulo 2. Condiciones particulares de cada Zona de Ordenanza \_\_\_\_\_ 159**

Sección 1. Generalidades _____	159
Sección 2. Edificación según alineaciones (SA) _____	160
Sección 3. Edificación en Bloque Aislado (BA) _____	164
Sección 4. Conservación de la Ordenación (CO) _____	169
Sección 5. Residencial unifamiliar (RU) _____	170
Sección 6. Edificación tradicional (ET) _____	175
Sección 7. Edificación en gran parcela (EP) _____	183
Sección 8. Industria (I) _____	188
Sección 9. Terciario (TER) _____	192
Sección 10. Equipamientos y servicios (EQ) _____	196
Sección 11. Espacios libres (EL) _____	199

### **TÍTULO IV. SUELO URBANIZABLE \_\_\_\_\_ 205**

#### **Capítulo 1. Régimen, gestión y desarrollo del Suelo Urbanizable \_\_\_\_\_ 207**

Sección 1. Ámbito de aplicación y régimen jurídico _____	207
Sección 2. Gestión del Suelo Urbanizable _____	209
Sección 3. Desarrollo del Suelo Urbanizable delimitado en el PGOU _____	210
Sección 4. Suelo Urbanizable regulado según planeamiento en ejecución _____	214

### **TÍTULO V. SUELO RÚSTICO \_\_\_\_\_ 215**

#### **Capítulo 1. Régimen, gestión y desarrollo del planeamiento en el SR \_\_\_\_\_ 217**

#### **Capítulo 2. Condiciones generales de uso \_\_\_\_\_ 221**

Sección 1. Disposiciones de carácter general _____	221
--	-----

Sección 2. Actividades agropecuarias _____	222
Sección 3. Actividades de acuicultura _____	225
Sección 4. Actividades forestales _____	226
Sección 5. Infraestructuras y Servicios _____	227
Sección 6. Usos específicos _____	231
Sección 7. Equipamientos _____	233
Sección 8. Actividades extractivas _____	233
Sección 9. Actividades industriales _____	235
Sección 10. Actividades comerciales _____	242
Sección 11. Actividades de ocio _____	242
Sección 12. Turismo rural _____	243
Sección 13. Vivienda _____	247

**Capítulo 3. Condiciones generales de las infraestructuras y de la edificación \_\_\_\_\_ 251**

Sección 1. Infraestructuras _____	251
Sección 2. Tratamiento de las parcelas _____	252
Sección 3. Condiciones generales, de composición y estéticas de las edificaciones _____	255

**Capítulo 4. Condiciones particulares de cada categoría de Suelo Rústico \_\_\_\_\_ 261**

Sección 1. Suelo Rústico de Especial Protección _____	261
Sección 2. Suelo Rústico de Protección Ordinaria _____	284

**DISPOSICIONES TRANSITORIAS \_\_\_\_\_ 295**

---

## **Título I. Disposiciones Generales**

- Capítulo 1. Naturaleza, vigencia y efectos
  - Capítulo 2. Elementos de la estructura urbanística del territorio
  - Capítulo 3. Gestión y Ejecución del PGOU
  - Capítulo 4. Intervención municipal en la edificación y el uso del suelo
  - Capítulo 5. Normas Ambientales
  - Capítulo 6. Accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas
  - Capítulo 7. Protección del patrimonio cultural
  - Capítulo 8. Afecciones por aplicación de la legislación sectorial
-



# *Capítulo 1. Naturaleza, vigencia y efectos*

---

## **SECCIÓN 1. NATURALEZA Y ÁMBITO DE APLICACIÓN**

---

### **▣ ARTÍCULO 1. NATURALEZA JURÍDICA**

El presente Plan tiene a todos los efectos la naturaleza jurídica de *Plan General de Ordenación Urbana* (PGOU), con los objetivos que para ese instrumento de ordenación del territorio se señalan en la *Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de Junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria* (LOTRUS).

En virtud de ello, constituye un instrumento de ordenación integral del territorio del municipio de Piélagos que clasifica el suelo en Urbano, Urbanizable y Rústico para el establecimiento del régimen jurídico correspondiente, define los elementos fundamentales de la estructura general adoptada para la ordenación urbanística del territorio y establece el programa para su desarrollo y ejecución, así como el periodo mínimo de su vigencia.

Además, ya sea directamente o por medio de los instrumentos de planeamiento previstos para su desarrollo, este PGOU delimita las facultades urbanísticas propias del derecho de propiedad del suelo y especifica los deberes que condicionan la efectividad y ejercicio legítimo de dichas facultades, con arreglo a lo dispuesto en la legislación estatal y autonómica vigente.

## ❑ ARTÍCULO 2. ÁMBITO DE APLICACIÓN

El presente PGOU es de aplicación a todo el territorio del término municipal de Piélagos, en Cantabria.

---

## SECCIÓN 2. VIGENCIA, REVISIÓN Y MODIFICACIÓN

---

### ❑ ARTÍCULO 3. VIGENCIA

El presente PGOU tendrá vigencia indefinida sin perjuicio de su posible modificación o revisión, en su caso.

### ❑ ARTÍCULO 4. REVISIÓN

1. Procederá la revisión del PGOU en los supuestos establecidos en la legislación urbanística. A estos efectos se entiende por revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Piélagos las alteraciones del mismo que afecten de manera sustancial a la estructura y ordenación general en él contemplada.
2. El propio plan establecerá el límite temporal a que se refiere el conjunto de sus previsiones, a partir del cuál debe procederse a su revisión. Asimismo, se establecen las circunstancias en cuya virtud haya de llevarse a cabo su revisión anticipada, tales como:
  - a) En los supuestos en los que se acumulen modificaciones puntuales de las determinaciones del PGOU que amenacen con desvirtuar el modelo territorial adoptado o alguno de los elementos de carácter general y estructurante definidos en el presente documento.
  - b) Cuando el Plan resulte afectado por normas o planes cuyas determinaciones resulten vinculantes imponiendo un cambio de modelo territorial.
  - c) Cuando las modificaciones del planeamiento urbanístico conlleven por sí mismas o en unión de las aprobadas un incremento superior al 20% de la población o de la superficie de suelo urbano o urbanizable del municipio.
  - d) Cuando durante la ejecución del planeamiento se considere necesario reconsiderar los criterios u objetivos adoptados en el planeamiento.
  - e) Cuando sea necesario iniciar acciones que impliquen inversiones no contempladas en el documento que produzcan alteraciones sustanciales sobre las previsiones y sobre la estructura y ordenación general y que requieran una reconsideración global de la lógica secuencial establecida para la ejecución del PGOU.

3. No se considerará necesaria la revisión cuando se produzcan alteraciones en el articulado de normas o legislación aplicable expresamente citados en el PGOU, cuyos cambios puedan aplicarse automáticamente.

## ❑ ARTÍCULO 5. MODIFICACIÓN

1. Se considerará modificación del PGOU la alteración de la delimitación de los sectores, el cambio de clasificación o calificación singular del suelo y, en general, cualquier reforma, variación o transformación de alguna de sus determinaciones, siempre que por su entidad, no pueda considerarse un supuesto de revisión con arreglo a lo señalado en el artículo anterior.
2. Se podrán realizar modificaciones aisladas de los elementos y determinaciones del presente PGOU teniendo en cuenta los siguientes condicionantes:
  - a) La modificación no podrá encubrir una revisión del Plan, es decir, no podrá suponer la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo.
  - b) Podrán considerarse específicamente como alteraciones admisibles a través de la modificación del PGOU, las siguientes:
    - Alteraciones aisladas o singulares en la clasificación o calificación del suelo siempre que por su entidad no constituyan supuesto de revisión.
    - El incremento del volumen edificable de una zona, requiriéndose para aprobar la modificación, la previsión de las nuevas dotaciones y mayores espacios libres exigidos por el aumento de la densidad de población.
    - La modificación de la calificación de un determinado equipamiento, pasando a otra calificación de equipamiento distinta pero de similar categoría, como consecuencia de la variación en la evolución de necesidades del municipio con respecto a las previsiones iniciales del PGOU.
    - Cuando afecte al cambio de uso de espacios libres y zonas verdes de uso público, manteniendo la misma superficie.
3. En todo caso, no tendrán la consideración de modificación, las alteraciones con las que se pretenda una adecuación o desarrollo del PGOU tales como:
  - a) La corrección de errores materiales.
  - b) La modificación en los límites de los Sectores, de las Unidades de Actuación, de las Áreas de Ordenación Detallada, de los ámbitos de Sistemas Generales y dotaciones locales, realizada para adaptarse a límites de la

propiedad o con vistas a facilitar el desarrollo del PGOU, siempre que no supongan alteraciones superiores al 5% de su superficie y no supongan modificación de la cuantía y distribución de la volumetría edificable señalada como vinculante en la correspondiente ficha. Estas alteraciones se podrán introducir en el planeamiento de desarrollo. Cuando afecten a terceros propietarios, no supondrán reducción de sus derechos y si así fuera serán objeto de la compensación legalmente establecida.

- c) El ajuste de las rasantes o adaptación de las alineaciones o líneas de máximo movimiento de la edificación establecidas en el PGOU, a las de las edificaciones existentes salvo que estas estuvieran declaradas fuera de ordenación. Estos ajustes podrán introducirse en el planeamiento de desarrollo previsto o en su defecto mediante la tramitación de un Estudio de Detalle.
  - d) La modificación de los límites territoriales municipales derivados de procedimientos de deslinde, así como la nueva clasificación de los terrenos incorporados.
4. No se considerará necesaria la modificación cuando se produzcan alteraciones en el articulado de normas o legislación aplicable expresamente citados en el PGOU, cuyos cambios se aplicarán automáticamente.

---

## SECCIÓN 3. EFECTOS DE LA APROBACIÓN

---

### □ ARTÍCULO 6. EFECTOS

El PGOU del Ayuntamiento de Piélagos, una vez se produzca su entrada en vigor, producirá los efectos establecidos en la normativa urbanística vigente en cuanto a su ejecutividad, publicidad, obligatoriedad y la declaración de utilidad pública de todas las obras precisas y la necesidad de ocupación de los terrenos, bienes y derechos correspondientes a los efectos de su expropiación, ocupación temporal o imposición de servidumbres.

---

## SECCIÓN 4. DOCUMENTACIÓN E INTERPRETACIÓN

---

### □ ARTÍCULO 7. DOCUMENTACIÓN

De acuerdo con la legislación urbanística vigente el PGOU se compone de los siguientes documentos:

**MEMORIA**, desglosada en :

- a) **Memoria de Información**, conteniendo aspectos relativos al medio físico, socioeconómico, dotaciones y servicios, así como al patrimonio cultural existente.
- b) **Memoria Justificativa**, formada por dos partes:
  - **Parte 1. Antecedentes y Marco Jurídico**, en la que se realiza un análisis sobre los antecedentes y el marco jurídico de aplicación, con especial énfasis en el análisis del planeamiento vigente y su desarrollo y ejecución. Esta parte incorporará también el resultado de los trámites anteriores del documento.
  - **Parte 2. Memoria de Ordenación**, en la que sobre el diagnóstico efectuado a partir de la información obtenida, se describen los objetivos del PGOU, y se justifican y explican el modelo territorial elegido y las determinaciones de carácter general y específico establecidas.
- c) **Memoria de Gestión**, en la que se describen las actividades necesarias para llevar a cabo la ejecución del planeamiento.

Esta Memoria incorpora, a modo de anexos, las determinaciones establecidas para los distintos ámbitos de ordenación propuestos:

- **Anexo 1:** Fichas de Condiciones Particulares de los sectores de Suelo Urbano no Consolidado.
- **Anexo 2:** Fichas de Condiciones Particulares de los sectores de Suelo Urbanizable.
- **Anexo 3:** Fichas de Condiciones Particulares de los Sistemas Generales.
- **Anexo 4:** Fichas de Condiciones Particulares de los ámbitos de Actuaciones Aisladas.
- **Anexo 5:** Ficha del Plan Especial del Parque Litoral de Liencres.

## PLANOS DE INFORMACIÓN

- a) **Serie I:** Información
  - I1: Plan de Ordenación del Litoral (POL)
  - I2: PORN de las Dunas de Liencres, Estuario del Pas y Costa Quebrada
  - I3: Riesgo de Inundabilidad
  - I4: Mapa de Procesos Activos
  - I5: Infraestructuras
  - I6: Servidumbres Aeronáuticas

## ORDENANZAS

Las normas urbanísticas y de edificación, propiamente dichas, que adoptarán el nombre de **Ordenanzas** y se expresarán en forma articulada.

Según el tipo de suelo y el grado de desarrollo a él inherente contendrán el régimen general o detallado de los requisitos de uso, proyectos de urbanización, condiciones técnicas de las obras, cualidades de volumen, uso, características estéticas de los edificios y cuantas regulaciones sean precisas para la ejecución del PGOU.

Incluirán, a modo de anexo, las **Fichas de Elementos Catalogados**, en las que se establece de forma particularizada las condiciones específicas de protección para cada uno de los elementos catalogados.

## ESTUDIO ECONÓMICO

- a) **Viabilidad económica**, en la que se analizará el coste de ejecución de las dotaciones urbanísticas públicas al servicio de la población y del resto de actuaciones públicas, con indicación del carácter público o privado de la financiación, justificando las previsiones que han de realizarse con recursos propios del Ayuntamiento.
- b) **Memoria de Sostenibilidad Económica**, que ponderará el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

## PROGRAMA DE ACTUACIÓN

En el que se incluyen los objetivos, directrices y estrategia del desarrollo a largo plazo para todo el territorio comprendido en el ámbito del PGOU, las previsiones específicas concernientes a la realización de los sistemas generales y las etapas de desarrollo de las distintas actuaciones previstas.

## RESUMEN EJECUTIVO

Incluye una clasificación de los ámbitos en los que el PGOU modifica las determinaciones del PGO'93 y el alcance de dichas modificaciones, así como el régimen transitorio aplicable en tales ámbitos en el periodo que media entre la aprobación inicial de este PGOU y su aprobación definitiva.

## PLANOS DE ORDENACIÓN

- a) **Serie A:** Análisis del planeamiento general vigente  
— A1: Estructura Territorial vigente

— A2: Análisis y desarrollo del PGO'93

b) **Serie P:** Propuesta

— P1: Estructura Territorial

- 1de3. Estructura Territorial
- 2de3. Suelo Rústico de Especial Protección
- 3de3. Usos del Suelo

— P2: Estructura General

— P3: Clasificación del Suelo

— P4: Zonas de Ordenanza

## □ **ARTÍCULO 8. CRITERIOS DE INTERPRETACIÓN**

1. La interpretación del PGOU corresponde al Ayuntamiento de Piélagos en el ejercicio de sus competencias urbanísticas, sin perjuicio de las facultades revisoras propias de la Consejería competente en materia de urbanismo y ordenación territorial del Gobierno de Cantabria con arreglo a la legislación vigente, y de las funciones jurisdiccionales del poder judicial.
2. Sin perjuicio de los criterios de interpretación de las normas establecidos en el Código Civil, en los casos de discrepancia entre los distintos documentos del PGOU, se seguirán, salvo casos evidentes de errata, la siguiente escala de prioridades.
3. En los casos de discrepancia entre los distintos documentos de las Normas, se seguirán, salvo casos evidentes de errata, la siguiente escala de prioridades:
  - a) Prioridad de los documentos normativos escritos, entre los que se incluye la Memoria de Ordenación y la Memoria de Gestión, con respecto a los planos, en general.
  - b) Prioridad de las representaciones grafiadas con respecto a las descripciones escritas en el caso de las delimitaciones de zonas de planeamiento y de los edificios catalogados.
  - c) Prioridad de las cotas sobre las líneas, en el caso de los planos.
  - d) En el caso particular de las alineaciones y fondos edificables, se interpretarán según lo previsto en estas Normas.
  - e) Prioridad de los planos de mayor detalle con respecto a los de menor detalle.(P.ej.: Escala 1:1000, frente a Escala 1:5000)
  - f) Dentro de la misma escala, prioridad para cada tema, del plano específico de aquél, cuando exista.

- g) En la delimitación del Suelo Urbano, Urbanizable y Rústico, prioridad de los planos de zonas urbanas sobre los de las demás.
4. En los casos de duda o imprecisión prevalecerá:
- a) La solución más favorable a la menor edificabilidad y a la mayor dotación de equipamiento comunitario.
  - b) La solución que produzca para su realización menor participación en el coste total por parte del Ayuntamiento y menor necesidad del recurso a contribuciones especiales.
5. Las determinaciones de la Memoria de Ordenación y de Gestión, de las Normas Urbanísticas u ordenanzas y de los Planos de Ordenación son vinculantes salvo manifestación expresa en sentido contrario.

## **□ ARTÍCULO 9. NORMATIVA VIGENTE Y TERMINOLOGÍA ABREVIADA**

1. En todo caso, será de aplicación preferente la legislación sectorial estatal autonómica vigente en cada momento, considerándose las determinaciones de rango superior, entre las que cabe citar:
- a) De carácter estatal:
    - Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
    - Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo.
    - Decreto 2187/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.
    - Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (BOE núm. 221 y 222, de 15 y 16 de septiembre de 1978).
    - Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (BOE núm. 27 y 28, de 31 de enero y 1 de febrero de 1979).
    - Ley 38/1999 de 5 de noviembre de Ordenación de la Edificación.
    - 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.

b) De carácter autonómico:

- Ley 2/2001 de 25 de junio de 2001, de ordenación territorial y régimen urbanístico del suelo de Cantabria.
- Ley de 2/2004, de 27 de septiembre, Plan de Ordenación del Litoral.
- Ley 4/2013, de 20 de junio, relativa al Régimen Jurídico de las Autorizaciones Provisionales de Edificaciones o Actuaciones preexistentes, así como de la adopción de distintas medidas para la agilización de los instrumentos de planeamiento.
- Decreto 65/2010, de 30 de septiembre, por el que se aprueban las Normas Urbanísticas Regionales.
- Ley de Cantabria 8/1993, de 18 de noviembre, del Plan de Gestión de Residuos Sólidos de Cantabria.
- Ley de Cantabria 3/1996, de 24 de septiembre, sobre accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, urbanísticas y de la comunicación.
- Ley de Cantabria 5/1996, de 17 de diciembre, de Carreteras.
- Ley 11/1998, de 13 de octubre de 1998, de Patrimonio Cultural de Cantabria.
- Ley de Cantabria 4/2006, de 19 de mayo, de Conservación de la Naturaleza de Cantabria.
- Ley de Cantabria 6/2006, de 9 de junio, de Prevención de la Contaminación Lumínica.
- Ley de Cantabria 17/2006, de 11 de diciembre, de Control Ambiental Integrado.
- Ley 5/1999, de 24 de marzo, de ordenación del Turismo de Cantabria.
- Ley de Cantabria 2/2014, de 26 de noviembre, de Abastecimiento y Saneamiento de Aguas de la Comunidad Autónoma de Cantabria.

c) De carácter sectorial:

- Ley 22/1998, de 28 de julio, de Costas; así como el R.D. 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas.

- El R.D.L. 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas; así como el R.D. 849/1986, de Reglamento del Dominio Público Hidráulico.
- Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras; R.D. 1812/1994, de 2 de septiembre, Reglamento General de Carreteras y la Orden Ministerial de 16 de diciembre de 1.997, por el que se regulan los accesos a las carreteras del Estado.
- Ley 38/2015, de de 29 de septiembre, del Sector Ferroviario; R.D. 2387/2004, pro el que se aprueba el Reglamento y Orden FOM 2230/2005 por la que se reduce la línea límite de la edificación en zonas urbanas.
- Ley 48/1960, sobre Navegación Aérea, modificada por Ley 55/1999, de Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social; Ley 21/2003, de 7 de julio de Seguridad Aérea; La D.A.3ª y Transitoria 3ª de la Ley 37/2003 de Ruido; Decreto 584/72, de 24 de febrero, de Servidumbres Aeronáuticas, modificado por R.D. 1189/2011, de 19 de agosto y por R.D. 297/2013, de 26 de abril; R.D. 2591/1998, de 4 de diciembre, de Ordenación de los Aeropuertos de Interés General y su Zona de Servicio, modificado por R.D. 297/2013; Artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social; R.D. 1844/2009, por el que se actualizan las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Santander; Orden FOM/926/2005, de 21 de marzo, por el que se regulan la revisión de huellas de ruidos en los aeropuertos de interés general; Orden FOM de 30 de julio de 2.010, por el que se aprueba el Plan Director del Aeropuerto de Santander; Decreto 297/2013, de 26 de abril, por el que se modifica el R.D. 584/1972, de Servidumbres Aeronáuticas.
- Ley 9/2014, 9 de mayo, General de Telecomunicaciones
- Ley 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español.
- Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes modificada por la Ley 21/2015, de 20 de julio
- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.
- Ley 37/2003, de 17 de noviembre del Ruido.

- Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera.
  - Ley 16/2002, de 1 de julio, de prevención y control integrados de la contaminación.
  - Ley 12/2012, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios.
2. En el supuesto de concurrencia de dos o más normas de aplicación será de aplicación preferente la más restrictiva.
3. Los acrónimos que figuren en el articulado de estas Normas tienen el significado que se expresa a continuación:

AA	Actuación Aislada
BOC	Boletín Oficial de Cantabria.
BOE	Boletín Oficial del Estado.
CNAE	Clasificación Nacional de Actividades Económicas
CROTU	Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria.
CTE-DB	Código Técnico de la Edificación – Documento Básico.
ED	Estudio de Detalle
LBA	Ley de Cantabria 3/1996, de 24 de septiembre, sobre accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, urbanísticas y de la comunicación.
LC	Ley 22/1998, de 28 de julio, de Costas
LCAI	Ley de Cantabria 17/2006, de 11 de diciembre, de Control Ambiental Integrado
LCC	Ley de Cantabria 5/1996, de 17 de diciembre, de Carreteras
LCE	Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras
LEA	Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental
LOE	Ley 38/1999 de 5 de noviembre de Ordenación de la Edificación
LOTRUS	Ley 2/2001 de 25 de junio de 2001, de ordenación territorial y régimen urbanístico del suelo de Cantabria
LPC	Ley 11/1998 de 13 de octubre de 1998, de Patrimonio Cultural de Cantabria
LPH	Ley 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español
LSF	Ley 38/2015, de de 29 de septiembre, del Sector Ferroviario
PE	Plan Especial
PESR	Plan Especial de Suelo Rústico

PGOU	Plan General de Ordenación Urbana
PP	Plan Parcial
PU	Proyecto de Urbanización
SR	Suelo Rústico
SSGG	Sistemas Generales
SSLL	Sistemas Locales
STM	Servicios Técnicos Municipales
SU	Suelo Urbano
SUnC	Suelo Urbano no Consolidado
SUR	Suelo Urbanizable
TRLA	Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas
TRLSRU	Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana
UA	Unidad de Actuación

## ***Capítulo 2. Elementos de la estructura urbanística del territorio***

---

### **SECCIÓN 1. ESTRUCTURA URBANÍSTICA GENERAL**

---

#### **❑ ARTÍCULO 10. DEFINICIÓN**

El territorio del municipio de Piélagos se estructura mediante la clasificación del suelo, los sistemas de comunicaciones, de espacios libres, de equipamiento comunitario y la asignación a las diferentes zonas de los usos globales y la intensidad de los mismos.

#### **❑ ARTÍCULO 11. CLASIFICACIÓN DEL SUELO**

1. El PGOU clasifica el territorio del municipio de Piélagos en las siguientes clases de Suelo:
  - a) Suelo Urbano (SU)
  - b) Suelo Urbanizable (SUR)
  - c) Suelo Rústico (SR)
2. El régimen aplicable a cada una de esas clases de Suelo será el que estas Normas Urbanísticas determinan en sus diferentes epígrafes:
  - a) Título III, para el Suelo Urbano
  - b) Título IV, para el Suelo Urbanizable
  - c) Título V, para el Suelo Rústico

## ❑ ARTÍCULO 12. SISTEMAS

Los sistemas del presente PGOU serán generales y locales, de conformidad con la legislación urbanística vigente.

---

## SECCIÓN 2. SISTEMAS GENERALES

---

### ❑ ARTÍCULO 13. DEFINICIÓN

1. Son Sistemas Generales (SSGG) aquellos que aseguran el funcionamiento urbanístico en el ámbito del Plan de forma integrada, permitiendo las necesarias interrelaciones entre las áreas y sus funciones y siendo en definitiva de interés general para todo el conjunto ordenado.
2. Los SSGG definidos por el PGOU se señalan, sin perjuicio de la clasificación del suelo, en el Plano de Estructura Territorial.
3. Los SSGG se clasifican como sigue:
  - a) Sistema General de Comunicaciones.
  - b) Sistema General de Equipamientos.
  - c) Sistema General de Servicios Urbanos.
  - d) Sistema General de Espacios Libres.

### ❑ ARTÍCULO 14. RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES

1. A efectos de su ordenación, valoración y forma de obtención del suelo, en el PGOU se establecen los criterios en función del tipo de suelo del que forman parte o al que se adscriben:
  - a) Sistemas Generales en Suelo Urbano.
  - b) Sistemas Generales adscritos a Suelo Urbano No Consolidado.
  - c) Sistemas Generales adscritos a Suelo Urbanizable.
  - d) Sistemas Generales en Suelo No Urbanizable.
2. La adscripción de los Sistemas Generales a las distintas clases de suelo queda reflejada en los planos de clasificación y calificación del suelo, así como en las fichas particulares de los sectores del Suelo Urbanizable (*Anexo 2 de la Memoria de Gestión de este PGOU*).
3. Los terrenos afectos a Sistemas Generales se obtendrán mediante el procedimiento establecido en la legislación urbanística vigente.

## **SUBSECCIÓN 2A. SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES**

### **▣ ARTÍCULO 15. DEFINICIÓN**

1. El Sistema General de Comunicaciones comprende los terrenos e infraestructuras destinados a la comunicación y transporte de las personas y mercancías que permiten las relaciones en el interior del municipio y de éste con el exterior. Se representan en planos con las siglas SR.PIF.
2. Está formado por los elementos que se relacionan a continuación, a su paso por el municipio. Todos ellos se señalan en el *Plano de Estructura Territorial*.
  - a) Las Carreteras de la Red de Interés General del Estado:
    - A-67
    - A-8 (en construcción)
    - S-30
    - N-611
    - N-623
    - N-634
  - b) Las Carreteras de la Red Autonómica de Cantabria:
    - Red Primaria:
      - CA-144: Boo de Guarnizo - Cianca
    - Red Secundaria:
      - CA-231: Corbán - Liencres - Puente Arce
      - CA-232: Puente Arce - Miengo - Requejada
      - CA-233: Puente Arce - Renedo
      - CA-234: Renedo - Zurita
      - CA-240: Maliaño - Puente Arce
    - Red Local:
      - CA-303: El Ramo - Liencres
      - CA-304: El Ramo - Boo de Piélagos
      - CA-305: Acceso a playa de Valdearenas
      - CA-313: Escobedo - Alto de la Morcilla
      - CA-320: Travesía de Oruña
      - CA-321: Oruña - Vioño
      - CA-332: Zurita - Las Presillas
      - CA-333: Acceso a la iglesia de San Julián
      - CA-334: Zurita - Sierrapando

- CA-403: Parbayón - Riosapero
- c) Cualquier otra carretera existente o de nueva construcción, cuya tutela corresponda al Estado o al Gobierno de Cantabria.
- d) Las redes de ferrocarril:
  - Línea regional de FEVE Cabezón-Santander
  - Línea de RENFE Santander-Madrid.

#### ❑ ARTÍCULO 16. NORMATIVA APLICABLE

Las condiciones particulares de uso del suelo y de la edificación de estos sistemas se remiten a la legislación sectorial vigente en función de la naturaleza del servicio o instalación.

### SUBSECCIÓN 2B. SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS

---

#### ❑ ARTÍCULO 17. DEFINICIÓN

1. El Sistema General de Equipamientos comprende todos aquellos suelos destinados a usos públicos al servicio del interés comunitario o social para fines educativos, sanitarios, culturales, de ocio, etc., ya sean de ámbito municipal o supramunicipal.
2. Todos ellos se señalan en el los planos *Estructura General, P2*, y de *Clasificación del Suelo, P3* de este PGOU con la denominación en planos de SG-EQ.

#### ❑ ARTÍCULO 18. NORMATIVA APLICABLE

1. Las condiciones particulares de uso del suelo y de la edificación de estos sistemas se desarrollan en la Ordenanza de Suelo Urbano de *Equipamientos y Servicios (EQ)* de estas Normas y en la ficha correspondiente, cuando estén incluidos en un área de equidistribución y/o adscritos a un Sector de Suelo Urbanizable (*Anexo 2* de la *Memoria de Gestión* de este PGOU).
2. La relación de SS.GG. EQ figura en el *Anexo 3 de la Memoria de Gestión*.

### SUBSECCIÓN 2C. SISTEMA GENERAL DE SERVICIOS URBANOS

---

#### ❑ ARTÍCULO 19. DEFINICIÓN

El Sistema General de Servicios Urbanos tiene por objeto garantizar la reserva de suelos destinados a acoger instalaciones e infraestructuras relacionadas con los servicios urbanos básicos: abastecimiento y saneamiento de aguas, abastecimiento de energía eléctrica, redes de gas, telecomunicaciones, etc.

## ❑ ARTÍCULO 20. NORMATIVA APLICABLE

Las condiciones particulares de uso del suelo y de la edificación de estos sistemas se remiten a la legislación sectorial vigente en función de la naturaleza del servicio o instalación.

## **SUBSECCIÓN 2D. SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES**

---

### ❑ ARTÍCULO 21. DEFINICIÓN

1. El Sistema General de Espacios Libres tiene por objeto garantizar la reserva de espacios destinados al esparcimiento y ocio de la población, proteger las zonas y establecimientos que lo requieran y conseguir una mejor composición estética del paisaje urbano.
2. Está formado por parques y jardines públicos, zonas deportivas al aire libre y áreas de ocio y descanso, considerándose excluidos del mismo los terrenos de sistemas locales al servicio directo de un sector o unidad de actuación y los espacios naturales protegidos.
3. La relación de SS.GG. EL figura en el *Anexo 3 de la Memoria de Gestión*.

### ❑ ARTÍCULO 22. NORMATIVA APLICABLE

Las condiciones particulares de uso del suelo y la edificación de estos sistemas se desarrollan en la Ordenanza de Suelo Urbano correspondiente a *Espacios libres* (EL) de estas Normas.

---

## **SECCIÓN 3. SISTEMAS LOCALES**

---

### ❑ ARTÍCULO 23. DEFINICIÓN

1. Son Sistemas Locales (SSLL) los que, prolongando las prestaciones y dotaciones de los elementos que componen los Sistemas Generales, proporcionan servicio a cada uno de los Sectores de nuevo desarrollo, respondiendo a las necesidades concretas de cada uno de ellos.
2. A los efectos de este PGOU y en su ámbito de aplicación, los SSLL se clasifican como sigue:
  - a) Sistema Local de Comunicaciones.
  - b) Sistema Local de Espacios Libres.
  - c) Sistema Local de Equipamientos.
3. Los Sistemas Locales cumplirán los mínimos estipulados en las fichas de los sectores de nuevo desarrollo (*Anexos 1 y 2 de la Memoria de Gestión*) y se adecuarán, en todo caso, a la normativa de aplicación.

## ❑ ARTÍCULO 24. RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS LOCALES

1. Atendiendo a la clasificación y categorización de suelo los terrenos destinados a sistemas o dotaciones locales se obtendrán por los procedimientos previstos en la normativa urbanística vigente.

## SUBSECCIÓN 3A. SISTEMA LOCAL DE COMUNICACIONES

---

### ❑ ARTÍCULO 25. DEFINICIÓN

Es aquel que garantiza el funcionamiento y accesibilidad del área en que se encuentra y su adecuada conexión con el Sistema General de Comunicaciones. Está formado por todas las vías existentes o de nueva construcción, incluidas las áreas específicas de aparcamiento, que no formen parte del Sistema General de Comunicaciones tal como se define éste en de estas Normas.

### ❑ ARTÍCULO 26. NORMATIVA APLICABLE

1. Su funcionamiento, régimen y control estará regido por estas Normas Urbanísticas.
2. En el Suelo Urbano y Urbanizable, la construcción, reparación o mejora de la red de viario local se ajustará a lo dispuesto en las *Condiciones Generales de la Urbanización* recogidas en el Capítulo 2 del Título II de estas Normas.
3. En el Suelo Rústico, serán de aplicación las condiciones establecidas en el Título V de estas Normas.

## SUBSECCIÓN 3B. SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES

---

### ❑ ARTÍCULO 27. DEFINICIÓN

1. Los elementos del Sistema Local de Espacios Libres cumplen idéntica función que los del Sistema General, diferenciándose por su menor ámbito de influencia.
2. Comprenden los parques, jardines, áreas de juegos infantiles y zonas deportivas al aire libre situados en el ámbito de la unidad de actuación a la que dan servicio. Se delimitan en los *Planos Zonas de Ordenanza* con la denominación de EL.

### ❑ ARTÍCULO 28. NORMATIVA APLICABLE

1. Para su cómputo y dimensionamiento, se cumplirán las condiciones establecidas en el artículo 40 de la LOTRUS y en el artículo 14.1 del Plan de Ordenación del Litoral.

2. Regirán asimismo las condiciones establecidas en el planeamiento de desarrollo del Sector.

### **SUBSECCIÓN 3C. SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTO**

#### **▣ ARTÍCULO 29. DEFINICIÓN**

1. Los elementos del Sistema Local de Equipamiento cumplen la misma función urbana que los del Sistema General, de los que se diferencian por su menor ámbito de influencia.
2. Se delimitan en los *Planos de Zonas de Ordenanza* con la denominación de EQ.

#### **▣ ARTÍCULO 30. NORMATIVA APLICABLE**

1. Para su cómputo y dimensionamiento, se cumplirán las condiciones establecidas en el artículo 40 de la LOTRUS y en el artículo 14.1 del Plan de Ordenación del Litoral.
2. Regirán las condiciones establecidas en el planeamiento de desarrollo del Sector .



## ***Capítulo 3. Gestión y Ejecución del PGOU***

---

### **SECCIÓN 1. PROGRAMACIÓN**

---

#### **▣ ARTÍCULO 31. CONSIDERACIONES GENERALES**

1. La ejecución o gestión urbanística comprende el conjunto de actuaciones públicas o privadas, encaminadas a plasmar en el terreno las previsiones del planeamiento, incluyendo las operaciones necesarias para concretar el derecho de los afectados a la justa distribución de beneficios y cargas y el cumplimiento de los deberes de cesión y urbanización.
2. La materialización de las determinaciones del PGOU y/o la de las figuras de planeamiento que se tramiten para su desarrollo, tales como Planes Especiales, Planes Parciales o Estudios de Detalle, se llevará a cabo a través de instrumentos de gestión tales como la normalización de fincas, la expropiación forzosa, la ocupación directa, la reparcelación, los convenios urbanísticos, etc, que podrán aplicarse conforme a lo establecido en la legislación urbanística vigente.
3. En la Memoria de Gestión se detallan todos los procesos dirigidos a la gestión y ejecución del PGOU.

#### **▣ ARTÍCULO 32. EFECTOS DE LA PROGRAMACIÓN DEL PGOU**

1. La programación reflejada en el Programa de Actuación del PGOU es vinculante en los términos allí expresados, a excepción de la programación de los sectores de suelo urbano no consolidado, salvo que se señale lo contrario en su ficha de condiciones particulares.
2. Para el desarrollo del Suelo Urbanizable Delimitado, se respetará el orden establecido según las etapas del Programa de Actuación, de forma que en las áreas de uso residencial, sin perjuicio de que pueda iniciarse su gestión en cualquier momento, no se pueda iniciar la tramitación de un Proyecto de

- Urbanización si no se ha ejecutado el 75% de la superficie edificable destinada a viviendas, programada en la etapa anterior, es decir, cuando se hayan concedido, en esa proporción, las correspondientes licencias de *primera ocupación* de las edificaciones residenciales.
3. No obstante, amparándose en el cumplimiento de los principios de continuidad y funcionalidad que han de garantizar la sostenibilidad de la planificación, podrán desarrollarse dentro del periodo temporal de su etapa, aquellos sectores que cumplan las siguientes condiciones:
    - a) Que su Plan Parcial pueda delimitar unidades de actuación en contacto con el suelo urbano consolidado o con una urbanización ejecutada en desarrollo de otro sector colindante.
    - b) Que en el caso de estar condicionado a la disponibilidad de una infraestructura de servicios, pueda adelantar su gestión y ejecución, presentando para ello las garantías necesarias.
    - c) Que permita adelantar la obtención de sistemas generales adscritos.
  4. Se podrá adelantar la gestión necesaria para obtención de las dotaciones públicas de sistema general y/o local, siempre que se resuelva simultáneamente la adecuada accesibilidad viaria desde las infraestructuras existentes y la conexión con los servicios correspondientes.
  5. La prolongación de la ejecución de un sector en el periodo correspondiente a la siguiente etapa del Programa de Actuación, no supone la modificación de éste.

---

## SECCIÓN 2. ÁMBITOS DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN

---

### □ ARTÍCULO 33. ÁMBITOS

1. En el Suelo Urbano Consolidado la gestión urbanística se llevará a cabo mediante las **Actuaciones edificatorias**, entendidas como aquellas que pueden llevarse a cabo directamente sobre los solares existentes sin precisar más requisito que la licencia de obras correspondientes. Son actuaciones edificatorias tanto las de nueva edificación y/o sustitución de las existentes, como las de rehabilitación edificatoria. Se trata de las actuaciones propias de lo que habitualmente se denomina suelo urbano de aplicación directa, y deberán ceñirse a los parámetros edificatorios, régimen de usos y demás condiciones específicas establecidas por la Zona de Ordenanza asignada a cada solar. Cuando estas actuaciones están afectadas por nuevas alineaciones fijadas en el PGOU, el propietario deberá completar a su costa la urbanización y los servicios necesarios hasta que la parcela tenga condición de solar y ceder al Ayuntamiento los terrenos destinados a viales y espacios libres públicos afectados por dichas alineaciones.
2. En el Suelo Urbano no Consolidado y en el Suelo Urbanizable la gestión urbanística se llevará a cabo mediante **actuaciones integradas** que toman como ámbito el de los sectores delimitados en los Planos de Ordenación del PGOU.

#### ❑ ARTÍCULO 34. SECTORES

1. Se entiende por Sector el ámbito de ordenación propio de un Plan Parcial delimitado por el PGOU para la regulación detallada del suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable.

El ámbito de un sector puede ser continuo o discontinuo.

2. Las características propias de cada Sector se especifican en los Anexos 1 y 2 de la *Memoria de Gestión*.
1. Aunque en las fichas de Condiciones Particulares (Anexos 1 y 2 de la *Memoria de Gestión*) se define cada Sector como una única Unidad de Actuación para su gestión, éstos podrán dividirse en varias en virtud de lo dispuesto en la legislación urbanística vigente.

#### ❑ ARTÍCULO 35. UNIDADES DE ACTUACIÓN

1. Las Unidades de Actuación son los ámbitos delimitados para el correcto desarrollo del Sector, garantizando la equidistribución de beneficios y cargas.
2. En este PGOU se define cada Sector como una única Unidad de Actuación (UA), sin perjuicio de que el Plan Parcial que lo desarrolla pueda dividirla en varias unidades de actuación.

#### ❑ ARTÍCULO 36. REAJUSTE Y MODIFICACIÓN DE ÁMBITOS

Los Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle podrán modificar los límites de los Sectores y de las Áreas de Ordenación Específica, de los ámbitos de Sistemas Generales y de las dotaciones locales para adaptarlos a límites de la propiedad y/o con vistas a facilitar el desarrollo del PGOU, siempre que no supongan alteraciones superiores al 5% de su superficie y no impliquen modificación de la cuantía y distribución de la volumetría edificable señalada como vinculante en la correspondiente ficha.

---

### SECCIÓN 3. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

---

#### ❑ ARTÍCULO 37. PLANES ESPECIALES

1. Sin perjuicio de lo dispuesto en el PGOU y en la legislación vigente, en el Suelo Rústico de Protección Ordinaria de tipo 1 (SR.PO-1) podrán redactarse Planes Especiales de Suelo Rústico (PESR) cuyo objetivo sea la producción de suelo para la construcción de viviendas unifamiliares aisladas y/o de instalaciones vinculadas a actividades artesanales, culturales, de ocio y turismo rural, con los siguientes condicionantes:
  - a) La delimitación del ámbito del PESR únicamente podrá integrar terrenos categorizados como SR.PO-1.

- b) Al menos el 50% de las parcelas integrantes del ámbito delimitado deberán estar edificadas o tener licencia de obras concedida en el momento de la aprobación del PESR.
- c) Se minimizará la apertura de nuevos viales, primando la adecuación y mejora tanto del viario existente como de los espacios públicos. Preferentemente, estos nuevos viales serán de coexistencia o tráfico compartido, evitando la aparición de bordillos resaltados y demás soluciones propias del suelo urbano.
- d) En la medida de lo posible, los nuevos viales conectarán viales existentes, de modo que se minimice la aparición de soluciones en fondo de saco. En caso de ser inevitables, estos fondos de saco se proyectarán a la manera de pequeñas plazas, evitando en todo caso el diseño de rotondas circulares ajenas por completo a las estructuras viarias propias del medio rural.
- e) En cuanto a las condiciones de urbanización y edificación, se tendrá en cuenta lo dispuesto en el *Decreto 65/2010, de 30 de septiembre, por el que se aprueban las Normas Urbanísticas Regionales (NUR)*, especialmente en la Sección 4ª del Título III, y en las Condiciones particulares de la edificación en suelo urbano (artículos 89 y siguientes).
- f) En todo lo aquí no regulado, el PESR podrán establecer sus propias condiciones, siempre dentro del marco definido por la normativa vigente, en especial la LOTRUS en sus disposiciones Adicional Quinta y Transitoria Novena.

## ❑ ARTÍCULO 38. PLANES PARCIALES

1. Los Planes Parciales habrán de atenerse en todo a lo dispuesto en la Ficha de Condiciones Particulares relativa al Sector que desarrollan, excepto en lo referente a la ordenación que aparece como *Imagen no Vinculante*, que es meramente orientativa.
2. Los Planes Parciales habrán de tener entre sus objetivos la sostenibilidad y la protección ambiental, tanto del Sector que desarrollan como de los ámbitos, limítrofes o aún lejanos, a los que dicho desarrollo pudiera afectar.
  - a) Las propuestas de ordenación se adaptarán a las características topográficas del terreno al objeto de minimizar los movimientos de tierras y favorecer la integración paisajística.
  - b) El Plan Parcial habrá de acompañarse de un Estudio de Integración Paisajística y Adecuación al Entorno en aquellos casos en que la pendiente media del Sector supere el 15%.
  - c) A la hora de establecer las reservas para dotaciones locales, espacios libres y equipamientos públicos, el Plan Parcial podrá concentrar su localización sin perjuicio de respetar las determinaciones mínimas establecidas en la legislación urbanística.

- d) Cuando el desarrollo del Sector implique un incremento relevante del tráfico rodado que pueda comprometer la capacidad del viario existente, el Plan Parcial adjuntará un Estudio de Tráfico.
  - e) El diseño de las redes de servicios urbanos seguirá criterios de minimización de impacto energético y ambiental.
3. Los Planes Parciales deberán justificar que al menos el 60% de la superficie edificable máxima se destina a los usos que en las *Fichas de Condiciones Particulares* se establecen como Característicos para el Sector. El PP podrá elegir entre referir el porcentaje mínimo al desarrollo futuro de cada solar o aplicarlo al conjunto de las parcelas que constituyen el ámbito, debiendo en cualquier caso explicitar y justificar adecuadamente la opción escogida.
4. Cuando en su ámbito se hayan detectado riesgos naturales, los Planes Parciales incorporarán un Estudio Geotécnico, o establecerán la obligatoriedad de su redacción en fases posteriores.

#### **▣ ARTÍCULO 39. ESTUDIOS DE DETALLE**

Sin perjuicio de lo dispuesto en la normativa urbanística de aplicación será preceptiva la redacción de un Estudio de Detalle (ED) para un área determinada en los siguientes supuestos:

- a) Cuando así se establezca en el PGOU.
- b) Apertura de viales secundarios que completen el sistema viario definido por este PGOU, proporcionando acceso a las nuevas edificaciones, siempre que no supongan la alteración de la estructura general del mismo.
- c) Cuando de la entidad de la intervención y/o de las características de la Zona de Ordenanza de aplicación se pudieran deducir más de una alternativa volumétrica que afectase significativamente a la ordenación del entorno. En este caso el ED tomará como ámbito la superficie completa del entorno afectado por la intervención.
- d) En aquellos Sectores de Suelo Urbano No Consolidado para los que este PGOU establece el Estudio de Detalle como instrumento de planeamiento de desarrollo.

---

### **SECCIÓN 4. EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO: PROYECTO Y OBRAS DE URBANIZACIÓN**

---

#### **▣ ARTÍCULO 40. PROYECTO DE URBANIZACIÓN**

1. Las figuras de planeamiento anteriormente descritas se ejecutarán a través del correspondiente Proyecto de Urbanización (PU) del ámbito de la actuación. Los PU como proyectos de obras tienen la finalidad de

materializar las determinaciones del instrumento de planeamiento que ejecuten, mediante la construcción de los elementos en él previstos.

2. Los PU podrán ser también promovidos para la adecuación o mejora del espacio público sin otro requisito que la decisión municipal, siempre que no se modifiquen las disposiciones del PGOU para el Suelo Urbano.

#### **□ ARTÍCULO 41. CONTENIDO DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN**

1. Con carácter general, los Proyectos de Urbanización comprenderán la documentación señalada en la legislación urbanística y sectorial vigentes, esto es, una memoria descriptiva de las características de las obras, plano de situación en relación con el conjunto urbano y planos de proyecto y de detalle, mediciones, cuadros de precios, presupuesto y pliego de condiciones de las obras y servicios.
2. El Proyecto de Urbanización contendrá las determinaciones precisas para las redes y servicios que se enumeran a continuación, en la medida en que para cada tipo de proyecto se exija la totalidad de las redes y servicios o sólo parte de ellas:
  - a) Movimiento de tierras.
  - b) Pavimentación de calzadas, itinerarios peatonales y ciclables, y cualesquiera de los espacios que este PGOU fije en su documentación gráfica que hayan de ser utilizados por el público.
  - c) Red de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.
  - d) Red de alcantarillado para evacuación de aguas pluviales y residuales y depuración en su caso.
  - e) Red de distribución de energía eléctrica.
  - f) Red de alumbrado público.
  - g) Jardinería de los espacios públicos.
  - h) Elementos de mobiliario urbano que se consideran necesarios (bancos, fuentes, papeleras, etc.).
  - i) Señalización vial.
  - j) Cualesquiera otros elementos o redes que se juzguen imprescindibles.

#### **ARTÍCULO 42. GARANTÍAS DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN**

1. El promotor de un Proyecto de Urbanización deberá de aportar, con carácter previo a su aprobación, garantía de la correcta ejecución de las obras de urbanización, en metálico, aval bancario o seguro de caución, correspondiente a un importe equivalente al 6% del importe total del presupuesto de las obras de urbanización, todo ello, sin perjuicio de la

afección de las parcelas resultantes del proyecto de compensación o de reparcelación a las cargas de urbanización.

2. La garantía de las obras de urbanización presentada responderá de la correcta ejecución de las obras de urbanización durante un año computado desde la fecha del acta de recepción provisional de las obras de urbanización y será devuelto una vez transcurrido el plazo y tras la suscripción del acta de recepción definitiva de las obras de urbanización.
3. En los supuesto en los que, o bien el PGOU o el Plan Parcial correspondiente establezca la obligación de los propietarios de constituirse en entidades urbanísticas de conservación, la garantía aportada en concepto de la correcta ejecución de las obras de urbanización será devuelta al promotor una vez sean entregadas las obras de urbanización al Ayuntamiento, mediante la suscripción de la correspondiente Acta de Recepción Provisional. Desde éste momento, la entidad de conservación constituida asumirá la conservación y mantenimiento de las obras de urbanización durante el plazo de su duración, finalizado el cuál procederá a la entrega definitiva de las obras de urbanización a la Administración, mediante la suscripción del Acta de Recepción Definitiva.

#### **▣ ARTÍCULO 43. DE LAS OBRAS ORDINARIAS DE URBANIZACIÓN**

1. Se entenderán obras ordinarias de urbanización las que se correspondan al desarrollo de parcelas clasificadas como suelo urbano consolidado que no se correspondan con la materialización de las determinaciones que el instrumento de planeamiento prevea ejecutar, esto es, con las actuaciones asistemáticas.
2. Los proyectos de obras ordinarias de urbanización se presentarán de forma individualizada, o bien, en anexo separado del proyecto de edificación, en el caso de que se presente simultáneamente con las obras de edificación.
3. En los supuestos de obras ordinarias de urbanización el promotor deberá de presentar con anterioridad al inicio de las obras una garantía de la correcta ejecución de las obras de urbanización, en metálico, aval bancario o seguro de caución, correspondiente a un importe equivalente al 100% del importe total del presupuesto de las obras de urbanización.
4. La garantía de las obras de urbanización presentada responderá de la correcta ejecución de las obras de urbanización durante un año computado desde la fecha del acta de recepción provisional de las obras de urbanización y será devuelto una vez transcurrido el plazo, tras la suscripción del acta de recepción definitiva de las obras de urbanización.
5. No obstante, y sin perjuicio de lo anterior, una vez recepcionadas provisionalmente las obras de urbanización, el promotor podrá solicitar la devolución del aval previa aportación de otro aval, fianza, seguro o metálico que garantice la conservación y mantenimiento de las obras durante el año de garantía por un importe equivalente al 10% del presupuesto de ejecución. En el supuesto de que se recepcionen las obras de urbanización con defectos menores a subsanar el importe de la garantía

no podrá ser superior al importe de éstas, sin que en ningún caso pueda exceder del 20% del presupuesto de ejecución.

---

## **SECCIÓN 5. SISTEMAS DE ACTUACIÓN**

---

### **□ ARTÍCULO 44. SISTEMAS DE ACTUACIÓN**

1. Los sistemas de ejecución del planeamiento por zonas integradas en unidades completas de actuación serán los siguientes:
  - a) Compensación.
  - b) Cooperación.
  - c) Expropiación.
  - d) Concesión de obra urbanizadora.
2. En la aplicación de cualquiera de los sistemas señalados se cumplirá lo establecido en en la legislación urbanística vigente de aplicación.

---

## **SECCIÓN 6. OTRAS FORMAS DE ACTUACIÓN**

---

### **□ ARTÍCULO 45. ACTUACIONES AISLADAS**

1. En el Suelo Urbano consolidado la gestión urbanística se llevará a cabo mediante Actuaciones Aisladas. Este mecanismo será aplicable en los siguientes casos:
  - a) En las actuaciones aisladas para la apertura y/o mejora de viario, entendidas como ámbitos delimitados con el propósito de mejorar la red viaria del suelo urbano consolidado. Algunas de estas actuaciones aisladas pueden estar adscritas a sectores del Suelo Urbano no Consolidado o del Suelo Urbanizable.
  - b) En actuaciones aisladas vinculadas a sectores de suelo urbano no consolidado o de suelo urbanizable, por resultar necesaria su ejecución previa o simultánea con la del sector para la correcta consecución de los objetivos de éste.
2. Las características propias de las Actuaciones Aisladas definidas en el PGOU se especifican en el *Anexo 4 de la Memoria de Gestión*.

## ***Capítulo 4. Intervención municipal en la edificación y el uso del suelo***

---

### **SECCIÓN 1. DISPOSICIONES GENERALES**

---

#### **▣ ARTÍCULO 46. ACTOS SUJETOS A LICENCIA**

1. Estarán sujetos a licencia, a los efectos de la aplicación de este PGOU y según lo previsto en la LOTRUS, los siguientes actos de edificación y uso del suelo y del subsuelo:
  - a) Las obras de construcción de edificaciones e instalaciones de nueva planta de todas clases, incluido el montaje de construcciones prefabricadas, silos, invernaderos, etc.
  - b) Las obras de ampliación de edificios e instalaciones de todas clases existentes.
  - c) Las obras de modificación o reforma, sin ampliación, que afecten a la estructura o al aspecto exterior de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.
  - d) Las obras que modifiquen la disposición interior de los edificios, cualquiera que sea su uso y las de primera adecuación de locales para su uso.
  - e) La demolición de las edificaciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente, incluido el desmontaje de construcciones prefabricadas.
  - f) Las obras de urbanización que se soliciten con carácter previo a la edificación y que no se encuentren amparadas por un Proyecto de Urbanización.
  - g) La construcción de cierres de fincas exceptuados los vegetales.

- h) La instalación de servicios públicos, incluidos transformadores y líneas generales de energía eléctrica.
  - i) La instalación de cementerios de vehículos y de almacenaje de desechos.
  - j) Los movimientos de tierra tales como desmontes, explanación, excavación, terraplenado, depósitos de materiales y de extracción de áridos salvo que tales actos estén detallados y programados como obras a ejecutar en un proyecto de urbanización o de edificación aprobado o autorizado en cuyo caso los movimientos de tierra citados deberán adecuarse exactamente a lo previsto en el proyecto en cuestión.
  - k) Las parcelaciones urbanísticas y divisiones de la propiedad, en los términos expresados por el TRLSRU, así como las disposiciones concordantes y complementarias contenidas en la LOTRUS y en este PGOU.
  - l) La primera utilización y ocupación de los edificios e instalaciones en general.
  - m) El uso de suelo sobre las edificaciones e instalaciones de todas clases existentes.
  - n) La modificación del uso de los edificios e instalaciones en general, sin realizarse simultáneamente obras de reforma o ampliación.
  - o) Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamiento, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso al que se destine el subsuelo, dentro de las limitaciones de usos del subsuelo que se señalen en los apartados específicos de estas ordenanzas.
  - p) La plantación, así como la tala, quema o destrucción por cualquier otro medio de árboles formando masa arbórea, o bien de ejemplares singulares de cualquier especie, estén sujetos a protección o no.
  - q) La instalación de rótulos o carteles de publicidad o de otro tipo y siempre que los mismos sean autorizables de conformidad con su propia normativa.
  - r) La instalación de rótulos o carteles vinculados a edificaciones y visibles desde la vía pública y siempre que los mismos sean autorizables de conformidad con su propia normativa.
  - s) Cuantos otros actos, de acuerdo con la normativa de desarrollo.
2. La sujeción a licencia urbanística rige sin excepción para las personas y entidades privadas y para las Administraciones Públicas o Entidades de derecho público que administren bienes de éstas, distintas del Ayuntamiento de Piélagos, aún cuando las actuaciones sujetas afecten a

terrenos pertenecientes al dominio o patrimonio público, salvo en los supuestos expresamente exceptuados por norma de rango de Ley.

---

## **SECCIÓN 2. LICENCIAS URBANÍSTICAS**

---

### **▣ ARTÍCULO 47. DOCUMENTACIÓN**

1. Las licencias serán solicitadas en modelo oficial impreso facilitado por el Ayuntamiento, acompañando de los documentos pertinentes, propios a cada caso.
2. El proyecto técnico con base al cual se solicita una licencia deberá cumplir los requerimientos en cuanto a visado colegial o documento que legalmente lo sustituya que la normativa vigente y las ordenanzas municipales al respecto estipulen, e irá necesariamente complementado por una Memoria Urbanística, como documento específico e independiente, en el que se indicará la finalidad y uso de la construcción o actuación proyectada, razonándose su adecuación a la ordenación vigente. Dicha memoria se acompañará del correspondiente plano de situación a escala mínima 1:10.000 y 1:2.000 según se trate de terrenos situados en Suelo Rústico, o en Suelo Urbano y Urbanizable, respectivamente, así como del informe urbanístico emitido por los servicios técnicos municipales.
3. Las obras correspondientes a las obras de urbanización ordinarias se presentarán en proyecto separado o como anexo al proyecto de edificación, en su caso.

### **▣ ARTÍCULO 48. LICENCIAS DE PARCELACIÓN Y DE DIVISIÓN DE LA PROPIEDAD**

1. Está sujeto a previa licencia municipal todo acto de parcelación urbanística, considerándose como tal la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes efectuada con fines edificatorios.
2. Se presumirá que una parcelación es urbanística cuando en una finca matriz se realicen obras de urbanización, subdivisión de un terreno en lotes, o edificación en forma conjunta; o cuando aun no tratándose de una actuación conjunta pueda deducirse la existencia de un plan de urbanización unitario.
3. En todo caso, se considerará que una parcelación tiene carácter urbanístico cuando se concurra, al menos unas de las siguientes manifestaciones:
  - a) Tener una distribución y forma parcelaria impropia de los fines rústicos o en pugna con las pautas tradicionales de parcelación para usos agropecuarios en la zona en que se encuentre.
  - b) Disponer de accesos viarios comunes exclusivos para toda la parcelación que no aparezcan señalados en las representaciones cartográficas oficiales, o disponer de vías comunales rodadas en su interior, asfaltadas o compactadas.

- c) Disponer de servicios comunes para el conjunto de las parcelas que discurran por espacios comunales o privados siempre que quepa considerarse como instalaciones comunes.
4. Las Licencias de Parcelación Urbanística se concederán sobre la base de un proyecto con el siguiente contenido:
  - a) **Memoria justificativa** de las razones de la parcelación y de sus características, en función de las determinaciones de las presentes Normas, sobre las que se fundamenta. En ella se describirá cada finca original existente y cada una de las nuevas parcelas, debiéndose hacer patente que éstas últimas son aptas para el uso que la Norma les asigna y, en su caso, que son aptas para la edificación. Igualmente, se definirán las colindancias con las parcelas contiguas mediante cuadros resumen y planos.
  - b) **Planos de estado actual**, a escala 1:500 como mínimo, donde se señalen las fincas originarias registrales representadas en el parcelario oficial, las edificaciones, los servicios afectados y arbolado existentes y los usos de los terrenos.
  - c) **Planos de parcelación**, a escala 1:1000 como mínimo, en los que aparezcan claramente reflejadas cada una de las parcelas resultantes.
  - d) **Propuesta de cédula urbanística** de cada parcela resultante.
5. La Licencia de Parcelación Urbanística se entenderá concedida con los acuerdos de aprobación de los proyectos de reparcelación, compensación o normalización de fincas, y podrá concederse simultáneamente con los de aprobación definitiva de los Planes Parciales y Especiales que incluyan planos parcelarios con las características requeridas más arriba, así como los Estudios de Detalle que afecten a la configuración de las parcelas.
6. Cualquier otra forma de división de la propiedad, con independencia de su fin y la clase de suelo, estará sujeta a previa licencia municipal, y su autorización requerirá la misma tramitación y documentación que la prevista para las parcelaciones urbanísticas.
7. El Ayuntamiento comunicará de oficio a los Registradores de la Propiedad competentes todos los acuerdos de aprobación definitiva, o de desaprobación de los instrumentos de planeamiento y gestión que contengan parcelaciones o reparcelaciones, así como las resoluciones que concedan o denieguen licencias de parcelación y las que declaren la ilegalidad de las parcelaciones existentes. Con los acuerdos se remitirán copias autorizadas de los correspondientes planos parcelarios y de las respectivas cédulas urbanísticas.
8. Las licencias de parcelación que dispongan de acceso o colinden con carretera estatal o autonómica quedarán sujetas a la previa autorización del órgano sectorial correspondiente.

## ❑ **ARTÍCULO 49. LICENCIAS DE OBRAS DE URBANIZACIÓN**

1. Las obras de urbanización se entienden autorizadas con los acuerdos de aprobación definitiva de los proyectos de urbanización correspondientes, sin perjuicio de que en los mismos pueda condicionarse la ejecución de los trabajos a la obtención de un ulterior permiso de inicio de obras, previo cumplimiento de los requisitos complementarios que quedaren pendientes.
2. El resto de las obras de urbanización, y las de mera conservación y mantenimiento se tramitarán análogamente a lo previsto para las licencias de edificación, que son tratadas en los Artículos siguientes.
3. Autorizado el comienzo de las obras de urbanización por el Ayuntamiento y notificado por el promotor su intención de iniciarlas, con una antelación mínima de quince días, se fijará día para la firma del Acta de Comprobación del Replanteo. El plazo de ejecución de las obras de urbanización comenzará a contar a partir del día siguiente al de la firma de dicho Acta. Durante la ejecución de las obras, el Ayuntamiento ejercerá las funciones de inspección técnica y urbanística, vigilancia y control de las mismas, de acuerdo con la normativa municipal vigente.

## ❑ **ARTÍCULO 50. LICENCIAS DE OBRAS DE EDIFICACIÓN**

1. Tendrán la consideración de edificación las obras señaladas en el Artículo 2 de la *Ley 38/1999 de Ordenación de la Edificación* (LOE).
2. Las obras referidas en el apartado anterior requerirán un proyecto técnico.
3. El acto de otorgamiento de licencia fijará los plazos de iniciación, interrupción máxima, y finalización de las obras, de conformidad, con la normativa aplicable. El derecho a edificar se extingue por incumplimiento de los plazos fijados, mediante su declaración formal en expediente contradictorio con audiencia del interesado.
4. La concesión de las licencias de obras de edificación, además de la constatación de que la obra proyectada cumple las condiciones técnicas, urbanísticas, dimensionales y de uso fijadas por el planeamiento y demás normativa aplicable, exige la constancia o acreditación de los extremos siguientes:
  - a) Estado parcelario.
  - b) Características en cuanto a uso o actividad. Las actividades que requieran licencias por separado suponen el condicionamiento absoluto de las obras respecto de la actividad, desde la propia licencia de obras; y no podrá obtener la primera ocupación hasta tener resuelto este aspecto.
  - c) Asunción de la Dirección Facultativa por los técnicos competentes requeridos en razón de la naturaleza de las obras.
  - d) Cuantos otros de índole específica fueran exigibles a tenor de las presentes Normas y del planeamiento de desarrollo

aplicable, o de la intervención de Organismos Administrativos competentes en aspectos sectoriales de preceptiva aplicación.

5. Cuando las solicitudes de licencia afecten a edificios sujetos a las condiciones de Protección Integral y Parcial señaladas en el Capítulo 6 del Título II de estas Normas (*Normas para la Protección del Patrimonio Cultural*), incluirán preceptivamente, además de los documentos exigidos anteriormente, documentación detallada sobre los siguientes extremos:

- a) Descripción documental de todos aquellos elementos que ayuden a ofrecer un mejor marco de referencia para el conocimiento de las circunstancias en que el edificio se construyó, tales como organismos o tipo de propiedad que promovió su construcción, arquitecto o arquitectos autores del proyecto, uso inicial al que fue destinado, edificaciones colindantes, etc.
- b) Historia de la evolución del edificio en cuanto a las sucesivas propiedades y usos, caso de haberse dado estos hasta el momento actual, así como la evolución del entorno inmediato en el que se encuentra enclavado como marco de referencia que sirva de base para la justificación de algunas soluciones del proyecto de restauración.
- c) Levantamiento a escala no inferior a 1/100 del edificio en su conjunto y de los elementos más característicos, con montaje indicativo del resultado final de la operación.
- d) Descripción fotográfica del edificio en su conjunto o en la parte en que se actúa y de sus elementos más característicos, con montaje indicativo del resultado final de la operación.
- e) Detalle pormenorizado de los usos actuales.
- f) Descripción pormenorizada del estado de la edificación con planos en los que se señalen los elementos, zonas o instalaciones del edificio que requieren reparación.
- g) Representación gráfica de la situación final como resultado de la obra proyectada.
- h) Justificación de la idoneidad de las técnicas empleadas en la intervención prevista sobre el edificio.

Así mismo, en los casos de las obras permitidas con carácter no preferente, será necesario aportar además la siguiente documentación:

- i) Memoria justificativa de la oportunidad y conveniencia de la obra a realizar, incluyendo sus efectos sobre los actuales y futuros usos y usuarios del edificio.
- j) Anteproyecto que muestre las obras de todo tipo a realizar.
- k) Todas aquellas otras que guarden relación con la obra a efectuar y la puedan justificar.

6. Cuando tratándose de las obras referidas a los edificios del apartado anterior, no afecten a la totalidad de los mismos, el Ayuntamiento, a través de sus Servicios Técnicos, podrá reducir la documentación a aportar en función del tipo de obra.

#### **❑ ARTÍCULO 51. OBRAS MENORES**

1. Tendrán consideración de obras menores las que por su escasa trascendencia arquitectónica o urbanística, pueden ser autorizadas por trámite abreviado, que no precisan de responsable facultativo para la ejecución de los trabajos que amparan, tales como la reforma parcial en el interior de viviendas, o locales comerciales, que no afecten a la estructura, ni a la fachada exterior de los edificios, instalación de rótulos en actividades, etc.
2. Su tramitación se ajustará a lo establecido en el Artículo 190 de la LOTRUS, debiendo presentar la siguiente documentación:
  - a) Memoria descriptiva de las obras a realizar, indicando materiales, acabados, etc.
  - b) Planos de situación, planta, alzado, sección, etc, acotados que reflejen el estado actual y el modificado.
  - c) Presupuesto detallado por partidas o capítulos.

#### **❑ ARTÍCULO 52. LICENCIAS DE APERTURA**

Tendrán la consideración de licencias de apertura aquéllas que requieran de una mera comprobación municipal previa al ejercicio de la actividad para las actividades que tengan la consideración de inocuas.

#### **❑ ARTÍCULO 53. LICENCIAS DE ACTIVIDAD**

Tendrán la consideración de licencias de actividad aquéllas que requieran de una previa decisión de la Comunidad Autónoma respecto de la Autorización Ambiental Integral, Evaluación de Impacto Ambiental o Comprobación Ambiental. La concesión de licencia de actividad municipal no autoriza el comienzo de la actividad hasta el momento de la concesión de la puesta en funcionamiento.

#### **❑ ARTÍCULO 54. LICENCIAS DE OCUPACIÓN O PRIMERA UTILIZACIÓN**

1. La licencia de ocupación tiene como finalidad verificar el cumplimiento efectivo de las prescripciones contenidas en la licencia de obras y de los usos permitidos por el Plan.
2. Se exigirá esta licencia para la primera ocupación de los edificios de nueva construcción o que hayan sido objeto de ampliación o modificaciones sustanciales.

3. Para el otorgamiento de esta licencia se requerirá certificación del facultativo director de las obras que acredite el cumplimiento de las condiciones de la correspondiente licencia urbanística, así como la siguiente documentación:
- a) Fotografías de la edificación.
  - b) Certificado de final de obra
  - c) Fotocopia del Impreso de Alta en el Catastro, Modelo 902, tramitado en el Ayuntamiento.
  - d) Fotocopia de la copia registrada del acta de escritura de declaración de obra nueva.
  - e) Solicitud, en caso de que no aún no disponga de él, de nº de policía para la/s vivienda/s.
  - f) Si hubiera cesión de terreno al Ayuntamiento, copia simple y copia autorizada de las escrituras de dicha cesión.
  - g) Boletín de instalación y certificado de fin de obra del proyecto de Instalaciones Comunes de Telecomunicaciones (ICT), cuando se hubiera presentado este proyecto para la obtención de la licencia de obras.
  - h) Cuantos otros boletines de instalación sean precisos, suscritos por instalador legalmente autorizado.
  - i) Planos que reflejen el estado final de la edificación en el supuesto de que se hubieran producido modificaciones respecto a los del proyecto, así como los definitivos de todas las infraestructuras, debidamente acotados y a escala mínima 1/200.
  - j) Se aportará así mismo, levantamiento topográfico de la zona modificada, de acuerdo con las características siguientes:
    - Estará referido a las reseñas (x, y, z) de los puntos fijos de la red topográfica municipal (escala 1/1000 o 1/5000), en proyección UTM que previamente le será facilitada en formato DWG.
    - El levantamiento topográfico, que reflejará el perímetro del edificio y la urbanización realizada, se entregará en papel y soporte digital, apoyado en la cartografía municipal.

La concesión de una licencia de apertura de actividad en un local comercial, presupone la licencia de primera ocupación, haciendo innecesaria la tramitación de ésta última.

## ❑ ARTÍCULO 55. LICENCIAS DE SEGREGACIÓN

1. Se considerará licencia de segregación la división de una finca rústica en dos o más lotes.

2. Las licencias de segregación que tengan por objeto el ejercicio de una actividad o el uso vividero que dispongan de acceso o colinden con carretera estatal o autonómica quedarán sujetas a la previa autorización del órgano sectorial correspondiente.
3. En suelo rústico quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas.

#### ❑ **ARTÍCULO 56. ACTUACIONES SUJETAS A COMUNICACIÓN PREVIA**

1. Estarán sujetas a declaración responsable y comunicación previa las licencias de apertura de establecimientos de comercio minorista, previstas en la legislación específica de aplicación, que se realicen en establecimiento fijo o permanente cuya superficie útil de exposición y venta al público no sea superior a 300 metros cuadrados.
2. No será admisible esta modalidad cuando las obras ligadas al acondicionamiento de los locales para desempeñar la actividad comercial cuando requieran de la redacción de un proyecto de obra o la tramitación de comprobación ambiental.

---

### **SECCIÓN 3. EDIFICACIONES PREEXISTENTES DISCONFORMES CON EL PGOU**

---

#### ❑ **ARTÍCULO 57. SITUACIONES DE FUERA DE ORDENACIÓN**

1. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 88 de la LOTRUS los edificios, instalaciones y usos del suelo existentes con anterioridad a la aprobación definitiva de presente PGOU que resulten disconformes con él, serán considerados **fuera de ordenación**.
2. A efectos del presente PGOU se consideran *fuera de ordenación* las siguientes situaciones:
  - a) Construcciones que ocupen suelos calificados como viario.
  - b) Construcciones que ocupen suelos calificados como espacio libre público.
  - c) Construcciones que ocupen suelos calificados como equipamiento público, siempre que las características del edificio resulten incompatibles con dicho uso dotacional.
  - d) Construcciones que ocupen suelos a desarrollar mediante sistema de expropiación.
  - e) Construcciones e instalaciones disconformes con el régimen de protección establecido en el Capítulo 9 de estas Normas para los elementos catalogados.

- f) Construcciones e instalaciones disconformes con el planeamiento respecto de las cuales la Administración no pueda adoptar ninguna medida de protección y restablecimiento de la legalidad urbanística por haber transcurrido los plazos legales.
3. Aquellas edificaciones de tipología exenta o aislada cuyas construcciones secundarias o auxiliares y/o su cerramiento de parcela se encuentren fuera de la alineación establecida en el PGOU, no tendrán la consideración de fuera de ordenación.

No obstante, el Ayuntamiento podrá exigir en cualquier momento la demolición de las edificaciones auxiliares y/o el retranqueo de dicho cerramiento, así como la realización de la consiguiente obra de urbanización del espacio incorporado al viario público, que correrá a cargo de la propiedad.

En cualquier caso, la adecuación de las construcciones auxiliares y del cerramiento de la parcela a las condiciones urbanísticas del PGOU deberá ejecutarse obligatoriamente en el momento en el que los propietarios soliciten licencia de obras para intervenir sobre la edificación principal.

4. Ningún elemento catalogado tendrá la consideración de fuera de ordenación, primando en este caso su condición de elemento protegido.
5. En los edificios en situación de fuera de ordenación quedan prohibidas todas las obras con las excepciones siguientes:
- a) Obras de cualquier tipo dirigidas a eliminar las causas determinantes de la situación de fuera de ordenación.
  - b) Obras de mantenimiento y demolición.
  - c) Obras de consolidación y rehabilitación, previa consulta a los servicios técnicos municipales, cuando vengan exigidas por el cumplimiento de los deberes de higiene, ornato, seguridad y accesibilidad y vengan impuestas por normativas sectoriales.
  - d) En caso de tratarse de inmuebles que ocupan suelos a desarrollar mediante expropiación, estas obras sólo serán autorizables cuando no esté prevista la expropiación en el plazo de quince años, a contar desde la fecha en que se solicite la autorización.
6. Los usos preexistentes a la aprobación definitiva del presente PGOU podrán mantener su actividad aunque no estén contemplados en la regulación de usos de la correspondiente zona de ordenanza. No se autorizarán cambios ni implantación de nuevos usos.
1. En todos los casos la concesión de la licencia se condicionará a la renuncia expresa al incremento del valor del justiprecio expropiatorio correspondiente a las obras en cuestión.

## ❑ ARTÍCULO 58. SITUACIONES DE FUERA DE ORDENACIÓN TRANSITORIA

1. **Fuera de ordenación transitoria**, es la correspondiente a construcciones e instalaciones localizadas en ámbitos a ordenar mediante planeamiento de desarrollo, en tanto no se apruebe el correspondiente instrumento de planeamiento y determine su grado de compatibilidad con la ordenación propuesta.
2. En los edificios en situación de *fuera de ordenación transitoria* podrán autorizarse las siguientes obras:
  - a) Obras de cualquier tipo dirigidas a eliminar las causas determinantes de la situación de fuera de ordenación.
  - b) De mantenimiento, consolidación y demolición.
  - c) Obras de rehabilitación y reestructuración, previa consulta a los servicios técnicos municipales, cuando sean necesarias para garantizar la estabilidad y funcionalidad de la edificación, resuelvan problemas de accesibilidad o seguridad y/o vengan impuestas por normativas sectoriales.
3. Cuando no esté previsto el desarrollo del polígono o unidad de actuación en un periodo de 12 años, podrán autorizarse obras de instalación de módulos de enlace vertical en los términos establecidos en la Sección 4 del Capítulo 8 de estas Normas.
4. Los usos preexistentes a la aprobación definitiva del presente PGOU podrán mantener su actividad aunque no estén contemplados en la regulación de usos de la correspondiente zona de ordenanza.
5. No se autorizarán cambios ni implantación de nuevos usos.
6. En todos los casos la concesión de la licencia se condicionará a la renuncia expresa al incremento del valor del justiprecio expropiatorio correspondiente a las obras en cuestión.

## ❑ ARTÍCULO 59. SITUACIONES TOLERADAS

1. Se considerarán en **situación tolerada**, los edificios, usos e instalaciones que, no encontrándose comprendidos en ninguna de las situaciones anteriormente reguladas, hayan sido ejecutados de acuerdo y en desarrollo de los planes y normas anteriormente vigentes y mantengan alguna circunstancia de inadaptación al PGOU.
2. En los edificios en *situación tolerada* podrán autorizarse las siguientes obras:
  - a) Obras de cualquier tipo dirigidas a eliminar las causas determinantes de la situación de fuera de ordenación.
  - b) De mantenimiento, consolidación, rehabilitación, demolición y reestructuración.
  - c) Las de nueva planta o sustitución porque haya concluido su vida útil o se decida su sustitución voluntaria, cumpliendo

todas las condiciones de edificación, uso, etc., previstas en el PGOU.

- d) De instalación de módulos de enlace vertical en los términos establecidos en estas ordenanzas.
3. Los usos preexistentes a la aprobación definitiva del presente PGOU podrán mantener su actividad aunque no estén contemplados en la regulación de usos de la zona de ordenanza en la que se encuentren. Se autorizarán el cambio de uso y la implantación de nuevos usos siempre que el nuevo uso esté permitido por dicha zona de ordenanza.
  4. En todos los casos la concesión de la licencia se condicionará a la renuncia expresa al incremento del valor del justiprecio expropiatorio correspondiente a las obras en cuestión.

## ***Capítulo 5. Normas Ambientales***

---

### **SECCIÓN 1. CONTENIDO Y ALCANCE**

---

#### **▣ ARTÍCULO 60. CONTENIDO Y ALCANCE DE LAS NORMAS AMBIENTALES**

1. Las presentes Normas Ambientales tienen como objetivo promover la conservación ecológica del medio natural y regular la convivencia ciudadana asegurando los niveles mínimos de confort, calidad y seguridad de las personas.
2. En general, serán de aplicación en la totalidad del término municipal excepto en aquellos casos en los que expresamente se limite su alcance.
3. Se analiza la protección en los siguientes ámbitos:
  - a) Paisaje natural
  - b) Paisaje urbano
  - c) Contaminación acústica
  - d) Contaminación atmosférica
  - e) Contaminación lumínica
  - f) Vertidos y residuos
  - g) Recursos naturales
4. Las condiciones para la protección del patrimonio cultural se establecen en el *Catálogo Urbanístico* de este PGOU, en el que se regulan los aspectos referentes a los patrimonios arquitectónico, urbanístico y arqueológico.

#### **▣ ARTÍCULO 61. PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE**

1. Será de aplicación toda la legislación vigente con competencias en las materias, en especial:

- a) Ley 4/2006, de 19 de mayo, de Conservación de la Naturaleza de Cantabria.
  - b) Ley de Cantabria 17/2006, de 11 de diciembre, de Control Ambiental Integrado.
  - c) Ley 37/2003, de 17 de noviembre, de Ruido.
  - d) Ley 6/2006, de 9 de junio, de Prevención de la Contaminación Lumínica de Cantabria.
  - e) Real Decreto Legislativo 1/2001 de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas.
  - f) Ley 4/2014, de 26 de noviembre, de Abastecimiento y Saneamiento de Aguas de la Comunidad Autónoma de Cantabria.
  - g) Ley 8/1993, de 18 de noviembre, del Plan de Gestión de Residuos Sólidos de Cantabria.
2. El Ayuntamiento podrá desarrollar o modificar las condiciones señaladas en estas Normas mediante la aprobación de Ordenanzas específicas, que en cualquier caso deberán cumplir toda norma o disposición de rango superior.

---

## SECCIÓN 2. PROTECCIÓN DEL PAISAJE

---

### □ ARTÍCULO 62. PAISAJE E INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

1. Entendemos por *paisaje* la dimensión perceptiva de la configuración territorial, verificada mediante el proceso de aculturación a lo largo del tiempo. Se trata, por tanto, de algo más que los meros elementos naturales, incorporando no sólo la mirada del hombre sobre ellos, sino sus modos de intervención y relación con la propia naturaleza.
  2. Se define la *integración paisajística* como el conjunto de acciones contenidas en un proyecto que facilitan su implantación, fusionándolo con el lugar de manera armónica. Consiste en lograr la coherencia entre los elementos del proyecto y los del paisaje, consiguiendo así que el proyecto pase a formar parte del paisaje.
  3. Si bien se recomienda un especial cuidado en la integración de cualquier proyecto en el lugar en que se asienta, de acuerdo al artículo 34 de la LOTRUS los siguientes preceptos serán de aplicación en:
    - a) Lugares de paisaje abierto y natural.
    - b) Conjuntos urbanos de características históricas, típicos o tradicionales.
    - c) En las inmediaciones de las carreteras y caminos de trayecto pintoresco.
1. Se complementarán con las determinaciones del *Título V* de estas mismas Normas, dedicado a la regulación del suelo rústico, así como con las

condiciones establecidas para los suelos urbanos de núcleo tradicional y las edificaciones tradicionales, desarrolladas en los *Títulos II y III* de estas Normas.

## ▣ ARTÍCULO 63. NORMAS DE PROTECCIÓN

### 1. Respecto a las *vistas*.

Los Servicios Técnicos Municipales podrán solicitar la elaboración de *Estudios de Integración Paisajística* para toda actuación susceptible de generar distorsiones sobre vistas panorámicas de interés o cuya presencia se prevea pudiera ocasionar un impacto paisajístico no deseado.

La no elaboración de dicho Estudio o la constatación mediante el mismo de que el impacto es negativo podrían conllevar el no otorgamiento de la licencia.

### 2. Respecto a la *topografía*.

Todo movimiento de tierras que suponga la alteración de la topografía natural deberá justificar adecuadamente que no se modifica la escorrentía natural del terreno.

### 3. Respecto a *anuncios y señalizaciones*.

En general, se prohíben todos los anuncios que se realicen mediante cartelería permanente, salvo las señalizaciones propias de identificación de obras y/o infraestructuras, que podrán ser autorizadas siempre por un periodo de duración determinada.

### 4. Respecto a *obras de infraestructura*.

Todo elemento que constituya una obra de infraestructura se realizará de modo que no suponga peligro para el uso natural de los terrenos y edificaciones existentes.

Cualquier proyecto de instalación debe justificar su integración en el medio natural.

### 5. Respecto a la *vegetación*.

a) Se podrán exigir reforestaciones para la creación de pantallas visuales que eliminen o minimicen impactos visuales negativos.

b) No se podrá efectuar tala de árboles sin autorización municipal y/o del órgano ambiental competente.

Podría requerirse compensación mediante plantación de especies autóctonas.

c) No se permitirán podas contrarias a las necesidades biológicas del árbol, sino que respetarán su forma y posibilidades de crecimiento y favorecerán el crecimiento de las ramas sanas.

---

## SECCIÓN 3. PAISAJE URBANO

---

### ❑ ARTÍCULO 64. PAISAJE URBANO

1. Entendemos por *paisaje urbano* el conjunto de elementos, tanto públicos como privados, que conforman el espacio colectivo en el que se desarrolla la actividad ciudadana.
2. La percepción global vendrá marcada por decisiones proyectuales de orden estrictamente público, como el mobiliario urbano, la presencia o no de arbolado en la vía pública, el tipo de pavimentación presente, etc. Pero también, y de manera muy importante, influirán elementos privados, algunos tan importantes como las fachadas de los edificios, que constituyen el verdadero telón de fondo del espacio ciudadano.

### ❑ ARTÍCULO 65. RED VIARIA

1. Los elementos de mobiliario urbano deberán ser de materiales y de tonos acordes con el entorno.
2. Las señalizaciones de tráfico serán de materiales acordes con el entorno y su ubicación será potestad municipal. Se prohíbe expresamente su colocación sobre elementos catalogados.
3. La colocación de banderines publicitarios de establecimientos comerciales o similares se someterá a aprobación municipal.
4. Se prohíbe la utilización con fines publicitarios de medianerías vistas con excepción de acuerdos puntuales a que pudiera llegar el Ayuntamiento con empresas que realicen y/o patrocinen obras que redunden en una mejora del paisaje urbano. En cualquier caso, la autorización siempre será por un periodo de tiempo limitado.
5. Se prohíben los nuevos tendidos aéreos, eléctricos y telefónicos, debiendo reformarse los existentes de acuerdo con lo que determine la legislación vigente.

### ❑ ARTÍCULO 66. ESPACIOS LIBRES

1. En los espacios libres públicos se prohíbe expresamente:
  - a) Dañar los elementos vegetales, incluidas la tala y poda de árboles sin autorización municipal.
  - b) Realizar un mal uso del mobiliario urbano que implique su deterioro.
  - c) Depositar residuos u otros enseres.
  - d) Encender fuego en lugares no habilitados para ello.
  - e) Lavar vehículos.
  - f) La presencia de animales sueltos, excepto en los lugares expresamente destinados para ello.
  - g) Abandonar animales.

2. Los espacios libres privados deberán estar limpios y libres de maleza, corriendo los gastos de su mantenimiento y conservación a cargo de sus propietarios.

El Ayuntamiento podrá sancionar a quien no cumpliera este deber de conservación.

#### **▣ ARTÍCULO 67. FACHADAS Y CERRAMIENTOS**

1. Toda edificación deberá mantenerse en perfecto estado de solidez, a fin de que no comprometa la seguridad pública.
2. Se procederá a la rehabilitación periódica de las fachadas de forma que las condiciones de ornato sean las adecuadas.
3. Las medianerías se tratarán con las mismas condiciones que el resto de fachadas del edificio.
4. Se prohíbe el cierre individual de terrazas, debiendo en estos casos realizarse el cierre conjunto de todas las terrazas del edificio mediante un diseño unitario, previa autorización de la Comunidad de Propietarios.
5. Se prohíbe la colocación de antenas individuales y aparatos de aire acondicionado en fachada.

---

### **SECCIÓN 4. VERTIDOS**

---

#### **▣ ARTÍCULO 68. VERTIDOS LÍQUIDOS**

A los efectos del control de vertido de aguas residuales a cauces públicos e instalaciones de evacuación y depuración se estará a lo dispuesto en la normativa vigente de aplicación, y en concreto:

- a) RDL 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas.
- b) El RD 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.
- c) Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas.
- d) Decreto 47/2009, de 4 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Vertidos desde Tierra la Litoral.
- e) Decreto 18/2009, de 12 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento del Servicio Público de Saneamiento y Depuración de Aguas Residuales.

#### **▣ ARTÍCULO 69. VERTIDOS SÓLIDOS**

1. Será de aplicación la legislación sectorial vigente, en concreto:

- a) Ley 22/2011, de 28 de julio, de Residuos y Suelos Contaminados.
- b) Ley de Cantabria 8/1993, 18 de Noviembre, del Plan de Gestión de residuos sólidos urbanos de Cantabria.
- c) Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición.
- d) 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.

---

## SECCIÓN 5. CONTAMINACIÓN ATMOSFÉRICA

---

### ❑ ARTÍCULO 70. CONTAMINACIÓN ATMOSFÉRICA

Los titulares de focos emisores de contaminantes a la atmósfera, especialmente de instalaciones industriales, generadores de calor y vehículos de motor están obligados al cumplimiento de la normativa sectorial vigente y, en particular, la *Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera*.

---

## SECCIÓN 6. CONTAMINACIÓN ACÚSTICA

---

### ❑ ARTÍCULO 71. ÁMBITO DE APLICACIÓN Y NORMATIVA APLICABLE

1. Afecta a todas las actividades, instalaciones, medios de transporte, máquinas y, en general, cualquier dispositivo o actuación pública o privada que sea susceptible de producir ruidos que impliquen molestia, riesgo o daño a las personas y el normal desarrollo de sus actividades.
2. Será de aplicación la legislación vigente en la materia, en concreto:
  - a) Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido.
  - b) Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre, de desarrollo de la Ley 37/2003 de Ruido en lo referente a la evaluación y gestión del ruido ambiental.
  - c) Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, de desarrollo de la Ley 37/2003 de Ruido en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas, y el Real Decreto 1038/2012, de 6 de julio, que lo modifica.

**□ ARTÍCULO 72. OBJETIVOS DE CALIDAD ACÚSTICA PARA ÁREAS URBANIZADAS EXISTENTES**

1. En el *Ambiente Exterior*, los niveles sonoros máximos serán los siguientes:

TIPO DE ÁREA ACÚSTICA	ÍNDICES DE RUIDO		
	L <sub>d</sub>	L <sub>e</sub>	L <sub>n</sub>
Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera una especial protección contra la contaminación acústica	60	60	50
Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial	65	65	55
Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos	73	73	63
Sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario distinto del uso recreativo y de espectáculos	70	70	65
Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial	75	75	65

donde:

L<sub>d</sub> → Nivel máximo sonoro en dBA entre las 8 y las 19 h

L<sub>e</sub> → Nivel máximo sonoro en dBA entre las 19 y las 22 h

L<sub>n</sub> → Nivel máximo sonoro en dBA entre las 22 y las 8 h

2. Respecto al *Ambiente Interior*, las construcciones habrán de atenerse a la normativa vigente, en concreto al Código Técnico y su *Documento Básico DB-HR Protección frente al ruido*, donde se marcarán los niveles sonoros máximos en función del uso y ubicación del recinto.
3. Las actividades musicales privadas a desarrollar por profesionales o estudiantes de música en sus domicilios no podrá realizarse entre las 22 y las 8 horas y su duración no podrá exceder de dos horas diarias en el caso de que el nivel sonoro transmitido a colindantes sea superior a 30 dBA, no pudiendo superar en ningún caso los 45 dBA.

**□ ARTÍCULO 73. NIVELES SONOROS MÁXIMOS PARA NUEVOS DESARROLLOS**

1. En el *Ambiente Exterior*, los niveles sonoros máximos en los nuevos desarrollos serán los siguientes:

TIPO DE ÁREA ACÚSTICA	ÍNDICES DE RUIDO		
	L <sub>d</sub>	L <sub>e</sub>	L <sub>n</sub>
Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera una especial protección contra la contaminación acústica	55	55	45
Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial	60	60	50
Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos	68	68	58
Sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario distinto del uso recreativo y de espectáculos	65	65	55
Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial	70	70	60

donde:

L<sub>d</sub> → Nivel máximo sonoro en dBA entre las 8 y las 19 h

L<sub>e</sub> → Nivel máximo sonoro en dBA entre las 19 y las 22 h

L<sub>n</sub> → Nivel máximo sonoro en dBA entre las 22 y las 8 h

- Respecto al ***Ambiente Interior*** regirán las disposiciones establecidas en el artículo anterior.

## □ ARTÍCULO 74. VIBRACIONES

- Los proyectos que contengan el diseño y ejecución de instalaciones en edificios atenderán a las exigencias sobre limitación de vibraciones recogidas en el Código Técnico de la Edificación (CTE), en particular lo establecido en la sección 2 del Documento Básico sobre Ahorro de Energía (DB – HE2) y en el Documento Básico sobre Protección frente al Ruido (DB – HR).
- Para mantener los niveles de vibración por debajo de un nivel aceptable, las instalaciones y elementos que las compongan, deberán aislarse de los elementos estructurales del edificio según se indica en la instrucción UNE 100.153.
- Las actividades a desarrollar en los edificios limitarán la transmisión de sus vibraciones con el fin de evitar molestias. Las vibraciones se medirán en base a su aceleración expresada en metros por segundo cada segundo (m/s<sup>2</sup>). Para evaluar la transmisión de las vibraciones, se medirá la aceleración eficaz de la vibración en bandas de tercio de octava y no superará los siguientes valores límite del coeficiente “K” de molestia:

Situación	Valores de "K"			
	Vibraciones Continuas		Vibraciones Transitorias	
	Diurno	Nocturno	Diurno	Nocturno
Sanitario	2	1	16	1,4
Docente	2	1	16	1,4
Residencial	2	1	16	1,4
Administrativo	4	4	128	12
Comercial	8	8	128	128
Industrial	8	8	128	128

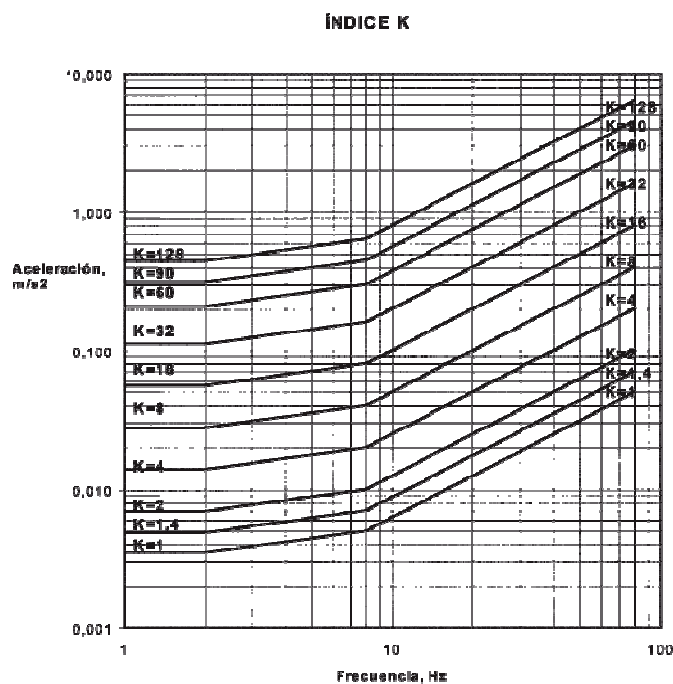
*El periodo diurno es el considerado desde las 07:00 hasta las 22:00 horas; el periodo nocturno es el considerado desde las 22:00 horas hasta las 07:00 horas.*

Las zonas de trabajo con un grado de precisión especial requerirán de un valor "K" igual a 1 tanto en periodo diurno como nocturno. Se consideran vibraciones transitorias aquellas cuyo número de impulsos es inferior a tres sucesos por día. Para evaluar las molestias producidas por vibraciones, se calculará el valor de "K" con arreglo a las siguientes expresiones:

K =	$\frac{a}{0,0035}$	para $f < 2$
	$\frac{a}{0,0035 + 0,000257 (f - 2)}$	para $2 < f < 8$
K =	$\frac{a}{0,00063 f}$	para $f > 8$

Donde: **a** = Aceleración eficaz, expresada en  $m/s^2$   
**f** = frecuencia de la vibración, expresada en Hz

También se puede obtener el valor del coeficiente "K" de molestia, de acuerdo a la siguiente gráfica:



4. Sin perjuicio de lo establecido en las Normas e Instrucciones señaladas en los puntos anteriores, estas condiciones se podrán ampliar y/o modificar mediante la redacción de una Ordenanza Municipal específica en esta materia, si que ello represente modificación del Plan General de Ordenación.

---

## SECCIÓN 7. CONTAMINACIÓN LUMÍNICA

---

### ❑ ARTÍCULO 75. OBJETIVO Y ALCANCE

1. El objetivo de los siguientes preceptos es prevenir y corregir la contaminación lumínica y promover la eficiencia y el ahorro energético de los sistemas de iluminación, así como la defensa del paisaje mediante la garantía, en la medida de lo posible, de la visión del cielo nocturno.
2. Se entiende la *contaminación lumínica* como la emisión de flujo luminoso de fuentes artificiales nocturnas en intensidades, direcciones o rangos espectrales innecesarios para la realización de las actividades previstas en la zona en que se han instalado las luminarias.
3. Estarán sujetos a estas Normas todos los promotores o titulares de instalaciones, aparatos o fuentes de iluminación ubicados en el territorio del municipio de Piélagos.

### ❑ ARTÍCULO 76. NORMATIVA APLICABLE

1. Será de aplicación toda la legislación sectorial vigente, en concreto la *Ley de Cantabria 6/2006, de 9 de junio, de Prevención de la Contaminación Lumínica (LPCL)*

### ❑ ARTÍCULO 77. ZONIFICACIÓN

1. La LPCL establece la siguiente zonificación:
  - a) **Zona E1:** áreas incluidas en la red de espacios naturales protegidos o en ámbitos territoriales que deban ser objeto de una protección especial, por razón de sus características naturales o de su valor astronómico, en las cuales sólo se puede admitir un brillo mínimo.
  - b) **Zona E2:** áreas incluidas en ámbitos territoriales que sólo admiten brillo reducido.
  - c) **Zona E3:** áreas incluidas en ámbitos territoriales que admiten un brillo medio.
  - d) **Zona E4:** áreas incluidas en ámbitos territoriales que admiten un brillo alto.
2. De la aplicación de estos criterios de zonificación sobre el ámbito de Piélagos resulta lo siguiente:

a) **Zona E1:**

- Parque Natural de las Dunas de Liencres
- Macizo de La Picota

b) **Zona E2:**

- Suelos rústicos de especial protección
- Suelos rústicos de protección ordinaria de grado 2

c) **Zona E3:**

- Suelos rústicos de protección ordinaria de grado 1
- Suelos urbanizables
- Suelos urbanos

d) **Zona E4:**

- No aplica



## ***Capítulo 6. Accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas***

---

### **SECCIÓN 1. DISPOSICIONES GENERALES**

---

#### **□ ARTÍCULO 78. LEGISLACIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN**

1. Será de aplicación toda la legislación sectorial vigente, en concreto la *Ley de Cantabria 3/1996<sup>1</sup> sobre accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, urbanísticas y de la comunicación (LBA)*.
2. Las disposiciones en materia de accesibilidad y supresión de barreras serán de aplicación a las actuaciones en el planeamiento, gestión y ejecución en materia de urbanismo, edificación, transporte y comunicación sensorial tanto de nueva construcción como de rehabilitación o reforma.
3. La instalación de ascensor en edificios que no dispongan del mismo, se considerará como obra para la eliminación de barreras arquitectónicas, debiendo aplicarse de manera racional y ponderada, los parámetros establecidos en las presentes Normas en orden a la consecución del referido objetivo.

---

<sup>1</sup> Ley de Cantabria 3/1996, de 24 de septiembre, sobre accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, urbanísticas y de la comunicación (BOC núm. 198, de 2 de octubre de 1996)

---

## **SECCIÓN 2. DISPOSICIONES SOBRE BARRERAS URBANÍSTICAS**

---

### **❑ ARTÍCULO 79. ACCESIBILIDAD EN LOS ESPACIOS DE USO PÚBLICO**

Se cumplirá lo dispuesto en la citada LBA, así como las determinaciones establecidas en 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 80. DISEÑO Y UBICACIÓN DE ELEMENTOS URBANOS**

Se estará a lo dispuesto en los Art. 5 y 8 de la LBA, así como a las determinaciones establecidas en la Orden VIV/561/2010.

---

## **SECCIÓN 3. DISPOSICIONES SOBRE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS**

---

### **❑ ARTÍCULO 81. EDIFICIOS DE USO PÚBLICO**

Se estará a lo dispuesto en los Art. 13 y 14 de la LBA, así como a lo dispuesto en el Código Técnico de la Edificación, en concreto en el Documento Básico de Seguridad de utilización y Accesibilidad (DB-SUA).

### **❑ ARTÍCULO 82. EDIFICIOS DE USO PRIVADO**

Se estará a lo dispuesto en el Art. 15 de la LBA, así como a lo dispuesto en el Código Técnico de la Edificación, en concreto en el Documento Básico de Seguridad de utilización y Accesibilidad (DB-SUA).

---

## **SECCIÓN 4. CONDICIONES PARA LA INSTALACIÓN DE MÓDULOS DE ENLACE VERTICAL EN EDIFICIOS EXISTENTES**

---

### **❑ ARTÍCULO 83. OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN**

1. Los presentes artículos regulan la instalación de módulos de enlace vertical (MEL) en el exterior de edificaciones residenciales existentes,

con el propósito de eliminar barreras arquitectónicas mejorando así la accesibilidad de las viviendas.

2. Se permitirá la instalación de MEL en el exterior de las edificaciones existentes únicamente cuando se trate de edificios de uso residencial carentes de ascensor, cuya configuración arquitectónica y espacial haga imposible la instalación en su interior.
3. No se permitirá en los siguientes casos:
  - a) Edificios de nueva planta.
  - b) Viviendas unifamiliares.
  - c) Edificios cuya configuración arquitectónica y espacial haga posible la instalación de ascensor en su interior, siempre que ésta resulte viable técnica y económicamente.
  - d) Edificios sujetos a obras de ampliación, reforma o rehabilitación sustancial.
  - e) Edificios sujetos a cambio de uso.
  - f) Edificios catalogados.
4. En los casos de ampliación, reforma o rehabilitación sustancial de un edificio existente, el resultado final de las obras deberá ajustarse a la normativa vigente en materia de accesibilidad.
5. En las edificaciones en situación de *fuera de ordenación* se cumplirán las disposiciones al respecto establecidas en los Artículos 57 a 59 de estas Normas.

#### **ARTÍCULO 84. MÓDULO DE ENLACE VERTICAL**

Se entiende por módulo de enlace vertical (MEL) el conjunto de elementos formado por el aparato elevador y sus instalaciones, las áreas de distribución y acceso y, en su caso, las correspondientes a la reubicación de escaleras que, ocupando las superficies mínimas indispensables, resulten necesarias.

#### **ARTÍCULO 85. EDIFICABILIDAD**

Los elementos de comunicación vertical que se construyan para mejorar la accesibilidad en edificios existentes no computarán a efectos de edificabilidad, por lo que su construcción no se considerará incremento de la superficie edificable máxima.

#### **ARTÍCULO 86. EMPLAZAMIENTO DEL MÓDULO DE ENLACE VERTICAL**

1. El MEL se podrá instalar, por orden de preferencia, en los siguientes emplazamientos:
  - a) En patio de parcela y/o de manzana.
  - b) En el exterior del edificio, ocupando suelo privado.

- c) En el exterior del edificio, ocupando suelo público, siempre que las condiciones de accesibilidad del espacio público resultante no vayan en detrimento de las existentes previamente a la intervención.
  - d) En el exterior del edificio, ocupando zonas verdes públicas.
2. La mejora en la accesibilidad que conlleva la instalación de ascensores implica un claro interés público, ya que posibilita la integración de personas con movilidad reducida así como incrementa la calidad de vida de colectivos tales como ancianos, niños, mujeres embarazadas, etc. Por lo tanto, y en virtud del Dictamen 3297/2002 del Consejo de Estado, se entiende que dado su interés público especialmente prevalente, estas actuaciones estarán exentas de la obligación de sustituir la zona verde ocupada por otra de análoga superficie y funcionalidad en el entorno próximo.

### **ARTÍCULO 87. CRITERIOS COMPOSITIVOS Y ESTÉTICOS EN LA INSTALACIÓN DEL ASCENSOR**

La instalación del módulo de enlace vertical deberá atenerse a los siguientes criterios compositivos:

1. La configuración arquitectónica del módulo de enlace vertical deberá integrarse adecuadamente en el entorno y, especialmente, con el edificio en el que se implanta, tanto en cuanto a la disposición volumétrica, como al empleo de materiales, colores que faciliten la integración, etc.
2. Se hará una elección sobria de los materiales reduciendo al máximo los tipos empleados, optando por la unidad volumétrica frente a la excesiva fragmentación, utilizándose preferentemente volúmenes de geometría sencilla.
3. En el caso de utilizar materiales transparentes, los elementos estructurales, anclajes, o incluso los mecanismos a los que recubren se tratarán con suficiente nivel de calidad (acero inoxidable, galvanizado o similar).
4. Los elementos estructurales auxiliares empleados para la sujeción de los materiales de acabados (carpinterías, anclajes, etc.), elementos de las instalaciones (bajantes, etc.) se colocarán siempre al interior, a favor de la continuidad superficial de la cara exterior del nuevo cuerpo de la edificación.
5. La cubierta de los módulos de enlace vertical será plana, no permitiéndose vuelos como aleros, y si únicamente pequeños resaltes que faciliten la recogida o desvío de las aguas pluviales. Los materiales de cobertura empleados facilitarán la sencillez compositiva anteriormente aludida de forma que la coronación de las fachadas se resuelva en una línea recta o en su caso quede oculta por un peto en prolongación de las mismas. Ningún elemento sobresaldrá por encima del plano de la cubierta.

## **ARTÍCULO 88. CRITERIOS FUNCIONALES EN LA INSTALACIÓN DEL ASCENSOR**

La instalación del módulo de enlace vertical deberá atenerse a los siguientes criterios funcionales:

1. La instalación del MEL en los edificios deberá complementarse con aquellas otras actuaciones viables que permitan eliminar o al menos paliar las barreras arquitectónicas existentes en el edificio y en su entorno inmediato.
2. Serán preferibles las soluciones funcionales que posibiliten la comunicación de las viviendas con la vía pública por medio de itinerarios accesibles o practicables, a través de elementos comunes.

## **ARTÍCULO 89. CRITERIOS CONSTRUCTIVOS Y DE SEGURIDAD EN LA INSTALACIÓN DEL ASCENSOR**

La instalación del módulo de enlace vertical deberá atenerse a los siguientes criterios constructivos:

1. La obra de instalación del módulo de enlace vertical deberá solucionar las alteraciones que pueda producir en el sistema estructural, envolvente y de instalaciones del edificio, así como en la urbanización de su entorno y en las instalaciones urbanas e infraestructuras presentes en el mismo. La ejecución de dichas actuaciones corresponderá al promotor de la instalación.
2. Las soluciones a adoptar para la restitución de los elementos descritos habrán de ser adoptadas con la conformidad técnica de sus titulares, sean éstos organismos públicos, empresas o particulares.
3. Las condiciones de condiciones las vías de evacuación, aceras e itinerarios peatonales, áreas de aparcamiento, viarios y, en general, cualquier espacio público urbanizado resultante no irán en detrimento de las condiciones existentes previamente a la intervención.

## **ARTÍCULO 90. PROCEDIMIENTO PARA LA TRAMITACIÓN: EL ESTUDIO PREVIO**

1. Los interesados podrán presentar sus propuestas de instalación, con carácter potestativo y de forma previa a la solicitud de licencia, bajo la forma de un estudio previo con el siguiente contenido mínimo:
  - a) Descripción en Memoria y Planos de las circunstancias específicas de la instalación, su tratamiento formal y constructivo en relación con el edificio en el que se integra, y el análisis de las distintas alternativas posibles con justificación de que la solución propuesta como la más adecuada de conformidad con los criterios que fijan estas Normas.
  - b) Justificación del cumplimiento de la Normativa urbanística y sectorial, con inclusión de un estudio gráfico (perspectivas,

- fotocomposiciones, etc.) analizando el impacto que la actuación produciría en el inmueble y su entorno.
- c) En su caso, anexo específico correspondiente a la reurbanización de la zona afectada, detallando las afecciones que pueda suponer.
  - d) En el caso de que la propuesta presentada afecte a servicios urbanos no municipales deberá presentarse una declaración responsable en la que se manifieste que existe conformidad técnica del titular del servicio afectado.
2. El estudio previo será aprobado, si procede, por el órgano municipal competente. Una vez aprobado deberá solicitarse licencia urbanística en el plazo máximo de seis meses desde la notificación de esta aprobación. En caso contrario, se entenderá la caducidad del procedimiento y se procederá al archivo de todas las actuaciones.

## **ARTÍCULO 91. SOLICITUD DE LICENCIA Y DOCUMENTACIÓN EXIGIDA**

1. El procedimiento para resolver la autorización para la instalación del módulo de enlace vertical requiere la presentación previa de la correspondiente solicitud de licencia urbanística, que se formalizará en documento normalizado o equivalente.
2. Las solicitudes deberán contener los siguientes documentos:
  - a) Proyecto de obras que deberá adjuntar, además de la documentación exigida por la normativa vigente, las siguientes determinaciones:
    - Referencia, en su caso, al estudio previo aprobado y justificación de la correspondencia entre éste y el contenido del proyecto desarrollado.
    - Definición gráfica precisa de las actuaciones, con secciones constructivas, planos de detalles, y estudios de encuentros que demuestren el análisis previo efectuado para afrontar la intervención.
    - Planos de parcela y entorno, con representación de aceras, viarios, edificaciones colindantes, infraestructuras y servicios, justificativo del cumplimiento de la normativa en los aspectos que pudieran suponer afecciones a la urbanización de la zona o a terceros (cotas, distancias, pendientes, accesos, acometidas...).
3. En caso de que no se hubiera tramitado previamente el estudio previo, el proyecto de obras deberá contener, además, las determinaciones de aquél.

## ***Capítulo 7. Protección del patrimonio cultural***

---

### **SECCIÓN 1. NORMAS GENERALES**

---

#### **▣ ARTÍCULO 92. DEFINICIÓN**

1. El presente Capítulo de las Normas Urbanísticas tiene por objeto la protección, y defensa de los bienes inmuebles que por su interés arquitectónico, histórico, artístico, arqueológico, etnográfico, o de cualquier otra naturaleza, cultural, ambiental u otro, sean susceptibles de ser considerados como bienes catalogables para su conservación, aún cuando no tengan relevancia suficiente para ser declarados *Bienes de Interés Cultural* o incluidos en el *Registro General de Bienes de Interés Cultural de Cantabria*. Explícitamente se consideran así todos los elementos relacionados en el Anexo 3.4 de este PGOU.
2. El objetivo de protección y conservación que se persigue se instrumenta mediante la definición de un conjunto de condiciones de actuación, uso y tramitación de aplicación a las intervenciones sobre los bienes identificados en dicho Anexo.
3. La valoración y catalogación de edificios no ha podido tener en cuenta elementos de interés artístico, histórico o ambiental que puedan existir ocultos, por lo que si estos elementos aparecieran en una demolición, reforma u otra intervención, el propietario del edificio está obligado a la inmediata paralización de las obras y a cursar comunicación a los Servicios Técnicos municipales.
4. Los bienes objeto de regulación en este capítulo están sometidos con carácter general al régimen previsto en la legislación sectorial de aplicación específica, así como a la contenida en los Convenios Internacionales sobre la materia suscritos por el Estado Español.

## □ ARTÍCULO 93. PROTECCIÓN PREVENTIVA DE BIENES

1. Asimismo, si no se hubiera procedido a su estudio individualizado, se someten a protección preventiva, quedando acogidos al régimen de Protección Integral, los elementos de interés etnográfico siguientes:
  - a) Ferrerías antiguas, molinos.
  - b) Ermitas, capillas, capillas de ánimas, cruceros, cruces y señales piadosas de factura tradicional colocadas en lugares públicos.
  - c) Lavaderos y fuentes de factura tradicional.
  - d) Puentes de piedra de factura tradicional.
  - e) Espacios dedicados a juegos tradicionales que conserven su propia fisonomía y estén contextualizados con su entorno.
2. Deberá entenderse que dicha protección preventiva afecta tanto al bien o elemento como a toda la parcela en la que se ubique.
3. Las intervenciones sobre cualquier bien de los anteriormente citados requerirán autorización o informe, según corresponda, del órgano competente en materia de Cultura del Gobierno de Cantabria.

---

## SECCIÓN 2. NORMAS PARA LA PROTECCIÓN URBANÍSTICA DE BIENES INMUEBLES

---

### SUBSECCIÓN 2A. TIPOS Y CLASE DE OBRAS

---

#### □ ARTÍCULO 94. TIPOS DE OBRA

A los efectos de la regulación de las distintas actuaciones que se podrán autorizar según la Categoría en la que se haya incluido el elemento objeto de conservación, se establecen los siguientes tipos de obras:

- a) De mantenimiento
- b) De consolidación
- c) De restauración
- d) De rehabilitación
- e) De reestructuración
- f) De ampliación
- g) De demolición
- h) De reconstrucción

## ▣ ARTÍCULO 95. OBRAS DE MANTENIMIENTO

1. Son *obras de mantenimiento* las habituales derivadas del deber de conservación de los propietarios. Su finalidad es la de mantener el edificio o elemento correspondiente en las debidas condiciones de ornato e higiene, sin afectar a su estructura portante ni a su distribución interior, ni alterar el resto de sus características formales y funcionales, tales como composición de huecos, materiales, colores, texturas, usos existentes, etc.
2. Se agrupan bajo esta denominación, entre otras análogas, las intervenciones necesarias para el cuidado y afianzamiento de cornisas y voladizos, la limpieza o reparación de canalones y bajantes, la pintura y revocos de fachadas, la pintura interior, la reparación de cubiertas y el saneamiento de conducciones.

## ▣ ARTÍCULO 96. OBRAS DE CONSOLIDACIÓN

1. Son *obras de consolidación* las que dentro del deber de conservación de los propietarios, tienen por objeto mantener las condiciones de seguridad, a la vez que las de salubridad y ornato, afectando también a los elementos estructurales con eventual sustitución parcial de éstos, manteniendo la distribución interior y sin alterar, como en el caso anterior, el resto de sus características formales y funcionales.
2. Se agrupan bajo esta denominación, entre otras análogas, las actuaciones citadas en el Artículo anterior que, además, incluyan operaciones puntuales de afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos estructurales dañados, tales como elementos de forjados, vigas, soportes, muros portantes, elementos parciales de cubierta, recalces de cimentación, etc.

## ▣ ARTÍCULO 97. OBRAS DE RESTAURACIÓN

1. Son *obras de restauración* aquéllas que pretenden la puesta en valor de un elemento catalogado restituyendo sus condiciones originales, no admitiéndose en el proceso aportaciones de nuevo diseño. La reposición o reproducción de las condiciones originales habrá de incluir la reparación o incluso reposición de los elementos estructurales e instalaciones para asegurar la estabilidad y adecuado funcionamiento del edificio en relación con las necesidades y usos a que sea destinado. Podrán incluir, así mismo, derribos parciales eliminando las partes que supongan una evidente degradación del elemento catalogado y un obstáculo para su comprensión histórica.
2. Las aportaciones sucesivas de cada restauración deberán diferenciarse o documentarse, a efectos de investigación, de la obra original.

## ▣ ARTÍCULO 98. OBRAS DE REHABILITACIÓN

1. Son *obras de rehabilitación* las necesarias para la mejora de las condiciones de habitabilidad o redistribución del espacio interior, adecuando el elemento catalogado o una parte de él a los usos a que se destine, manteniendo en todo caso las características estructurales,

envolvente exterior y demás elementos significativos que lo singularicen o lo caractericen como de una determinada época o tipología edificatoria.

2. Dentro de esta denominación se incluyen, entre otras, actuaciones como cambios de distribución interior en las partes no estructurantes, refuerzos o sustituciones de estructura para soportar mayores cargas, cambios en la decoración de las partes no significativas, incorporación de nuevas instalaciones o modernización de las existentes, adecuación de usos bajo cubierta actuales, modificación de patios interiores o huecos que no sean de fachadas, apertura de patios interiores y huecos de escalera que no afecten a la estructura portante, con excepción de forjados, y la ocupación de patios interiores, siempre que no altere las características que motivaron la protección del edificio.

## ▣ ARTÍCULO 99. OBRAS DE REESTRUCTURACIÓN

1. Son *obras de reestructuración* las que al objeto de adecuar el elemento catalogado o una parte del mismo a los usos a que se destina, afectan a sus elementos estructurantes alterando su morfología en lo que no afecte a las características originales de su envolvente exterior visibles desde los espacios públicos, próximos o lejanos, es decir, sin afectar en ningún caso a la fachada o fachadas exteriores y a sus remates.
2. Se agrupan en este concepto, entre otras actuaciones, las de cambios de distribución interior, de localización de los elementos de comunicación vertical u horizontal, modificación de la cota de los distintos forjados, construcción de entreplantas y sustitución de estructuras de cubierta para el aprovechamiento de sus volúmenes. El caso extremo de obra de reestructuración sería el de vaciado del edificio, entendiéndose por tal la demolición interior generalizada, con mantenimiento de la fachada o fachadas exteriores y sus remates.

## ▣ ARTÍCULO 100. OBRAS DE AMPLIACIÓN

Son las que se realizan para aumentar el volumen construido de edificaciones existentes, sea mediante aumento de la ocupación en planta, incremento del número de plantas, aumento de altura de las existentes o aprovechamiento de espacios bajo-cubierta, hasta agotar, en su caso, la edificabilidad permitida por la Zona de Ordenanza correspondiente.

## ▣ ARTÍCULO 101. OBRAS DE DEMOLICIÓN

1. Las *obras de demolición* sobre elementos protegidos responderán exclusivamente a uno de los dos supuestos siguientes:
  - a) La demolición se engloba en una obra de Restauración, Rehabilitación o Reestructuración, y afecta solamente a aquellas partes que conllevan la degradación del elemento catalogado y por lo tanto no consideradas significativas y de obligada conservación por el grado de protección y tipo de obra correspondientes.

- b) Las partes a demoler, o la totalidad del edificio en su caso, cuentan con declaración de ruina y cumplen los requisitos señalados en el Art. 59 de la LPC.
2. En el primer supuesto, las obras se registrarán por lo establecido para las obras de Restauración, Rehabilitación o Reestructuración e irán precedidas de la obtención de la correspondiente licencia.
3. En el segundo supuesto, salvo que la situación sea de ruina inminente, y por ello causa de peligro inmediato para bienes y personas, situación regulada en estas Normas, la demolición parcial o total vendrá precedida de la correspondiente licencia de obras.

## □ ARTÍCULO 102. OBRAS DE RECONSTRUCCIÓN

1. Las *obras de reconstrucción* sobre elementos protegidos responderán exclusivamente a uno de los dos supuestos siguientes:
  - a) Cuando siendo totales o parciales se empleen partes originales.
  - b) Cuando se trata de la reproducción de volúmenes primitivos que se realicen a efectos de percepción de los valores culturales y la naturaleza de conjunto del bien o elemento, quedando suficientemente diferenciadas a fin de evitar errores de lectura e interpretación.
2. Con carácter general quedará prohibida la reconstrucción total o parcial de los elementos protegidos, excepto en los casos anteriormente señalados.

## □ ARTÍCULO 103. OBRAS PREFERENTES

1. Se consideran *obras preferentes* las definidas como tales en cada Categoría de Protección.
2. Esta consideración conllevará la exención de derechos de licencia municipal y de todos aquellos aspectos impositivos que el Ayuntamiento considere procedente. Asimismo, este tipo de obras serán las posibles de proponer prioritariamente para cualquier tipo de ayuda financiera que pueda existir.

## SUBSECCIÓN 2B. ÁMBITOS DE PROTECCIÓN

---

### □ ARTÍCULO 104. DEFINICIÓN

1. A los efectos de estas Normas, se diferencian tres ámbitos de protección:
  - a) Protección de zonas o espacios arqueológicos.
  - b) Protección de parcelas.
  - c) Protección de elementos.

## □ ARTÍCULO 105. PROTECCIÓN DE ZONAS O ESPACIOS ARQUEOLÓGICOS

1. El régimen de protección de estas zonas se aplica a las actuaciones que afecten a los ámbitos delimitados en los planos del PGOU, procedentes del inventario elaborado por la Consejería de Cultura, Turismo y Deporte de Cantabria, además de cualquier otro que pudiera localizarse.
2. La existencia de yacimientos arqueológicos, aún cuando sea presunta, determinará la aplicación del régimen de protección preventiva aplicable a los bienes incluidos en el *Registro General de Bienes de Interés Cultural de Cantabria*.

## □ ARTÍCULO 106. PROTECCIÓN DE PARCELAS

1. Se aplica sobre parcelas que pueden considerarse bienes catalogables por sus valores intrínsecos relativos a la calidad de los cerramientos, del arbolado, de la jardinería o por constituir una unidad inseparable del elemento o edificio que albergan.
2. A los efectos de estas Normas, se establecen dos Grados o Categorías de Protección:
  - a) **Protección Global (Grado A)**. Sobre las parcelas así clasificadas, se autorizan exclusivamente las labores de mantenimiento consolidación, recuperación y restauración de los valores que contienen, de forma análoga a lo dispuesto en estas Normas para la Protección Integral de elementos.  
  
Por ello, se prohíben expresamente las segregaciones y cualquier actuación que suponga aumento de la ocupación o del volumen edificado, o sobre los cerramientos, etc.
  - b) **Protección Parcial (Grado B)**. Sobre las parcelas así clasificadas se deberán compatibilizar las labores de conservación de la vegetación, muros existentes, etc, con la posibilidad de construir nuevas edificaciones que el PGOU le confiere.

## □ ARTÍCULO 107. PROTECCIÓN DE ELEMENTOS

1. A los efectos de estas Normas, se establecen tres Grados o Categorías de Protección:
  - a) Protección integral (Grado 1)
  - b) Protección estructural (Grado 2)
  - c) Protección ambiental (Grado 3)
2. Los Grados de Protección a que se sujeta cada uno de los elementos protegidos existentes en el municipio de Piélagos, se señalan en los *Planos de Ordenación* (E: 1/5.000), de Gestión y Zonas de Ordenanza (E: 1/2.000) y en su ficha correspondiente del Anexo 3.4.

## **SUBSECCIÓN 2C. PROTECCIÓN INTEGRAL. GRADO 1.**

---

### **□ ARTÍCULO 108. DEFINICIÓN**

1. En esta categoría o grado se protege la totalidad de cada edificación en ella incluida, preservando, por tanto, sus características arquitectónicas, su forma de ocupación del espacio y los demás rasgos que contribuyen a singularizarlo como elemento del patrimonio edificado. Con carácter general se aplicará este grado sobre los siguientes bienes:
  - a) Los bienes inmuebles que forman el Patrimonio Cultural de Cantabria, clasificados en el Art. 49 de la LPC.
  - b) Edificios, construcciones y elementos de excepcional valor arquitectónico y significación cultural o ciudadana, declarados *Bienes de Interés Local* o que tengan expediente de declaración incoado.
  - c) Molinos hidráulicos e ingenios similares, incluyendo la maquinaria.
2. Se aplicará este grado sobre los elementos listados expresamente en el Anexo 3.4 de *Fichas de elementos protegidos*.

### **□ ARTÍCULO 109. OBRAS REALIZABLES**

1. Sin perjuicio de lo establecido en la LPC y la *Ley 16/1985 del Patrimonio Histórico Español* en lo relativo a los *Bienes de Interés Cultural*, en los elementos con Protección Integral se permitirán solamente las actuaciones encaminadas a la conservación y puesta en valor del edificio, elemento, espacio o agrupación catalogada.

En consecuencia, sobre los bienes así catalogados se permiten solamente con carácter general y preferente, las obras cuyo fin sea la restauración, es decir las de Consolidación, Mantenimiento y Restauración, en los términos anteriormente definidos en estas Normas, con prohibición expresa de todas las demás.

2. Excepcionalmente se permitirán actuaciones de Rehabilitación, si la permanencia del edificio implicara necesariamente un cambio de uso y el nuevo a implantar así lo exigiera. Se consideran excepcionales en los bienes catalogados con este Grado de Protección, aquellas intervenciones que dentro de las permitidas para este grado, impliquen la utilización de materiales o técnicas distintas de las originales que den lugar a cambios de formas, colores o texturas.
3. Se prohíben expresamente las actuaciones de los particulares y empresas concesionarias de servicios relativas a fijación de elementos extraños a la naturaleza del propio elemento catalogado, como tendidos aéreos de redes eléctricas o de comunicaciones, señalización de tráfico, báculos de alumbrado, rótulos publicitarios, toldos, etc.
4. Los elementos de señalización de las actividades que el elemento albergue, así como los de alumbrado de sus inmediaciones, en caso de que se

consideren necesarios, se diseñarán expresamente dentro del espíritu de respeto al elemento catalogado, a su carácter y a su entorno.

## ▣ ARTÍCULO 110. USOS

La inclusión de un edificio en la Categoría de Protección Integral supone el mantenimiento de los usos actuales. Se autorizará el cambio de uso, asignándole aquellos usos que siendo compatibles con sus características y condiciones originales garanticen mejor su permanencia, en los siguientes supuestos:

- a) Cuando se trate de eliminar actividades molestas, que resultan claramente inconvenientes para el mantenimiento de las características que motivaron la catalogación del edificio o cuando demostrasen ser inconvenientes para las actividades de su entorno.
- b) Cuando las actividades existentes estén recogidas en el *Anexo A* de la *Ley de Cantabria 17/2006 de Control Ambiental Integrado*.
- c) Cuando se trate de transformar usos residenciales privados en usos dotacionales privados o públicos.
- d) Cuando se trate de la implantación de equipamientos públicos.

## SECCIÓN 2D. PROTECCIÓN ESTRUCTURAL. GRADO 2

---

### ▣ ARTÍCULO 111. DEFINICIÓN

1. Este Grado se aplica sobre aquellos edificios y agrupaciones en los que por su valor histórico o artístico, o su calidad arquitectónica, constructiva o tipológica, se protege su apariencia y se favorece la conservación de los elementos básicos que definen su forma de articulación, uso u ocupación del espacio.
2. Se aplicará este grado sobre los elementos listados expresamente en las *Fichas de elementos protegidos*.

### ▣ ARTÍCULO 112. OBRAS REALIZABLES

1. Las obras a efectuar en los elementos sometidos a este Grado de Protección, serán las tendentes a su conservación mejorando sus condiciones de habitabilidad o uso, manteniendo su configuración parcial, su envolvente exterior y sus elementos significativos.
2. Se permiten con carácter general y preferente, las obras autorizadas para el Grado 1, así como las obras de Rehabilitación, con prohibición expresa de todas las demás.
3. Se consideran excepcionales en los bienes catalogados con este Grado de Protección, y en ningún caso serán preferentes, las obras de

Reestructuración, siempre que no afecten a las características originales de la envolvente exterior o a los elementos significativos. Esta excepcionalidad requerirá la autorización previa de la Consejería de Educación, Cultura y Deporte de Cantabria, órgano competente en la materia, tal como se establece para los elementos de la Protección Integral.

4. Al igual que para los elementos catalogados en el Grado 1, para éstos se prohíbe expresamente la fijación de elementos superpuestos, señalización y tendidos aéreos de redes de servicios urbanos.
5. El diseño de las muestras publicitarias y de los elementos de alumbrado público guardará el mismo respeto al carácter del elemento catalogado y a su entorno, que los exigidos para el Grado 1.

### □ ARTÍCULO 113. USOS

La inclusión de un edificio en el Nivel de Protección Estructural supone el mantenimiento de los usos actuales. Se autorizará el cambio de uso en los siguientes supuestos:

- a) Cuando las actividades existentes estén recogidas en el *Anexo A de la Ley de Cantabria 17/2006 de Control Ambiental Integrado*.
- b) Cuando sea necesario para su adaptación a los usos permitidos para la Zona de Ordenanza que sea de aplicación al edificio en cuestión, asignándole aquellos que sean compatibles con sus características, condiciones originales o con las obras realizables según el Artículo anterior.
- c) Sólo podrá autorizarse el uso de garaje cuando el acondicionamiento del acceso no altere la composición original de la fachada.

## **SECCIÓN 2E. PROTECCIÓN AMBIENTAL. GRADO 3**

---

### □ ARTÍCULO 114. DEFINICIÓN

1. En este Grado se incluyen:
  - a) Edificios que, aislados o en conjunto, conforman tramos o áreas urbanas de calidad, en buen o regular estado de conservación, aún cuando individualmente no presenten notables valores.
  - b) Edificios que situados en áreas de calidad media o escasa, incluso presentando mal estado de conservación, reúnen constantes tipológicas interesantes.
2. Se trata de evitar sobre ellos actuaciones que pudieran atentar contra la calidad ambiental imperante en la zona, defendiendo la armónica integración de las intervenciones realizables sobre ellos, incluida la sustitución del edificio, con otros elementos existentes clasificados en las categorías o grados de protección Integral o Estructural.

3. Se aplicará este grado sobre los elementos listados expresamente en las *Fichas de elementos protegidos*.

## ▣ ARTÍCULO 115. TIPOS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL

1. Se establecen dos tipos de protección ambiental, que gradúan y concretan las obras de acondicionamiento y también las de reestructuración.
  - a) **A1**: sobre los bienes inmuebles catalogados con protección ambiental que contengan en la ficha correspondiente la determinación A1 se permitirán, de entre las actuaciones tipificadas en artículo siguiente, las enumeradas para los grados anteriores y también las de reestructuración.

Asimismo se permitirán sobre bienes con determinación A1 las obras de ampliación que reúnan todas y cada una de las condiciones siguientes:

    - No implicar aumento de altura del bien catalogado.
    - No existir determinaciones de protección de parcela contrarias a la ampliación solicitada.
    - Que la ordenanza de la zona en que se halla el solar correspondiente, tenga asignada la edificabilidad necesaria para permitir la ampliación solicitada, una vez descontada la consumida por la edificación existente.
  - b) **A2**: los bienes catalogados con protección ambiental en grado 2 podrán ser objeto, además, de obras de ampliación con aumento de ocupación y aumento de altura, siempre y cuando concurren las circunstancias restantes de edificabilidad suficiente y de ausencia de protección de parcela que lo impida.
2. Se considerarán excepcionales para cualquier grado de protección ambiental las propuestas de reestructuración que impliquen una intervención asimilable a la redistribución total del interior, por el riesgo de pérdida de los valores tipológicos que se supone posee el elemento protegido, excepcionalidad que dará lugar al repetido trámite de informe favorable del órgano de control competente en cada caso.
3. Se autorizarán con carácter excepcional dentro de cualquier grado de protección ambiental y se someterán, por tanto, al mismo trámite antes señalado, las propuestas de actuación que por imperativo de reestructuración o acondicionamiento necesarios para adecuarlos a los nuevos usos propuestos o por aplicación necesaria de técnicas o materiales distintos de los originales, den lugar a modificaciones en su envolvente exterior visible desde espacios públicos próximos o lejanos que, sin pérdida de los valores ambientales y tipológicos existentes, afecten a su composición, colores o texturas.
4. Se autorizarán asimismo, con carácter excepcional para cualquier grado de protección ambiental obras de demolición y reedificación siempre que se

acredite la imposibilidad material del mantenimiento de los elementos constructivos, por ser este de cuantía económica e imposibilidad técnica justificable y acreditable. En estos casos, se estará a lo señalado en las presentes Normas.

5. En relación a la fijación de elementos superpuestos, se repite en este grado la prohibición relativa a tendidos aéreos que se aplica a los dos grados anteriores y en cuanto a la señalización, publicidad y alumbrado, el diseño deberá asimismo orientarse al mantenimiento de los valores ambientales propios.

#### **▣ ARTÍCULO 116. OBRAS REALIZABLES**

1. Las obras que se realicen en los edificios, elementos o conjuntos afectados por este Grado de Protección tendrán por objeto adecuarlos a los usos y actividades actuales sin pérdida de los valores ambientales y tipológicos que poseen.
2. Sobre estos bienes inmuebles catalogados se permitirán las obras autorizadas en los grados anteriores y también las de Reestructuración, así como las de Ampliación hasta agotar la superficie máxima edificable que las condiciones particulares de la Zona de Ordenanza en Suelo Urbano u otras condiciones del Suelo Rústico, le asignan.
3. En relación con la fijación de elementos superpuestos, se repite para este Grado de Protección Ambiental, la prohibición relativa a tendidos aéreos que se aplica a los grados anteriores. En cuanto a la señalización, publicidad y alumbrado, el diseño deberá así mismo orientarse al mantenimiento de los valores ambientales propios de este Grado.

#### **▣ ARTÍCULO 117. USOS**

La asignación del Nivel de Protección Ambiental a un edificio permite el mantenimiento o cambio de los usos actuales, ajustándose a las condiciones particulares de la Zona de Ordenanza o Categoría de Suelo Rústico sobre la que se sitúe el elemento catalogado.

---

### **SECCIÓN 3. NORMAS PARA LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO**

---

#### **▣ ARTÍCULO 118. REGULACIÓN**

1. Los elementos que integran el Patrimonio Arqueológico y Paleontológico de Cantabria existentes en el municipio de Piélagos, estarán sometidos a la regulación contenida respecto a la materia en la *Ley 11/1998, de 13 de Octubre, de Patrimonio Cultural de Cantabria* (LPC), así como a la contenida en la *Ley 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español* (LPHE).

2. De acuerdo con lo previsto en el Art. 20 de la LPHE, cuando se haya procedido a la declaración de Zonas Arqueológicas como Bienes de Interés Cultural, será obligatorio que el municipio en que se encuentren redacte un Plan Especial de Protección del área afectada por la declaración, u otro instrumento de planeamiento de los previstos en la legislación urbanística que cumpla las exigencias establecidas por la Ley.

Siendo el PGOU una figura de planeamiento adecuada para regular, a través de su normativa, las actividades a desarrollar en las Zonas Arqueológicas incoadas como Bienes de Interés Cultural, se entenderá que, a la entrada en vigor de este documento, queda satisfecha la exigencia establecida por la Ley del Patrimonio Histórico Español, toda vez que el presente capítulo contiene las disposiciones necesarias para asegurar la eficaz protección y tutela de los mencionados Bienes.

#### □ ARTÍCULO 119. CÉDULA DE INFORMACIÓN ARQUEOLÓGICA

1. Cuando un proyecto se localice de forma parcial o integral sobre un yacimiento constatado, previamente a la concesión de la correspondiente licencia deberá realizarse una *Cédula de Información Arqueológica*.
2. Esta Cédula será emitida por los servicios técnicos municipales en base a la información recogida en la “Carta Arqueológica Municipal”, previo informe de un técnico con formación en arqueología, con permiso otorgado por la Consejería de Cultura.
3. Atenderá a los cinco grados de protección establecidos en la “Carta Arqueológica Municipal”, elaborando una evaluación del riesgo existente entre la interacción del proyecto con el bien inmueble arqueológico.

## ***Capítulo 8. Afecciones por aplicación de la legislación sectorial***

### **▣ ARTÍCULO 120. CARÁCTER Y REPRESENTACIÓN DE LAS AFECCIONES**

1. La regulación de servidumbres establecida en la legislación de ámbito estatal o autonómico, prevalecerá sobre las determinaciones de este PGOU.
2. La cartografía base empleada para la representación gráfica del PGOU, no siempre permite reflejar en planos las líneas que marcan las distintas servidumbres y/o afecciones, por lo que prevalecerá lo señalado en los textos legales frente a lo representado en los planos del PGOU.
3. El planeamiento de desarrollo, utilizando cartografía de más detalle o, en su caso, levantamientos topográficos, deberá representar las líneas de servidumbre establecidas en la legislación sectorial aplicable, o las fijadas por las compañías suministradoras de los servicios urbanísticos.

### **▣ ARTÍCULO 121. CARRETERAS ESTATALES**

1. La legislación específica básica aplicable es la contenida en la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras (LCE), el Real Decreto 1812/94 por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras y la Orden Ministerial de 16 de diciembre de 1997 por la que se regulan los accesos a las carreteras del Estado, las vías de servicio y la construcción de instalaciones de servicio.
2. Sin perjuicio de los cambios que pudieran producirse por la construcción de nuevas vías o por las transferencias de las existentes a otros organismos, en el ámbito del municipio de Piélagos las carreteras de la Red de Interés General del Estado que actualmente lo atraviesan son las siguientes:
  - a) A-67 Autovía Cantabria - Meseta
  - b) A-8 Autovía del Cantábrico
  - c) S-30 Ronda de la Bahía de Santander

- d) N-611 Palencia - Santander
  - e) N-623 Burgos - Santander
  - f) N-634 San Sebastián - Santiago de Compostela
3. Las limitaciones debidas al uso y defensa de las carreteras así como la regulación de las travesías y tramos urbanos serán las determinadas por la legislación vigente.
  4. Los planes y proyectos que desarrollen el planeamiento y que incluyan terrenos colindantes con carreteras estatales deberán poseer autorización de uso de la Demarcación de Carreteras en Cantabria.
  5. En Suelo Urbanizable, en la zona de servidumbre de las autovías que forme parte de parcelas de titularidad privada una vez llevada a cabo la reparcelación derivada de la gestión del ámbito, no podrán realizarse viales, aparcamientos, ni usos que no sean compatibles con la seguridad vial, sin perjuicio de lo establecido en la LCE.

## **ARTÍCULO 122. CARRETERAS AUTONÓMICAS**

1. Se respetarán las servidumbres de las carreteras autonómicas con arreglo a lo establecido en la legislación sectorial vigente, es decir, la Ley de Cantabria 5/1996 de Carreteras.
2. En el momento actual las carreteras autonómicas son las siguientes, sin perjuicio del establecimiento de nuevas incorporaciones o transferencias de las existentes a otros organismos:
  - a) Red Primaria: CA-144
  - b) Red Secundaria: CA-231, CA-232, CA-233, CA-234, CA-240.
  - c) Red Local: CA-303, CA-304, CA-305, CA-320, CA-321, CA-332, CA-333, CA-334 y CA-403.
3. En suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable los accesos a las parcelas edificables deberán ser independientes de las carreteras autonómicas, estableciendo los mismos a través de vías internas partiendo del suelo urbano consolidado, evitando al máximo nuevas conexiones con las carreteras autonómicas.
4. En caso de que un ámbito de desarrollo del PGOU requiriera la conexión con una carretera autonómica mediante viales de nueva creación no reflejados en el PGOU, la misma deberá disponer, previo al inicio de las obras, de la correspondiente autorización de la Dirección General de Carreteras, Vías y Obras del Gobierno de Cantabria.
5. Previo al otorgamiento de licencia para la segregación de fincas colindantes con carreteras autonómicas, será necesario obtener el informe previo y vinculante de la Consejería de Obras Públicas, Vivienda, Ordenación del Territorio y Urbanismo. Con carácter general, las segregaciones no conllevarán creación de nuevos accesos, sin perjuicio de lo establecido en el apartado anterior.

6. Quedará prohibido realizar publicidad en cualquier lugar visible de las carreteras autonómicas.
7. En los viales de titularidad autonómica, será la Dirección General de Carreteras, Vías y Obras el organismo encargado de definir las secciones tipo.

### **ARTÍCULO 123. SECTOR FERROVIARIO**

1. Deberá darse cumplimiento a la legislación sectorial ferroviaria, en particular a las limitaciones a la propiedad señaladas en la Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del Sector Ferroviario (LSF); en el Real Decreto 2387/2004, de 30 de Diciembre, por el que se aprueba el Reglamento del Sector Ferroviario y en la Orden FOM/2230/2005, de 6 de Julio, en lo referido a la delimitación de las zonas de dominio público, zona de protección y línea límite de edificación.
2. En el momento actual los trazados ferroviarios que atraviesan el municipio son los siguientes:
  - a) Línea de FEVE Oviedo-Santander.
  - b) Línea de RENFE Madrid-Santander.
3. Los proyectos que se presenten con la solicitud de licencia municipal para la construcción de edificaciones en ámbitos colindantes con un Sistema General Ferroviario, en las que alguna de sus partes esté a menos de 20 metros de la arista exterior más próxima de la plataforma ferroviaria, tal como se define en la LSF o, en las zonas cubiertas desde el intradós de la estructura que sirva de soporte a la losa de cobertura, incluirán un estudio específico sobre el impacto por ruido y vibraciones producidos por el ferrocarril en el ámbito interior de dichos edificios y las medidas correctoras adoptadas en su caso, para que los niveles de ruido y vibraciones estén dentro de los niveles admisibles por la normativa sectorial vigente.

### **ARTÍCULO 124. SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS**

1. Se respetarán las Servidumbres Aeronáuticas correspondientes al Aeropuerto de Santander, en Parayas. Asimismo, se deberá atender a lo dispuesto en la normativa sectorial aplicable, y en particular de la siguiente, mientras esté en vigor y sin perjuicio de los nuevos desarrollos normativos y/o modificaciones:
  - a) Ley 48/60, de 21 de julio, sobre Navegación Aérea, modificada por Ley 55/99 sobre Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social, de 29 de Diciembre.
  - b) Ley 21/2003, de 7 de julio, de Seguridad Aérea.
  - c) Disposiciones Adicional Tercera y Transitoria Tercera de la Ley 37/2003 de Ruido, de 17 de noviembre.
  - d) Artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social.

- e) Decreto 584/72, de 24 de febrero, de Servidumbres Aeronáuticas, modificado por RD 1189/2011, de 19 de agosto y por RD 297/2013, de 26 de abril
  - f) RD 2591/1998, de 4 de diciembre, de Ordenación de los Aeropuertos de Interés General y su Zona de Servicio, modificado por RD 297/2013, de 26 de abril.
  - g) Real Decreto 1844/2009, por el que se actualizan las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Santander.
  - h) Orden FOM/926/2005, de 21 de marzo, por la que se regula la revisión de las huellas de ruido de los aeropuertos de interés general.
  - i) Orden del Ministerio de Fomento de 30 de Junio de 2010 por la que es aprobado el Plan Director del Aeropuerto de Santander.
  - j) Decreto 297/2013, de 26 de abril, por el que se modifica el RD 584/1972, de Servidumbres Aeronáuticas.
2. Las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Santander representadas en el plano I6.1 "Servidumbres de Aeródromo e Instalaciones Radioeléctricas" determinan las alturas (respecto al nivel del mar) que no debe sobrepasar ninguna construcción (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, carteles, etc.), así como el gálibo de los vehículos, y sin perjuicio de lo establecido en la normativa sectorial de aplicación.

## ARTÍCULO 125. COSTAS

1. Para todo lo relativo a la la determinación, protección, utilización y policía del dominio público marítimo-terrestre y especialmente de la ribera del mar, se estará a lo dispuesto en la *Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas*, así como en el *Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas*.
2. Son suelos de dominio público los definidos en los artículos 3 y 4 de la *Ley 22/1988 de Costas*. La utilización de este *Dominio Público Marítimo-Terrestre* está condicionada por lo especificado en el Título III de dicha Ley.
3. Los terrenos colindantes con la *Ribera* estarán sujetos a las limitaciones y servidumbres establecidas en el Capítulo II del Título II de la citada Ley de Costas.
4. Los usos en la zona afectada por la *Servidumbre de Protección* se ajustarán a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas, debiendo contar los usos permitidos en ella con la autorización del órgano competente de la Comunidad Autónoma tal y como establece el Artículo 49 del Reglamento General de Costas.

5. Las obras e instalaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley de Costas, situadas en zona de DPMT o de *Servidumbre de Protección*, se regularán por lo especificado en la Disposición Transitoria Cuarta de la citada Ley.
6. Las instalaciones de la red de saneamiento deberán cumplir las condiciones que se establecen en el artículo 44.6 de la Ley de Costas y concordantes de su Reglamento.

## ARTÍCULO 126. SERVIDUMBRE DE CAUCES PÚBLICOS

1. Con carácter general, se estará a lo dispuesto en *Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas*, el *Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico que desarrolla los títulos preliminar, I, IV, V, VI, VII y VIII del texto refundido de la Ley de Aguas, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio* y el *Real Decreto 399/2013, de 7 de junio, por el que se aprueba el Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Occidental*.
2. El RD 849/1986 define, en sus artículos 4 y siguientes, los siguientes conceptos:
  - a) **Álveo o Cauce natural** de una corriente continua o discontinua: 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.
  - b) **Riberas**: Fajas laterales de los cauces públicos situados por encima del nivel de aguas bajas.
  - c) **Márgenes**: Terrenos que lindan con los cauces.
  - d) **Zona de servidumbre**: Las márgenes están sujetas en toda su extensión longitudinal a una zona de servidumbre de 5 m de anchura para uso público.
  - e) **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.
  - f) **Zona de flujo preferente**: Constituida la envolvente exterior de la vía de intenso desagüe y la zona de graves daños.  
  
**Vía de intenso desagüe**: Zona por la que pasaría la avenida de 100 años de periodo de retorno sin producir una sobreelevación mayor que 0,3 m, respecto a la cota de la lámina de agua que se produciría con esa misma avenida considerando toda la llanura de inundación existente. La sobreelevación anterior podrá, a criterio del organismo de cuenca, reducirse hasta 0,1 m cuando el incremento de la

inundación pueda producir graves perjuicios o aumentarse hasta 0,5 m en zonas rurales o cuando el incremento de la inundación produzca daños reducidos.

Zona de graves daños: Se considera que pueden producirse graves daños sobre las personas y los bienes cuando las condiciones hidráulicas durante la avenida satisfagan uno o más de los siguientes criterios:

- a) Que el calado sea superior a 1 m.
- b) Que la velocidad sea superior a 1 m/s.
- c) Que el producto de ambas variables sea superior a 0,5 m<sup>2</sup>/s

3. En la **Zona de servidumbre** se tendrán en cuenta las siguientes condiciones:

- a) Con carácter general, no podrá realizarse ninguna construcción, salvo que resulte conveniente o necesaria para el uso del dominio público hidráulico y/o para su conservación y restauración, caso en el que la autorización para la construcción deberá ser otorgada por la Confederación Hidrográfica del Cantábrico (CHC).
- b) La plantación y siembra de especies no arbóreas tendrá, en general, la consideración de uso permitido.
- c) La tala o plantación de especies arbóreas requerirá autorización por parte de CHC.

4. Con carácter general, cualquier obra o trabajo a realizar en la **Zona de policía** precisará autorización por parte de CHC.

En concreto, estarán sometidos a autorización de CHC los siguientes usos y actividades:

- a) Alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno.
- b) Extracciones de áridos.
- c) Construcciones de todo tipo, tengan carácter definitivo o provisional.

5. Se definen las **Zonas inundables** como las delimitadas por los niveles teóricos que alcanzarían las aguas en las avenidas cuyo período estadístico de retorno sea de quinientos años.

En el Artículo 54 del RD 399/2013 se puntualiza que en tanto no esté disponible la cartografía de inundabilidad definida por CHC, podrán utilizarse los criterios establecidos en el Anejo 9 del Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrológica del Cantábrico Occidental, y los caudales máximos de avenida establecidos en el Plan Hidrológico Norte II.

Toda actuación a realizar en Zona inundable estará sometida a autorización por parte de CHC.

6. En las **Zonas de policía inundables** entendidas como aquellos terrenos pertenecientes a la zona de policía que resulten inundables según la definición del apartado anterior, se estará a lo dispuesto en el Artículo 55 del RD 399/2013.
7. En cuanto las infraestructuras de defensa se tendrán en cuenta las medidas de protección contra inundaciones establecidas en el Artículo 56 del RD 399/2013.
8. En relación a **vertidos a cauce público** se tendrán en cuenta las siguientes consideraciones:
  - a) Queda prohibido todo vertido líquido, directo o indirecto, a cauce público en tanto no cuente con la correspondiente autorización por parte de CHC.
  - b) Con carácter general quedan prohibidos los vertidos fuera de la red municipal, salvo autorización expresa de CHC.
  - c) Los vertidos realizados a la red municipal respetarán las condiciones establecidas en el RD 399/2013 en sus artículos 66 y siguientes.

## **ARTÍCULO 127. SERVIDUMBRE DE LAS REDES ELÉCTRICAS**

1. En cuanto a distancias mínimas de seguridad a los tendidos aéreos, se estará a la normativa sectorial vigente, en concreto el *Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica* y el *Real Decreto 223/2008, de 15 de febrero, por el que se aprueban el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias ITC-LAT 01 a 09*.
2. Con carácter general, en suelo urbano y urbanizable todos los tendidos eléctricos serán subterráneos, sin perjuicio de las condiciones particulares que el PGOU pudiera establecer atendiendo a las circunstancias específicas de cada ámbito. En este sentido, en aquellos sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable que se vean atravesados por tendidos aéreos de alta tensión, el Plan Parcial deberá proyectar el soterramiento de dicho tendido y definir su trazado si así estuviera establecido en las condiciones particulares del sector. En caso contrario, el Plan Parcial deberá señalar las bandas de servidumbre generadas por los tendidos aéreos, resultantes del cumplimiento de la normativa vigente señalada.
3. En cuanto a los centros de transformación, se ajustarán igualmente a la normativa sectorial, así como a los criterios particulares de diseño de las empresas suministradoras.

En cualquier caso, e independientemente de que se sitúen enterrados, en planta baja o en edificación independiente, no computarán a efectos de edificabilidad, pero sí cumplirán las condiciones de retranqueo exigibles a cualquier edificación.

## **ARTÍCULO 128. SERVIDUMBRE DE LAS REDES DE ABASTECIMIENTO DE AGUA Y SANEAMIENTO**

1. Los proyectos de abastecimiento de aguas y saneamiento se registrarán por lo dispuesto en la normativa sectorial vigente, en concreto en la Ley de Cantabria 2/2014, de 26 de noviembre, de Abastecimiento y Saneamiento de Aguas de la Comunidad Autónoma de Cantabria.
2. Las conducciones de agua y saneamiento, existentes o de nueva creación, se consideran dotaciones conformes a estas Normas, con servidumbre permanente aunque no figure expresada documentalmente mientras se encuentren en servicio.
3. A las redes de abastecimiento y de saneamiento se les aplicará una zona de servidumbre de 5 m de ancho, repartida simétricamente a ambos lados del eje de la tubería, para arterias de abastecimiento de diámetros superiores a 350 mm, y para colectores de saneamiento de diámetros superiores a 500 mm.
4. Con carácter general, en la zona de servidumbre no se permite la edificación, las plantaciones de arbolado, ni cualquier otra actividad que suponga movimiento de tierras, excepto en las áreas ya edificadas en las que el ancho de la banda de servidumbre deberá establecerse en cada caso atendiendo a las circunstancias específicas como alineaciones consolidadas, etc.
5. Los propietarios de fincas privadas por las que discurran elementos de las redes generales de abastecimiento y/o saneamiento, y cuya instalación no haya sido objeto de acuerdo expropiatorio, podrán proceder a su desvío si así lo desearan, pudiendo entonces edificar en esos terrenos siempre que se cumplan el resto de condiciones establecidas en estas Normas.

El nuevo trazado de las tuberías discurrirá preferentemente por espacios públicos y, si esto no fuere posible, por las zonas más accesibles de la finca o fincas privadas involucradas.

En caso de haber mediado en su momento acuerdo de algún tipo, deberá estudiarse el alcance de éste. En cualquier caso, la posibilidad de establecer el desvío de las redes y su nuevo trazado quedarán sujetos al criterio de los Servicios Técnicos Municipales.

## **ARTÍCULO 129. POLICIA MORTUORIA**

1. Se estará a lo dispuesto en el *Decreto 1/1994, de 18 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria de Cantabria*.
2. Cementerios del municipio de Piélagos situados en núcleos de población:
  - a) Liencres
  - b) Mortera.
  - c) Boo.
  - d) La Mina.

- e) Oruña: Suelo rústico (mies entre Oruña y La Venera).
  - f) Vioño: Suelo rústico entre Salcedo y Vioño
  - g) Renedo.
  - h) Zurita.
  - i) San Juan (Bº Pegazanes).
  - j) Salcedo.
  - k) Parbayón.
3. Se establece una zona de protección de 5 de ancho alrededor de los cementerios que quedará libre de toda clase de construcción.
4. A partir de la zona de protección y en un ámbito de 150 m. de anchura se podrá edificar previo informe favorable de la Consejería de Sanidad, en relación a la adecuación de dichos suelos para acoger tal uso. En el suelo urbanizable dicho informe se solicitará con el plan parcial, mientras que en suelo urbano de forma previa al otorgamiento de la licencia, con el proyecto de edificación.



---

## **Título II. Normas comunes en Suelo Urbano y Urbanizable**

Capítulo 1. Condiciones generales de la urbanización

Capítulo 2. Condiciones generales de la edificación

Capítulo 3. Condiciones generales de uso

---



# *Capítulo 1. Condiciones generales de la urbanización*

---

## **SECCIÓN 1. SISTEMA VIARIO**

---

### **▣ ARTÍCULO 130. CLASIFICACIÓN**

1. A los efectos del PGOU, en las áreas de uso global residencial las calles se clasifican de la forma siguiente:
  - a) Calles de segundo orden:
    - Tipo A 6 m entre alineaciones
    - Tipo B 9,50 m entre alineaciones
    - Tipo C 12 m entre alineaciones
    - Tipo D 14,50 m entre alineaciones
  - b) Calles de primer orden
    - Tipo E 15,50 m entre alineaciones
    - Tipo F 16 m entre alineaciones
    - Tipo G 18 m entre alineaciones
2. En las áreas de uso global productivo las calles se clasifican de la forma siguiente:
  - Tipo J 16,50 m entre alineaciones
  - Tipo K 19 m entre alineaciones
  - Tipo L 21,50 m entre alineaciones
  - Tipo M 24,50 m entre alineaciones

3. Asimismo, a efectos del presente PGOU también forman parte de la red viaria los “caminos” explícitamente señalados en los planos de ordenación. Aunque carecen de alineaciones específicas, se han señalado sus bordes físicos en los citados planos de ordenación. Una vez urbanizados, los caminos deberán contar con una sección transversal pavimentada de al menos 6 m, siempre que se disponga de ese espacio.
4. Las calles o caminos que el presente PGOU no ha definido gráficamente, por no considerarlo necesario para el desarrollo del mismo o por cualquier otra circunstancia existente o sobrevenida, no verán alterada su anchura y mantendrán sus alineaciones mientras tengan la condición de bienes demaniales.

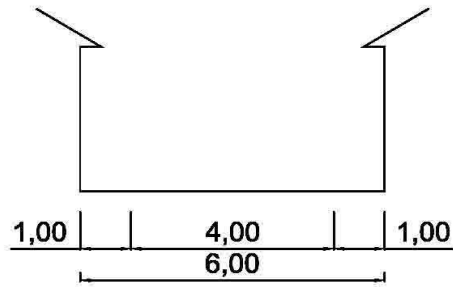
Se excluyen de este apartado las calles o caminos públicos que hayan sido pavimentados, tratados superficialmente, o urbanizados total o parcialmente, y que por cualquier circunstancia no hayan sido representados en planos.

5. Las nuevas vías municipales que resulten de procesos de transferencia de titularidad de carreteras autonómicas o estatales, adaptarán su sección tipo a la de la calle municipal, variando la anchura de calzada y/o aceras para adaptarse a alguna de las tipologías definidas en el presente PGOU, pudiendo modificar las alineaciones existentes mediante Estudio de Detalle siempre que no se varíe la anchura total.

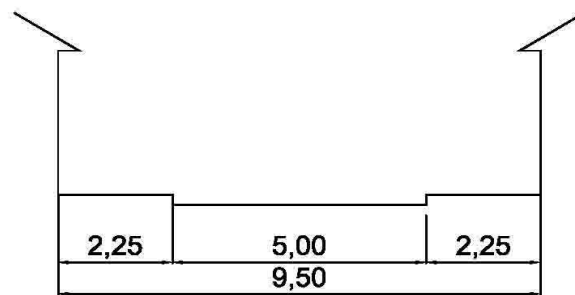
#### **□ ARTÍCULO 131. SECCIONES TIPO**

1. A los efectos del PGOU, la sección de viario según su clasificación tendrá las siguientes características:

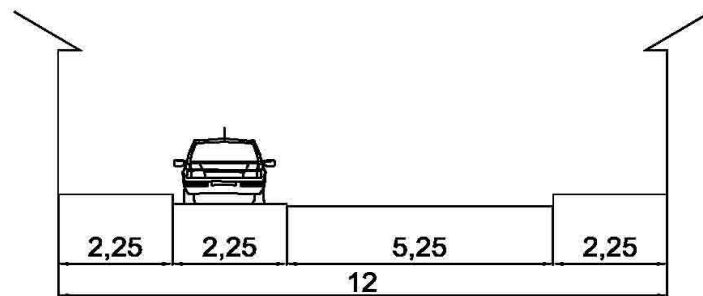
## AREAS de USO GLOBAL RESIDENCIAL: Vías de segundo orden



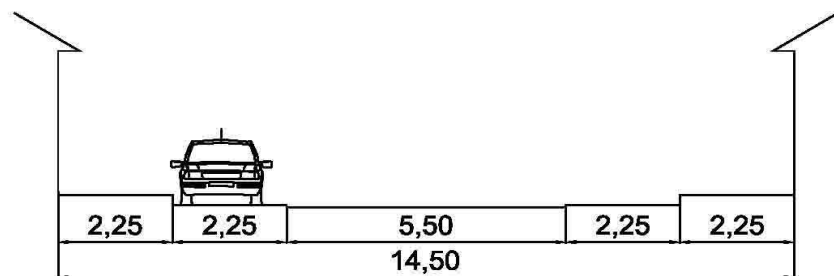
TIPO A



TIPO B

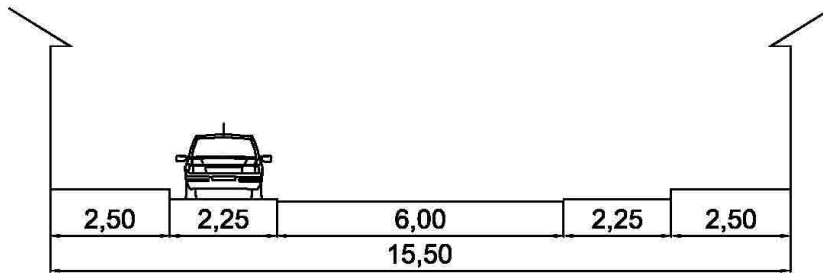


TIPO C

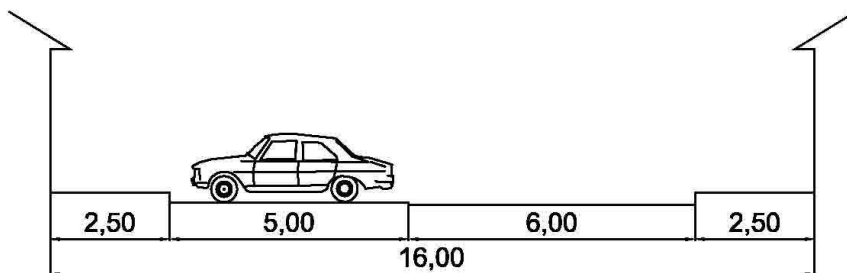


TIPO D

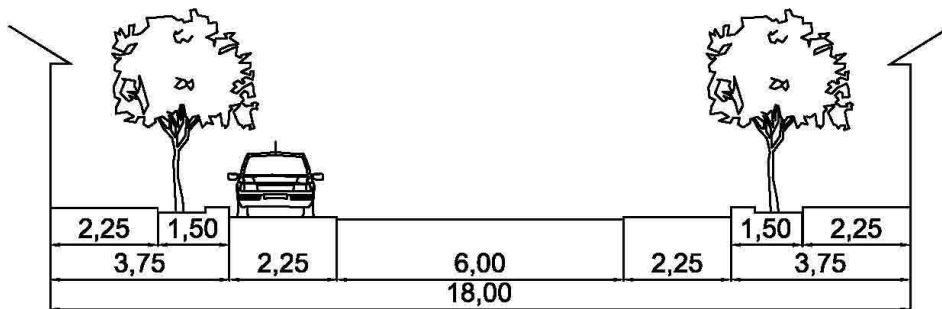
## AREAS de USO GLOBAL RESIDENCIAL: Vías de primer orden



TIPO E

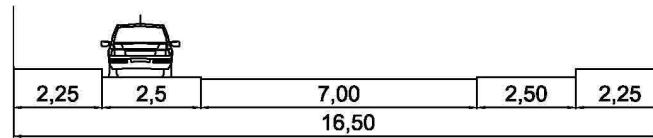


TIPO F

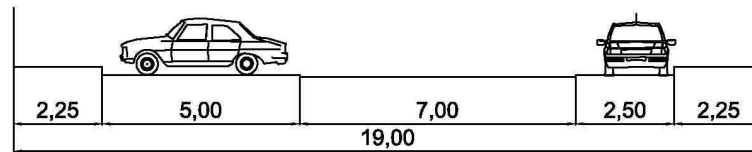


TIPO G

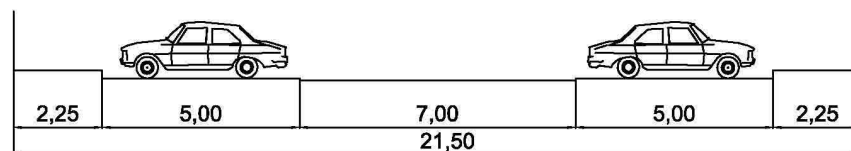
## AREAS de USO GLOBAL PRODUCTIVO



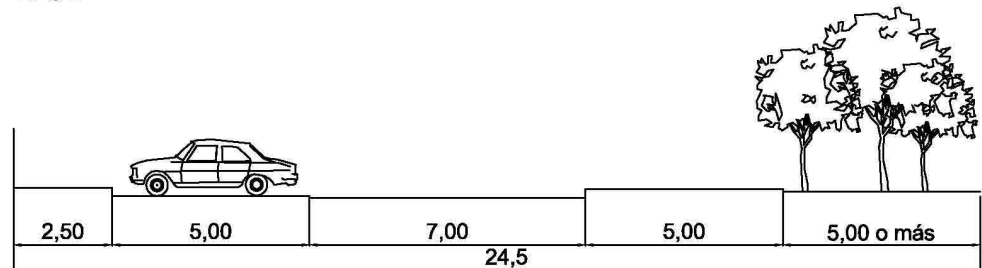
TIPO J



TIPO K



TIPO L



TIPO M

2. En determinados sectores del suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable, atendiendo a las circunstancias propias de los mismos, se proponen viarios de secciones específicas que quedan definidas en las fichas particulares del sector correspondiente.

### □ ARTÍCULO 132. DIMENSIONES DE LAS CALLES Y CAMINOS

1. Las dimensiones de las calles serán las establecidas en estas ordenanzas. Cuando no estuvieran específicamente señaladas en los planos del PGOU, se utilizará como referencia para el **Suelo Urbano** la siguiente clasificación del viario:

- a) **En las Zonas de Uso Global Residencial.**
- Cuando se trate de actuaciones sobre Suelo Urbano ya consolidado con viario existente y siempre que se disponga del espacio necesario, la calzada tendrá una sección transversal mínima de 5 m y 8 m entre alineaciones. Al menos una de las aceras deberá tener un ancho libre igual o superior a 1,8 m.
  - Cuando se trate de actuaciones sobre Suelo Urbano calificado con la zona de ordenanza de Edificación Tradicional, el viario será compartido para tráfico rodados y peatonales, con un ancho mínimo de 6 m siempre que se disponga de espacio.
- b) **En las Zonas de Uso Global Productivo.**
- La calzada tendrá un ancho mínimo de 7 m y la separación mínima entre alineaciones será de 15 m. Las aceras tendrán un ancho mínimo de 2 m.
2. En los ámbitos de los sectores de **Suelo Urbano no Consolidado y de Suelo Urbanizable**, se aplicarán las secciones de calle según el tipo señalado en los esquemas de ordenación que figuran en las fichas de los Anexos 1 y 2 de la Memoria de Gestión.
3. En las intersecciones de vías públicas, se establecen dos tipos de directrices de bordillo exterior de acera,
- a) La **teórica**: que define la alineación del cierre de la parcela, una vez descontado el ancho de la acera y el de la zona libre pública o ajardinada.
  - b) La **real**: que define el lugar exacto donde se situará el bordillo de la acera, o borde de la calzada, en caso de no preverse acera para ese tipo de vía pública.
  - c) La directriz teórica del bordillo exterior de la acera, vendrá condicionada por el vial de mayor rango de la intersección estudiada, y se definirá mediante un radio de curvatura tangente a las alineaciones de bordillo de las dos vías tras la intersección, definiéndose los siguientes radios:
    - En intersecciones de viales públicos con las carreteras nacionales: 15 m.
    - En intersecciones de viales públicos con las carreteras autonómicas: 12 m.
    - En intersecciones de viales públicos con las calles de primer orden: 8 m.
    - En intersecciones de viales públicos con las calles de segundo orden: 6 m.
    - En intersecciones de caminos públicos: 4 m.
  - d) La directriz real del bordillo exterior de la acera vendrá determinada en el proyecto específico que contemple la

intersección, y podrá tener un radio menor que la directriz teórica en los siguientes casos:

- Cuando las circunstancias topográficas del terreno impidan utilizar el espacio comprendido entre ambas directrices, real y teórica, por el tráfico rodado.
  - Cuando así se refleje en un Proyecto específico de la Administración titular de la carretera y sea informado favorablemente por la Administración titular de la otra, en caso de pertenecer a administraciones distintas.
  - Cuando con ello se mejore la seguridad vial de la intersección para peatones y/o vehículos.
- e) En los proyectos de renovación o mejora de calles y caminos existentes, el cumplimiento de las dimensiones de las conexiones señaladas en el apartado anterior quedará sujeto a la disponibilidad del espacio necesario. En cualquier caso soluciones distintas a las exigidas en ese apartado deberán obtener la autorización previa del organismo titular de la vía de mayor rango.

4. Podrán disponerse calles en fondo de saco con las siguientes características:

a) ***En las Zonas de Uso Global Residencial.***

- Tendrán una longitud máxima de setenta y cinco metros que se prologarán en su final con plazas o glorietas de diámetro mínimo exterior de 12 m.
- Se unirán por senderos peatonales de ancho mínimo de 3 m, que permitan enlaces cómodos con las demás vías públicas. Las vías con fondos de saco no podrán servir de acceso a más de treinta viviendas.
- Los viales en fondo de saco definidos desde el PGOU no están obligados a cumplir las condiciones de longitud máxima ni de número máximo de viviendas a que dan acceso.

b) ***En las Zonas de Uso Global Productivo*** tendrán una longitud máxima de ciento cincuenta metros que se prolongarán en su final con plazas o glorietas de diámetro mínimo exterior de 25 m, u otros elementos que permitan el giro de los vehículos pesados, con o sin maniobras.

## ▣ ARTÍCULO 133. ACERAS Y OTROS ESPACIOS DE USO PÚBLICO

1. El diseño, pavimentación, elementos del mobiliario urbano, etc, en aceras, pasos e itinerarios peatonales, y cualquier otro espacio libre público, se ajustará a los condicionantes de ordenación urbana y estéticos, y los que resulten de la aplicación de la *Ley de Cantabria 3/1996, de 24 de Septiembre, sobre accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas,*

*urbanísticas y de la comunicación (LBA) y 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.*

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 o vehículos, lugares de estancia de personas, estacionamiento de vehículos, calles compartidas, cruces de peatones, etc.
3. La plantación de arbolado se realizará de la forma siguiente:
  - a) En las áreas residenciales e industriales con aceras de ancho superior a 2,50 m se exigirá la plantación en alineación de árboles de desarrollo mediano.
  - b) Cuando el ancho de acera sea igual o inferior a 2,50 m, la plantación se realizará sobre la banda de aparcamiento, sea este en línea o en batería.
  - c) La “densidad” del arbolado se calculará a razón de una unidad por cada once metros de longitud de acera, distribuyendo las unidades resultantes como mejor convenga según las características de la vía (pasos de vehículos, reservas para contenedores de residuos, etc.).
  - d) En otros espacios libres de uso público, tanto peatonales como en áreas destinadas al aparcamiento, la plantación de arbolado y otras especies arbustivas deberá estudiarse en los proyectos correspondientes, su composición en alineaciones o agrupada, especies empleadas, etc. Las áreas de aparcamiento se acondicionarán con vegetación o arbolado de modo que quede dificultada la visión de los vehículos y se logre su máxima protección solar, y facilitando su integración paisajística en el ambiente en que se encuentre.
  - e) El arbolado quedará siempre con la guía principal y con su tronco recto protegidos provisionalmente por tutores.

#### **□ ARTÍCULO 134. APARCAMIENTOS EN VÍAS PÚBLICAS**

1. Los estacionamientos que se establezcan en las vías públicas no interferirán el tránsito de éstas, cumpliendo las siguientes medidas mínimas:
  - a) *Aparcamiento en línea*: 2,25 m de ancho y 5 m de longitud por plaza.
  - b) *Aparcamiento en batería*: 2,50 m de ancho y 5 m de fondo.
  - c) *Aparcamiento en espina*: fondo de longitud equivalente en función del ángulo de inclinación.

2. Los aparcamientos reservados para personas en situación de movilidad reducida cumplirán las condiciones señaladas en la citada LBA.
3. Los aparcamientos bajo los espacios públicos, se ajustarán a las condiciones señaladas en estas Normas y las que expresamente fije el Ayuntamiento.

#### ❑ **ARTÍCULO 135. VIARIO EN LA ZONA DE ORDENANZA DE EDIFICACIÓN TRADICIONAL**

1. Se trata de los caminos y calles, existentes o de nueva apertura, que dan servicio a las construcciones situadas en los suelos urbanos calificados como Edificación Tradicional.
2. En el caso de tratarse de viales de nueva apertura, se mantendrán los criterios de diseño tradicional, evitando trazados en exceso rectilíneos y favoreciendo las secciones irregulares, y tendrán un ancho no inferior a 8 metros, con los estrangulamientos puntuales de ancho no inferior a 5 m que resultaran necesarios en virtud de su adaptación a las edificaciones existentes.
3. En cualquier caso, estos viales serán del tipo denominado “de coexistencia” o “de tráfico compartido”; esto es, sin diferenciación de nivel entre los espacios destinados a los distintos tráfico. No obstante, se recomienda la diferenciación entre la banda central de rodadura y las laterales mediante su tratamiento con distintas texturas: uso de materiales aglomerados continuos de distinto color, materiales pétreos, prefabricados de hormigón y adoquines cerámicos preferentemente. Al menos uno de los espacios destinados a los peatones deberá tener características de *itinerario peatonal accesible*, tal y como se describe en el Artículo 5 de la Orden VIV 561/2010. Su ancho libre mínimo será de 1,8 m.
4. Se evitarán los estacionamientos en línea, resolviendo los estacionamientos en vía pública concentrando los mismos en áreas expresamente destinadas a tal fin, siempre de tamaño reducido y acondicionadas mediante elementos vegetales que ayuden a minimizar el impacto visual de los vehículos. En ningún caso se dispondrán bandas de aparcamiento en línea o batería a lo largo de todo el trazado de una vía.
5. En la ejecución de los nuevos viales o en el mantenimiento, reparación o ampliación de los existentes, se incorporarán todas las infraestructuras que sean necesarias, para lo que se habilitarán las instalaciones y galerías que posibiliten tanto la colocación o sustitución de dichas infraestructuras, como sus posibles ampliaciones.

#### ❑ **ARTÍCULO 136. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LAS CALLES PARTICULARES**

1. Se definen como tales las de propiedad privada que figuren con este carácter en los Planes Parciales y Estudios de Detalle, aprobados para su apertura. Mientras conserven esta calificación, el Ayuntamiento ejercerá la oportuna inspección y vigilancia.

2. La urbanización de las nuevas calles particulares, se ejecutará por los particulares o entidades promotoras de los respectivos proyectos, y su ejecución se ajustará a las prescripciones y características establecidas por el Ayuntamiento para las vías públicas, debiendo disponer de los servicios urbanos que señale la normativa vigente.
3. Las autoridades municipales deberán garantizar el uso público de las nuevas calles particulares, pudiendo los particulares proponer su entrega y conservación al Ayuntamiento, previa la cesión gratuita, libre de cargas y gravámenes de dichas calles, que además de contar con la totalidad de los servicios señalados en la normativa vigente, deberán estar en perfectas condiciones de urbanización.
4. Si con posterioridad a la apertura de una calle particular se modificase el planeamiento de la zona en la que se encuentre incluida, se mantendrá su calificación urbanística de terreno vial a todos los efectos, incorporándose ésta al patrimonio municipal, de acuerdo con el sistema de actuación previsto en dicha ordenación.
5. Su carácter particular quedará reflejado en la señalización colocada al efecto, y se manifestará también mediante una pequeña elevación de su rasante respecto a la del resto del viario público. Se recomienda un diseño de estas calles como vías de tráfico compartido, es decir, donde vehículo y peatón comparten el mismo espacio, tratado a modo de plaza, sin que necesariamente la calzada quede diferenciada de las aceras por un cambio de rasantes, pudiendo manifestarse mediante un cambio de materiales o disposición de los mismos.

#### **□ ARTÍCULO 137. TENDIDOS AÉREOS**

No se autorizan los tendidos aéreos en la red viaria, salvo casos excepcionales justificados por la complejidad de la instalación, que requerirán la autorización previa municipal. La instalación de los distintos servicios públicos, suministro de energía eléctrica a las edificaciones, alumbrado público, telefonía, etc, se hará mediante canalizaciones subterráneas.

---

## **SECCIÓN 2. ABASTECIMIENTO DE AGUAS**

---

#### **□ ARTÍCULO 138. CARACTERÍSTICAS DEL SUMINISTRO**

1. Para cualquier edificación será preciso disponer del caudal suficiente para el uso al que se destine. En caso de presión insuficiente para la alimentación de los puntos de consumo situados más altos, se emplearán los elementos técnicos necesarios.

2. A los efectos de estas Normas, son estándares mínimos, además de los anteriores, los establecidos en la *Orden de 24 de noviembre de 1976*<sup>1</sup>, modificada por la *Orden de 17 de mayo de 1977*<sup>2</sup>, y en el resto de legislación vigente complementaria. Abría que referirse a Ley de Cantabria 2/2014, de 26 de noviembre, de Abastecimiento y Saneamiento de Aguas de la Comunidad Autónoma de Cantabria.?????

#### □ ARTÍCULO 139. CAUDALES MÍNIMOS

En las previsiones del planeamiento de desarrollo del PGOU y en los proyectos de urbanización, el cálculo de los consumos diarios medio y máximo se atenderá a lo estipulado al respecto en el Plan Hidrológico y resto de normativa sectorial vigente.

#### □ ARTÍCULO 140. REDES DE DISTRIBUCIÓN

1. En función de su utilización en la red se exigirán los siguientes diámetros interiores mínimos:
- Tuberías de suministro*: 150 mm.
  - Tuberías de distribución*: 100 mm.
  - Red de riego*: 80 mm.
  - Tuberías para hidrantes o bocas de incendio*: 100 mm.
2. La red de distribución de agua discurrirá por encima de la red de alcantarillado y cumplirá la separación de protección mínima establecida en la reglamentación de aplicación en cada caso respecto a los demás servicios urbanísticos de suministro de gas, electricidad, etc, y que no obstante no será inferior a la siguiente:

Instalaciones	Distancia horizontal *	Distancia vertical *
Alcantarillado	40 cm	40 cm
Electricidad AT	20 cm	20 cm
Electricidad BT	20 cm	20 cm
Gas	20 cm	10 cm

\* Separación media entre generatrices

3. Como protección contra incendios, será obligatorio instalar hidrantes en lugares fácilmente accesibles y debidamente señalizados. En zonas residenciales e industriales se preverá un hidrante cada 150 m o por cada hectárea urbanizada.

<sup>1</sup> Orden de 24 de noviembre de 1976 del Ministerio de Vivienda por la que se dictan Normas Técnicas de Diseño y Calidad de las Viviendas Sociales (BOE núm. 296, 297 y 298 a 302, de 10, 11 y 13 a 17 de diciembre de 1976, respectivamente).

<sup>2</sup> Orden de 17 de mayo de 1976 del Ministerio de Vivienda por la que se revisan determinadas normas de diseño y calidad de las viviendas sociales (BOE núm. 141, de 14 de junio de 1977).

---

## SECCIÓN 3. VERTIDOS Y SANEAMIENTO

---

### □ ARTÍCULO 141. REDES DE EVACUACIÓN

1. Según sean las características de la red municipal de saneamiento y según convenga a las características del terreno y de la ordenación, se exigirá una red de alcantarillado unitario o separativo. En cualquier caso, las aguas residuales verterán a colectores de uso público para su posterior tratamiento en depuradora.
2. En desarrollos de uso característico residencial de densidad bruta igual o inferior a 15 viviendas por hectárea la recogida de aguas pluviales podrá conducirse por las cunetas laterales de las calzadas, con posterior vertido a las vaguadas naturales, sin necesidad de canalizar las mismas subterráneamente.
3. En zonas de uso global residencial en que existan arroyos naturales que puedan servir para la evacuación natural de las aguas de lluvia, se podrá adoptar un sistema separativo puro o admitiendo con las aguas residuales una proporción limitada de las de lluvia, de manera que el resto de estas viertan directamente a dichos arroyos.
4. El diseño, cálculo y construcción de la red de saneamiento se ajustará a lo dispuesto en la normativa sectorial de aplicación: la Ley 1/2001 de Aguas, de 20 de julio, y el Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para tuberías de saneamiento de poblaciones (BOE nº 228/86 del 23 de septiembre de 1986).

Se tomarán como documentos complementarios y/o de referencia las Especificaciones Técnicas Básicas para Proyectos de Conducciones Generales de Saneamiento de la Confederación Hidrográfica del Norte, la Instrucción de Carreteras 5.2-IC “Drenaje superficial”, el Reglamento del Dominio Público Hidráulico y las Normas Tecnológicas NTE.ISA. Alcantarillado/1973 y NTE.ISD. Depuración y vertido/1974.

### □ ARTÍCULO 142. SISTEMAS DE DEPURACIÓN Y FOSAS SÉPTICAS

1. En el Suelo Urbano y Urbanizable, se prohíbe el uso de sistemas individuales de depuración y fosas sépticas, excepto casos excepcionales, cuando la distancia a la red general en servicio sea superior a 200 m., se precise atravesar fincas particulares o sea imposible debido a condiciones topográficas.
2. En aquellos casos en que sea autorizable la instalación de fosas sépticas, éstas estarán a lo dispuesto en la *Resolución de 23 de abril de 1969*<sup>3</sup>, la *Orden Ministerial de 23 de diciembre de 1986*<sup>4</sup>.

---

<sup>3</sup> Resolución de 23 de abril de 1969, por la que se aprueban Normas provisionales para el Proyecto y Ejecución de Estaciones Depuradoras (BOE núm. 147, de 20 de junio, correcciones en BOE núm. 185, de 4 de agosto de 1969).

---

## SECCIÓN 4. SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO

---

### □ ARTÍCULO 143. SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA

1. El diseño y cálculo de las redes e instalaciones eléctricas se realizará de acuerdo a lo dispuesto en los reglamentos siguientes:
  - *Reglamento sobre Condiciones Técnicas y Garantías de Seguridad en Centrales Eléctricas, Subestaciones y Centros de Transformación, aprobado por Real Decreto 3275/1982, de 12 de noviembre.*
  - *Orden de 6 de julio de 1984 por la que se aprueban las Instrucciones Técnicas Complementarias del Reglamento sobre Condiciones Técnicas y Garantías de Seguridad en Centrales Eléctricas, Subestaciones y Centros de Transformación, y Órdenes complementarias posteriores por las que se actualizan diversas instrucciones técnicas complementarias MIE-RAT, modifican o aprueban otras nuevas.*
  - *Real Decreto 1955/2000 de 1 de Diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimiento de autorización de instalaciones de energía eléctrica y sus modificaciones posteriores (RD 2351/2004).*
  - *Decreto 275/2001, de 4 de octubre, por el que se establecen determinadas condiciones técnicas específicas de diseño y mantenimiento a las que se deberán someter las instalaciones eléctricas de distribución.*
  - *Reglamento sobre Condiciones Técnicas y Garantías de Seguridad en Líneas Eléctricas de Alta Tensión y sus Instrucciones Técnicas Complementarias ITC-LAT01 a 09, aprobado por Real Decreto 223/2008, de 15 de febrero.*
  - *Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión e Instrucciones Técnicas complementarias, aprobado por Real Decreto 842/2002, de 2 de agosto.*
  - *REAL DECRETO 1432/2008 de 29 de agosto, por el que se establecen las medidas para la protección de la avifauna contra la colisión y la electrocución en líneas eléctricas de alta tensión.*

---

<sup>4</sup> Orden de 23 de diciembre de 1986, por la que se dictan Normas Complementarias en relación con las Autorizaciones de Vertidos de Aguas Residuales (BOE núm. 312, de 30 de diciembre de 1986).

2. Las instalaciones eléctricas cumplirán lo establecido en los Reglamentos citados y las normas y especificaciones de materiales de las compañías suministradoras.
3. Los centros de transformación y/o seccionamiento (CT/CS) se situarán preferentemente en interior de edificios prefabricados de hormigón de tipo superficie o subterráneos, cumpliendo además de la normativa vigente y las especificaciones de las compañías suministradoras, las siguientes condiciones:

- a) El edificio tipo superficie se instalará a nivel de planta de calle.

El edificio tipo subterráneo se instalará a cota final del terreno terminado.

- b) El emplazamiento será tal que su acceso se realice directamente desde la calle o vial público a través de la puerta o tapa directamente accesible.

Cuando no exista otra posibilidad, esta puerta o tapa podrá situarse sobre una vía privada de libre acceso, previa comprobación de que se el resto de requisitos aplicables a los accesos.

- c) El emplazamiento deberá permitir el tendido de todas las canalizaciones subterráneas previstas, que entren o salgan de él, hacia vías públicas o galerías de servicio.

- d) El nivel freático histórico más alto se encontrará 0,3 metros por debajo del nivel inferior de la solera más profunda del local.

- e) Las vías para los accesos de materiales deberán permitir el transporte en camión, hasta el lugar de ubicación del propio CT/CS, de los transformadores y demás elementos integrantes del mismo.

Para permitir un desplazamiento y manejo fáciles de los materiales, los accesos por vía de uso restringido dispondrán de la correspondiente señalización de prohibición de aparcar.

- f) Los suelos de las zonas por donde deba desplazarse el transformador para ir a su emplazamiento definitivo, deberán soportar una carga rodante de 3.500 kg/m<sup>2</sup>.

4. Se prohíbe ubicar los centros de transformación en las vías o espacios libres públicos, debiendo localizarse sobre terrenos de propiedad privada. En caso de centros de transformación en superficie, su exterior armonizará con el carácter de las edificaciones de la zona.

La ubicación en zonas públicas de los centros de transformación sólo se admitirá en suelos urbanos consolidados en aquellos casos en que por inexistencia de suelo o locales, las necesidades de la prestación del servicio lo exijan. En este caso, la utilización se realizará en precario, siendo por cuenta del propietario del centro de transformación todas las obras, modificaciones, traslados, etc, que la dinámica urbana exija.

5. Teniendo en cuenta que su ubicación viene obligada por razones técnicas, las subestaciones de transformación deberán estar aisladas, en todo su perímetro, de los edificios colindantes, de tal manera que la separación entre cimientos y muros sea, como mínimo de 3 m. Además, adoptarán cuantas medidas correctoras sean necesarias contra ruidos, vibraciones, ventilación, seguridad, etc. a fin de hacer la instalación tolerable por los vecinos.

#### **❑ ARTÍCULO 144. ALUMBRADO PÚBLICO**

1. Se seguirán las prescripciones establecidas en la Sección 7 del Capítulo 5 del Título I de estas Normas.

---

### **SECCIÓN 5. TELECOMUNICACIONES**

---

#### **❑ ARTÍCULO 145. OBJETO**

Quedan incluidas dentro del objeto de la presente Sección todas aquellas instalaciones e instrumentos necesarios para la explotación de las redes y la prestación de los servicios de comunicaciones electrónicas y los recursos asociados en el municipio de Piélagos.

#### **❑ ARTÍCULO 146. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LAS REDES DE TELECOMUNICACIONES**

1. Las características de las infraestructuras que conforman las redes públicas de comunicaciones electrónicas se ajustarán a lo dispuesto en la *Ley 9/2014 General de Telecomunicaciones*, en las normas reglamentarias aprobadas en materia de telecomunicaciones, y a los límites en los niveles de emisión radioeléctrica tolerable fijados por el Estado mediante el *RD 1066/2001*<sup>5</sup>.
2. Las conducciones serán preferentemente subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria, a poder ser bajo aceras o bandas de aparcamiento

#### **❑ ARTÍCULO 147. CONDICIONES GENERALES**

1. No se autorizarán aquellas instalaciones de telefonía móvil que no resulten compatibles con el entorno por provocar un impacto visual no admisible.
2. Con carácter general, no se permitirá la instalación de antenas de telefonía móvil en edificios o conjuntos adscritos a algún régimen de protección, o

---

<sup>5</sup> Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento que establece condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas (BOE núm. 234, de 29 de septiembre de 2001)

en situaciones que puedan dificultar o distorsionar la percepción del edificio o elemento protegido.

3. Aquellas instalaciones que estuvieren situadas en edificios ubicados en vías principales, deberán ser colocadas en la forma más adecuada al fin de evitar cualquier tipo de impacto desfavorable ya sea al edificio o a la vía. A tal efecto, el proyecto a presentar deberá contener la propuesta de solución adoptada, junto con una justificación motivada y razonada de ser la mejor entre todas las posibles. En caso de que no fuese posible reducir el impacto a niveles admisibles, se podrá denegar la autorización de la instalación.
4. En caso de considerarlo necesario, el Ayuntamiento podrá exigir a los diferentes operadores la instalación en conjunto de un solo elemento o torre, por motivos de protección paisajística, ambiental, o cualquier otro que motivadamente se considere

#### **▣ ARTÍCULO 148. CONDICIONES PARTICULARES EN EL SUELO URBANO**

1. Las construcciones auxiliares de las instalaciones cumplirán las condiciones establecidas en estas Normas en lo referente a las construcciones e instalaciones permitidas por encima de la altura de los edificios. La altura total de las estructuras soporte de las antenas no podrá ser superior a la altura máxima de la edificación exceptuando las construcciones permitidas sobre la misma.
2. Los mástiles se situarán preferentemente centrados en la edificación, y en todo caso a una distancia mínima de 3 m de cualquier borde del plano del último forjado, salvo que las antenas se sitúen mimetizadas en los elementos constructivos de la misma cubierta.
3. No se permite la instalación de antenas en edificaciones de altura igual o inferior a 8 m, medidos desde la rasante de la calle hasta la cara inferior del último forjado.
4. No se permite la instalación de antenas en espacios que el PGOU establezca como libres de edificación, ya sean públicos o privados. Sólo podrá excepcionarse del cumplimiento de esta norma, la colocación de antenas en parcelas de ámbitos calificados de Uso Industrial.
5. No se permite la instalación de antenas cuando existan o puedan existir colegios o centros sanitario-asistenciales en un radio de 100 m.

#### **▣ ARTÍCULO 149. CONDICIONES PARTICULARES EN EL SUELO URBANIZABLE**

1. En suelo urbanizable sin Plan Parcial aprobado definitivamente, no se podrán ubicar este tipo de instalaciones desde el momento en que se haya dado inicio al proceso de desarrollo urbanístico. Si ya se ha aprobado el Plan Parcial de forma definitiva, serán aplicables las condiciones previstas para el suelo urbano.
2. En los sectores de suelo urbanizable carentes de Plan Parcial para los que no se hayan iniciado los trámites para su aprobación, sólo se podrán

autorizar este tipo de instalaciones con carácter provisional. En consecuencia, en el momento en que así lo requiera la Administración Municipal, deberán ser demolidas sin que por ello se genere derecho alguno a indemnización para los propietarios.

3. Estas condiciones, deberán ser expresamente asumidas por el propietario de la instalación, y garantizadas en la forma que determine el Ayuntamiento.
4. Serán de aplicación el resto de condiciones establecidas para el suelo rústico, sobre distancias, edificaciones, etc.

## ❑ ARTÍCULO 150. LICENCIAS

1. Las instalaciones referidas en la presente Sección habrán de ser objeto del pertinente otorgamiento de licencia urbanística por parte del Ayuntamiento de Piélagos, sin perjuici de las posibles intervenciones que la legislación sectorial vigente en la materia pudiera prescribir para otras Administraciones.
2. Como paso previo al procedimiento, las empresas de telefonía móvil deberán presentar ante el Ayuntamiento un Programa de Desarrollo. Una vez aprobado éste se precederá a la presentación de los correspondientes proyectos para la licencia de actividad y de obra que fueren necesarios para el desarrollo de este Programa.
3. El Programa de Desarrollo deberá abordar los siguientes contenidos:
  - a) Esquema general de la red, con indicación de la localización de la cabecera, principales enlaces y nodos.
  - b) Implantación de estaciones base, antenas y demás elementos regulados en esta Sección.
  - c) Justificación de la solución técnica propuesta
  - d) Previsión de las áreas de nueva implantación de equipos justificando la cobertura territorial prevista.
  - e) Seguro de Responsabilidad Civil que cubra los posibles daños que se pudieren derivar tanto hacia personas como bienes.

La presentación del Programa se hará por triplicado y deberá acompañarse de la correspondiente solicitud conforme a los requisitos formales establecidos en la Ley 30/1992.

4. Una vez aprobado el Programa de Desarrollo, se prodrá proceder a la solicitud de las correspondientes licencias de obras y de actividad.
5. **Contenido de la solicitud de Licencia de Actividad:**
  - a) Datos de la empresa solicitante, entre los que se deberá incluir la identificación de la Dirección de Obra.
  - b) Proyecto técnico, redactado por Técnico Titulado competente y visado por el Colegio Profesional al que pertenezca. Este Proyecto deberá abordar los siguientes extremos:

- Descripción de la actividad, con indicación de las fuentes de las emisiones, así como el tipo y magnitud de las mismas.
  - Incidencia de la actividad en el medio potencialmente afectado.
  - Justificación del cumplimiento de la normativa sectorial vigente.
  - Técnicas de prevención y contro de emisiones.
  - Documento ambiental pertinente.
- c) Documento descriptivo de los datos técnicos de la instalación.
- d) Planos de la instalación.
- e) Memoria, justificativa, en la que se incluirá una simulación gráfica del impacto visual.
6. Las solicitudes de licencia de obras quedarán sujetas a lo ya precisado en las presentes Normas.
7. Las solicitudes de licencia relativas a la instalación de elementos de radiocomunicación telefónica serán sometidas a informe de los técnicos municipales. En caso de ser desfavorable, el informe deberá concretar la subsanabilidad o no de las deficiencias observadas.

#### **❑ ARTÍCULO 151. TEMPORALIDAD DE LAS LICENCIAS DE TELEFONÍA MÓVIL**

1. Las licencias para las instalaciones vinculadas de telefonía móvil personal, tendrán un carácter temporal y una duración limitada de dos años.
- Las instalaciones preexistentes al presente PGOU tendrán igualmente un carácter temporal pudiendo tener una duración máxima de dos años desde el su entrada en vigor.
2. Para posibilitar su permanencia, deberán ser renovadas al terminar dicho plazo, momento en el deberán ser modificadas, si es el caso, con el fin de dar cumplimiento a lo establecido en la normativa vigente.
3. Los criterios para esta renovación se fomentarán en la eventual existencia de nuevas tecnologías que hagan posible la reducción del impacto visual o paisajístico, o cualquier otro tipo de impacto que pudiera aparecer sobrevenido.

#### **❑ ARTÍCULO 152. INSTALACIÓN EN DOMINIO PÚBLICO MUNICIPAL**

Sólo podrán autorizarse mediante la pertinente concesión, conforme a lo dispuesto en la Ley de Bases de Régimen Local.

### ❑ ARTÍCULO 153. CONSERVACIÓN

Los titulares de las licencias y concesiones referidas se encargarán de que estas instalaciones se mantengan en perfecto estado de seguridad y conservación, siendo subsidiariamente responsables los propietarios del inmueble en el que estén ubicadas. En caso contrario, estas instalaciones podrán ser retiradas por lo servicios municipales, con carácter subsidiario y a cuenta y cargo del titular, previo requerimiento a los interesados del cumplimiento de sus obligaciones conservativas.

### ❑ ARTÍCULO 154. EJECUCIÓN Y RÉGIMEN SANCIONADOR

1. En caso de incumplimiento de estos preceptos, los servicios técnicos municipales informarán sobre la adopción de las medidas que sean necesarias a fin de restablecer la legitimidad infringida.
2. Las instalaciones ya operativas y con licencia concedida antes de la entrada en vigor de este PGOU, que no se ajusten a las previsiones expuestas, habrán de adaptarse a las mismas en el plazo máximo de dos años desde la publicación del acuerdo de aprobación definitiva del mismo.

---

## SECCIÓN 6. OTRAS INSTALACIONES

---

### ❑ ARTÍCULO 155. RED DE GAS

1. Para todo lo concerniente al diseño, construcción, pruebas y puesta en servicio de las instalaciones de distribución de gas, se tendrán en cuenta el *Reglamento Técnico de distribución y utilización de combustibles gaseosos y sus instrucciones técnicas complementarias*<sup>6</sup>; así como el *Reglamento de redes y acometidas de combustibles gaseosos*<sup>7</sup> y las *Instrucciones Técnicas Complementarias dictadas al efecto, en aquellos aspectos que no hayan sido derogados por el Real Decreto 919/2006*, así como las especificaciones de la compañía suministradora, y condicionantes exigidos por otros Organismos o Administraciones competentes en la realización de los trabajos.
2. Todas las conducciones serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria, bajo calzada o aparcamiento en alineación paralela al bordillo.

---

<sup>6</sup> Real Decreto 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 ICG 01 a 11 (B.O.E. núm. 211, de 4 de septiembre de 2006)

<sup>7</sup> Orden de 18 de noviembre de 1974, del Ministerio de Industria, por la que se aprueba el Reglamento de redes y acometidas de combustibles gaseosos (BOE núm. 292, de 18 de noviembre de 1974), Orden de 26 de octubre de 1983, por la que se modifica la anterior (BOE núm. 267, de 8 de noviembre de 1983) y Orden de 6 de julio de 1984, por la que se modifica la primera (BOE núm. 25, de 23 de julio de 1984)

## ❑ ARTÍCULO 156. INSTALACIONES DE CAPTACIÓN DE ENERGÍA SOLAR TÉRMICA, Y OTRAS INSTALACIONES ALTERNATIVAS

1. Las instalaciones de captación de energía solar térmica y/o fotovoltaica deberán adaptarse a las prescripciones generales establecidas por el Código Técnico de la Edificación, C.T.E. DB HE 4 *Contribución solar mínima de agua caliente sanitaria*, y C.T.E. DB HE 5 *Contribución fotovoltaica mínima de energía eléctrica*.
2. La exigencia de contribución solar o fotovoltaica mínima contemplada en el CTE, podrá ser eximida de cumplimiento en aquellas actuaciones sobre edificios existentes donde pueda producirse un menoscabo de sus valores históricos y/o culturales.
3. Las instalaciones solares podrán disponerse sobre edificios declarados BIC pertenecientes al *Inventario General del Patrimonio Cultural de Cantabria*, incluidos en catálogos arquitectónicos o poseedores de valores históricos o artísticos individualmente o en conjunto, cuando su instalación no menoscave los valores por los que hayan alcanzado dicha categoría de protección ni se opongan a la normativa sectorial aplicable. Para su instalación en estos espacios de protección, deberán contar con acuerdo favorable previo de la Consejería de Cultura, Turismo y Deporte.
4. Respecto a las otras instalaciones alternativas de captación de energía (Geotermia, aerotermia, etc), su empleo se justificará con arreglo a lo dispuesto en las modificaciones del CTE DB-HE.

---

## SECCIÓN 7. TRATAMIENTO DE SOLARES Y PARCELAS

---

### ❑ ARTÍCULO 157. MOVIMIENTO DE TIERRAS

La adaptación de las edificaciones al terreno puede suponer la realización de movimientos de tierras que deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) Los desmontes o terraplenes en el interior de parcela no podrán tener una altura superior a 1 metro.
- b) Excepcionalmete, en caso de desmontes que afecten a la vía pública establecerse soluciones escalonadas con bancales de altura no superior a 2 metros, distancia mínima entre ellos también de 2 metros y pendiente no superior al 100%. No se podrán realizar más de 3 bancales en la misma parcela.
- c) 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.
- d) Los movimientos de tierra dentro de una parcela respetarán los desniveles del terreno colindante, sin formación de muros de contención, estableciendo taludes de transición de pendientes inferiores al 50%.

- e) Los movimientos de tierra deberán resolver dentro del propio terreno la circulación de aguas procedentes de la lluvia o de afloramientos de aguas subterráneas.

#### ❑ **ARTÍCULO 158. CERRAMIENTO DE PARCELAS**

1. Los cerramientos de parcela de nueva construcción, de fábricas vistas o para revestir, no superarán la altura de 2 m. totales, de los cuales, no podrá construirse más de 1,20 m. ciego, pudiéndose completar el resto de su altura con plantaciones vegetales o elementos diáfanos.
2. La altura de los cierres vegetales exclusivos no podrá ser superior a 2 m.
3. Los muros de contención que pudieran resultar de los movimientos de tierra, no superarán la altura máxima de 1 m.

#### ❑ **ARTÍCULO 159. PLANTACIONES**

Será obligatoria la plantación de árboles, arbustos o plantas tapizantes, de especies y porte adecuado, que contribuyan a la ocultación de todo tipo de muros de contención de tierras, desmontes y terreplenes realizados simultáneamente con la nueva edificación o existentes previamente en la parcela..

---

### **SECCIÓN 8. BASURAS**

---

#### ❑ **ARTÍCULO 160. BASURAS**

1. Las zonas de nueva urbanización deberán adoptar las reservas de espacio específico y/o instalación de cualquier elemento necesario para la recogida selectiva de basuras, que sirva de apoyo a la organización del servicio municipal, debiéndose destinar una banda para contenedores, de 1,40 m. de longitud mínima por cada 10 viviendas, sin que la distancia entre contenedores pueda ser superior a 80 m.

---

### **SECCIÓN 9. MOBILIARIO URBANO**

---

#### ❑ **ARTÍCULO 161. CONDICIONES GENERALES**

Las zonas de nueva urbanización deberán incluir en sus proyectos todo lo relativo a la instalación del mobiliario urbano estandarizado o singular, acorde con su función, cumpliendo en cualquier caso las especificaciones de la *Ley de Cantabria 3/1996, de 24 de Septiembre, sobre accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, urbanísticas y de la comunicación (LBA)*.



## ***Capítulo 2. Condiciones generales de la edificación***

---

### **SECCIÓN 1. DEFINICIONES**

---

#### **❑ ARTÍCULO 162. ZONA**

En el Suelo Urbano se entiende por zona o *zona de ordenanza*, una superficie de terreno de carácter homogéneo en cuanto a la asignación de los usos del suelo y de sus intensidades así como de sus condiciones de edificación.

#### **❑ ARTÍCULO 163. MANZANA**

Se entenderá por *manzana* la porción de suelo conteniendo una ó varias parcelas contiguas las unas a las otras, cuando dicho conjunto quede completamente delimitado por suelo libre o público.

#### **❑ ARTÍCULO 164. PARCELA**

Se considera *parcela* a la superficie de terreno deslindada como unidad predial propiedad.

#### **❑ ARTÍCULO 165. PARCELA BRUTA Y PARCELA NETA**

1. Se entiende por *parcela bruta* aquella cuya superficie se corresponde con el área comprendida dentro del perímetro definido por los linderos de la parcela según medición real.
2. *Parcela neta* es aquella cuya superficie 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 cesiones obligatorias que no puedan ser privatizables, según medición real.

#### ❑ **ARTÍCULO 166. PARCELA EDIFICABLE**

1. Es la parte de parcela comprendida dentro de las alineaciones exteriores o de parcela, las alineaciones interiores o de la edificación y el resto de los linderos de la parcela no sujetos a alguna alineación o retranqueo, y en cuyo interior se pueden materializar los derechos edificatorios siempre que se cumplan las otras condiciones fijadas en estas Normas.
2. La documentación gráfica fija el área dentro de la cual puede situarse la edificación como limitación suplementaria a la aplicación de las demás condiciones particulares de cada Zona.

#### ❑ **ARTÍCULO 167. PARCELA MÍNIMA**

En estas Normas, las condiciones mínimas de forma o superficie de la parcela para ser considerada edificable, quedando la edificación sobre la misma sujeta al cumplimiento de dichas condiciones.

#### ❑ **ARTÍCULO 168. PARCELA ACTUAL**

1. A efectos del cómputo de la superficie se tomará la que figure en la documentación catastral vigente
2. En el supuesto de discordancia de la superficie catastral y la registrada será la definida por el correspondiente levantamiento topográfico.

#### ❑ **ARTÍCULO 169. SOLAR**

Se entenderá por *solar* toda aquella parcela que, encontrándose en suelo urbano, o bien siendo el resultado de alguna de las figuras de planeamiento que la convierten en tal, sea edificable de acuerdo con la ordenación y legislación vigente, por reunir las condiciones señaladas en el Artículo 101 de la LOTRUS.

#### ❑ **ARTÍCULO 170. TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS**

En función de la posición relativa de las edificaciones entre sí, se establecen las siguientes tipologías edificatorias:

- a) **Edificación aislada** es la edificación exenta en el interior de una parcela sin que ninguna de sus líneas de edificación estén en contacto con los linderos de la parcela.

Puede haber una o varias edificaciones por parcela, que quedarán separadas por espacios libres ajardinados, sin que pierdan la condición de aislada.

Cada edificación podrá tener o no patios cerrados.

- b) Se denomina ***edificación entre medianeras*** a la situada sobre una única parcela pero con las líneas de edificación laterales coincidentes con los linderos laterales.

Se denomina ***pareada*** cuando sólo cumple la condición de medianera en uno de sus linderos.

Cuando cumple la condición de medianera en sus dos linderos laterales recibe en nombre de ***edificación en hilera***.

- c) Se denomina ***manzana cerrada*** cuando todas las edificaciones de una manzana se sitúen cerrando el perímetro de la misma adosadas por sus linderos.

#### ❑ **ARTÍCULO 171. EDIFICACIÓN TRADICIONAL**

A efectos de referencia de las nuevas edificaciones, se consideran ***edificación tradicional*** las construcciones de carácter rural o urbano, ya sean residenciales y/o edificaciones complementarias o al servicio de las explotaciones agrarias, realizadas antes de 1940, fecha a partir de la que se alteran las pautas constructivas y los modelos culturales de referencia, tales como la composición de sus volúmenes, tratamiento de cubiertas, formas y proporción vertical de sus huecos, relación hueco-macizo de sus paramentos, etc.

#### ❑ **ARTÍCULO 172. EDIFICACIÓN EN PARCELA**

***Edificación en parcela*** es toda construcción fija o desmontable, provisional o definitiva, sujeta a licencia municipal, que se ejecute en la parcela. Se divide en dos tipos: edificación principal y secundaria o auxiliar.

- a) La ***edificación principal*** es la comprendida entre las alineaciones exteriores o de parcela, las alineaciones interiores y el resto de los linderos de la parcela no sujetos a alguna alineación o retranqueo.
- b) La ***edificación secundaria o auxiliar*** es la que ocupa parcialmente la superficie libre de la parcela, cuando esta ocupación viene autorizada por la Zona de Ordenanza correspondiente. Su altura no superará en ningún punto los 3 m respecto a la rasante del terreno tomada como referencia para la medición de la altura de la edificación principal.

#### ❑ **ARTÍCULO 173. EDIFICACIÓN DE USO EXCLUSIVO**

***Edificación de Uso Exclusivo*** es aquella en la que todos sus locales están destinados a actividades comprendidas en el mismo uso.

#### ❑ **ARTÍCULO 174. DENSIDAD RESIDENCIAL**

Se refiere a la medida en número de viviendas por cada hectárea de terreno.

Este término podrá en ocasiones sustituirse por el número máximo de viviendas edificables en un ámbito concreto, es decir, en términos absolutos en lugar de hacerlo en términos relativos o por unidad de superficie.

Distinguiremos entre densidad bruta y neta:

- a) **Densidad bruta**, es la densidad media referida a un ámbito considerado bruto, es decir, a la superficie de un ámbito o sector en su conjunto.
- b) **Densidad neta**, es la densidad media referida a un ámbito considerado neto, esto es, descontando de su superficie bruta los terrenos no susceptibles de acoger edificación residencial, tales como los correspondientes al viario, espacios libres, parcelas de equipamiento, etc.

#### ❑ ARTÍCULO 175. SUPERFICIE TOTAL EDIFICADA

**Superficie total edificada** es la suma de las superficies edificadas en todas las plantas por encima de la rasante de la acera o, en su defecto, del terreno en contacto con la edificación, contabilizándose éstas como la superficie encerrada por la línea exterior de los muros de cerramiento.

#### ❑ ARTÍCULO 176. OCUPACIÓN DE PARCELA

1. Se entiende por **Área de Máximo Movimiento** la parte de parcela neta sobre la que es posible la edificación, debiendo quedar dentro de sus límites todos los elementos del edificio, incluso cuerpos salientes y vuelos, exceptuando aleros, en todas las líneas de su perímetro salvo en el caso de que alguna línea de esa área de movimiento sea coincidente con una alineación a viario o espacio público, en cuyo caso los vuelos podrán sobresalir.
2. **Superficie Ocupada** es la definida por la proyección vertical sobre un plano horizontal de las líneas exteriores de la edificación, incluyendo los vuelos autorizables o existentes, excluyéndose los aleros.
3. **Ocupación Máxima** es el máximo porcentaje fijado por el planeamiento para la relación entre la superficie ocupada y la de parcela edificable o la del ámbito de referencia.

A efectos de su cómputo no contabilizarán aquellas construcciones situadas bajo-rasante destinadas a garaje-aparcamiento, salvo que se señale expresamente lo contrario en las condiciones particulares de las *zonas de ordenanza*.

4. **Línea de Edificación** es la proyección sobre el plano horizontal de la edificación, que separa el espacio edificable del espacio libre.

## ❑ ARTÍCULO 177. SUPERFICIE LIBRE

Se entiende por *Superficie Libre* la parte de la parcela excluida de la superficie ocupada. Se encuentra incluida:

- a) *Patio de Parcela* o de Luces es el espacio libre situado dentro de la parcela edificable y rodeado parcial o totalmente por la edificación principal.
- b) *Patio de Manzana* es el espacio libre interior de las manzanas, definido y limitado por las alineaciones interiores. Los patios de manzana podrán destinarse a plazas y jardines interiores de propiedad y uso público o privado en comunidad de propietarios. Tendrá esta consideración, cuando la distancia mínima entre dos alineaciones opuestas fuera superior o igual a  $3/2H$ , siendo H la media de las alturas máximas permitidas en las dos fachadas entre las que se mide la anchura del patio.

## ❑ ARTÍCULO 178. SUPERFICIE EDIFICABLE MÁXIMA

1. Se define como la superficie construida, expresada en metros cuadrados, que puede materializarse sobre un ámbito específico en función de la normativa aplicable.
2. Se determinará bien en función del coeficiente de edificabilidad o del aprovechamiento medio, fijado expresamente para cada zona o ámbito, o cuando éste no se fije, por la aplicación directa del resto de las condiciones máximas de la normativa, es decir, fondo edificable, superficie ocupada, altura, etc.
3. Esta superficie tiene consideración de máximo, y su materialización queda supeditada al cumplimiento y limitaciones propias del resto de las condiciones particulares de cada caso, tales como riesgos naturales, etc.

## ❑ ARTÍCULO 179. SUPERFICIE COMPUTABLE

1. Se entiende por superficie computable la parte de superficie construida que se considera a efectos de la determinación de la superficie edificable.
2. Se incluirá la superficie de los cuerpos volados, cuando se permitan, computada al 100% si están cerrados por tres de sus lados y al 50% en el resto de los casos.

## ❑ ARTÍCULO 180. SUPERFICIE NO COMPUTABLE

1. Se entiende por superficie no computable la parte de la superficie construida que no se considera incluida a efectos de la determinación de la superficie edificable, correspondiendo a:
  - a) No se incluirá la superficie edificada bajo rasante, es decir, la construida en aquellas plantas, sótanos y semi-sótanos

cuya cota de techo se sitúa a una altura máxima de 1,00 m respecto de la rasante de acera o del terreno en contacto con la edificación, medido en cualquier punto de su perímetro, cuando se destinen a garaje-aparcamiento u otros usos auxiliares de las viviendas tales como trasteros, cuartos de instalaciones etc, salvo que se señale expresamente lo contrario.

- b) En las zonas de vivienda colectiva no se computarán los soportales, pasajes y plantas bajas diáfanos libres al acceso público.
- c) De la superficie edificada en planta bajocubierta, destinada al uso de vivienda, computará aquella que disponga de una altura libre igual o superior a 1,50 m.

#### ❑ **ARTÍCULO 181. EDIFICABILIDAD O COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD**

1. Podrá designarse en volumen o en superficie. El primero es la relación entre el volumen total edificado y la superficie de la parcela considerada, expresado en  $m^3/m^2$ , y el segundo es la relación entre la superficie máxima edificable sobre rasante y la superficie de la parcela considerada, expresado en  $m^2/m^2$ .
2. El coeficiente de edificabilidad podrá ser neto o bruto según se tome la superficie neta de la parcela, es decir, la definida por linderos laterales y la alineación exterior, o la superficie total de la actuación, incluyendo las áreas de cesión.
3. La determinación del coeficiente de edificabilidad se entiende como el señalamiento se una edificabilidad máxima. Si de la conjunción de este parámetro con otros, como ocupación o volumen, se concluyese una superficie menor, el valor de aplicación será el más restrictivo.

#### ❑ **ARTÍCULO 182. LÍNEA DE MÁXIMO MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN**

Define el área de máximo movimiento, esto es, la parte de parcela neta en la que puede situarse la edificación, cumpliendo además el resto de las condiciones para ella señalada.

Aparece representada con mayor frecuencia en los esquemas de ordenación de los nuevos desarrollos.

#### ❑ **ARTÍCULO 183. ALINEACIONES**

1. Las *Alineaciones* contenidas en la documentación gráfica del PGOU o de aquellos documentos que lo desarrollen, tendrán el carácter de alineación oficial, y diferenciarán los límites entre la propiedad pública y la privada, y entre las superficies edificables y las que no lo son. Para el suelo no edificado, o en caso de sustitución de la edificación existente, las

alineaciones serán las reflejadas en el plano correspondiente, entendidas como a continuación se detalla:

- a) **Alineación exterior**, también denominada alineación de parcela y alineación oficial de fachada, es la línea que delimita el perímetro exterior de una manzana o parcela, separando los suelos destinados a viario o a espacios libres públicos de los destinados a otro uso.

Únicamente se permitirá rebasar esta alineación oficial con balcones y miradores cuando su construcción esté autorizada por las correspondientes Ordenanzas.

Cuando se trate de parcelas edificables con construcciones aisladas en el interior de las mismas, o sujetas a retranqueo, la alineación exterior corresponde a la posición del cerramiento o valla. En el resto de los casos las alineaciones exteriores se entienden como *obligatorias*, no existiendo tolerancia para separarse de ellas, salvo cuando se indique expresamente su carácter de *máximas*, en cuyo caso el edificio podrá situar su fachada sobre la alineación o retranqueada de la misma, en parte o en toda su longitud.

- b) **Ancho de calle**. Se entiende por ancho de calle la separación entre las alineaciones exteriores que definen la misma. Cuando una de dichas alineaciones no exista por coincidir con zonas verdes o márgenes de río, y la determinación de altura de la edificación estuviera relacionada con el ancho de calle, se entenderá aplicable la altura máxima señalada en estas Normas para cada Zona de Ordenanza.

- c) **Alineación interior**, también denominada alineación de la edificación, es la que fija el límite entre la parcela edificable y el espacio no edificable interior a la parcela o manzana, resultado de la aplicación del fondo máximo edificable.

2. Se entiende por parcela o **edificación fuera de alineación**, aquella en la que la alineación oficial corta la superficie de la finca o la superficie ocupada por la edificación.

## □ ARTÍCULO 184. CHAFLÁN

1. **Chaflán** es el truncado de la intersección de dos alineaciones exteriores. Tendrán el carácter de alineación oficial de fachada y se medirá perpendicularmente a la bisectriz del ángulo de las citadas alineaciones exteriores, debiendo tener una dimensión comprendida entre 3 y 5 m.
2. Sin perjuicio de las alineaciones que se señalen en los planos, será obligatoria la construcción de chaflanes cuando se trate de la sustitución de edificios en los que ya existen. Así mismo, por razones de composición, los Servicios Técnicos Municipales podrán establecer la obligación de su construcción aún cuando no se fijen en los planos.

## ❑ ARTÍCULO 185. VIARIO Y ESPACIO LIBRE PÚBLICO

Se entienden como tal, aquellos espacios delimitados gráficamente en los planos de ordenación del PGOU y aquellos otros no definidos pero cuyo carácter público pueda acreditarse debidamente.

## ❑ ARTÍCULO 186. RASANTES

Se entiende por rasante la cota o sucesión de cotas que definen la elevación de un punto del terreno respecto del plano de referencia, distinguiéndose las siguientes clases:

1. **Oficiales**, son los perfiles longitudinales del viario y espacios libre públicos definidos por el planeamiento en la cartografía y en los documentos oficiales vigentes, y que sirven como nivel de referencia a los efectos de la medición de alturas.
2. **Actuales**, son los perfiles longitudinales de las vías, plazas o calles existentes.
3. **Naturales**, son las referencias altimétricas de la superficie de los terrenos no alteradas por ningún tipo de modificación.
4. **Teóricas**, son las referencias de altura de la superficie de una parcela resultante de la unión de las alineaciones exteriores opuestas de una manzana o, en su caso, de las alineaciones exteriores con las interiores vinculantes mediante superficies regladas.
5. **De proyecto**, son las alturas asignadas por un proyecto al espacio libre de parcela y, en el caso de edificaciones, las definidas por el encuentro entre las líneas exteriores de la edificación y la rasante del terreno natural o modificada.

## ❑ ARTÍCULO 187. FONDO

**Fondo de solar o parcela** es la dimensión medida perpendicularmente en cada punto desde la alineación exterior o de calle hasta el lindero opuesto.

## ❑ ARTÍCULO 188. FONDO EDIFICABLE

1. **Fondo Edificable** es la distancia medida desde la alineación exterior, generalmente desde el punto medio de cada tramo de fachada, dentro de la cual se puede edificar con arreglo a las Normas u Ordenanzas.
2. El **Fondo Máximo Edificable** es la dimensión máxima antes referida, establecida bien en las normas particulares de cada Zona de Ordenanza, bien en la documentación gráfica, si estuviera fijada una alineación interior. Las cotas indicadas en los planos o las consignadas en la normativa de cada Zona se entenderán iguales para toda la manzana, salvo cuando, excepcionalmente se indicase lo contrario.

### ❑ ARTÍCULO 189. FRENTE

1. *Frente de solar o parcela* es el lindero que coincidiendo con la alineación exterior de calle de cada parcela, proporciona a la misma el acceso principal.
2. *Frente Mínimo*, es la longitud mínima del frente que determina el carácter de edificable o no de cada solar o parcela.
3. En las zonas que se determine podrá fijarse un *Frente Máximo* de parcela, a efectos de que las edificaciones fraccionen su altura, volumen, apariencia y ritmos edificatorios.

### ❑ ARTÍCULO 190. MEDIANERIA O PARED MEDIANERA

1. Es la pared común a dos edificaciones contiguas. Generalmente, en estas Normas, viene citada cuando falta una de las dos construcciones y por lo tanto constituye una pared ciega situada sobre un lindero lateral de la parcela o solar, que permite adosarle otra de idénticas condiciones, a la propiedad colindante. Esta pared medianera puede estar o no interrumpida por patios interiores que pueden prolongarse o no del otro lado.
2. Si la medianera de un edificio fuese a quedar parcialmente descubierta por diferencias de alturas edificadas, ésta deberá tratarse con idénticos criterios de color, materiales y composición que la fachada a calle. Los gastos correrán a cargo del constructor de la nueva edificación.
3. Si la medianera quedara totalmente al descubierto por el incumplimiento de la obligación de edificar por parte del propietario de la parcela colindante en los plazos establecidos, los gastos de tratamiento de la misma correrán a cargo de dicho propietario, sin perjuicio de las posteriores acciones de que fuera objeto.
4. Cuando como consecuencia de la demolición de una edificación existente para su sustitución por otra de nueva planta, vaya a quedar al descubierto parte de la pared medianera que inicialmente estaba oculta, el costo del tratamiento de la misma correrá a cargo del promotor de la nueva edificación.

### ❑ ARTÍCULO 191. RETRANQUEOS

1. Son las separaciones mínimas que la edificación debe cumplir respecto a los linderos y alineaciones exteriores que definen la parcela o solar. Se medirán perpendicularmente desde dichos linderos y alineaciones hasta la línea de edificación antes definida, es decir, la que delimita la superficie ocupada por la edificación en su proyección vertical.
2. *Retranqueo a fachada*, es el ancho de la franja de terreno comprendida entre la alineación exterior y la línea de edificación, que debe quedar libre de todo tipo de edificación, sobre y bajo rasante, salvo que de forma expresa se establezcan otras condiciones.

3. **Retranqueo a linderos**, es el ancho de la franja de terreno comprendido entre los linderos de parcela, excepto el referido a la alineación exterior, y el resto de las líneas de edificación, bien sean medianerías o fachadas.

## □ ARTÍCULO 192. ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

1. Se entiende por **altura de la edificación**, la distancia vertical entre la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación y la cara inferior del forjado o cubierta que constituya el techo de la última planta, medida en el punto medio de la fachada. La altura en los patios de parcela se medirá desde el nivel del suelo de las habitaciones que ventilen en él, hasta la línea de coronación superior de la fábrica.
2. Si la rasante tuviese pendiente se fraccionará la construcción en las partes que se establezca en la correspondiente ordenanza, midiéndose la altura en la mitad de cada fracción, y en su defecto, se fraccionará en tantas partes como sea necesario, de forma que ningún punto del techo de la planta baja quede a una altura mayor de 4 m o inferior de 2,5 m respecto de dicha rasante.
3. **Altura Máxima de la edificación** es la señalada para cada zona de ordenanzas en estas mismas Normas, referida en metros o por el número de plantas que puede tener la edificación por encima de la rasante, es decir, todas las plantas construibles incluida la planta baja. Cuando las ordenanzas específicas de zona señalen ambas limitaciones habrán de respetarse las dos. En los casos de vivienda unifamiliar y de edificación exenta, la altura máxima deberá cumplirse en cualquier punto de la fachada, medida desde la cota del terreno.
4. Por encima de la altura máxima solo se podrán elevar torreones de ascensor o de escaleras, petos de terraza y elementos técnicos de las instalaciones del edificio, con la condición de que todos sus puntos queden por debajo de un plano inclinado 45 grados, que se apoya en la arista superior del forjado de techo de la última planta.
5. La relación entre el número de plantas y de altura, salvo indicación en contrario en las ordenanzas particulares de cada zona será la siguiente:
  - 2 plantas → 7 m.
  - 3 plantas → 10 m.
  - 4 plantas → 13 m.

## □ ARTÍCULO 193. ALTURA DE PLANTAS

1. **Altura de piso** es la distancia vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.
2. **Altura útil** es la distancia vertical entre la cara superior del forjado de suelo de una planta y la cara inferior del forjado de techo de la misma.
3. **Altura libre** es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento de suelo terminado de una planta y la cara inferior del techo terminado de la

misma descontando, en su caso, los elementos constructivos o de instalaciones que pudieran descolgar del mismo.

#### ❑ ARTÍCULO 194. PATIOS DE LA EDIFICACIÓN

1. Se denominan así todos los huecos verticales, resultantes de la distribución del volumen de la edificación y que no tienen una continuidad con el viario o espacios libres exteriores.
2. Los distintos tipos de patios (de manzana, de parcela, etc.) quedan definidos en estas Normas.

#### ❑ ARTÍCULO 195. BALCONES, MIRADORES, CUERPOS CERRADOS VOLADOS Y TERRAZAS

Se consideran *vuelos* sobre la línea de edificación, a partir de la planta primera, los siguientes:

1. **Balcón:** Vuelo no cerrados en ninguno de sus lados que sirve a un solo hueco o pieza habitable de la vivienda y arranca del pavimento prolongándose hacia el exterior en un forjado o bandeja saliente respecto a la fachada.
2. **Balconada:** Balcón corrido o vuelo no cerrado común a varios huecos que arranca del pavimento de las piezas a las que sirve prolongándose hacia el exterior en un forjado o bandeja saliente respecto a la fachada.
3. **Mirador:** Vuelo cerrado e independiente de la dependencia interior a la que sirve que arranca del pavimento de la misma prolongándose hacia el exterior en un cuerpo de carpintería totalmente acristalado.
4. **Galería:** Mirador corrido o vuelo cerrado común a varios huecos que arranca del pavimento de las piezas a las que sirve prolongándose hacia el exterior en un cuerpo de carpintería totalmente acristalado e independiente de las dependencias.
5. **Cuerpo volado cerrado:** Superficie cerrada en todos sus lados no incluida entre las ya definidas en el presente artículo, independientemente del material del cerramiento.
6. **Terraza:** Superficie no cerrada cubierta formada como consecuencia de un retranqueo de la fachada, y abierta en al menos uno de sus lados.

Los retranqueos de la carpintería a haces interiores del muro de cerramiento no se considerarán terrazas.

#### ❑ ARTÍCULO 196. TOLDOS, MARQUESINAS, CORNISAS Y SALIENTES

Son los elementos constructivos que, sobresaliendo de la línea de edificación, sirven tanto para proteger de los elementos naturales como para realzar y significar accesos, huecos o impostas de fachadas.

## ❑ ARTÍCULO 197. SOTANOS Y SEMISOTANOS

1. **Sótano:** Planta bajo rasante con la cara inferior del forjado de su techo situada enteramente por debajo de 0,90 m a partir de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación.
2. **Semisótano:** Se entiende por semisótano aquella planta que tiene su techo por encima de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación y su pavimento por debajo de dicha rasante.

Sin embargo, si por la configuración del terreno o las rasantes de las aceras, existieran zonas en las que el pavimento quedara por encima de la rasante, no se calificará como semisótano una franja de 10 m de fondo contados a partir de las fachadas en que se diera dicha circunstancia.

---

## SECCIÓN 2. CONDICIONES GENERALES DE HABITABILIDAD Y SEGURIDAD

---

### ❑ ARTÍCULO 198. CONDICIONES HIGIÉNICO-SANITARIAS, Y DE ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN NATURAL

Comoquiera que estas condiciones están relacionadas con el uso específico al que se destina cada edificio o local, quedan reguladas por las condiciones que establece el *Código Técnico de la Edificación* (CTE) en sus Documentos Básicos de *Seguridad de Utilización y Accesibilidad* (DB-SUA), *Salubridad* (DB-HS) y el *Decreto 141/1991, de 22 de agosto, que regula las condiciones mínimas de habitabilidad que deben reunir las viviendas en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Cantabria*.

### ❑ ARTÍCULO 199. PATIOS

1. Su configuración como espacios que proporcionan luz y/o ventilación a los edificios, se regula según lo establecido en la normativa sectorial vigente.
2. Los patios de manzana cuya regulación es competencia del planeamiento municipal cumplirán las siguientes condiciones:

Número de Plantas de la edificación	Diámetro mínimo del círculo inscribible o luces rectas (m)
2	7
3	10
4	12
5	15

3. Es obligatorio establecer patios de manzana mancomunados en todas aquellas manzanas que cumplan la condición de poder incluir en su interior un círculo de las dimensiones anteriormente establecidas. No se permiten edificaciones de vivienda dentro de los patios de manzana.

4. La dimensión mínima de los patios de parcela se fija con la condición de que en la planta del patio puede inscribirse un círculo de diámetro D proporcionado a la altura A del patio con arreglo a las siguientes normas:
  - a) Patio con habitaciones vivideras por todos sus lados:  
 $D = A / 3$  (mín. 3m)
  - b) Patio interior de un solar al que, por dos lados opuestos, den solamente despensas, aseos, baños, vestíbulos, escaleras y pasillos:  $D = A / 6$  (mín. 3m)
  - c) Restantes dimensiones del patio en este caso cuando a él den habitaciones vivideras en la parte correspondiente a éstas:  
 $D = A / 4$  (mín. 4m)

La altura A se medirá desde el nivel del primer piso que tenga viviendas hasta la línea de coronación. Cuando un patio en cualquier caso anterior tenga en una de sus dimensiones mayor longitud que la mínima establecida, podrá reducirse la distancia entre lados opuestos, correspondiendo a la otra dimensión en 0,30 m por cada metro completo que la exceda de dicho mínimo, con un límite  $D = A/5$  nunca menor de 3m.

5. Todos los patios deberán tener acceso independiente desde una zona común del edificio.
6. Los patios de parcela podrán mancomunarse. Para poder considerar sus dimensiones totales a efectos de clasificación y, por tanto, de apertura de huecos al mismo, será necesario que exista acuerdo de mancomunidad con inscripción del derecho de servidumbre de los respectivos solares, en el Registro de la Propiedad. La mancomunidad de patios sólo podrá cancelarse con la autorización del Ayuntamiento, cuando no existan ya los edificios cuyos patios requieran dicho acuerdo de mancomunidad para cumplir las dimensiones mínimas. Se podrán alzar muros de separación en el interior del patio mancomunado, de una altura máxima de 3 metros, medida respecto a la rasante del patio situado más bajo.
7. En ninguna parcela se permiten obras de nueva planta, reforma o ampliaciones que originen que viviendas actualmente exteriores se conviertan en interiores.
8. Los patios de parcela abiertos por uno o más de sus costados, abiertos a fachadas, a patios de manzana o a otros espacios libres tendrán un ancho mínimo de 6 m y su fondo no será superior al ancho.

#### ❑ **ARTÍCULO 200. PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS**

Será de aplicación el *Código Técnico de la Edificación C.T.E. DB-SI Seguridad en caso de Incendio*.

#### ❑ **ARTÍCULO 201. AISLAMIENTOS**

Serán de aplicación el *Código Técnico de la Edificación C.T.E. DB-HE Ahorro de Energía*, y el *Código Técnico de la Edificación C.T.E. DB-HR Protección frente al ruido*.

---

## **SECCIÓN 3. CONDICIONES GENERALES DE COMPOSICIÓN Y ESTÉTICAS**

---

### **□ ARTÍCULO 202. COMPETENCIA Y CONDICIONES GENERALES**

1. El Ayuntamiento podrá denegar o condicionar las licencias de obras, instalaciones o actividades que resulten inconvenientes o antiestéticas, pudiéndose referir las condiciones que se impongan tanto al uso y dimensión del edificio, como a la composición y materiales a emplear y a los detalles de todos los elementos, en forma, calidad y color.
2. Las condiciones generales estéticas se definen con la suficiente precisión como para que la concesión de una licencia no quede sometida a la discrecionalidad que es ajena al acto reglado.
3. En la tramitación de cualquier licencia, se comprobará la posible afección estética por los condicionantes del propio elemento, o porque las obras pretendidas estén situadas en zonas de Protección Especial, o condicionadas por las Normas específicas de edificación que correspondan a la zona en que se encuentran, en cuyo caso, deberá prestarse atención especial en lo que se refiere al uso, dimensiones del edificio, sistema de cubierta, composición, materiales a emplear y los detalles de todos los elementos en forma, textura y color.

### **□ ARTÍCULO 203. FACHADAS**

1. Todos los paramentos exteriores de una edificación deberán tratarse con suficiente nivel de calidad. Las condiciones aquí señaladas serán de aplicación sin perjuicio de lo establecido en las condiciones particulares de cada Zona de Ordenanza.
2. En el tratamiento de las fachadas exteriores, no se prescribe ningún tipo de material siempre que su empleo esté suficientemente justificado por color y textura, dentro del ambiente de la zona, dependiendo en gran medida su adecuación del correcto diseño del edificio.
3. Se prohíben expresamente las barandillas de balaustres de hormigón o cemento prefabricado.
4. Las medianerías entre distintas edificaciones deberán tratarse de igual forma que las fachadas exteriores. Las medianerías resultantes de la distinta altura entre edificios colindantes se tratarán de igual forma que el resto de las fachadas, prohibiéndose expresamente en este caso el empleo de materiales bituminosos, de fibrocemento o de acabado metálico.
5. El tratamiento de las plantas bajas se realizará como el resto de la fachada. En el caso de locales comerciales, su composición guardará relación con el resto de la fachada, modulándose de esta forma la superficie vidriada que sea necesaria. El cerramiento podrá sobresalir de la alineación oficial un máximo de 0,10 m.

6. No se permite el empleo del ladrillo hueco cerámico sin revestir, ni el bloque prefabricado de hormigón sin tratamiento de cara vista. No se autoriza el aplacado completo de fachadas con elementos vitrocerámicos.
7. Las construcciones auxiliares recibirán el mismo tratamiento en fachadas y cubierta que la edificación principal.

#### □ ARTÍCULO 204. BALCONES, TERRAZAS, MIRADORES Y CUERPOS CERRADOS VOLADOS

1. Cuando su autorización quede expresamente señalada en las ordenanzas particulares de cada zona, su construcción deberá cumplir las siguientes condiciones, que serán aplicables tanto en fachadas exteriores como interiores:

- a) Todos ellos cumplirán los retanqueos establecidos en la ordenanza de aplicación.
- b) Vuelo máximo autorizable en edificaciones con fachada coincidente con la alineación exterior:

	Ancho calle >6 m	Ancho calle >10 m
Vuelo máximo	0,80 m	1,20 m

En ningún caso podrán rebasar la mitad del ancho de la acera sobre la que se proyectan y tendrán una separación mínima con las edificaciones medianeras, de 1 m, y nunca inferior a la longitud de su vuelo

- c) La profundidad máxima de las terrazas será de 2,00 m medidos desde la línea exterior de la fachada
- d) En los balcones, las protecciones no serán macizas, realizándose según el tipo tradicional de barrotes de madera o metálicos verticales, o antepechos metálicos calados.
- e) En los miradores, no se autoriza la incorporación de persianas enrollables en sus cierres perimetrales. Si fuera necesario el oscurecimiento deberá resolverse mediante contraventanas o fraileros interiores, o bien situando cualquiera de los citados sobre el paramento de fachada.
- f) En ningún caso se autoriza el vuelo del forjado en todo su espesor, debiendo presentar éste un canto máximo de 15 cm.
- g) Queda prohibida su construcción en planta baja. Su altura mínima, sobre la rasante del terreno o de la acera, deberá ser superior a 3,25 m.
- h) La longitud total de los cuerpos volados no superará el 50% de la suma de la longitud de cada planta en que el vuelo esté autorizado, es decir, excluida la planta baja. Dichos cuerpos volados podrán distribuirse sobre la superficie de la fachada a efectos de su composición.

## ❑ ARTÍCULO 205. TOLDOS Y MARQUESINAS

1. En cualquier caso, deberán respetar el arbolado y los elementos del mobiliario urbano.
2. **Toldos.** En cualquier punto la altura libre mínima sobre la rasante de la acera será de 2,50 m, pudiéndose admitir elementos colgantes no rígidos de los mismos, que dejen libre una altura mínima de 2,30 m. El saliente máximo será inferior a los 2/3 del ancho de la acera.
3. **Marquesinas.** En cualquier punto la altura libre mínima sobre la rasante de la acera será de 2,75 m y su saliente máximo será inferior en 0,50 m al ancho de la acera y no superior a 2,00 m. Cuando las marquesinas vuelen más de 1,00 m, deberán verter las aguas pluviales hacia el interior del edificio, no admitiéndose el vertido directo sobre la acera. No se autoriza su construcción sobre edificios sujetos a conservación en los grados integral y parcial. En ningún caso se autoriza su construcción mediante el vuelo de un forjado en todo su espesor, debiendo presentar un canto máximo de 15 cm.
4. **Otros Salientes.** Se autorizan elementos salientes en planta baja tales como zócalos, rejas y otros elementos de seguridad, siempre que no sobresalgan más de 10 cm de la alineación exterior de fachada.

## ❑ ARTÍCULO 206. CUBIERTAS, ATICOS, CORNISAS Y ALEROS

1. La cubrición de los edificios se realizará preferentemente con faldones inclinados cuyo encuentro entre sí se resolverá mediante caballetes horizontales o limas. Solamente se autorizará el empleo de cubiertas planas para la cubrición de aquellos cuerpos de edificación en planta baja no coincidentes con la ocupación de las plantas superiores o cuando así lo establezcan las Ordenanzas particulares de cada Zona.
2. La pendiente de cubierta estará comprendida entre el 30% y el 60%, integrando sin excesivas rupturas elementos como casetas de ascensor, escaleras y otros elementos técnicos de las instalaciones del edificio, que en cualquier caso deberán quedar inscritos dentro del plano de 45° de inclinación, trazado a partir de la arista superior del forjado de cubierta de la última planta.
3. Ningún faldón de cubierta superará en su cumbre la altura de 4,50 m, medidos respecto del nivel superior del forjado de la última planta. Esta será así mismo la altura máxima de los elementos técnicos o casetones que emerjan por encima de las cubiertas planas.
4. No se prohíbe ningún material. Sin embargo, el empleo de materiales distintos de la teja cerámica o de la pizarra, deberá justificarse demostrando su adecuación al proyecto e integración en el entorno. En edificaciones de nueva planta se podrá autorizar el empleo de materiales que presenten texturas y tonos similares a los de la pizarra o de la teja cerámica. En edificaciones tradicionales sometidas a obras de restauración, reforma o ampliación, y en los edificios sujetos a protección, se empleará exclusivamente la teja cerámica o la pizarra.

5. En las construcciones industriales, las cubiertas se resolverán según las técnicas constructivas propias de este tipo de edificación, sin aplicación estricta de las condiciones anteriormente establecidas. Se recomienda que el color del material de cubrición favorezca su integración paisajística, prohibiéndose el empleo de materiales con acabados reflectantes.
6. *Ático* es la planta sobre rasante situada sobre la última planta de piso, cuya superficie es inferior a la de las plantas de piso y cuyas fachadas se retranquean al menos 3 metros respecto de los planos de fachada del edificio, pudiéndose adosar a las medianeras si las hubiere.
7. *Cornisas y Aleros*. Se prohíbe el vuelo del forjado horizontal en todo su espesor, para constituir el alero, debiendo presentar éste un canto exterior no superior a 20 cm y proporcional a su longitud de vuelo. Las cornisas podrán obtenerse mediante la molduración del canto de forjado o mediante la superposición de molduras corridas de piedra, ladrillo o material tratado como la fachada. El saliente máximo de una cornisa respecto de la alineación oficial no podrá superar los 40 cm en calles de menos de 6 m y 70 cm en calles de más de 6 m. En cualquier caso se permitirá sobresalir un máximo de 20 cm sobre los miradores. Las cornisas y aleros se construirán preferentemente en prolongación del último forjado y/o apoyados sobre él. Sin embargo, cuando al objeto de facilitar el mejor uso del espacio interior, y como es tradicional, se produzcan recrecidos verticales de las fachadas exteriores por encima del nivel del citado forjado, éstos tendrán una altura máxima de 1 m respecto de dicho forjado, que se computará a efectos del cumplimiento de la altura máxima de la edificación.

#### ▣ **ARTÍCULO 207. ELEMENTOS DE ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN EN CUBIERTAS**

1. Por encima de la altura máxima no se permitirán otras construcciones que las destinadas a acoger instalaciones propias del edificio o trasteros. Cuando así lo establezcan las Ordenanzas particulares de cada Zona, podrá autorizarse el uso de vivienda en el espacio resultante bajo cubierta.
2. La iluminación y ventilación de los cuartos trasteros deberá realizarse a través de lucernarios practicados sobre el mismo plano inclinado de la cubierta.
3. En el caso de utilización como vivienda, se autoriza además de los lucernarios, la construcción de buhardas, es decir, elementos sobresalientes de los planos inclinados de cubierta, que disponen de huecos verticales de iluminación y ventilación. Estos elementos deberán cumplir las siguientes condiciones, sin perjuicio de las que se puedan establecer para cada zona de ordenanza:
  - a) Su frente vertical se retranqueará un mínimo de 1 m respecto del plano exterior de la fachada, y su altura no será superior a 1,50 m medida desde la intersección con el faldón de la cubierta. La longitud máxima del frente será de 2 m.

- b) La separación mínima entre buhardas será de 2,50 m y la suma de sus frentes hacia una misma fachada no podrá superar el 30% de la longitud de esta.
  - c) Se autorizarán cuerpos enrasados con la fachada exterior sean o no prolongación de balcones o miradores situados en la planta inmediata inferior, y que deberán modularse y componerse respecto de los de las plantas inferiores. Su tratamiento exterior será de iguales características que la de aquellos. Tendrán un frente mínimo de 2 m y máximo de 3,50 m y una altura máxima de 2,50 m respecto al nivel del forjado de la planta bajo-cubierta. La suma de este tipo de frentes hacia una fachada no podrá superar el 25% de la longitud de la misma, pudiendo completar hasta el 30% de dicha longitud con buhardas del tipo definido en el apartado anterior.
4. Las condiciones aquí señaladas serán de aplicación tanto para los elementos que abran a fachadas exteriores como a patio de manzana.

#### **❑ ARTÍCULO 208. PUBLICIDAD EN LOS EDIFICIOS**

1. Todo elemento publicitario situado fuera del espacio comercial definido por los huecos, escaparates o vitrinas de la planta baja de los edificios, estará sujeto a la concesión previa de licencia municipal.
2. Los anuncios o muestras luminosos sólo se autorizarán en planta baja. No podrán sobresalir del plano de fachada, más de 0,10 m y podrán ocupar una faja de ancho inferior a 0,75 m situada sobre el dintel de los huecos. Cuando la Ordenanza de la Zona autorice la construcción de marquesinas, podrán colocarse sobre ellas los rótulos comerciales.
3. Los banderines, entendiéndose por tales los anuncios normales al plano de la fachada deberán estar a una altura mínima de 2,50 m sobre la acera o terreno. Su saliente máximo será igual al fijado para los balcones y una altura máxima de 1 m.
4. Deberán respetar el carácter del edificio en el que se instalen y el ambiente de la zona, empleando para ello formas y materiales adecuados tanto por su composición, textura o color.
5. Queda prohibida su instalación en plantas superiores o en cubiertas, excepto en edificios industriales, exclusivos comerciales o de espectáculos, pudiendo en estos casos cubrir toda su coronación con una altura no superior a 0.80 m.
6. Sobre los edificios catalogados en los Grados 1 y 2, de protección integral y parcial respectivamente, se prohíbe la instalación de rótulos luminosos, admitiéndose el empleo de rótulos opacos o de letras recortadas, iluminados exteriormente.

## ❑ ARTÍCULO 209. EDIFICACIÓN EN LOS PATIOS DE MANZANA

1. Sin perjuicio de las limitaciones que la aplicación del *Código Técnico de la Edificación C.T.E. DB SI Seguridad en caso de Incendio*, a efectos del establecimiento de vías de evacuación, pudiera suponer en cuanto al fondo máximo de los locales de pública concurrencia, es autorizable la edificación en el interior de los patios de manzana, salvo en los que expresamente se señale su prohibición en las condiciones particulares de cada zona de ordenanza de estas Normas.
2. La edificación realizada en el interior de los patios de manzana tendrá igual altura que la del local al que se vincula, y en ningún caso superará los 3,50 m de altura libre. Su cubrición se realizará mediante cubierta plana, que en ningún punto superará en más de 80 cm el nivel de las cubiertas colindantes.

Sobre dicha cubierta podrán practicarse elementos de iluminación y/o ventilación, que deberán separarse una distancia mínima de 3 m respecto de las fachadas de las viviendas situadas en las plantas superiores del mismo edificio o de los colindantes. Estos elementos: claraboyas, lucernarios, etc., tendrán una altura no superior a 1 m., respecto al nivel de acabado exterior de la cubierta plana.



## ***Capítulo 3. Condiciones generales de uso***

---

### **SECCIÓN 1. USOS DEL SUELO**

---

#### **▣ ARTÍCULO 210. USOS GLOBALES Y PORMENORIZADOS**

1. Según la ordenación urbanística, los usos se clasifican en Globales y Pormenorizados.
  - a) Se entiende por ***Uso Global*** cada uno de los fijados por este PGOU General para la caracterización de cada una de los sectores o unidades de planeamiento de orden general.  
Incluyen mezclas diversas de usos públicos y privados que deben pormenorizarse en el proceso de desarrollo urbano.
  - b) Se entiende por ***Uso Pormenorizado*** cada uno de los permitidos por estas Normas para las distintas Zonas de Ordenanza. De entre ellos, uno o varios podrán constituir el uso *característico* de la zona, resultando los demás compatibles con éste.
2. Las presentes Normas establecen los usos Globales y Pormenorizados del suelo urbano.

#### **▣ ARTÍCULO 211. USOS SEGÚN LA ADECUACIÓN A LA NORMATIVA APLICABLE**

1. Se entiende por ***Uso Característico*** el o los usos pormenorizados que estas Normas establecen como dominantes, cuantitativa y cualitativamente, para cada Zona de Ordenanza.  
El uso Característico deberá suponer al menos el 60% del total de los usos desarrollados en el ámbito que caracteriza, referido a la superficie edificable.

Se computará o medirá en cada solar, salvo cuando se redacte un Estudio de Detalle, en aplicación de lo señalado en estas Normas, se aplicará al conjunto de las parcelas que constituyen su ámbito.

En cada caso se justificará en el proyecto de edificación o en el ED, respectivamente.

2. Se entiende por **Uso Tolerado** cada uno de los existentes con anterioridad a la aprobación de este PGOU, que aún no coincidiendo con los usos propuestos para cada caso, no se encuentre en situación de fuera de ordenación.

El cese de la actividad de un uso tolerado será causa de extinción del mismo.

3. Se entiende por **Uso Prohibido** cada uno de los que estas Normas establecen como de imposible implantación.

## ❑ ARTÍCULO 212. USOS GLOBALES

1. Los *Usos Globales* que se consideran en las presentes Normas son los siguientes:
  - a) **Residencial**, en el que la vivienda es el uso característico.
  - b) **Productivo**, aquel en el que se producen actividades con fines lucrativos, ya sean de tipo industrial, comercial, de oficinas, etc.
  - c) **Dotacional**, aquel que proporciona algún tipo de servicio, público o privado, a la comunidad, ya sea de tipo deportivo, educativo, cultural, sanitario, institucional, etc.
  - d) **Espacios libres**, caracterizado por la escasez o ausencia de edificaciones. Engloba parques y jardines y espacios de recreo y expansión en los que se incluyen espacios deportivos al aire libre, compatibles con el uso principal.

## ❑ ARTÍCULO 213. USOS PORMENORIZADOS

1. A efectos de la definición más precisa de las características de usos de las diferentes Zonas de Ordenanza, los Usos Globales antes relacionados se dividen en los siguientes Usos Pormenorizados:
  - a) Residencial:
    - Vivienda
  - b) Productivo:
    - Industria-almacenaje
    - Oficinas
    - Comercial
    - Hotelero

- Hostelería
  - Espectáculos
  - c) Dotacional:
    - Deportivo
    - Educativo
    - Sanitario
    - Asistencial
    - Cultural
    - Asociativo o Social
    - Institucional
    - Religioso
    - Especial
  - d) Espacios libres:
    - Parques y jardines
  - e) Transversal a los anteriores usos globales:
    - Garaje - Aparcamiento
2. La relación anterior es totalizadora de todos los usos posibles, de forma que cualquier actividad deberá enmarcarse en uno de ellos.

---

## SECCIÓN 2. USO DE VIVIENDA

---

### ▣ ARTÍCULO 214. DEFINICIÓN

Corresponden a este uso las edificaciones o parte de ellas, destinadas al alojamiento de una familia, núcleo familiar o grupo de personas.

### ▣ ARTÍCULO 215. CATEGORÍAS

1. **Categoría 1ª:** Vivienda unifamiliar, cuando está situada en parcela independiente ya sea en edificio aislado o agrupado a otros pero con acceso independiente y exclusivo desde una vía pública, o privada de uso colectivo.
2. **Categoría 2ª:** Vivienda colectiva. Corresponden a esta categoría las edificaciones destinadas al alojamiento o residencia estable de un grupo de personas en régimen de propiedad horizontal y en las que las viviendas se agrupan sobre accesos comunes.

## ❑ ARTÍCULO 216. CONDICIONES DE LOS EDIFICIOS DE VIVIENDA

A los proyectos y construcciones de edificios de nueva planta destinados a viviendas, tanto libres como de protección pública, así como a los proyectos de rehabilitación les será de aplicación cualquier normativa estatal o regional vigente en el momento de la aprobación de este PGOU, o promulgada durante la vigencia del mismo.

## ❑ ARTÍCULO 217. DOTACIÓN DE APARCAMIENTO

En edificaciones de nueva planta, se establecerá al menos 2 plazas de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie construida. Al menos el 50% de las plazas se situarán en vía pública o en espacio privado con apertura al uso público.

---

## SECCIÓN 3. USO DE INDUSTRIA-ALMACENAJE

---

### SUBSECCIÓN 3A. DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN

---

## ❑ ARTÍCULO 218. DEFINICIÓN

Incluye las actividades de recepción, almacenaje y transformación de materias primas, fabricación, envasado, distribución, transporte y exposición-comercialización a empresa o mayorista, así como las relacionadas con el mantenimiento, custodia y reparación de bienes de cualquier tipo.

## ❑ ARTÍCULO 219. CATEGORÍAS

1. **Categoría 1ª:** Artesanías y pequeñas industrias y talleres no molestos para las viviendas, de menos de 150 m<sup>2</sup> de superficie.
2. **Categoría 2ª:** Pequeñas industrias y talleres de servicio, excluidos los talleres de automoción destinados a chapa y pintura, de hasta 300 m<sup>2</sup> de superficie.
3. **Categoría 3ª:** Industria incompatible con la vivienda.
4. **Categoría 4ª:** Almacén industrial.

## ❑ ARTÍCULO 220. SITUACIONES

1. **Situación 1ª:** Planta baja de edificios de viviendas o anejos a vivienda unifamiliar.
2. **Situación 2ª:** Planta baja de edificios de vivienda colectiva o destinados a otros usos distintos del de vivienda.
3. **Situación 3ª:** En edificios independientes.
4. **Situación 4ª:** Zonas o polígonos de uso global industrial.

## **SUBSECCIÓN 3B. CONDICIONES DE LOS EDIFICIOS Y LOCALES**

---

### **▣ ARTÍCULO 221. LONGITUD MÁXIMA DE LOS CUERPOS DE EDIFICACIÓN**

El frente máximo edificado en naves o edificios independientes será de 80 m, longitud que sólo podrá superarse excepcional y justificadamente por necesidades del proceso de producción.

### **▣ ARTÍCULO 222. ACCESOS Y APARCAMIENTO**

1. Los usos industriales que compartan edificio con otros usos deberán disponer de accesos independientes del de aquellos.
2. Los usos industriales situados en naves o edificios independientes deberán cumplir las siguientes condiciones:
  - a) Los aparcamientos y operaciones de carga y descarga de mercancías deberán resolverse en el interior del edificio o en el espacio libre de parcela, para lo que deberán disponer de una zona de carga y descarga a la que tengan acceso todos los locales destinados a almacén o industria y con capacidad suficiente para una plaza de turismo por cada 100 m<sup>2</sup> de nave, así como una plaza para vehículo industrial por cada 2000 m<sup>2</sup> de nave (o fracción) y un acceso que permita la entrada o salida de los vehículos sin maniobras sobre la vía pública.
  - b) Los accesos deberán ubicarse en calles de anchura entre alineaciones no menor de 10 m.
  - c) El acceso de vehículos industriales será exclusivo e independiente del de personal hasta la línea de fachada.

### **▣ ARTÍCULO 223. TRATAMIENTO DE LA PARCELA**

1. Las parcelas en que se sitúen naves o edificios independientes de uso industrial deberán cumplir las siguientes condiciones:
  - a) Los cerramientos a los linderos se realizarán, preferentemente, con elementos vegetales de baja altura. Cuando sea necesario por motivos de seguridad, se permitirán cerramientos de otro tipo, siempre que no superen los 2 m de altura total, con una base maciza de 0.50 m, siendo el resto visualmente permeable.
  - b) Se ajardinará la parte de la parcela no ocupada por la edificación u otros elementos propios de la actividad.

## ❑ ARTÍCULO 224. ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN

Los locales industriales en los que se sitúen puestos de trabajo fijos no podrán ubicarse en plantas sótano o carentes de iluminación natural, debiendo cumplir en cuanto a iluminación y ventilación, las condiciones señaladas para el uso de garaje-aparcamiento previstos en estas Normas.

## ❑ ARTÍCULO 225. PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS

1. Cuando por necesidades del proceso de producción se supere el frente máximo edificado, se crearán sectores de incendio estancos cada 80 m, de manera que ante una emergencia se garantice la accesibilidad y no propagación del fuego.
2. Serán de aplicación las medidas de protección contra incendio señaladas para el uso de garaje.

---

## SECCIÓN 4. USO DE OFICINAS

---

### ❑ ARTÍCULO 226. DEFINICIÓN

Incluye las actividades de desempeño o prestación de servicios de tipo administrativo, financiero, de información y otros afines, tanto a empresas como a personas, y que se realicen en oficinas y locales, excluyendo los que corresponden a otros usos definidos.

### ❑ ARTÍCULO 227. CATEGORÍAS

1. *Categoría 1ª*: Oficinas y despachos profesionales de menos de 250 m<sup>2</sup>
2. *Categoría 2ª*: Locales de oficina de hasta 500 m<sup>2</sup>
3. *Categoría 3ª*: Locales de oficina de más de 500 m<sup>2</sup>

### ❑ ARTÍCULO 228. SITUACIONES

1. *Situación 1ª*: Anexo a la vivienda
2. *Situación 2ª*: Cualquier planta de edificio con uso de vivienda.
3. *Situación 3ª*: Planta baja y primera de edificios de vivienda.
4. *Situación 4ª*: Edificios de uso distinto del de vivienda.
5. *Situación 5ª*: Edificios exclusivos.

## ❑ ARTÍCULO 229. CONDICIONES DE LOS EDIFICIOS Y LOCALES DE OFICINA

1. Los locales con uso de oficinas, además de la legislación vigente en cuanto le fuera de aplicación cumplirán las condiciones que se señalan a continuación:
  - a) La zona destinada al público tendrá una superficie mínima de 8 m<sup>2</sup> y no podrá tener, con las excepciones marcadas en las presentes Ordenanzas, comunicación directa con ninguna vivienda.
  - b) En el caso de que en el edificio exista uso de vivienda, los locales de oficina de la *Categoría 2ª*, deberán disponer de acceso directo desde la vía pública o independiente del de dichas viviendas.
  - c) La altura libre mínima de los locales de oficina será de 2,50 m. En el caso de existir sótano, la altura libre mínima será de 2,50 m, debiendo estar necesariamente ligado a la actividad de la planta baja del edificio y sólo para uso de almacén y aseos, no computando su volumen a efectos del cálculo de la edificabilidad.
  - d) El ancho mínimo de las escaleras interiores de los locales de oficinas será de 1 m para las *Categoría 1ª* y de 1,20 m para la *Categoría 2ª*.
  - e) Los locales de oficinas dispondrán de los siguientes cuartos de aseo mínimos:
    - Por cada 100 m<sup>2</sup> o fracción, un inodoro y un lavabo. A partir de 100 m<sup>2</sup>, se instalarán con independencia para hombres y mujeres.
    - Las cabinas de los inodoros no podrán tener comunicación directa con el espacio de trabajo.
    - Para las oficinas encuadradas en la Rúbrica 648 del CNAE, se permitirá concentrar los servicios en una única unidad de superficie equivalente a la suma de los servicios individuales de cada uno de ellos.
  - f) Para el resto de las condiciones no reguladas específicamente, se cumplirá lo establecido en la normativa de aplicación para las viviendas.

## ❑ ARTÍCULO 230. DOTACIÓN DE APARCAMIENTO

Los locales de oficina en *Situación 5ª* (edificios exclusivos) del suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable dispondrán, como mínimo, de una plaza de aparcamiento por cada 50 m<sup>2</sup> de superficie construida. Al menos el 50% de las plazas resultantes deberán ubicarse en espacios libres del interior de las parcelas o en los edificios.

---

## SECCIÓN 5. USO COMERCIAL

---

### □ ARTÍCULO 231. DEFINICIÓN

1. Incluye las actividades destinadas al comercio al pormenor cuyo desarrollo supone el acceso directo del público para la adquisición de los bienes comercializados, comprendidas en las siguientes agrupaciones, relacionadas de acuerdo con la *Clasificación Nacional de Actividades Económicas* (CNAE):
  - a) Alimentación
  - b) Vestido, calzado y tocado
  - c) Mobiliario, artículos de viaje y guarnicionería
  - d) Droguería, perfumería, limpieza, productos químicos farmacéuticos y combustibles
  - e) Maquinaria, productos metálicos y material de saneamiento.
  - f) Papel y artes gráficas, material de oficinas, lotería
  - g) Aparatos e instrumentos sanitarios, científicos y de música
  - h) Varios (de regalo, efectos navales, etc.)

### □ ARTÍCULO 232. CATEGORÍAS

1. **Categoría 1ª:** Locales comerciales de menos de 300 m<sup>2</sup>.
2. **Categoría 2ª:** Locales comerciales de 300 a 500 m<sup>2</sup>.
3. **Categoría 3ª:** Locales comerciales de 500 a 1500 m<sup>2</sup>.
4. **Categoría 4ª:** Agrupaciones de locales comerciales en pasajes, galerías o mercados con una superficie total inferior a 2000 m<sup>2</sup>.
5. **Categoría 5ª:** Locales industriales o de almacenamiento con venta mayorista o venta directa de la manufactura producida o almacenada en los mismos locales.
6. **Categoría 6ª:** Mercados públicos.

### □ ARTÍCULO 233. SITUACIONES

1. **Situación 1ª:** Planta baja de edificios de viviendas.
2. **Situación 2ª:** Edificios de usos distintos al de vivienda.
3. **Situación 3ª:** Edificios exclusivos.

### □ ARTÍCULO 234. CONDICIONES DE LOS EDIFICIOS Y LOCALES COMERCIALES

1. Los locales de uso comercial cumplirán las condiciones recogidas en los siguientes apartados:

- a) En locales que únicamente dispongan de acceso a través de calles peatonales o rodadas de menos de 6 m de ancho, solamente se admite el Uso Comercial en *Categoría 1ª*.
- b) La zona destinada al público no podrá situarse en edificación bajo rasante, tener una superficie menor de 6 m<sup>2</sup>, ni comunicación directa con ninguna vivienda, salvo en las excepciones previstas en estas Ordenanzas.
- c) En el caso de que en el edificio exista uso de viviendas, éstas deberán disponer de acceso y escaleras independientes de los locales comerciales de la planta baja, o de plantas superiores si se autorizase el uso comercial en ellas.
- d) Los locales comerciales y sus almacenes no podrán comunicarse con las viviendas, cajas de escalera ni portal si no es a través de un espacio intermedio con puerta de salida inalterable al fuego.
- e) En edificios de nueva construcción, los almacenes y locales de servicio que se establezcan en edificación bajo rasante no podrán ser accesibles al público, ni independientes del local inmediatamente superior, estando unidos entre sí por escaleras, no computando su volumen a efectos del cálculo de la edificabilidad. Su altura libre mínima será de 2,50 metros.
- f) Los comercios que se establezcan en planta baja o planta baja y primera tendrán su acceso directo por la vía pública y su altura libre mínima será de 3 m en cualesquiera de las plantas en las que se realice actividad comercial. No obstante, el Ayuntamiento podrá considerar situaciones de menos altura derivadas de la conservación de edificios y conjuntos protegidos. Se autorizan entreplantas que no podrán utilizar más del 50% de la superficie de la planta del local coincidente con la ocupación del resto de las plantas de la edificación. La altura libre por encima de la entreplanta no deberá ser inferior a 2,50 m, ni a 3 m por debajo.
- g) El ancho mínimo de las escaleras interiores de los locales comerciales será de 1 m para la *Categoría 1ª*, y de 1,30 m para el resto.
- h) Los locales comerciales dispondrán de los siguientes cuartos de aseo mínimos:
  - Por cada 200 m<sup>2</sup> o fracción, un inodoro y un lavabo, con ventilación. A partir de 200 m<sup>2</sup> y/o 10 empleados, se instalarán con independencia para hombres y mujeres, disponiendo de una zona que los separe del espacio propiamente comercial.
  - Para el comercio encuadrado en la Rúbrica 648 del CNAE (supermercados, mercados, almacenes, galería de alimentación), se permitirá concentrar

los servicios en una única unidad de superficie equivalente a la suma de los servicios individuales de cada uno de ellos.

— Los cuartos de aseo no tendrán comunicación directa con el local de venta ni vía pública.

- i) Por cada 75 m<sup>2</sup> de local, se dispondrá una chimenea de ventilación estática cuya sección mínima será de 400 cm<sup>2</sup>, lo que habrá de tenerse en cuenta en el diseño del edificio cuyos bajos se destinen a locales comerciales.
- j) La luz y ventilación de los locales comerciales podrá ser natural o artificial. Caso de ser natural, los huecos de luz y ventilación tendrán una superficie no inferior a un octavo de la planta del local. Se exceptúan los locales destinados exclusivamente a almacén, trastero o pasillos.

#### ❑ ARTÍCULO 235. DOTACIÓN DE APARCAMIENTO

Las agrupaciones de la *Categoría 4ª*, situadas en el suelo urbano no consolidado y en el suelo urbanizable dispondrán, como mínimo, de una plaza de aparcamiento por cada 50 m<sup>2</sup> de superficie construida. Al menos el 50% de las plazas resultantes deberán ubicarse en espacios libres del interior de las parcelas o en los edificios.

---

### SECCIÓN 6. USO HOTELERO

---

#### ❑ ARTÍCULO 236. DEFINICIÓN

Incluye las actividades de servicio al público en edificios que se destinan a alojamiento eventual o temporal para transeúntes, tales como hoteles, apart-hoteles, pensiones y aquellos otros regulados por la normativa sectorial correspondiente.

#### ❑ ARTÍCULO 237. MODALIDADES

Se establecen las siguientes modalidades:

1. **Modalidad 1:** Establecimientos hoteleros entendidos como empresas de dedicadas de forma profesional a proporcionar a sus clientes, mediante precio, residencia o habitación, servicio que podrá ir acompañado o no de otros complementarios.

Se distinguen tres tipos:

- a) Hotel
- b) Hotel – Apartamento
- c) Pensión

2. **Modalidad 2:** Establecimientos de alojamiento turístico extrahotelero.

Se distinguen los siguientes tipos:

- a) Apartamentos
- b) Chalet o Bungalow
- c) Estudio

3. **Modalidad 3:** Establecimientos de alojamiento turístico en el medio rural.

Se distinguen los siguientes tipos:

- a) Palacios y Casonas
- b) Posadas
- c) Viviendas rurales

4. **Modalidad 4:** Albergues turísticos, entendidos como establecimientos públicos de alojamiento para grupos y/o clientes individuales, que disponen de habitaciones ordinarias y/o literas y ofrecen actividades complementarias de turismo activo.

❑ **ARTÍCULO 238. NIVELES**

A efectos de estas Normas, con independencia de cualquier otra que establezca la legislación sectorial vigente, se establece la siguiente clasificación:

1. **Nivel 1:** De hasta 10 dormitorios
2. **Nivel 2:** De 11 a 30 dormitorios
3. **Nivel 3:** De más de 30 dormitorios

❑ **ARTÍCULO 239. SITUACIONES**

1. **Situación 1ª:** Edificios de vivienda.
2. **Situación 2ª:** Edificios de otro uso distinto del de vivienda.
3. **Situación 3ª:** Edificios independientes.

❑ **ARTÍCULO 240. CONDICIONES DE LOS EDIFICIOS Y LOCALES HOTELEROS**

1. Las actividades complementarias se sujetarán a las condiciones que se establezcan para cada uso específico.
2. Se prohíbe el establecimiento de este uso en plantas sótano y semisótano.

❑ **ARTÍCULO 241. DOTACIÓN DE APARCAMIENTO**

1. En el suelo urbano no consolidado y en el suelo urbanizable, los establecimientos hoteleros dispondrán de una plaza de aparcamiento por

dormitorio o por cada 50 m<sup>2</sup> de superficie construida. Dichas plazas podrán situarse en el mismo edificio o en espacio libre de edificación de la parcela vinculada al uso hotelero.

2. Las condiciones señaladas en el apartado anterior no serán exigibles para el *Nivel 1*.

---

## SECCIÓN 7. USO DE HOSTELERÍA

---

### ❑ ARTÍCULO 242. DEFINICIÓN

Incluye las actividades de relación social, comprendiendo los edificios y locales destinados al público tales como bares, restaurantes, salas de baile, salas de juego o similares.

### ❑ ARTÍCULO 243. CATEGORÍAS

1. *Categoría 1ª*: Hasta 250 m<sup>2</sup>.
2. *Categoría 2ª*: De 250 a 500 m<sup>2</sup>.
3. *Categoría 3ª*: Mayores de 500 m<sup>2</sup>.
4. *Categoría 4ª*: Al aire libre

### ❑ ARTÍCULO 244. SITUACIONES

1. *Situación 1ª*: Plantas baja y primera de edificios de vivienda.
2. *Situación 2ª*: Edificios de otro uso distinto del de vivienda.
3. *Situación 3ª*: Edificios independientes.
4. *Situación 4ª*: Espacios libres de edificación.

### ❑ ARTÍCULO 245. CONDICIONES DE LOS EDIFICIOS Y LOCALES

1. Las actividades complementarias se sujetarán a las condiciones que se establezcan para cada uso específico.
2. Se prohíbe el establecimiento de este uso en plantas sótano y semisótano.

### ❑ ARTÍCULO 246. DOTACIÓN DE APARCAMIENTO

Para los edificios o locales situados en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable, se establecerá una plaza de aparcamiento por cada 50 m<sup>2</sup> de superficie construida. Dichas plazas podrán estar en el mismo edificio o en espacio libre de edificación dentro de la parcela vinculada al uso principal.

---

## SECCIÓN 8. USO DE ESPECTÁCULOS

---

### ❑ ARTÍCULO 247. DEFINICIÓN

Incluye las actividades destinadas al público con fines culturales o de recreo en las que se desarrollan actuaciones o representaciones, correspondiendo a edificios o locales destinados a cines, teatros, salas de concierto, discotecas, casinos o similares.

### ❑ ARTÍCULO 248. CATEGORÍAS

1. *Categoría 1ª*: Hasta 250 espectadores
2. *Categoría 2ª*: Entre 250 y 1000 espectadores
3. *Categoría 3ª*: Más de 1000 espectadores
4. *Categoría 4ª*: Establecimientos para espectáculos al aire libre

### ❑ ARTÍCULO 249. SITUACIONES

1. *Situación 1ª*: Planta baja de edificios de vivienda
2. *Situación 2ª*: Edificios de otro uso distinto del de vivienda
3. *Situación 3ª*: Edificios independientes
4. *Situación 4ª*: Al aire libre

### ❑ ARTÍCULO 250. CONDICIONES DE LOS EDIFICIOS Y LOCALES DE ESPECTÁCULOS

Las actividades complementarias se sujetarán a las condiciones que se establezcan para cada uso específico.

### ❑ ARTÍCULO 251. DOTACIÓN DE APARCAMIENTO

Las instalaciones situadas en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 50 m<sup>2</sup> de superficie construida. Dichas plazas podrán situarse en el mismo edificio o en los espacios libres de edificación de la parcela vinculada al uso principal.

---

## SECCIÓN 9. USO DE GARAJE - APARCAMIENTO

---

### SUBSECCIÓN 9A. DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN

---

#### ❑ ARTÍCULO 252. DEFINICIÓN

Incluye la superficie destinada a la guarda de vehículos como servicio independiente o no de las necesidades de estacionamiento requeridas por las otras actividades del edificio, parcela o terreno.

#### ❑ ARTÍCULO 253. CATEGORÍAS

1. *Categoría 1ª*: Anexo a vivienda unifamiliar para uso exclusivo de la misma.
2. *Categoría 2ª*: De superficie inferior a 600 m<sup>2</sup> y hasta 30 plazas.
3. *Categoría 3ª*: De 600 a 2000 m<sup>2</sup> y hasta 100 plazas.
4. *Categoría 4ª*: De más de 2000 m<sup>2</sup> de superficie o más de 100 plazas.

#### ❑ ARTÍCULO 254. SITUACIONES

1. *Situación 1ª*: Anexo a la vivienda.
2. *Situación 2ª*: Planta semisótano o sótano de agrupaciones de viviendas unifamiliares.
3. *Situación 3ª*: Planta baja, semisótano o sótano de edificios de vivienda colectiva o destinados a otros usos.
4. *Situación 4ª*: Espacios libres de edificación.
5. *Situación 5ª*: Edificios exclusivos.

### SUBSECCIÓN 9B. CONDICIONES DE LOS EDIFICIOS Y LOCALES

---

#### ❑ ARTÍCULO 255. ACCESO DE VEHÍCULOS, VIAS INTERIORES Y PLAZAS DE APARCAMIENTO

1. El número de plazas no excederá del correspondiente a 20 m<sup>2</sup> por vehículo, a cuyo fin se señalarán en el pavimento los emplazamientos y pasillos de acceso de vehículos, señalización que figurará en los planos del proyecto que se presente al solicitar la concesión de la licencia.
2. Se prohíbe el establecimiento de garajes-aparcamiento individuales con vados permanentes para reservar el acceso directo desde la vía pública, inutilizando ésta a efectos de aparcamiento público. Salvo en el caso de viviendas unifamiliares, los accesos con vado permanente sólo serán posibles para el servicio de garajes de al menos 5 plazas.
3. En relación con lo anterior, se autoriza la mancomunidad de garajes-aparcamiento entre distintos propietarios, con el fin de reducir al mínimo el

número de accesos. Les serán de aplicación las condiciones que resulten de la capacidad total equivalente.

#### ❑ ARTÍCULO 256. ACCESO DE PEATONES

1. Los garajes hasta la *Categoría 2ª* (30 plazas) podrán utilizar el portal del inmueble cuando su uso sea exclusivamente para los usuarios del edificio, en cuyo caso el portal tendrá una anchura mínima de 5 m.
2. Para las *Categorías 3ª y 4ª*, será obligatoria la existencia de accesos para peatones separados del acceso de vehículos y con un ancho mínimo de 1 m. El número y construcción de estos accesos cumplirá las especificaciones del Código Técnico de la Edificación C.T.E. *DB-SI Seguridad en caso de Incendio*.

#### ❑ ARTÍCULO 257. ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN

1. En lo relativo a condiciones de iluminación, se estará a lo dispuesto en la legislación vigente. El modelo de aparatos y mecanismos eléctricos será tal que quede garantizada la idoneidad de su comportamiento frente a la humedad y el fuego. Los locales cerrados dispondrán de bloques autónomos para el alumbrado de emergencia en número suficiente como para señalar perfectamente los recorridos de evacuación de los locales.
2. Sin perjuicio de lo establecido en la normativa sectorial vigente, la ventilación, natural o forzada, estará proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de vapores o gases nocivos en proporción superior a las cifras que señala la *Ley 17/2006 de Control Ambiental Integrado*, siendo obligatorio, cuando exista ventilación forzada, disponer de un aparato detector de CO por cada 500 m<sup>2</sup> que, situado en los puntos más desfavorablemente ventilados, accione automáticamente dichas instalaciones.
3. La ventilación se hará por patios o chimeneas, construidas con elementos resistentes al fuego, que sobrepasarán 1 m la altura máxima permitida por las Ordenanzas Municipales. Dichas instalaciones se alejarán 15 m de cualquier hueco o abertura de las construcciones colindantes y, si desembocan en lugares de uso o acceso al público, tendrán una altura mínima desde la superficie pisable de 2,50 m, debiendo estar protegidas horizontalmente en un radio de 2,50 m.
4. Se entiende por ventilación natural aquella en que existe 1 m<sup>2</sup> de sección en los huecos o conductos de aireación por cada 200 m<sup>2</sup> de superficie del local. Se entiende por ventilación forzada, aquel conjunto de elementos que garanticen un barrido completo de los locales, con una capacidad mínima de 6 renovaciones/hora y cuyas bocas de aspiración estén dispuestas de forma que existan cuando menos dos bocas de proyección vertical sobre el suelo por cada uno de los cuadrados de 15 m de lado en que idealmente pueda ser dividido el local. El mando de los extractores se situará en local de fácil acceso.

## ❑ **ARTÍCULO 258. ASEOS**

Los garajes de las *Categorías 3ª y 4ª* dispondrán de, al menos, un inodoro con lavabo por cada planta de las que consten.

## ❑ **ARTÍCULO 259. EVACUACIÓN DE AGUAS RESIDUALES**

En los locales destinados a garaje será obligatoria la instalación de sumideros sifónicos, así como de cámara separadora de grasas. En el caso de instalación de bombas, éstas comunicarán con una arqueta de rotura de carga.

## ❑ **ARTÍCULO 260. PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS**

1. El proyecto estará a lo dispuesto en el Código Técnico de la Edificación C.T.E. *DB-SI Seguridad en caso de Incendio*.
2. Todos los elementos constructivos serán resistentes al fuego, no pudiendo dejarse elementos metálicos parciales sin la correspondiente protección ignífuga. Cuando el garaje forme parte de una edificación con otros usos, deberá estar aislado del resto de la edificación o fincas colindantes por paredes y forjados altamente resistentes al fuego y con aislamiento acústico de 50 dB, y estará desprovisto de huecos de comunicación con patios o locales destinados a otros usos. Sólo podrá comunicarse con la escalera o ascensor del inmueble cuando disponga de un vestíbulo de aislamiento con puertas metálicas de cierre automático.

## ❑ **ARTÍCULO 261. APARCAMIENTO DE VEHÍCULOS INDUSTRIALES**

Sólo se permitirá el acceso y estancia de vehículos ligeros hasta 1.500 kg.

## ❑ **ARTÍCULO 262. ACTIVIDADES COMPLEMENTARIAS**

1. Como anejos a los garajes se autorizan talleres de reparación de automóviles, siempre que su potencia instalada no sea superior a 3 CV. No obstante, se prohíben las reparaciones ruidosas, especialmente el trabajo de chapista y la prueba de motores, en todas las Situaciones. Para la instalación de dispositivos de carga de baterías se requerirá que el local esté aislado del resto del garaje y disponga de ventilación suficiente.
2. Se prohíbe la instalación de estaciones de lavado y engrase y surtidores de gasolina en el interior de los locales de garaje.

---

## SECCIÓN 10. USO DEPORTIVO

---

### ❑ ARTÍCULO 263. DEFINICIÓN

Incluye los espacios e instalaciones destinados a la práctica, enseñanza o exhibición de ejercicios físicos o deportes, tanto individuales como colectivos, bien en instalaciones al aire libre delimitadas por un cierre, bien en edificios dedicados a tal fin.

### ❑ ARTÍCULO 264. CATEGORÍAS

1. *Categoría 1ª*: Deporte sin espectadores.
2. *Categoría 2ª*: Hasta 100 espectadores.
3. *Categoría 3ª*: Entre 100 y 500 espectadores.
4. *Categoría 4ª*: Más de 500 espectadores.

### ❑ ARTÍCULO 265. SITUACIONES

1. *Situación 1ª*: Planta baja de edificios de vivienda.
2. *Situación 2ª*: Edificios de otro uso distinto del de vivienda.
3. *Situación 3ª*: Edificios independientes.
4. *Situación 4ª*: Al aire libre.

### ❑ ARTÍCULO 266. CONDICIONES DE ACCESO

Queda expresamente prohibido el acceso a espacios deportivos cubiertos que se sitúen en edificios con otro uso, desde el espacio comunitario de los mismos. El acceso se producirá directamente desde la vía pública.

### ❑ ARTÍCULO 267. DOTACIÓN DE APARCAMIENTO

En los edificios de nueva construcción situados en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable se establecerá una plaza de aparcamiento por cada 50 m<sup>2</sup> de superficie construida, en espacio libre de edificación dentro de la parcela vinculada al uso principal.

---

## SECCIÓN 11. USO EDUCATIVO

---

### ❑ ARTÍCULO 268. DEFINICIÓN

Incluye las actividades que tienen por objeto la formación intelectual de las personas mediante la docencia y la investigación, comprendiendo los

niveles y ciclos que establece la legislación vigente, así como las academias.

#### ❑ ARTÍCULO 269. CATEGORÍAS

1. *Categoría 1ª*: Centros académicos de menos de 50 plazas.
2. *Categoría 2ª*: Centros académicos de más de 50 plazas.
3. *Categoría 3ª*: Centros de educación infantil, guarderías, Primaria, Secundaria, Formación Profesional, educación especial, o de investigación, oficiales o privados, museos, bibliotecas, etc.

#### ❑ ARTÍCULO 270. SITUACIONES

1. *Situación 1ª*: Planta baja y primera de edificios de vivienda.
2. *Situación 2ª*: Edificios de otro uso distinto del de vivienda.
3. *Situación 3ª*: Edificios independientes.

#### ❑ ARTÍCULO 271. CONDICIONES DE LOS EDIFICIOS Y LOCALES

Cumplirán las condiciones que fijan las disposiciones vigentes y en su caso, las de oficinas que les fueran de aplicación.

#### ❑ ARTÍCULO 272. DOTACIÓN DE APARCAMIENTO

En los edificios de nueva construcción situados en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable se establecerá una plaza de aparcamiento por cada 50 m<sup>2</sup> de superficie construida, en espacio libre de edificación dentro de la parcela vinculada al uso principal.

---

## SECCIÓN 12. USO SANITARIO

---

#### ❑ ARTÍCULO 273. DEFINICIÓN

Incluye las actividades destinadas a la prestación de servicios médicos o quirúrgicos, tanto en régimen de ingreso como ambulatorio.

#### ❑ ARTÍCULO 274. CATEGORÍAS

1. *Categoría 1ª*: Clínicas veterinarias de menos de 250 m<sup>2</sup>
2. *Categoría 2ª*: Clínicas veterinarias de más de 250 m<sup>2</sup>
3. *Categoría 3ª*: Clínicas de medicina humana, de urgencia o de consulta externa, sin internamiento.

4. **Categoría 4ª:** Hospitales, clínicas y otros establecimientos sanitario con internamiento.

#### ❑ **ARTÍCULO 275. SITUACIONES**

1. **Situación 1ª:** Semisótano, planta baja y primera de edificios de vivienda.
2. **Situación 2ª:** Edificios de otro uso distinto del de vivienda.
3. **Situación 3ª:** Edificios independientes.

#### ❑ **ARTÍCULO 276. DOTACIÓN DE APARCAMIENTO**

En los edificios de nueva construcción situados en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable se establecerá una plaza de aparcamiento por cada 50 m<sup>2</sup> de superficie construida, en espacio libre de edificación dentro de la parcela vinculada al uso principal.

---

### **SECCIÓN 13. USO ASISTENCIAL**

---

#### ❑ **ARTÍCULO 277. DEFINICIÓN**

Incluye las actividades destinadas a prestar atención no específicamente sanitaria a la población mediante servicios sociales.

#### ❑ **ARTÍCULO 278. CATEGORÍAS**

1. **Categoría 1ª:** Locales en los que se presten servicios sociales sin alojamiento.
2. **Categoría 2ª:** Locales en los que se presten servicios sociales con alojamiento.

#### ❑ **ARTÍCULO 279. SITUACIONES**

1. **Situación 1ª:** Planta baja y primera de edificios de vivienda.
2. **Situación 2ª:** Edificios de otro uso distinto del de vivienda.
3. **Situación 3ª:** Edificios independientes.

#### ❑ **ARTÍCULO 280. CONDICIONES DE LOS EDIFICIOS Y LOCALES**

Cumplirán las condiciones establecidas para el uso de Oficinas.

## ❑ ARTÍCULO 281. DOTACIÓN DE APARCAMIENTO

En los edificios de nueva construcción situados en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable se establecerá una plaza de aparcamiento por cada 50 m<sup>2</sup> de superficie construida, en espacio libre de edificación dentro de la parcela vinculada al uso principal.

---

## SECCIÓN 14. USO CULTURAL

---

### ❑ ARTÍCULO 282. DEFINICIÓN

Incluye las actividades de tipo cultural que corresponden a los espacios o locales destinados a la conservación, transmisión y génesis de los conocimientos, tales como bibliotecas, archivos, museos, etc.

### ❑ ARTÍCULO 283. CATEGORÍAS

1. *Categoría 1ª*: Hasta 250 usuarios
2. *Categoría 2ª*: Entre 250 y 1000 usuarios
3. *Categoría 3ª*: Más de 1000 usuarios

### ❑ ARTÍCULO 284. SITUACIONES

1. *Situación 1ª*: Planta baja y primera de edificios de vivienda
2. *Situación 2ª*: Edificios de otro uso distinto del de vivienda
3. *Situación 3ª*: Edificios independientes

### ❑ ARTÍCULO 285. CONDICIONES DE LOS EDIFICIOS Y LOCALES

Las actividades complementarias se sujetarán a las condiciones que se establezcan para cada uso específico.

### ❑ ARTÍCULO 286. DOTACIÓN DE APARCAMIENTO

Las instalaciones situadas en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 50 m<sup>2</sup> de superficie construida. Dichas plazas podrán situarse en el mismo edificio o en los espacios libres de edificación de la parcela vinculada al uso principal.

---

## SECCIÓN 15. USO ASOCIATIVO O SOCIAL

---

### ❑ ARTÍCULO 287. DEFINICIÓN

Incluye las actividades asociativas y de relación que corresponden a los espacios o locales que albergan sedes de asociaciones, agrupaciones, organizaciones, clubes de carácter empresarial, gremial, vecinal, sindical, político y locales de uso similar.

### ARTÍCULO 288. CATEGORÍAS

1. *Categoría 1ª*: Locales de hasta 500 m<sup>2</sup>.
2. *Categoría 2ª*: Locales de más de 500 m<sup>2</sup>.

### ❑ ARTÍCULO 289. SITUACIONES

1. *Situación 1ª*: Planta baja y primera de edificios de vivienda.
2. *Situación 2ª*: Edificios de uso distinto del de vivienda.
3. *Situación 3ª*: Edificios exclusivos.

### ❑ ARTÍCULO 290. CONDICIONES DE LOS EDIFICIOS Y LOCALES DE OFICINA

1. Los locales con uso asociativo o social, además de la legislación vigente en cuanto le fuera de aplicación cumplirán las condiciones que se señalan a continuación:
  - a) Cuando se prevea un acceso de público superior a las 50 personas/día, la zona destinada al público tendrá una superficie mínima de 8 m<sup>2</sup> y no podrá tener, con las excepciones marcadas en las presentes Ordenanzas, comunicación directa con ninguna vivienda.
  - b) En el caso de que en el edificio exista uso de vivienda, los locales de uso asociativo de la *Categoría 2ª*, deberán disponer de acceso directo desde la vía pública o independiente del de dichas viviendas.
  - c) La altura libre mínima de los locales de uso asociativo será de 2,50 m. En el caso de existir sótano, la altura libre mínima será de 2,50 m, debiendo estar necesariamente ligado a la actividad de la planta baja del edificio y sólo para uso de almacén y aseos, no computando su volumen a efectos del cálculo de la edificabilidad.
  - d) El ancho mínimo de las escaleras interiores de los locales de uso asociativo será de 1 m para las *Categoría 1ª* y de 1,20 m para la *Categoría 2ª*.
  - e) Los locales de uso asociativo dispondrán de los siguientes cuartos de aseo mínimos:

- Por cada 100 m<sup>2</sup> o fracción, un inodoro y un lavabo. A partir de 100 m<sup>2</sup>, se instalarán con independencia para hombres y mujeres.
  - Las cabinas de los inodoros no podrán tener comunicación directa con el espacio de trabajo.
  - Para las oficinas encuadradas en la Rúbrica 648 del CNAE, se permitirá concentrar los servicios en una única unidad de superficie equivalente a la suma de los servicios individuales de cada uno de ellos.
- f) Los usos asociativos y sociales existentes en primitivos edificios de viviendas, disconformes con las presentes Normas por cualquier motivo (uso, calificación del suelo, etc), se mantendrán con carácter transitorio en tanto no sufran cambio de titularidad. No se permitirán ampliaciones de los usos actuales que excedan la superficie máxima establecida.
- g) Para el resto de las condiciones no reguladas específicamente, se cumplirá lo establecido en la normativa de aplicación para las viviendas.

#### ❑ ARTÍCULO 291. DOTACIÓN DE APARCAMIENTO

Los locales de uso asociativo y social en *Situación 4<sup>a</sup>* (edificios exclusivos) del suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable dispondrán, como mínimo, de una plaza de aparcamiento por cada 50 m<sup>2</sup> de superficie construida. Al menos el 50% de las plazas resultantes deberán ubicarse en espacios libres del interior de las parcelas o en los edificios.

---

### SECCIÓN 16. USO INSTITUCIONAL

---

#### ❑ ARTÍCULO 292. DEFINICIÓN

1. Incluye las actividades vinculadas con los servicios de la Administración Estatal, Autonómica o Local no incluidos en ningún otro uso, así como los servicios de defensa, policía y oficinas de empresas públicas.
2. Sus condiciones de uso se regirán por las definidas en estas Normas para el uso al que sean asimilables.

---

## SECCIÓN 17. USO RELIGIOSO

---

### ❑ ARTÍCULO 293. DEFINICIÓN

Incluye los espacios o locales destinados al culto de cualquier confesión y los directamente ligados al mismo, tales como templos, centros parroquiales, conventos y otros de similares características.

### ❑ ARTÍCULO 294. CATEGORÍAS

3. *Categoría 1ª*: Locales destinados exclusivamente al culto y reunión, sin residencia aneja
4. *Categoría 2ª*: Centros destinados al culto y reunión, con residencia aneja

### ❑ ARTÍCULO 295. SITUACIONES

1. *Situación 1ª*: Planta baja de edificios de vivienda o de otro uso distinto del de vivienda.
2. *Situación 2ª*: Edificios independientes

### ❑ ARTÍCULO 296. CONDICIONES DE LOS EDIFICIOS Y LOCALES

Cumplirán las condiciones que emanen de la legislación vigente y en el caso de los locales de *Categoría 2ª*, las aplicables al Uso Hotelero. En todo caso se aplicará lo dispuesto para edificios de Uso Cultural de aforo equivalente.

### ❑ ARTÍCULO 297. CONDICIONES DE ACCESO

Quedan expresamente prohibidos aquellos locales de congregación cuyo acceso no se produzca directamente desde la vía pública o, en su defecto, desde espacios de idéntico uso directamente conectados con dicha vía pública.

### ❑ ARTÍCULO 298. DOTACIÓN DE APARCAMIENTO

En los edificios de nueva construcción situados en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable se establecerá una plaza de aparcamiento por cada 50 m<sup>2</sup> de superficie construida, en espacio libre de edificación dentro de la parcela vinculada al uso principal.

---

## **SECCIÓN 18. USOS ESPECIALES**

---

### **❑ ARTÍCULO 299. DEFINICIÓN**

1. Incluye todos aquellos equipamientos que no puedan encuadrarse en otro uso, tales como cementerios, tanatorios, cocheras, espacios de práctica de defensa civil o militar, los servicios de extinción de incendios, protección civil y demás dotaciones o instalaciones públicos o privadas.
2. Se regirán por la legislación sectorial aplicable en cada caso, así como por las condiciones de uso definidas en estas Normas para el uso al que sean asimilables.

---

## **SECCIÓN 19. USO DE PARQUES Y JARDINES**

---

### **❑ ARTÍCULO 300. DEFINICIÓN**

1. Áreas destinadas a la implantación de zonas verdes públicas destinadas fundamentalmente a plantaciones de arbolado y jardinería para el esparcimiento de la población, la protección y el aislamiento de zonas o establecimientos que lo requieran y la obtención de mejores condiciones ambientales del área en que estén situados, así como parques de la naturaleza, temáticos, de recreo y similares.
2. Al menos el 85% de la parcela deberá ser ajardinada pudiendo destinarse el resto a zonas deportivas al aire libre, así como pequeños equipamientos culturales, deportivos o de ocio compatibles con el uso principal.
3. Sus condiciones de uso se regirán por las definidas para la Zona de Ordenanza EL en estas Normas.

---

## **Título III. Suelo Urbano**

Capítulo 1. Régimen, gestión y desarrollo del Suelo Urbano  
Capítulo 2. Condiciones particulares de cada Zona de Ordenanza

---



# *Capítulo 1. Régimen, gestión y desarrollo del Suelo Urbano*

---

## **SECCIÓN 1. DEFINICION Y RÉGIMEN JURÍDICO**

---

### **□ ARTÍCULO 301. DEFINICIÓN Y RÉGIMEN JURÍDICO**

1. Constituyen **Suelo Urbano** los terrenos que este PGOU así clasifica por encontrarse en alguno de los supuestos siguientes:
  - a) Los terrenos ya transformados, edificados o no, que cuenten, como mínimo, con acceso rodado, abastecimiento de agua potable, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, o que puedan llegar a contar con ellos sin otras obras que las de conexión de las parcelas a las instalaciones ya en funcionamiento; que están integrados en una malla urbana de características adecuadas para servir a las construcciones y edificaciones que permite el planeamiento.
  - b) Los terrenos integrados en áreas edificadas en, al menos, la mitad de su superficie, siempre que la parte edificada reúna como mínimo tres de los requisitos establecidos en el apartado anterior.
  - c) Los terrenos que, en ejecución del planeamiento, sean urbanizados de acuerdo con el mismo.
  - d) Los terrenos que, no contando con los requisitos legalmente establecidos para ser clasificados como suelos urbanos, sirven de soporte a un asentamiento de población singularizado que merezca una consideración específica en función de sus características morfológicas, tipología tradicional de las edificaciones, vinculación con la explotación racional de los recursos naturales o

circunstancias de otra índole que manifiesten la imbricación racional del núcleo con el medio físico donde se sitúa.

2. En cumplimiento de la determinación exigida en los Artículos 44 a 47 de la citada LOTRUS, se define como Suelo Urbano el delimitado expresamente en la documentación gráfica de este PGOU.
3. El régimen jurídico del Suelo Urbano es el regulado en el Capítulo Segundo del Título II de la LOTRUS y Título II del TRLSRU.

## ❑ ARTÍCULO 302. MALLA URBANA

1. La existencia de un núcleo de población implica la agrupación de edificios y pobladores cuyas interrelaciones mutuas configuren una organización social que supere la unidad familiar y/o la actividad económica singular. La estructura de esas interrelaciones se organiza mediante redes de infraestructuras y espacios colectivos de relación, que constituyen lo que se denomina como *malla urbana*.

En los núcleos urbanos al uso encontramos un tipo de malla, derivado del modelo de ensanche, que implica la distinción nítida entre espacio urbano y rural, entre lo público (la calle) y lo privado (el solar), y entre el ámbito de la circulación rodada (calzada) y la peatonal (aceras). Cada conjunto de solares privados limitados por viario constituye una unidad superior denominada manzana.

2. En cambio, la configuración en el tiempo y el espacio de los núcleos tradicionales ha seguido una lógica propia, dando lugar a un tipo de malla o estructura diferente que denominaremos *malla tradicional*, cuyas principales características son las siguientes:
  - a) La matriz ordenadora no es una geometría ortogonal, sino basada en las relaciones topológicas.
  - b) El poblamiento no ha de ser necesariamente compacto, pudiendo tener carácter discontinuo y estar compuesto por núcleos elementales o barrios separados por espacio agrario.
  - c) Los equipamientos comunes de primer orden, como iglesia, cementerio y campa de ferias, pueden estar agrupados, normalmente en el barrio principal, o dispersos.
  - d) Existen ámbitos de transición y/o superposición entre espacios técnicamente diferenciados:
    - Urbano (*intus*) - Agrario (*foras*): Ejidos y Campas, en los que encontramos construcciones como humilladeros, ermitas y santuchos que ritualizan la transición entre los dos tipos de espacios.
    - Público - Privado: La Antojana o Corrada como transición entre el camino público y el espacio privado.

- Rodado - Peatonal: Tráfico compartido de vehículos, personas y ganado en un único espacio sin diferenciar.
  - e) Cada barrio se estructura a partir de una confluencia de caminos que irradian al territorio agrario dependiente. Los intersticios entre caminos se configuran por agrupación de solares familiares, formados por vivienda, construcciones anejas y huerto.
  - f) El espacio caminero tiende a organizarse en confluencias triples que dan lugar a ensanchamientos o plazoletas que pueden contener algún árbol, pequeños equipamientos de ocio, como boleras, o trabajo, como fuente o potro de herrar. Ocasionalmente adquiere mayor dimensión para albergar equipamientos de primer orden como la iglesia.
3. En aplicación de lo establecido en el apartado d) del Artº 95 de la LOTRUS, y a efectos de la delimitación del suelo urbano, la densidad mínima para conformar un núcleo tradicional es de 5 viviendas por hectárea, densidad que da lugar a un ritmo de confluencias de caminos muy superior al que se produce en los fragmentos del terrazgo.
4. El concepto de malla tradicional aquí definido será de aplicación tanto en aquellos suelos que, no contando con todos los requisitos para ser clasificados como urbanos, se acojan al supuesto d) del artículo 95 de la LOTRUS, como en los que contando con servicios urbanos y acceso rodado no estén integrados en una malla al uso, circunstancia que, dadas las características de los asentamientos de Piélagos, sucede incluso en suelos ya clasificados como urbanos antes de este PGOU.

---

## **SECCIÓN 2. ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO**

---

### **▣ ARTÍCULO 303. DIVISIÓN DEL SUELO URBANO**

Atendiendo a su posterior forma de gestión, en el Suelo Urbano se diferencian los siguientes tipos:

- a) Suelo Urbano Consolidado (SU)
- b) Suelo Urbano no Consolidado (SUnC)

Esta división queda reflejada en los *Planos de Clasificación y de Ordenación del Suelo* de este PGOU.

### **▣ ARTÍCULO 304. SUELO URBANO CONSOLIDADO DE APLICACIÓN DIRECTA**

- 1. Lo constituyen aquellas zonas, a priori no sujetas a ningún tipo de planeamiento previo para su desarrollo, no incluidas en Sectores ni en Áreas de Ordenación Específica.

2. Los terrenos incluidos en este tipo de suelo tienen la condición de solares y por lo tanto no es necesario otro requisito para la edificación que la obtención de la licencia correspondiente. Si la urbanización de estas zonas no alcanzara los niveles definidos en estas Normas Urbanísticas, será necesaria la redacción de un proyecto ordinario de obras de urbanización que, en función de la importancia de las obras en él contenidas, podrá constituir un Anexo del Proyecto de Edificación y tramitarse simultáneamente o, por el contrario, tramitarse como documento.
3. En el Suelo Urbano Consolidado el aprovechamiento urbanístico del titular del terreno será el que resulte de la aplicación de las Condiciones Particulares correspondientes a la Zona de Ordenanza en que se encuentre enclavado. A efectos del cumplimiento de la superficie de parcela mínima establecida en cada caso, así como del cálculo del aprovechamiento urbanístico, computará la superficie de los terrenos que se cedan para el ensanchamiento del viario.
4. Al objeto de facilitar la ejecución de la ordenación propuesta en este PGOU, podrán llevarse a cabo actuaciones conjuntas mediante la agrupación de diversas parcelas o solares que, se desarrollen a través de un Estudio de Detalle o un Proyecto de Obras unitario. La superficie total edificable en este caso será la resultante de sumar la que correspondería a cada parcela por separado.

#### **□ ARTÍCULO 305. SUELO URBANO NO CONSOLIDADO**

1. Tendrán la consideración de Suelo Urbano no Consolidado los terrenos del suelo urbano que el PGOU defina expresamente como tales por resultar sometidos a procesos de urbanización, renovación o reforma interior, así como aquellos sobre los que el planeamiento prevea una ordenación sustancialmente distinta de la entonces existente.
2. Los terrenos clasificados como Suelo Urbano No Consolidado se agrupan en distintos Sectores para su gestión. Se trata de ámbitos para los que se prevé un desarrollo a corto plazo que se pretende ordenar y estimular.

#### **□ ARTÍCULO 306. REGULACIÓN SEGÚN ESPECIFICACIONES DEL SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO**

1. La delimitación de Sectores de Suelo Urbano No Consolidado se basa en la consecución de distintos objetivos, que no obstante pueden resumirse en:
  - a) Ordenación de zonas del Suelo Urbano aún no totalmente consolidado y en algunos casos carente de los servicios que definen a un solar, en las que es preciso la ordenación de volúmenes, efectuar reparcelaciones, fijar alineaciones, etc.
  - b) Recalificación de áreas urbanas que cambian de uso o destino.
  - c) Obtención de suelos públicos para viales y/o equipamientos.

2. A efectos de la gestión, cada sector requerirá la aprobación previa de un instrumento de planeamiento urbanístico, ya sea Plan Parcial o Plan Especial de Reforma Interior. Los Planes Parciales podrán dividir el Sector en varias Unidades de Actuación para facilitar su ejecución.
3. En el Anexo 1 de la Memoria de Gestión de este PGOU se incluyen las fichas individuales de cada Sector de Suelo Urbano No Consolidado, en las que además de delimitar su ámbito se establecen las condiciones particulares para su desarrollo y gestión. Para aspectos no definidos en las fichas regirán las condiciones de las Zonas de Ordenanza que sean de aplicación en el Sector.

#### **□ ARTÍCULO 307. SUELO URBANO REGULADO SEGÚN PLANEAMIENTO EN EJECUCIÓN**

Se refiere a aquellas áreas del suelo urbano para las cuales se han redactado y aprobado definitivamente, o están en curso de tramitación, los instrumentos de planeamiento (Planes Parciales, Especiales y Estudios de Detalle) necesarios para su desarrollo, durante el periodo de vigencia del anterior PGOU de Ordenación.

En sus respectivos ámbitos regirán las especificaciones de dichos planeamientos, que podrán ser completadas por las dictadas desde este PGOU General.



## ***Capítulo 2. Condiciones particulares de cada Zona de Ordenanza***

---

### **SECCIÓN 1. GENERALIDADES**

---

#### **▣ ARTÍCULO 308. INSTRUMENTOS DE LA ORDENACIÓN**

1. Cada una de las zonas edificables, o susceptibles de llegar a serlo mediante la ejecución del planeamiento, está ordenada por los siguientes instrumentos:
  - a) ***Definición Gráfica:*** Los *Planos de Zonas de Ordenanza*, de escala 1/2.000, contienen la información necesaria para identificar la delimitación de cada una de las Zonas en que se divide el Suelo Urbano, que estarán sujetas a la correspondiente normativa particular. Su identificación se hace a través de los códigos que más adelante se detallan.
  - b) ***Definición Normativa:*** En este Capítulo se detallan las condiciones particulares que debe cumplir cada Zona de Ordenanza. Contiene las magnitudes urbanísticas relativas a la intensidad de aprovechamiento y de los usos pormenorizados que regirán por aplicación directa en cada Zona. En los Sectores de Suelo Urbano no Consolidado y Suelo Urbanizable delimitados en planos, el aprovechamiento urbanístico será el especificado en su ficha, mientras que la regulación de los usos corresponderá a la de la Zona de Ordenanza que se le haya asignado

2. Estas normas u Ordenanzas particulares se complementan con las contenidas en estas ordenanzas, relativas a la *Protección del Patrimonio Cultural*.

#### ❑ ARTÍCULO 309. DIVISIÓN EN ZONAS

1. Los distintos núcleos del Suelo Urbano del municipio de Piélagos se dividen en todas o algunas de las siguientes Zonas de Ordenanza:
  - a) Edificación Según Alineaciones (**SA.1** y **SA.2**)
  - b) Edificación en Bloque Aislado (**BA.1**, **BA.2**, **BA.3**, **BA.4** y **BA.5**)
  - c) Conservación de la Ordenación (**CO**)
  - d) Residencial Unifamiliar (**RU.1**, **RU.2**)
  - e) Edificación Tradicional (**ET.1** y **ET.2**)
  - f) Edificación en Gran Parcela (**EP.1** y **EP.2**)
  - g) Industria (**I.1**, **I.2**, **I.3** e **I.4**)
  - h) Terciario (**TER.1** y **TER.2**)
  - i) Equipamientos y Servicios (**EQ.1**)
  - j) Espacios Libres (**EL.1**, **EL.2**, **EL.3** y **ELIA**)
2. Cada Zona puede dividirse a su vez en distintos Grados identificados con un segundo dígito de numeración correlativa.

---

## SECCIÓN 2. EDIFICACIÓN SEGÚN ALINEACIONES (SA)

---

#### ❑ ARTÍCULO 310. DEFINICIÓN

1. Regula los usos y construcciones sobre las parcelas o solares de los núcleos urbanos consolidados grafiados con las siglas **SA** en los planos P4 Zonas de Ordenanza del PGOU.
2. Corresponde a ámbitos ya consolidados por la edificación, ordenados en manzana cerrada o en bloques lineales con frente a calles o espacios de uso público.
3. Se trata de una Zona de *Uso Característico Vivienda*.
4. Se estableceden dos grados, **SA.1** y **SA.2**, en función principalmente de la altura máxima permitida, incluyéndose en **SA.2** aquellas edificaciones existentes que superan las condiciones señaladas para **SA.1**. En caso de sustitución de las mismas, las nuevas construcción cumplirán las condiciones señaladas en estas Normas.

5. Las condiciones de uso y de intensidad de uso que a continuación se establecen serán comunes para todos los grados, salvo cuando se diferencien expresamente para cada uno de ellos.

#### ▣ ARTÍCULO 311. INTENSIDAD MÁXIMA DE USO

1. La *intensidad máxima de uso* vendrá dada por la aplicación de las limitaciones que se señalan a continuación.

2. *Altura máxima de la edificación*: 4 plantas y 13 m.

Se autoriza el uso residencial en planta bajo cubierta, con una ocupación máxima del 50 % respecto a la planta inferior.

Podrán realizarse construcciones de altura inferior a la máxima, siempre que cubran medianerías existentes. En ningún caso la altura será menor de tres plantas.

3. *Fondo edificable máximo*: 15 m.

Cuando el solar dé frente a más de una calle, a efectos de determinar la intensidad de uso, el fondo se medirá respecto a cualquiera y/o cada una de las calles. Determinada así la superficie edificable, se redistribuirá haciendo uso de ella sobre todos los frentes a calle del solar.

4. *Ocupación máxima*: La resultante de aplicar el fondo edificable máximo.

Podrá ocuparse el 100% de la parcela o solar edificable con construcciones bajo rasante destinadas a garaje aparcamiento.

5. *Edificabilidad máxima*: La resultante de aplicar las condiciones de altura máxima y fondo edificable máximo anteriormente señalados.

La superficie edificable resultante podrá redistribuirse en el solar según las necesidades del proyecto, las características de la propia parcela y la de las colindantes, procurando ocultar al máximo las medianerías vistas, aunque ello implique superar en algún punto el fondo establecido como máximo.

6. *Parcela mínima*: 350 m<sup>2</sup>.

Se exceptúan las parcelas existentes en el momento de la entrada en vigor de estas Normas, para las que se admite como parcela mínima la existente, siempre que permita edificar cumpliendo el resto de las condiciones señaladas en estas Normas.

7. *Frente mínimo*: 10 m.

Se exceptúan las parcelas existentes en el momento de la entrada en vigor de estas Normas.

8. *Alineaciones*: Se respetarán las alineaciones señaladas en planos.

No se permiten retranqueos generales de la edificación respecto a dichas alineaciones, si bien serán autorizables retranqueos de la planta baja siempre que el espacio liberado se destine a soportal corrido, se incorpore al viario público y se garanticen la continuidad y el tratamiento conjunto de la calle en que se ubique la edificación.

También serán autorizables retranqueos máximos de 3 m, de las plantas de vivienda cuando la baja se destine íntegramente a usos productivos y accesos comunes. En este caso, las plantas de vivienda no podrán superar el fondo máximo establecido de 15 m, que se medirá desde su línea de fachada exterior.

9. **Rasantas:** Se respetarán las definidas por las vías públicas existentes.

## ❑ ARTÍCULO 312. CONDICIONES DE USO

### 1. *Uso Característico* Vivienda.

En el cálculo del porcentaje mínimo del Uso Característico se computará la superficie destinada a oficinas y despachos profesionales anexos a la vivienda, las residencias de ancianos y estudiantes, así como la de los garajes-aparcamiento vinculados a la vivienda cuando fueran computables.

2. Se admiten los **Usos Pormenorizados** en las Categorías y Situaciones que se definen a continuación:

a) Vivienda.

— Categoría 2ª

b) Industria-almacenaje

— Categorías 1ª y 2ª en Situación 2ª

c) Oficinas

— Categoría 1ª en Situaciones 1ª y 2ª

— Categoría 2ª en Situaciones 3ª y 4ª

— Categoría 3ª en Situaciones 3ª, 4ª y 5ª

d) Comercial

— Hasta Categoría 3ª en Situaciones 1ª, 2ª y 3ª

— Categoría 4ª en Situaciones 2ª y 3ª

e) Hotelero

*Modalidad 1:*

— Nivel 1 en Situación 1ª

— Niveles 2 y 3 en situaciones 2ª y 3ª

*Modalidad 2:*

— Niveles 1, 2 y 3 en situaciones 1ª y 3ª

f) Hostelero

— Categoría 1ª en Situaciones 1ª y 2ª

— Categoría 2ª en Situaciones 2ª y 3ª

g) Espectáculos

— Categoría 1ª en Situaciones 1ª y 2ª

— Categoría 2ª en Situaciones 2ª y 3ª

- h) Garaje
    - Categoría 2ª en Situaciones 3ª y 4ª
    - Categorías 3ª y 4ª en Situaciones 3ª, 4ª y 5ª
  - i) Deportivo
    - Categoría 1ª en Situaciones 1ª y 2ª
    - Categoría 2ª en Situaciones 2ª y 3ª
  - j) Educativo
    - Categoría 1ª en Situaciones 1ª y 2ª
    - Categoría 2ª en Situaciones 2ª y 3ª
  - k) Sanitario
    - Categoría 1ª en Situaciones 1ª y 2ª
    - Categoría 2ª en Situaciones 2ª y 3ª
    - Categoría 3ª en Situaciones 1ª, 2ª y 3ª
  - l) Asistencial
    - Categoría 1ª en Situaciones 1ª, 2ª y 3ª
    - Categoría 2ª en Situaciones 2ª y 3ª
  - m) Cultural
    - Categoría 1ª en Situaciones 1ª y 2ª
    - Categoría 2ª en Situaciones 2ª y 3ª
  - n) Asociativo o social
    - Categoría 1ª en Situaciones 1ª, 2ª y 3ª
    - Categoría 2ª en Situaciones 2ª y 3ª
  - o) Institucional
  - p) Religioso
    - Categoría 1ª en Situaciones 1ª y 2ª
3. Quedan prohibidos el resto de los Usos Pormenorizados en todas sus Categorías y Situaciones.

### ▣ ARTÍCULO 313. OTRAS CONDICIONES ESPECÍFICAS

1. Con carácter general serán de aplicación las condiciones establecidas en los capítulos referidos a las *Condiciones Generales de la Urbanización*, y a las *Condiciones Generales de la Edificación*, a las que completan y/o sustituyen las siguientes condiciones específicas.
2. **Composición:** Cuando se requiera el fraccionamiento del volumen edificable en actuaciones por aplicación directa de estas Normas, se reflejará en el correspondiente plano de *Zonas de Ordenanza*.
3. **Condiciones para las cubiertas:**
  - a) Se admite el uso de vivienda en la planta bajocubierta, vinculado o no a las viviendas de la planta inferior.

La superficie construida no superará el 50% de la de la planta inferior, y se incluirá en el cómputo de la superficie total edificada.

- b) Se autoriza el empleo de cubiertas planas.

Por encima de la altura máxima, es autorizable la construcción de casetones o torreones de escalera o ascensor y elementos técnicos de las instalaciones del edificio.

- c) En caso de empleo de cubiertas planas, se admite para todos los grados la construcción de áticos tal y como éstos se definen en estas Normas. Estos áticos tendrán uso residencial, pudiendo vincularse o no a las viviendas de la planta inferior.

4. **Condiciones para las fachadas:** Se autoriza la realización de balcones, balconadas, miradores, galerías, cuerpos volados cerrados y terrazas, que deberán cumplir las condiciones señaladas en el capítulo de *Condiciones Generales de la Edificación* de estas Normas.

5. **Edificación en los patios de manzana:** No es autorizable.

6. **Edificación fuera de ordenación:**

Las edificaciones incluidas en SA.2 que superan las condiciones de *intensidad de uso* señaladas en estas Normas, al menos en lo que a la altura máxima se refiere, no se considerarán como *fuera de ordenación*, pudiendo llevarse a cabo sobre las mismas, obras que supongan la reforma, cambio de uso etc, siempre que se cumplan las demás condiciones establecidas en estas Normas.

---

## SECCIÓN 3. EDIFICACIÓN EN BLOQUE AISLADO (BA)

---

### □ ARTÍCULO 314. DEFINICIÓN

1. Regula los usos y construcciones sobre las parcelas o solares de los núcleos urbanos consolidados grafiados con las siglas **BA** en los planos P4 Zonas de Ordenanza del PGOU.
2. Corresponde a edificios destinados a vivienda colectiva, generalmente exentos en el interior de una parcela.
3. Se trata de una Zona de *Uso Característico Vivienda*.
4. Atendiendo principalmente a la distinta altura máxima de la edificación en cada caso, se establecen cinco grados: **BA.1**, **BA.2**, **BA.3**, **BA.4** y **BA.5**.
5. Tanto las condiciones de uso como las de intensidad del mismo que a continuación se establecen, serán comunes a todos los grados, salvo cuando se diferencien expresamente para cada uno de ellos.

## □ ARTÍCULO 315. INTENSIDAD MÁXIMA DE USO

1. La *intensidad máxima de uso* vendrá dada por la aplicación de las limitaciones que se señalan a continuación.

2. *Parcela mínima*: 500 m<sup>2</sup>

Se exceptúan las parcelas existentes en el momento de la entrada en vigor de estas Normas, para las que se admite como parcela mínima la existente, siempre que permita edificar cumpliendo el resto de las condiciones señaladas en estas Normas.

3. *Frente mínimo*: 20 m.

4. *Altura máxima de la edificación*:

a) Para BA.1 y BA.2: 7 m y 2 plantas.

b) Para BA.3: 10 m y 3 plantas.

c) Para BA.4: 13 m y 4 plantas.

d) Para BA.5: 16 m y 5 plantas.

5. *Ocupación máxima*: El 50% medido sobre parcela neta.

Podrá superarse la ocupación máxima en planta sótano cuando ésta se destine a garaje aparcamiento.

6. *Edificabilidad máxima*:

a) Para BA.1: 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> medidos sobre parcela neta.

b) Para BA.2: 0,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> medidos sobre parcela neta

c) Para BA.3: 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> medidos sobre parcela neta.

d) Para BA.4: 1,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> medidos sobre parcela neta.

e) Para BA.5: 1,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> medidos sobre parcela neta.

7. *Retranqueos*: 4 m o H/2.

a) El retranqueo se aplicará obligatoriamente sobre los linderos, permitiendo que la edificación se sitúe sobre la alineación exterior.

b) Cuando en alguno de sus bordes la parcela esté delimitada por un camino de uso exclusivamente peatonal, la edificación podrá adosarse al lindero retranqueándose un mínimo de 3 m al eje del camino.

c) Así mismo, el retranqueo lateral podrá suprimirse para adosar la nueva edificación a una existente sobre la parcela colindante o para adosar edificaciones entre sí en solución de proyecto unitario o, si media acuerdo expreso entre propiedades, que habrá de protocolizarse ante notario, y que se adjuntará con la solicitud de la licencia cuando el proyecto lo haga preciso.

d) No obstante, se prohíbe el mantenimiento de la misma alineación de fachada, sin interrupciones, en agrupaciones

cuya edificación resultante supere los 40 m de frente, excepto para BA.1 y BA.2, en que dicha longitud no superará los 30 m.

8. ***Alineaciones***: Cuando no se fijen en los planos de este PGOU, los cerramientos de parcela se situarán respetando las dimensiones mínimas de calles señaladas en el artículo 132 de estas Normas.

Para la edificación, serán libres dentro de los retranqueos o áreas de máximo movimiento de la edificación, fijadas por este PGOU.

9. ***Separación entre edificios***: Cuando sobre una parcela se construyan varias edificaciones, la separación entre ellas será igual o superior a la altura de la más alta, medida en cualquier dirección. No obstante esta separación podrá reducirse a H/3 con un mínimo de 5 metros, cuando no exista solape entre las construcciones, cuando las fachadas enfrentadas sean ciegas o cuando todos los huecos que recaigan sobre ellas correspondan a piezas no habitables.

## □ ARTÍCULO 316. CONDICIONES DE USO

1. ***Uso Característico*** Vivienda.

En el cálculo del porcentaje mínimo del Uso Característico se computará la superficie destinada a oficinas y despachos profesionales anexos a la vivienda, las residencias de ancianos y estudiantes, así como la de los garajes-aparcamiento vinculados a la vivienda cuando fueran computables.

2. Se admiten los ***Usos Pormenorizados*** en las Categorías y Situaciones que se definen a continuación:

- a) Vivienda.

— Categoría 2<sup>a</sup>

- b) Industria-almacenaje

— Categorías 1<sup>a</sup> y 2<sup>a</sup> en Situación 2<sup>a</sup>

- c) Oficinas

— Categoría 1<sup>a</sup> en Situaciones 1<sup>a</sup> y 2<sup>a</sup>

— Categoría 2<sup>a</sup> en Situaciones 3<sup>a</sup> y 4<sup>a</sup>

— Categoría 3<sup>a</sup> en Situaciones 3<sup>a</sup>, 4<sup>a</sup> y 5<sup>a</sup>

- d) Comercial

— Hasta Categoría 2<sup>a</sup> en Situaciones 1<sup>a</sup> y 3<sup>a</sup>

- e) Hotelero

*Modalidad 1:*

— Nivel 1 en Situación 1<sup>a</sup>

— Niveles 2 y 3 en Situaciones 2<sup>a</sup> y 3<sup>a</sup>

*Modalidad 2:*

— Niveles 1, 2 y 3 en Situaciones 1<sup>a</sup> y 3<sup>a</sup>

- f) Hostelero
    - Categoría 1ª en Situaciones 1ª y 2ª
    - Categoría 2ª en Situaciones 2ª y 3ª
  - g) Espectáculos
    - Categoría 1ª en Situaciones 1ª y 2ª
    - Categoría 2ª en Situaciones 2ª y 3ª
  - h) Garaje
    - Categoría 2ª en Situaciones 3ª y 4ª
    - Categorías 3ª y 4ª en Situaciones 3ª, 4ª y 5ª
  - i) Deportivo
    - Categoría 1ª en Situaciones 1ª y 2ª
    - Categoría 2ª en Situaciones 2ª y 3ª
  - j) Educativo
    - Categoría 1ª en Situaciones 1ª y 2ª
    - Categoría 2ª en Situaciones 2ª y 3ª
  - k) Sanitario
    - Categoría 1ª en Situaciones 1ª y 2ª
    - Categoría 2ª en Situaciones 2ª y 3ª
    - Categoría 3ª en Situaciones 1ª, 2ª y 3ª
  - l) Asistencial
    - Categoría 1ª en Situaciones 1ª, 2ª y 3ª
    - Categoría 2ª en Situaciones 2ª y 3ª
  - m) Cultural
    - Categoría 1ª en Situaciones 1ª y 2ª
    - Categoría 2ª en Situaciones 2ª y 3ª
  - n) Asociativo o social
    - Categoría 1ª en Situaciones 1ª, 2ª y 3ª
    - Categoría 2ª en Situaciones 2ª, 3ª y 4ª
  - o) Institucional
  - p) Religioso
    - Categoría 1ª en Situaciones 1ª y 2ª
3. Quedan prohibidos el resto de los Usos Pormenorizados en todas sus Categorías y Situaciones.

#### ▣ ARTÍCULO 317. OTRAS CONDICIONES ESPECÍFICAS

1. Con carácter general serán de aplicación las condiciones establecidas en los capítulos referidos a las *Condiciones Generales de la Urbanización*, y a las

*Condiciones Generales de la Edificación*, a las que completan y/o sustituyen las siguientes condiciones específicas.

**2. Ordenación y composición:**

- a) Cuando la actuación suponga la agrupación de más de dos parcelas ó sobre una misma parcela se proyecte más de un edificio, será obligatoria la redacción y aprobación de un Estudio de Detalle cuando la edificación no sea objeto de un único proyecto.
- b) En su ordenación del volumen edificable, el Estudio de Detalle evitará las alineaciones rectas de sus fachadas, debiendo quebrar las mismas o adaptarlas a trazados con directriz curva, etc., estudiando cambios o rupturas de la composición y escala del conjunto de forma que, sin perder la unidad de actuación, ésta refleje el proceso de edificación tradicional mediante el fraccionamiento compositivo de sus fachadas coincidiendo con cada bloque.
- c) Cuando se actúe sobre restos o edificaciones tradicionales del medio rural y con independencia del uso al que se destinen, se recomienda la conservación de los muros de mampostería o sillares de piedra como elementos estructurales o de cerramiento, los elementos de carpintería de armar, cubiertas, etc.; integrándolos adecuadamente en el diseño de la nueva edificación sin que ello suponga la renuncia al aprovechamiento urbanístico reconocido en estas Normas.
- d) Las edificaciones se adaptarán a la pendiente del terreno, fraccionando su volumen de forma que en cada fachada, ningún punto de la misma superará la altura máxima, medida en su vertical respecto a la rasante del terreno en contacto con la edificación.
- e) Se prohíbe la construcción de edificios con planta baja diáfana sobre pilares exentos para BA.1 y BA.2

**3. Condiciones para las cubiertas:**

- a) En todos grados se admite el uso de vivienda en la planta bajocubierta, vinculado o no a las viviendas de la planta inferior. La superficie construida no superará el 50% de la de la planta inferior, y se incluirá en el cómputo de la superficie total edificada.
- b) En BA.1 y BA.2, se permitirá la superación de la altura máxima establecida para elementos singulares, tales como torreones, que por su carácter queden debidamente justificados e integrados en la composición general del edificio. Estos elementos tendrán una ocupación en planta no superior a 15 m<sup>2</sup>.
- c) Los elementos de iluminación y ventilación de las plantas de bajocubierta, además de las condiciones generales de

composición y estéticas señaladas en el capítulo de *Condiciones Generales de la Edificación* ya citado, deberán cumplir las siguientes condiciones:

- La longitud máxima del frente de buharda no superará 1,5 m y su altura no será superior a 1,2 m medida desde la intersección con el faldón de la cubierta.
- d) Se autoriza el empleo exclusivo de cubiertas planas.  
Por encima de la altura máxima, es autorizable la construcción de casetones o torreones de escalera o ascensor y elementos técnicos de las instalaciones del edificio.
- e) En caso de empleo de cubiertas planas, se admite para todos los grados la construcción de áticos tal y como éstos se definen en estas Normas. Estos áticos tendrán uso residencial, pudiendo vincularse o no a las viviendas de la planta inferior.

---

## **SECCIÓN 4. CONSERVACIÓN DE LA ORDENACIÓN (CO)**

---

### **▣ ARTÍCULO 318. DEFINICIÓN**

1. Regula los usos y la construcción sobre aquellos desarrollos residenciales consolidados construidos en aplicación de la Ordenanza 3 "Residencial de baja densidad sin segregación de usos" del PGOU'93.
2. En los planos P4 Zonas de Ordenanza del PGOU se grafían con las siglas CO.
3. Se trata de una Zona de *Uso Característico Vivienda*.

### **▣ ARTÍCULO 319. INTENSIDAD MÁXIMA DE USO**

1. El volumen edificable se considera agotado por coincidir con el ya edificado.
2. Se admitirá el incremento del volumen construido existente únicamente cuando responda a obras de mejora de la accesibilidad y/o del incremento de la eficiente energética.

Este aumento de volumen no conllevará incremento alguno de la superficie edificable susceptible de aprovechamiento lucrativo.

### **▣ ARTÍCULO 320. CONDICIONES DE USO**

1. Para la implantación de nuevos usos se aplicará el mismo régimen de usos señalado para la Zona de Ordenanza de Bloque Abierto (BA).

2. Se considerarán *Usos Tolerados* los existentes a la entrada en vigor de estas Ordenanzas que no hayan sido objeto de un expediente tramitado por infracción urbanística.

---

## SECCIÓN 5. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (RU)

---

### □ ARTÍCULO 321. DEFINICIÓN

1. Regula los usos y construcciones sobre las parcelas o solares de los núcleos urbanos consolidados grafiados con las siglas **RU** en los planos P4 Zonas de Ordenanza del PGOU.
2. Corresponde a la edificación de viviendas unifamiliares.
3. Se trata de una Zona de *Uso Característico Vivienda*.
4. Se establecen dos grados: **RU.1** y **RU.2**.
5. Tanto las condiciones de uso como las de intensidad del mismo que a continuación se establecen, serán comunes a ambos grados, salvo cuando se diferencien expresamente para cada uno de ellos.

### □ ARTÍCULO 322. INTENSIDAD MÁXIMA DE USO

1. La *intensidad máxima de uso* vendrá dada por la aplicación de las limitaciones que se señalan a continuación.
2. *Altura máxima de la edificación*: 2 plantas y 7 m.

El cómputo del número de plantas y altura de la edificación se medirá en cada una de las fachadas respecto a la rasante del vial o del terreno en contacto con la edificación.

3. *Ocupación máxima*:

- a) Para RU.1: 40% sobre parcela neta.
- b) Para RU.2: 30% sobre parcela neta.

4. *Edificabilidad máxima*:

- a) Para RU.1: 0.40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre parcela neta.
- b) Para RU.2: 0.30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre parcela neta.

En ambos grados, la superficie edificada de las construcciones auxiliares no se computará hasta un máximo de 40 m<sup>2</sup>, cuando se destinen a garaje-aparcamiento, trastero o instalaciones técnicas de la edificación principal.

Computará el 100% de la superficie construida destinada a otros usos compatibles con la vivienda.

5. *Parcela mínima*:

- a) A efectos de edificación, para ambos grados: La existente, siempre que permita la edificación cumpliendo el resto de las condiciones señaladas en estas Normas.
- b) A efectos de parcelación, reparcelación o segregación, las parcelas resultantes tendrán una superficie mínima de:

Para RU.1: 600 m<sup>2</sup>.

Para RU.2: 1.000 m<sup>2</sup>.

Excepcionalmente, las fincas incluidas parcialmente en este grado, podrán edificarse con independencia de su superficie, debiendo cumplir el resto de las condiciones específicas señaladas en estas Normas. La materialización del volumen edificable se realizará sobre la porción de la parcela calificada (RU.2), a la que quedará vinculada la superficie necesaria de la misma finca, hasta cumplir la superficie de parcela mínima edificable, es decir los 1.000 m<sup>2</sup>.

6. **Frente mínimo:**

a) Para RU.1: 12 m.

b) Para RU.2: 20 m.

Se exceptúan las parcelas existentes en el momento de la entrada en vigor de estas Normas.

7. **Retranqueos:** 4 m a la alineación exterior si estuviera fijada ó 7,50 m al eje del vial público y 3 m al resto de los linderos.

Así mismo, el retranqueo lateral podrá suprimirse para adosar la nueva edificación a otra existente sobre la parcela colindante o para adosar edificaciones entre sí en solución de proyecto unitario o, si media acuerdo expreso entre propiedades, que habrá de protocolizarse ante notario, y que se adjuntará con la solicitud de la licencia cuando el proyecto lo haga preciso.

8. **Alineaciones:**

Cuando no se fijen alineaciones en los planos de este PGOU, los cerramientos de parcela se situarán a una distancia mínima de 3,50 m, medidos respecto al eje del vial, sin perjuicio de lo señalado en el artículo 132 de estas Normas.

Para la edificación principal, serán libres dentro de los retranqueos fijados por estas Normas.

La edificación auxiliar destinada al uso de garaje, podrá situarse en línea con el cerramiento de la parcela y adosarse a otra existente sobre la parcela colindante o para adosar edificaciones auxiliares entre sí en solución de proyecto unitario

▣ **ARTÍCULO 323. CONDICIONES DE USO**

1. **Uso Característico** Vivienda

En el cálculo del porcentaje mínimo del Uso Característico se computará la superficie destinada a oficinas y despachos profesionales anexos a la vivienda, las residencias de ancianos y estudiantes, así como la de los garajes-aparcamiento vinculados a la vivienda cuando fueran computables.

2. Se admiten los *Usos Pormenorizados* en las Categorías y Situaciones que se definen a continuación:
  - a) Vivienda.
    - Categoría 1ª
  - b) Industria-almacenaje
    - Categoría 1ª en Situación 1ª
    - Categoría 2ª en Situación 3ª
  - c) Oficinas
    - Categoría 1ª en Situación 1ª
    - Categoría 2ª en Situación 5ª
  - d) Comercial
    - Categoría 1ª en Situaciones 1ª y 3ª
  - e) Hotelero
    - Modalidad 1:*
      - Nivel 1 en Situación 1ª y 3ª
      - Nivel 2 en Situación 3ª
    - Modalidad 2:*
      - Nivel 1 en Situaciones 1ª y 3ª
    - Modalidad 3:*
      - Nivel 1 en Situación 1ª y 3ª
      - Nivel 2 en Situación 3ª
    - Modalidad 4:*
      - Nivel 1 y 2 en Situación 3ª
  - f) Hostelero
    - Categoría 1ª en Situaciones 1ª y 3ª
  - g) Garaje
    - Categoría 1ª en Situación 1ª
    - Categorías 2ª y 3ª en Situación 2ª
  - h) Deportivo
    - Categoría 1ª en Situaciones 1ª, 3ª y 4ª
  - i) Educativo
    - Categoría 1ª en Situaciones 1ª y 3ª
    - Categoría 2ª en Situación 3ª
  - j) Sanitario

- Categoría 1ª en Situaciones 1ª y 3ª
  - Categoría 2ª en Situación 3ª
  - Categoría 3ª en Situaciones 1ª y 3ª
  - k) Asistencial
    - Categoría 1ª en Situaciones 1ª y 3ª
    - Categoría 2ª en Situación 3ª
  - l) Cultural
    - Categoría 1ª en Situaciones 1ª y 3ª
  - m) Asociativo o social
    - Categoría 1ª en Situaciones 1ª y 3ª
  - n) Religioso
    - Categoría 1ª en Situaciones 1ª y 2ª
3. Quedan prohibidos el resto de los Usos Pormenorizados en todas sus Categorías y Situaciones.

#### ❑ ARTÍCULO 324. OTRAS CONDICIONES ESPECÍFICAS

1. Con carácter general serán de aplicación las condiciones establecidas en el capítulo referido a las *Condiciones Generales de la Edificación*, a las que completan y /o sustituyen las condiciones que se señalan a continuación.
2. **Ordenación y Composición:**
  - a) En RU.1, se admite la tipología tanto de *edificación aislada* como la de *edificación entre medianeras*, tal y como éstas se definen en estas Normas. En el caso de edificación entre medianeras, se permite la construcción de viviendas *pareadas y en hilera*, no siendo admisible el uso de la tipología de manzana cerrada.
  - b) Cuando la actuación suponga la agrupación de más de dos viviendas será obligatoria la redacción y aprobación de un Estudio de Detalle cuando la edificación del conjunto no sea objeto de un único proyecto.
  - c) La ordenación del volumen edificable propuesta por el Estudio de Detalle deberá evitar las alineaciones rectas, ya sea mediante el uso de retranqueos, cambios de escala, fraccionamiento compositivo de las fachadas y/o de las cubiertas, enfatizando la individualidad de cada vivienda, utilización de directrices curvas o quebradas, o cualquier otro sistema compositivo que refleje el proceso de edificación tradicional sin perder la unidad de la actuación. Cada agrupación no superará una longitud máxima de 40 m en fachadas exteriores.
  - d) Se autorizarán proyectos de agrupación que exigen la redacción previa de un Estudio de cumpliendo la relación de

una vivienda por cada 600 m<sup>2</sup> de parcela neta, y cuya superficie de parcela privativa adscrita a cada vivienda no será inferior a 200 m<sup>2</sup>, incorporándose el resto al espacio libre de uso común para el conjunto de las viviendas.

- e) En RU.2 solamente se podrán construir *edificaciones aisladas* tal y como se definen en estas Normas.
- f) En ambos grados, las edificaciones se adaptarán a la pendiente del terreno, fraccionando su volumen de forma que ningún punto de cada fachada superela altura máxima de 7 m, medidos en su vertical respecto a la rasante del terreno en contacto con la edificación.
- g) Se prohíbe la construcción de edificios con planta baja diáfana sobre pilares exentos.

### 3. *Condiciones para las cubiertas:*

- a) Se autoriza el empleo de cubiertas planas.
- b) En ambos grados se admite el uso de vivienda en la planta bajocubierta. La superficie construida en esta planta se incluirá en el cómputo de la superficie total edificada.
- c) Los elementos de iluminación y ventilación de estas plantas, además de las condiciones generales de composición y estéticas señaladas en el capítulo de *Condiciones Generales de la Edificación* ya citado, deberán cumplir las siguientes condiciones:
  - La longitud máxima del frente de buharda no superará 1,5 m y su altura no será superior a 1,20 m medida desde la intersección con el faldón de la cubierta.
  - Se autorizarán cuerpos enrasados con las fachadas exteriores, sean o no prolongación de balcones o miradores situados en la planta inmediata inferior, que cumplirán las condiciones generales señaladas en estas Normas.

### 4. *Condiciones para las fachadas:*

La disposición de los faldones de la cubierta será tal que las fachadas rematadas en hastial nunca sean las más largas del perímetro, excepto en el caso de que esa fachada coincida con la línea de máxima pendiente del terreno y entre sus dos extremos exista un desnivel igual o superior a una planta completa.

---

## SECCIÓN 6. EDIFICACIÓN TRADICIONAL (ET)

---

### ▣ ARTÍCULO 325. DEFINICIÓN

1. Regula los usos y construcciones sobre las parcelas o solares de los núcleos urbanos consolidados grafiados con las siglas **ET** en los planos P4 Zonas de Ordenanza del PGOU.
2. Corresponde a la edificación en zonas de ordenación tradicional.
3. Se trata de una Zona de *Uso Característico Vivienda*.
4. Se establecen tres grados **ET.1**, **ET.2** y **ET.3**
  - a) **ET.1** regula la reforma y construcción de viviendas unifamiliares de nueva planta.
  - b) **ET.2** regula la reforma y construcción de viviendas colectivas de nueva planta.
  - c) **ET.3** tiene por objeto facilitar la ordenación y cambio de uso de conjuntos edificados que conservan su carácter agropecuario, o de usos distintos al residencial.
5. Se admiten las tipologías tanto de *edificación aislada* como de *edificación entre medianeras*, tal y como éstas se definen en estas Normas. En el caso de edificación entre medianeras, se permite la construcción de viviendas *pareadas* y *en hilera*, no siendo admisible el uso de la tipología de manzana cerrada.
6. Algunas de las parcelas incluidas en esta Zona de Ordenanza soportan edificaciones catalogadas para su conservación, a las que se le aplicarán las Ordenanzas del Capítulo 7 del Título I, relativas a la *Protección del Patrimonio Cultural*.
7. Tanto las condiciones de uso como las de intensidad del mismo que a continuación se establecen, serán comunes a todos los grados, salvo cuando se diferencien expresamente para cada uno de ellos.

### ▣ ARTÍCULO 326. INTENSIDAD MÁXIMA DE USO

La *intensidad máxima de uso* vendrá dada por la aplicación de las limitaciones que se señalan a continuación.

1. *Altura máxima de la edificación*: 7 m y 2 plantas.
2. *Área de máximo movimiento de la edificación*:
  - a) Para ET.1:
    - En *edificaciones aisladas*: Un rectángulo de 20x15 m, correspondiendo el lado más largo al paralelo al frente a viario, respetando los retranqueos mínimos establecidos en este mismo Artículo.
    - En *edificaciones pareadas*: Un rectángulo de 20x15 m a contar desde la alineación del edificio colindante y el lindero de adosamiento. En caso de

que el fondo de éste sea mayor de 15 m se permitirá sobrepasar el área de máximo movimiento hasta ocultar la medianera existente. En cualquier caso, se respetarán los retranqueos mínimos establecidos en este mismo Artículo.

— En *edificaciones en hilera*: la formada por una banda menor o igual a 15 m a contar desde la alineación exterior. En caso de que el fondo de alguna de las edificaciones colindantes sea mayor de 15 m se permitirá sobrepasar el área de máximo movimiento hasta ocultar las medianeras existentes.

b) Para ET.2: La formada por una banda menor o igual a 15 m a contar desde la alineación exterior.

c) Para ET.3: No se establece.

### 3. *Ocupación máxima*:

a) Para ET.1:

— En edificaciones aisladas y pareadas: 30% de la parcela bruta.

— En edificaciones en hilera: 100% del área de máximo movimiento descrita en el apartado anterior.

b) Para ET.2: 25% de la parcela neta.

c) Para ET.3: Del 50% sobre la parcelas netas resultantes.

### 4. *Edificabilidad máxima*:

a) Para ET.1: 0.30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> referida a la parcela bruta.

b) Para ET.2: 0.50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> referida a la parcela bruta.

c) Para ET.3: 0.50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> referida a la parcela bruta.

### 5. *Parcela mínima*: 600 m<sup>2</sup>.

Se exceptúan las parcelas existentes en el momento de la entrada en vigor de estas Normas, para las que se admite como parcela mínima la existente, siempre que se permita edificar cumpliendo el resto de las condiciones señaladas en las Normas.

### 6. *Frente mínimo*:

a) Para ET.1:

— En edificaciones aisladas y pareadas: 20 m.

— En edificaciones en hilera: 10 m.

b) Para ET.2 y ET.3: 20 m.

Se exceptúan las parcelas existentes en el momento de la entrada en vigor de estas Normas.

### 7. *Alineaciones*:

- a) Las reflejadas en los planos P4 Zonas de Ordenanza del PGOU, o en su caso cumpliendo las dimensiones de viario señaladas en el artículo 135 de estas Normas.
- b) Los cerramientos de parcela se situarán a una distancia mínima de 4 m medidos respecto al eje del vial existente, salvo que la parcela formara parte de un tramo de al menos 100 m de longitud en el que ya existiera una alineación consolidada por otras edificaciones.

8. **Retranqueos:**

a) Para ET.1:

— En *edificaciones aisladas*:

- Con carácter general los retranqueos serán de 5 m respecto de la alineación exterior aunque la edificación podrá apoyarse en dicha alineación y de 4 m al resto de linderos.
- Cuando la parcela dé frente a un vial de ancho menor a 8 m, el cierre de parcela se situará en el retranqueo mínimo, conformando la banda delantera de 5 m una especie de corralada que, aún formando parte de la parcela privada, genere la sensación visual de ensanchamiento del viario público.

Esta corralada podrá delimitarse bien mediante el uso de distintos pavimentos, bien mediante cierres, continuos o discontinuos, que en ningún caso podrán sobrepasar los 45 cm de altura máxima.

— En *edificaciones pareadas y en hilera*:

- Con carácter general, los retranqueos serán de 4 al resto de linderos, pudiendo situarse la edificación sobre la alineación exterior.
- Si se optara por establecer retranqueos sobre la alineación exterior, el espacio delantero necesariamente debería formar una antojana como la descrita en el apartado anterior.

— Cuando en alguno de sus bordes la parcela esté delimitada por un camino de uso exclusivamente peatonal, la edificación podrá adosarse a la alineación exterior del camino, separándose un mínimo de 2 m al eje del mismo.

9. **Rasantas:** Se respetarán las definidas por las vías públicas existentes.

10. **Vuelos:** Se permitirán los correspondientes a balcones, balconadas, miradores y galerías. Cuando las edificaciones se sitúen sobre la alineación

exterior, sólo se permitirá la construcción de miradores y galerías en vías de al menos 8 metros de ancho.

## ❑ ARTÍCULO 327. CONDICIONES DE USO

### 1. *Uso Característico* Vivienda

En el cálculo del porcentaje mínimo del Uso Característico se computará la superficie destinada a oficinas y despachos profesionales anexos a la vivienda, las residencias de ancianos y estudiantes, así como la de los garajes-aparcamiento vinculados a la vivienda cuando fueran computables.

### 2. Se admiten los *Usos Pormenorizados* en las Categorías y Situaciones que se definen a continuación:

- a) Vivienda.
  - Categorías 1ª y 2ª
- b) Industria-almacenaje
  - Categoría 1ª en Situación 1ª
  - Categoría 2ª en Situación 3ª
- c) Oficinas
  - Categoría 1ª en Situación 1ª
  - Categoría 2ª en Situación 5ª
- d) Comercial
  - Categoría 1ª en Situaciones 1ª y 3ª
- e) Hotelero
  - Modalidad 1:*
    - Nivel 1 en Situación 1ª y 3ª
    - Nivel 2 en Situación 3ª
  - Modalidad 2:*
    - Nivel 1 en Situaciones 1ª y 3ª
  - Modalidad 3:*
    - Nivel 1 en Situación 1ª y 3ª
    - Nivel 2 en Situación 3ª
  - Modalidad 4:*
    - Nivel 1 y 2 en Situación 3ª
- f) Hostelero
  - Categoría 1ª en Situaciones 1ª y 3ª
- g) Garaje
  - Categoría 1ª en Situación 1ª
  - Categorías 2ª y 3ª en Situación 2ª
- h) Deportivo

- Categoría 1ª en Situaciones 1ª, 3ª y 4ª
  - i) Educativo
    - Categoría 1ª en Situaciones 1ª y 3ª
    - Categoría 2ª en Situación 3ª
  - j) Sanitario
    - Categoría 1ª en Situaciones 1ª y 3ª
    - Categoría 2ª en Situación 3ª
    - Categoría 3ª en Situaciones 1ª y 3ª
  - k) Asistencial
    - Categoría 1ª en Situaciones 1ª y 3ª
    - Categoría 2ª en Situación 3ª
  - l) Cultural
    - Categoría 1ª en Situaciones 1ª y 3ª
  - m) Asociativo o social
    - Categoría 1ª en Situaciones 1ª y 3ª
  - n) Religioso
    - Categoría 1ª en Situaciones 1ª y 2ª
3. Quedan prohibidos el resto de los Usos Pormenorizados en todas sus Categorías y Situaciones.

## ▣ ARTÍCULO 328. OTRAS CONDICIONES ESPECÍFICAS

1. Con carácter general serán de aplicación las condiciones establecidas en los capítulos referidos a las *Condiciones Generales de la Urbanización*, y a las *Condiciones Generales de la Edificación*, a las que completan y/o sustituyen las siguientes condiciones específicas.
2. **Ordenación y composición:**
  - a) Se admite el empleo de cualquiera de las tipologías edificatorias, excepto la de manzana cerrada.
  - b) No obstante, preferentemente se utilizarán las tipologías de edificación entre medianeras, bien pareada o en hilera, que serán obligatorias cuando sobre la parcela colindante exista una edificación adosada al lindero. Así mismo, en aras de facilitar la integración mediante la fragmentación volumétrica, la nueva edificación podrá retranquearse un máximo de 5 m respecto de la alineación consolidada por las edificaciones existentes, siempre que el espacio resultante se incorpore al viario público.
  - c) En edificaciones de nueva planta, el retranqueo lateral podrá suprimirse para adosar las nuevas edificaciones entre sí en solución de proyecto unitario o, si media acuerdo expreso entre propietarios, que se adjuntará con la solicitud de la licencia.

- d) Se permitirá la construcción de edificaciones auxiliares adosadas a las tapias existentes siempre que su altura de coronación sea inferior a la de la tapia. También podrán adosarse a edificaciones existentes en la parcela colindante y/o promover la construcción de edificaciones auxiliares adosadas en solución de proyecto unitario.
- e) En edificaciones aisladas y pareadas la longitud de fachada no podrá superar los 20 m.
- f) En las agrupaciones de vivienda en hilera cuya fachada conjunta supere los 30 m, se introducirán obligatoriamente cambios o rupturas en su composición de forma que sin perder la unidad de actuación, ésta refleje el proceso de edificación tradicional, remarcando la individualidad de cada vivienda mediante un tratamiento diferenciado de las mismas, evitando la repetición de un modelo único.
- g) Cuando se actúe sobre restos o edificaciones tradicionales existentes y con independencia del uso al que se destinen, se recomienda la conservación de los muros de mampostería o sillares de piedra como elementos estructurales o de cerramiento, los elementos de carpintería de armar, cubiertas, etc.; integrándolos adecuadamente en el diseño de la nueva edificación sin que ello suponga la renuncia al aprovechamiento urbanístico reconocido en estas Normas.
- h) Las edificaciones se adaptarán a la pendiente del terreno, fraccionando su volumen de forma que en cada fachada, ningún punto de la misma superará la altura máxima, medida en su vertical respecto a la rasante del terreno en contacto con la edificación.

### 3. *Condiciones para las cubiertas:*

- a) No se autoriza el empleo de cubiertas planas, excepto para la cubrición de los cuerpos de edificación de planta baja no coincidentes con la ocupación de la planta superior.
- b) La disposición de los faldones de la cubierta será tal que las fachadas rematadas en hastial nunca sean las más largas del perímetro, excepto en el caso de que esa fachada coincida con la línea de máxima pendiente del terreno y entre sus dos extremos exista un desnivel igual o superior a una planta completa.
- c) El empleo de materiales distintos de la teja cerámica deberá justificarse demostrando su idoneidad, adecuación al proyecto e integración en el entorno.
- d) Los cuerpos necesarios para el alojamiento de instalaciones deberán ubicarse bajo la envolvente de la cubierta, no

autorizándose la construcción de casetones resaltados sobre la misma.

- e) Se admite el uso de vivienda en la planta bajocubierta. Los elementos de iluminación y ventilación de estas plantas se situarán en el mismo plano de la cubierta inclinada, no estableciéndose límite para su superficie.

#### 4. *Condiciones para las fachadas:*

- a) En el caso de locales comerciales, su composición guardará relación con el resto de la fachada, modulándose de esta forma la superficie de huecos que sea necesaria. El tratamiento de estas plantas bajas se realizará como el resto de la fachada.
- b) Se autoriza la construcción de balcones, balconadas, miradores, galerías y terrazas, con las limitaciones anteriormente señaladas.
- c) En el tratamiento de las fachadas exteriores, no se prescribe ningún tipo de material siempre que su empleo esté suficientemente justificado por color y textura dentro del ambiente de la zona, dependiendo en gran medida su adecuación del correcto diseño del edificio; sin embargo se utilizará preferentemente el empleo de revocos o revestimientos de mortero encalado o análogos en tonos claros de la gama del blanco y gris o naturales térreos, tipo ocre, en acabado mate y sin texturas excesivamente lisas, combinados con elementos pétreos de calidad y ejecución tradicional. No se permite el aplacado completo de fachadas con elementos vitrocerámicos, ni la utilización de aplacados imitando mampostería de piedra.
- d) Cuando se utilicen estructuras de hormigón armado, los elementos visibles como vuelos, aleros o balconadas no presentarán espesores mayores de 15 cm.
- e) Las carpinterías exteriores de los edificios serán preferentemente de madera, si bien se autorizan las de perfil metálico lacado siempre que se justifique su integración en el medio. No se autoriza el empleo de aluminio en su color, ni solución alguna de tipo reflectante. La madera, si se emplea en su aspecto natural sin pintar, deberá ser de gran calidad y amplia sección, en caso contrario, deberá pintarse en tonos oscuros o claros según predominen en la zona, en acabado mate.
- f) Las puertas de garaje serán de madera o se revestirán en este material, aceptándose también el uso de otros materiales como acero, zinc, cobre o paneles estratificados.
- g) La pintura de elementos metálicos tales como barandillas, etc, se realizará en tonos oscuros próximos al color del hierro forjado.

- h) Se prohíben expresamente las barandillas de balaustres de hormigón o cemento prefabricados.

**5. Condiciones para los cierres de parcela:**

- a) En los frentes a viario público, con carácter general serán de piedra, ya sea sillería, mampostería o lajas, o de madera, y contruidos con sistemas y materiales tradicionales del lugar, si bien se autoriza el uso del hormigón armado para aquellos casos en los que el cierre tenga que contener tierras. El hormigón deberá tratarse mediante un revestimiento de piedra o madera, o trasdosado vegetal exterior, o tratarse como hormigón arquitectónico si se desea dejar visto.
- b) Se admiten los cierres vegetales siempre que se utilicen especies arbustivas autóctonas y se respeten las alturas máximas establecidas en las Ordenanzas.
- c) La altura máxima no superará 1,5 m en su parte maciza, pudiendo completarse hasta una altura de 2,0 m con tablestacado de madera. Podrán trasdosarse con un cierre vegetal natural de altura superior, siempre que no se exceda de la altura máxima permitida . No se permite el cierre vegetal artificial.
- d) Los cierres de las corraladas facilitarán la permeabilidad visual y espacial con el espacio público, por lo que en ningún caso podrán superar los 45 cm de altura máxima. Podrán utilizarse tanto elementos continuos, como muretes preferentemente del material utilizado para el cierre principal, o discontinuos, como poyos. También se admite el uso de elementos vegetales.
- e) Se prohíben los cierres contruidos con malla de alambre electrosoldado, alambre de espino o cualquier otro material susceptible de generar daños. Se prohíben también los cerramientos contruidos con bloques de cemento prefabricado visto.

**6. Condiciones naturales de las parcelas:**

- a) Con independencia de su inclusión o no en el catálogo de elementos a conservar, en el proyecto figurará la vegetación autóctona y/o de singular valor presente en los terrenos, al objeto de ordenar el volumen edificable respetando al máximo dicha vegetación, y justificando en caso contrario su sustitución.

---

## SECCIÓN 7. EDIFICACIÓN EN GRAN PARCELA (EP)

---

### □ ARTÍCULO 329. DEFINICIÓN

1. Regula los usos y construcciones sobre las parcelas o solares de los núcleos urbanos consolidados grafiados con las siglas **EP** en los planos P4 Zonas de Ordenanza del PGOU.
2. Corresponde a ámbitos que pueden considerarse bienes catalogables por contener valores intrínsecos relativos a la calidad de los cerramientos, del arbolado, de la jardinería o por constituir una unidad inseparable con el elemento o edificio que albergan.

Se trata de las parcelas en las que se encuentran edificaciones de interés histórico y/o arquitectónico.

3. Se trata de una Zona de *Uso Característico Vivienda*.
4. Se establecen dos grados, **EP.1** y **EP.2**, en función del tamaño y grado de protección de la parcela, así como de las características de la edificación existente sobre ella:
  - a) EP.1: Regula los usos de la edificación existente.
  - b) EP.2: Regula la construcción de la edificación de nueva planta y los usos tanto de ésta como de la edificación existente.

5. Las parcelas y edificaciones incluidas en este ámbito, en su mayoría forman parte del listado de bienes a proteger, a las que se le aplicarán además las Ordenanzas del Capítulo 7 del Título II, relativas a la *Protección del Patrimonio Cultural*.

### □ ARTÍCULO 330. INTENSIDAD MÁXIMA DE USO

#### 1. *Intensidad de uso:*

- a) Para EP.1: Se considera agotada la edificabilidad con la superficie construida de la edificación existente sujeta a conservación.
- b) Para EP.2: Se permite la construcción de nuevas edificaciones que junto con la edificación existente, deberán cumplir los parámetros máximos que a continuación se establecen.

#### 2. *Altura máxima de la edificación:* La existente.

Para las construcciones de nueva planta la altura máxima será de 1 planta y 4 m.

#### 3. *Ocupación máxima:*

- a) Para EP.1: La existente.
- b) Para EP.2: 30%. Se exigirá el cumplimiento de las condiciones de conservación del arbolado existente.

4. **Edificabilidad máxima:**
  - a) Para EP.1: La existente.
  - b) Para EP.2: 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. En la superficie edificable máxima resultante se incluye la de la edificación existente a conservar.
5. **Parcela mínima:** La existente.  
No se permiten parcelaciones.
6. **Retranqueos:** 4 m a linderos.
  - a) Ninguna nueva edificación se interpondrá entre la edificación existente catalogada para su conservación y la alineación exterior.
  - b) Cuando el cerramiento perimetral de la finca esté formado por muros de mampostería de piedra a conservar, la nueva edificación podrá adosarse a los linderos, excepto en las alineaciones exteriores, siempre que ningún elemento constructivo emerja más de un metro por encima de la coronación de dicho muro, y siempre que haya acuerdo expreso entre propietarios, que habrá de protocolizarse ante notario, y que se adjuntará con la solicitud de la licencia cuando el proyecto lo haga preciso. .
7. **Alineaciones:** Se respetarán las alineaciones señaladas en planos.
8. **Rasantes:** Se respetarán las definidas por las vías públicas existentes.
9. **Número máximo de viviendas:** Se calculará a razón de una vivienda por cada 1000 m<sup>2</sup> de parcela con un máximo de 6 viviendas.

## ❑ ARTÍCULO 331. CONDICIONES DE USO

1. **Uso Característico** Vivienda.  
En el cálculo del porcentaje mínimo del Uso Característico se computará la superficie destinada a oficinas y despachos profesionales anexos a la vivienda, las residencias de ancianos y estudiantes, el uso hotelero, así como la de los garajes-aparcamiento vinculados a la vivienda cuando fueran computables.
2. Se admiten los **Usos Pormenorizados** en las Categorías y Situaciones que se definen a continuación:
  - a) Vivienda
    - Categoría 1<sup>a</sup>
    - Categoría 2<sup>a</sup>, con un máximo de cuatro viviendas y como consecuencia de la reforma de edificaciones existentes siempre que las características de éstas permitan compatibilizar su división interna con el cumplimiento de las condiciones que su conservación impone.

- b) Industria:
  - Categoría 1ª en Situación 1ª, limitándose a actividades artesanales y/o de carácter artístico.
- c) Oficinas
  - Categoría 1ª en Situación 1ª y 3ª
  - Categoría 2ª y 3ª en Situaciones 4ª y 5ª
- d) Comercial
  - Categoría 1ª en Situación 1ª, 2ª y 3ª.
- e) Hotelero
  - Modalidad 1:*
    - Nivel 1 en Situación 1ª
    - Nivel 2 en Situaciones 2ª y 3ª
    - Nivel 3 en Situación 3ª
  - Modalidad 2:*
    - Nivel 1 y 2 en Situaciones 2ª y 3ª
  - Modalidad 3:*
    - Nivel 1 en Situación 1ª
    - Niveles 2 y 3 en Situación 3ª
- f) Hostelero
  - Categoría 1ª en Situaciones 1ª, 2ª y 3ª
  - Categoría 2ª en Situaciones 2ª y 3ª
  - Categoría 3ª en Situación 3ª
- g) Espectáculos
  - Categoría 1ª en Situaciones 2ª y 3ª
- h) Garaje
  - Categoría 1ª en Situación 1ª
  - Categoría 2ª en Situación 2ª
  - Categoría 3ª en Situación 4ª
- i) Deportivo
  - Categoría 1ª en Situaciones 3ª y 4ª
- j) Educativo
  - Categoría 1ª en Situaciones 1ª y 3ª
  - Categorías 2ª y 3ª en Situación 3ª
- k) Sanitario
  - Categoría 1ª en Situaciones 1ª y 3ª
  - Categoría 3ª en Situaciones 1ª y 3ª
- l) Asistencial

- Categoría 1ª en Situaciones 1ª y 3ª
  - Categoría 2ª en Situación 3ª
  - m) Cultural
    - Categoría 1ª en Situaciones 1ª y 3ª
    - Categoría 2ª en Situación 3ª
  - n) Asociativo o social
    - Categoría 1ª en Situaciones 2ª y 4ª
  - o) Institucional
  - p) Religioso
    - Categoría 1ª en Situaciones 1ª y 2ª
3. Quedan prohibidos el resto de los Usos Pormenorizados en todas sus Categorías y Situaciones.

## ❑ ARTÍCULO 332. OTRAS CONDICIONES ESPECÍFICAS

1. Con carácter general serán de aplicación las condiciones establecidas en los capítulos referidos a las *Condiciones Generales de la Urbanización*, y a las *Condiciones Generales de la Edificación*, a las que completan las siguientes condiciones específicas de aplicación en los proyectos de las nuevas edificaciones. En las edificaciones sujetas a conservación se cumplirán las condiciones específicas del Capítulo 7 del Título I, referido a las condiciones de *Protección del Patrimonio Cultural*.
2. **Ordenación y composición:**
  - a) Cuando la actuación suponga la construcción de nuevas edificaciones será obligatoria la redacción y aprobación previa de un Estudio de Detalle.
  - b) En su ordenación del volumen edificable, el Estudio de Detalle resolverá el de las nuevas edificaciones como unidades independientes respecto de la edificación principal sujeta a conservación. Cuando por razones de uso o dependencia funcional de las edificaciones nuevas respecto a las existentes, se establezca una conexión, ésta se resolverá mediante un elemento ligero tanto estructural como formalmente, al objeto de intervenir lo mínimo posible sobre la edificación sujeta a conservación.
  - c) La nueva edificación tendrá una altura máxima de 4 m. Se permite el aprovechamiento de la planta bajocubierta vinculada al uso de la planta baja, así como el de la planta semi-sótano cuando se trate de usos distintos del de vivienda.
  - d) La tipología edificatoria será preferentemente la aislada, no obstante en el caso de nuevas viviendas, se permite también la pareada, si bien, el ED deberá evitar la formación de alineaciones excesivamente largas, superiores a 20 m,

estudiando cambios o rupturas de la composición y escala del conjunto de forma que sin perder la unidad de actuación, ésta refleje el proceso de edificación tradicional mediante el fraccionamiento compositivo de sus fachadas y cubiertas.

- e) No se permite la división física de la parcela existente, salvo que la nueva edificación pueda disponer de acceso directo desde viales públicos.
- f) Cuando se actúe sobre restos o edificaciones tradicionales existentes no sujetas a conservación según la relación de bienes a proteger, y con independencia del uso al que se destinen, se recomienda la conservación de los muros de mampostería o sillares de piedra como elementos estructurales o de cerramiento, los elementos de carpintería de armar, cubiertas, etc., integrándolos adecuadamente en el diseño de la nueva edificación sin que ello suponga la renuncia al aprovechamiento urbanístico reconocido en estas Normas.

### 3. *Condiciones para las cubiertas:*

- a) No se autoriza el empleo de cubiertas planas, excepto para la cubrición de los cuerpos de enlace o conexión entre la edificación nueva y la existente, o para la de las construcciones auxiliares. No obstante en la nueva edificación podrá incorporarse áreas de cubierta plana y muy especialmente si se trata de cubiertas vegetales que faciliten el fraccionamiento y composición del volumen edificable con arreglo a los criterios anteriormente señalados.
- b) No se prohíbe ningún material. Sin embargo, el empleo de materiales distintos de la teja cerámica deberá justificarse demostrando su idoneidad, adecuación al proyecto e integración en el entorno.
- c) Cuando en las edificaciones de nueva planta se destine la planta de bajocubierta al uso de vivienda, los elementos de iluminación y ventilación deberán cumplir las siguientes condiciones:
  - La longitud máxima del frente de buharda no superará 1,50 m y su altura no será superior a 1,20 m medida desde la intersección con el faldón de la cubierta.
  - La separación mínima entre buhardas será de 2,50 m y la suma de sus frentes hacia una misma fachada no podrá superar el 20% de la longitud de esta.
  - Se autorizarán cuerpos enrasados con la fachada exterior sean o no prolongación de balcones o miradores situados en la planta inmediata inferior, y que deberán modularse y componerse respecto de los de las plantas inferiores. Tendrán un frente mínimo de 2 m y máximo de 3 m y una altura máxima de

2,50 m respecto al nivel del forjado de la planta bajo-cubierta. La suma de este tipo de frentes junto con el de las buhardas, hacia una fachada no podrá superar el 30% de la longitud de la misma.

4. **Condiciones para las fachadas:**

- a) En edificios de nueva planta, se fraccionarán las fachadas de forma que los tramos resultantes tengan una longitud comprendida entre los 8 y los 12 metros aproximadamente.
- b) En edificios de nueva planta, y cuando se disponga de una planta semi-sótano, se autoriza la construcción de balcones, balconadas, miradores y galerías en la planta baja. No se autoriza la realización de cuerpos volados cerrados.
- c) En el tratamiento de las fachadas exteriores de las nuevas edificaciones, no se prescribe ningún tipo de material siempre que su empleo esté suficientemente justificado por color y textura, en aras de su integración con la edificación objeto de conservación, sin mimetismos y sin renunciar al empleo de los sistemas constructivos y tecnologías actuales.
- d) Cuando se trate de revocos o revestimientos de mortero encalado o análogos, se emplearán tonos claros de la gama del blanco y gris o naturales térreos, tipo ocre, en acabado mate y sin texturas excesivamente lisas, combinados con elementos pétreos de calidad y ejecución tradicional. No se permite el aplacado completo de fachadas con elementos vitrocerámicos, ni la utilización de aplacados imitando mampostería de piedra.
- e) Las carpinterías serán preferentemente de madera, que si se emplea en su aspecto natural sin pintar, deberá ser de gran calidad y amplia sección o escuadría, en caso contrario, deberá pintarse en tonos oscuros o claros y con acabado mate según el carácter de la nueva edificación.
- f) La pintura de elementos metálicos tales como barandillas, etc, se realizará en tonos oscuros próximos a los del color del hierro forjado.

---

## SECCIÓN 8. INDUSTRIA (I)

---

### □ ARTÍCULO 333. DEFINICIÓN

1. Regula los usos y construcciones sobre las parcelas o solares de los núcleos urbanos consolidados grafiados con las siglas **I** en los planos P4 Zonas de Ordenanza del PGOU.
2. Corresponde a edificaciones industriales.
3. Se trata de una Zona de *Uso Característico Industria-Almacenaje*.

4. Se establecen tres grados:
  - a) **I.1:** Cuando las edificaciones son de tamaño medio y grande, con ocupación parcial del solar y retranqueada en todos sus linderos.
  - b) **I.2:** Cuando la actividad industrial se desarrolla en locales de pequeño tamaño, agrupados en manzanas compactas y que pueden incluso compartir instalaciones y servicios en común. Es el caso de los denominados minipolígonos.
  - c) **I.3:** Implantaciones industriales singulares, de gran tamaño, cuya regulación requiere un tratamiento individualizado.

#### □ **ARTÍCULO 334. INTENSIDAD MÁXIMA DE USO**

1. La *intensidad máxima de uso* vendrá dada por la aplicación de las limitaciones que se señalan a continuación.
2. *Altura máxima de la edificación:*
  - a) Para I.1 e I.3: 3 plantas y 12 m.
  - b) Para I.2: 2 plantas y 7 m.

Por encima de esa altura sólo se permitirá la instalación de elementos técnicos inherentes al proceso productivo, no habitables.
3. *Ocupación máxima:*
  - a) Para I.1: 60% medido sobre parcela neta.
  - b) Para I.2: 80% medido sobre la parcela neta.
  - c) Para I.3: 50% medido sobre la parcela neta.
4. *Edificabilidad máxima:*
  - a) Para I.1: 0.80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre parcela neta.
  - b) Para I.2: 1.25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre parcela neta.
  - c) Para I.3: 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre parcela neta.
5. *Parcela mínima:*
  - a) A efectos de edificación no se establece superficie mínima de parcela, siendo edificables aquellas parcelas que permitan la construcción cumpliendo las demás condiciones señaladas en este PGOU.
  - b) A efectos de parcelación:  
Para I.1: 1.500 m<sup>2</sup>.  
Para I.2: 500 m<sup>2</sup>.
  - c) Para I.3: No se admiten nuevas parcelaciones
6. *Frente mínimo:*
  - a) Para I.1: 20 m.

- b) Para I.2: 10 m.

7. **Retranqueos:**

- a) Para I.1: 5 m en los frentes a viario y 4 m al resto de los linderos.

No obstante, cuando la edificación colindante sea ya medianera, la nueva edificación deberá adosarse obligatoriamente. Así mismo, cuando medie acuerdo entre propietarios colindantes, los retranqueos podrán anularse adosando las edificaciones, sin perjuicio del cumplimiento del resto de las condiciones establecidas en estas normas.

- b) Para I.2: 5 m en los frentes a viario.  
c) Para I.3: 10 m a todos los linderos.

8. **Alineaciones:**

- a) En I.1 e I.3, los cerramientos de parcela respetarán las alineaciones exteriores señaladas en los planos del PGOU. En I.1 podrán eliminarse total o parcialmente, incorporando el espacio del retranqueo al viario público como área de aparcamiento o de carga y descarga.
- b) Para I.2: El espacio del retranqueo comprendido entre la edificación y la alineación exterior se urbanizará incorporando el mismo al viario público como área de aparcamiento o de carga y descarga.

□ **ARTÍCULO 335. CONDICIONES DE USO**

1. **Uso Característico** Industria y almacenaje.
2. Se admiten los Usos Pormenorizados en las Categorías y Situaciones que se definen a continuación:
  - a) Industria y almacenaje.
    - Todas las categorías en Situación 4<sup>a</sup>
  - b) Vivienda
    - Categoría 1<sup>a</sup>  
Únicamente en I.3 se permite la construcción de una vivienda por industria, para guardería.
  - c) Oficinas
    - Categoría 2<sup>a</sup> y 3<sup>a</sup> en Situaciones 4<sup>a</sup> y 5<sup>a</sup>
  - d) Comercial
    - Categorías 1<sup>a</sup>, 2<sup>a</sup>, 3<sup>a</sup> y 5<sup>a</sup> en Situaciones 2<sup>a</sup> y 3<sup>a</sup>
  - e) Hotelero
    - Modalidad 1:*
      - Niveles 1, 2 y 3 en Situación 3<sup>a</sup>

- f) Hostelero
    - Categorías 1ª y 2ª en Situaciones 2ª y 3ª
    - Categoría 3ª en Situación 3ª
  - g) Garaje
    - Categorías 2ª, 3ª y 4ª en Situaciones 3ª, 4ª y 5ª
  - h) Deportivo
    - Categoría 1ª en Situación 2ª
    - Todas las categorías en Situaciones 3ª y 4ª
  - i) Educativo
    - Todas las categorías en Situaciones 2ª y 3ª
  - j) Sanitario
    - Categoría 1ª, 2ª y 3ª en Situación 3ª
  - k) Asociativo o social
    - Categorías 1ª y 2ª en Situaciones 2ª y 3ª
  - l) Institucional
  - m) Usos especiales
3. Quedan prohibidos el resto de los Usos Pormenorizados en todas sus Categorías y Situaciones.

#### ❑ ARTÍCULO 336. OTRAS CONDICIONES ESPECÍFICAS

1. Con carácter general serán de aplicación las condiciones establecidas en el capítulo referido a *Condiciones Generales de la Edificación*, a las que completan y/o sustituyen las que se señalan a continuación.
2. Excepto en I.3, sobre edificaciones industriales existentes se podrán llevar a cabo operaciones de fraccionamiento en locales cuya superficie mínima sea superior a 250 m<sup>2</sup>, siempre que se cumplan las demás condiciones establecidas para el grado I.2. Los locales resultantes deberán tener acceso directo desde la vía pública o espacio común interior de la parcela.
3. Tanto las edificaciones de nueva planta como cualquier reforma o ampliación que se pretenda realizar sobre las edificaciones existentes, requerirá el cumplimiento de las condiciones señaladas en el citado capítulo de *Condiciones Generales de la Edificación*, para las edificaciones de uso industrial.
4. En I.2, sin ocultar la diferente concepción volumétrica, se deberán estudiar las necesarias rupturas compositivas para aproximar la escala a la de los edificios del entorno. En este sentido, la agrupación de naves en un único frente edificado no sobrepasará los 80 m de longitud, debiendo cumplir, en los casos excepcionales en que se supere esta dimensión, las condiciones señaladas en estas Normas. Cuando las naves incorporen una zona administrativa y comercial, ésta se situará al frente de la edificación, presentando hacia el exterior una imagen urbana adecuada al entorno,

aunque sin renunciar a las calidades propias de los edificios destinados a usos terciarios.

5. Condiciones particulares para el grado I.3:
  - a) Para la construcción de edificaciones e instalaciones de nueva planta se presentará con la solicitud de la licencia , un estudio justificativo de su incidencia en las parcelas del entorno, así como de su impacto visual sobre el medio físico, y sobre las redes de infraestructuras básicas de abastecimiento de agua, saneamiento, red eléctrica, etc.
  - b) La modificación del uso en las parcelas adscritas al grado I.3 implicará Modificación del PGOU.

---

## SECCIÓN 9. TERCIARIO (TER)

---

### □ ARTÍCULO 337. DEFINICIÓN

1. Regula los usos y construcciones sobre las parcelas o solares de los núcleos urbanos consolidados grafiados con las siglas **TER** en los planos P4 Zonas de Ordenanza del PGOU.
2. Corresponde a edificios destinados a la prestación de servicios al público, las empresas u organismos, tales como el comercio en sus distintas formas, servicios administrativos, técnicos, financieros, de información, etc, de carácter privado.
3. Se trata de una zona de *Uso Característico Oficinas / Comercial / Hotelero / Hostelero / Espectáculos*.
4. Se establecen dos grados:
  - a) En **TER.1** se incluyen las ordenaciones en edificios con ocupación parcial del solar y retranqueadas por todos sus linderos, asimilables a la tipología de edificación abierta.
  - b) En **TER.2** se incluyen las edificaciones destinadas exclusivamente a actividades terciarias que se encuentran entre medianerías o forman parte de ordenaciones en manzana cerrada.
5. Tanto las condiciones de uso como las de intensidad del mismo que a continuación se establecen, serán comunes a ambos grados, salvo cuando se diferencien expresamente para cada uno de ellos.

### □ ARTÍCULO 338. INTENSIDAD MÁXIMA DE USO

1. La *intensidad máxima de uso* vendrá dada por la aplicación de las limitaciones que se señalan a continuación.
2. *Altura máxima de la edificación:*

- a) Para TER.1: 10 m y 3 plantas.

No se autoriza el aprovechamiento bajo cubierta.

Por encima de dicha altura, sólo se permitirá la construcción de cuerpos singulares de la edificación en una superficie que no excederá el 20% de la de ocupación máxima, computando dicha superficie a efectos de la edificabilidad máxima.

Para TER.2: No superará la altura de las edificaciones colindantes, dentro de la misma manzana.

3. **Ocupación máxima:**

- a) Para TER.1: 60% medido sobre parcela neta.  
b) Para TER.2: La resultante de aplicar el fondo edificable máximo señalado para las parcelas colindantes.

4. **Edificabilidad máxima:**

- a) Para TER.1: 1.20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre parcela neta.  
b) Para TER.2: Será el resultado de aplicar las condiciones de altura máxima y ocupación máxima anteriormente señalados.

5. **Parcela mínima:**

- a) Para TER.1: 1.000 m<sup>2</sup>.  
b) Para TER.2: No se fija.

6. **Frente mínimo:**

- a) Para TER.1: 20 m.  
b) Para TER.2: No se fija.

7. **Alineaciones:**

Para la edificación serán libres dentro de los retranqueos fijados por estas Normas, salvo que el plano correspondiente disponga alineaciones obligatorias en alguno de los frentes a viario o linderos del solar o parcela.

8. **Retranqueos:**

- a) Para TER.1: 4 m a la alineación exterior de fachada y 3 m al resto de los linderos.  
b) Para TER.2: No se autorizan, debiendo ajustarse la edificación a la alineación exterior.

9. **Separación entre edificios:** En TER.1, cuando sobre una parcela se construyan varias edificaciones, la separación entre ellas será igual o superior a la altura de la más alta, medida en cualquier dirección. No obstante esta separación podrá reducirse a H/3 con un mínimo de 5 metros, cuando no exista solape entre las construcciones, cuando las fachadas enfrentadas sean ciegas o cuando todos los huecos que recaigan sobre ellas correspondan a piezas no habitables.

## □ ARTÍCULO 339. CONDICIONES DE USO

1. *Uso Característico* Oficinas, Comercial, Hotelero, Hostelero, Espectáculos.
2. Se admiten los *Usos Pormenorizados* en las Categorías y Situaciones que se definen a continuación:
  - a) Industria-almacenaje
    - Categorías 1ª y 2ª en Situaciones 2ª y 3ª
  - b) Oficinas
    - Todas las Categorías en Situaciones 4ª y 5ª
  - c) Comercial
    - Para TER.1:
      - Categorías 1ª, 2ª, 3ª y 4ª en Situaciones 2ª y 3ª
      - Categoría 6ª en Situación 3ª
    - Para TER.2:
      - Categorías 1ª, 2ª, 3ª y 4ª en Situaciones 2ª y 3ª
  - d) Hotelero
    - Modalidades 1, 2, 3 y 4:*
      - Todos los Niveles en Situaciones 2ª y 3ª
  - e) Hostelero
    - Categorías 1ª, 2ª y 3ª en Situaciones 2ª y 3ª
  - f) Espectáculos
    - Para TER.1:
      - Todas las Categorías en Situaciones 2ª, 3ª y 4ª
    - Para TER.2:
      - Categorías 1ª y 2ª en Situaciones 2ª y 3ª
  - g) Garaje
    - Categorías 2ª, 3ª y 4ª en Situaciones 3ª, 4ª y 5ª
  - h) Deportivo
    - Para TER.1:
      - Categoría 1ª y 2ª en Situación 2ª
      - Categoría 3ª y 4ª en Situación 3ª
    - Para TER.2:
      - Categoría 1ª y 2ª en Situación 2ª
  - i) Educativo
    - Categorías 1ª, 2ª y 3ª en Situaciones 2ª y 3ª
  - j) Sanitario
    - Para TER.1:
      - Categorías 1ª, 2ª y 3ª, en Situaciones 2ª y 3ª

— Categoría 4ª en Situación 3ª

Para TER.2:

— Categorías 1ª, 2ª y 3ª en Situaciones 2ª y 3ª

k) Asistencial

— Categoría 1ª en Situaciones 2ª y 3ª

— Categoría 2ª en Situación 3ª

l) Cultural

Para TER.1:

— Todas las Categorías en Situaciones 2ª y 3ª

Para TER.2:

— Categorías 1ª y 2ª en Situación 2ª y 3ª

m) Asociativo o social

Para TER.1:

— Todas las Categorías en Situaciones 2ª y 3ª

Para TER.2:

— Todas las Categorías en Situación 2ª

n) Institucional

o) Religioso

— Categoría 1ª en Situaciones 1ª y 2ª

— Categoría 2ª en Situación 2ª

3. Quedan prohibidos el resto de los Usos Pormenorizados en todas sus Categorías y Situaciones.

#### ▣ ARTÍCULO 340. OTRAS CONDICIONES ESPECÍFICAS

1. Con carácter general serán de aplicación las condiciones establecidas en el capítulo referido a las *Condiciones Generales de la Edificación*, a las que completan y/o sustituyen las condiciones que se señalan a continuación.
2. Se evitarán las ordenaciones de este tipo de edificaciones, en su parcela como unidades aisladas sin referencia con la tipología urbana del entorno, tratando de asociarlas al mismo, en una ordenación de conjunto coherente que también evitará el fraccionamiento de los espacios libres intermedios.
3. Se aplicarán las las condiciones específicas señaladas para la zona de ordenanza de Edificación en Bloque Aislado, BA y Edificación Según Alineaciones, SA, para los grados 1 y 2 respectivamente.

---

## SECCIÓN 10. EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS (EQ)

---

### □ ARTÍCULO 341. DEFINICIÓN

1. Regula los usos y construcciones sobre las parcelas o solares de los núcleos urbanos consolidados grafiados con las siglas **EQ** en los planos P4 Zonas de Ordenanza del PGOU.
2. Corresponde a edificios destinados a servicios públicos e instituciones varias, en instalaciones de uso exclusivo, con ocupación parcial del solar y retranqueados por todos sus linderos.
3. Se trata de una Zona de *Uso Característico Deportivo / Educativo / Sanitario / Asistencial / Cultural / Asociativo o Social / Institucional / Religioso / Especial*
4. Se establecen dos grados:
  - a) En **EQ.1** se incluyen aquellos equipamientos públicos o privados, tales como centros escolares, centros de salud, cívico-culturales etc., así como las instalaciones deportivas que requieren espacios cubiertos.
  - b) En **EQ.2** se incluyen las instalaciones deportivas al aire libre, sobre espacios de gran superficie, con o sin espectadores, que requieren una mínima proporción de locales cerrados.
5. A las edificaciones existentes o las que mediante un cambio de uso, se destinan exclusivamente a equipamiento público o privado y que se encuentran entre medianerías o formando parte de ordenaciones en manzana cerrada, les serán de aplicación las condiciones señaladas para la zona de ordenanza TER.2.

### □ ARTÍCULO 342. INTENSIDAD MÁXIMA DE USO

1. La *intensidad máxima de uso* vendrá dada por la aplicación de las limitaciones que se señalan a continuación.
2. *Altura máxima de la edificación:*
  - a) EQ.1: 11 m y 3 plantas.  
No se autoriza el aprovechamiento bajo cubierta.  
Por encima de esa altura, sólo se permitirá la construcción de cuerpos singulares de la edificación en una superficie que no exceda el 20% de la de ocupación máxima, computando dicha superficie a efectos de la edificabilidad máxima.
  - b) EQ.2: No se fija, debiendo justificarse según el carácter de la edificación y/o especialidad deportiva de que se trate.  
En cualquier caso no se superará la altura de las edificaciones colindantes, dentro de la misma manzana.
3. *Ocupación máxima:*

- a) EQ.1: 60% medido sobre parcela neta, pudiendo autorizarse excepcionalmente ocupaciones mayores previa justificación de las circunstancias concurrentes y/o del interés social de la edificación.
  - b) EQ.2: 5% medido sobre parcela bruta
4. **Edificabilidad máxima:**
- a) EQ.1: 1.20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> medidos sobre parcela neta.
  - b) EQ.2: 0,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> medidos sobre parcela bruta.
5. **Parcela mínima:** No se fija.
6. **Retranqueos:** 5 m a la alineación exterior de fachada y 4 m o H/2, al resto de los linderos.
7. **Alineaciones:** Serán libres dentro de los retranqueos fijados por estas Normas, salvo que el Plano correspondiente disponga alineaciones obligatorias en alguno de los frentes o linderos del solar o parcela.
8. **Separación entre edificios:** Cuando sobre una parcela se construyan varias edificaciones, la separación entre ellas será igual o superior a la altura de la más alta, medida en cualquier dirección. No obstante esta separación podrá reducirse a H/3 con un mínimo de 5 metros, cuando no exista solape entre las construcciones, cuando las fachadas enfrentadas sean ciegas o cuando todos los huecos que recaigan sobre ellas correspondan a piezas no habitables.

#### ▣ ARTÍCULO 343. CONDICIONES DE USO

1. **Uso Característico** cualquiera de los Usos Pormenorizados Dotacionales, esto es, Deportivo, Educativo, Sanitario, Asistencial, Cultural, Asociativo o Social, Institucional, Religioso y Especial.
2. Para EQ.1, se admiten los **Usos Pormenorizados** en las Categorías y Situaciones que se definen a continuación:
  - a) Industria-almacenaje
    - Categorías 1<sup>a</sup> y 2<sup>a</sup> en Situaciones 2<sup>a</sup> y 3<sup>a</sup>  
Usos relacionados con la actividad principal
  - b) Oficinas
    - Categorías 2<sup>a</sup> y 3<sup>a</sup> en Situaciones 4<sup>a</sup> y 5<sup>a</sup>  
Exclusivamente para servicios públicos y administración de la actividad.
  - c) Comercial
    - Categoría 1<sup>a</sup> en Situaciones 2<sup>a</sup> y 3<sup>a</sup>, cuando se trate de comercio especializado relacionado con la actividad principal.
    - Categoría 6<sup>a</sup> en Situación 3<sup>a</sup>
  - d) Hotelero
    - Modalidad 1:*

- Niveles 1, 2 y 3 en Situaciones 2ª y 3ª  
Exclusivamente ligado al uso principal, como residencias de estudiantes, de ancianos, etc.

*Modalidad 4:*

- Todos los Niveles en Situación 3ª
  - e) Hostelero
    - Categorías 1ª y 2ª en Situaciones 2ª y 3ª  
Exclusivamente ligado al uso principal
    - Categoría 4ª en Situación 4ª
  - f) Espectáculos
    - Categorías 1ª, 2ª y 3ª en Situaciones 2ª y 3ª
    - Categoría 4ª en Situación 4ª
  - g) Garaje
    - Categorías 2ª y 3ª en Situaciones 3ª y 4ª
    - Categoría 4ª en Situaciones 4ª y 5ª
  - h) Deportivo
    - Categorías 1ª y 2ª en Situaciones 2ª y 3ª
    - Categorías 3ª y 4ª en Situación 3ª
    - Todas las categorías en Situación 4ª
  - i) Educativo
    - Categorías 1ª, 2ª y 3ª en Situaciones 2ª y 3ª
  - j) Sanitario
    - Categorías 1ª, 2ª y 3ª en Situaciones 2ª y 3ª
    - Categoría 4ª en Situación 3ª
  - k) Asistencial
    - Categorías 1ª y 2ª en Situación 3ª
  - l) Cultural
    - Todas las Categorías en Situaciones 2ª y 3ª
  - m) Asociativo o social
    - Todas las Categorías en Situaciones 2ª y 3ª
  - n) Institucional
  - o) Religioso
    - Categoría 1ª en Situaciones 1ª y 2ª
    - Categoría 2ª en Situación 2ª
  - p) Especial
3. Para EQ.2, se admiten los *Usos Pormenorizados* en las Categorías y Situaciones que se definen a continuación:
- a) Deportivo

— Categorías 1ª en Situaciones 4ª

b) Parques y jardines

4. Quedan prohibidos el resto de los Usos Pormenorizados en todas sus Categorías y Situaciones.

▣ **ARTÍCULO 344. OTRAS CONDICIONES ESPECÍFICAS**

1. Con carácter general serán de aplicación las condiciones establecidas en el capítulo referido a las *Condiciones Generales de la Edificación*, a las que completan y/o sustituyen las que se señalan a continuación.
2. En las instalaciones al aire libre encuadradas en EQ.2, los graderíos no computarán a efectos de edificabilidad ni de ocupación máxima.
3. Se evitarán las ordenaciones de este tipo de edificaciones en su parcela como unidades aisladas sin referencia con la tipología urbana del entorno, tratando de asociarlas al mismo en una ordenación de conjunto coherente, que también evitará el fraccionamiento de los espacios libres intermedios.
4. Se recomienda la aplicación con carácter orientativo, de las condiciones señaladas para la Zonas de Ordenanza de Edificaciones en Bloque Aislado (BA) y Terciario (TER.2), según se trate de edificaciones aisladas o entre medianeras respectivamente.

---

**SECCIÓN 11. ESPACIOS LIBRES (EL)**

---

▣ **ARTÍCULO 345. DEFINICIÓN**

1. Regula los usos y la construcción sobre los espacios libres, sean públicos o privados, grafiados con las siglas **EL** en los planos P4 Zonas de Ordenanza del PGOU.
2. Se establecen cuatro grados:

- a) **EL.1:** Es el correspondiente a los *Espacios Libres asociados al viario*.

Se trata de aquellos espacios libres anejos al viario que cumplen funciones de ornato, protección ambiental y/o definición geométrica complementaria al viario.

Pueden sufrir alteraciones en sus límites o superficie en función de ajustes derivados del diseño del viario, sin que ello suponga modificación del Plan.

- b) **EL.2:** Es el correspondiente a *Parques y Jardines* tal y como se definen en estas Normas.
- c) **EL.3:** Regula los usos y la construcción en *Espacios Libres de Uso Privado*.
- d) **ELIA:** Regula aquellos *Espacios Libres de Integración Ambiental* que tienen por objetivo la preservación de los

valores ambientales y paisajísticos existentes, así como la defensa ante elementos naturales o antrópicos, susceptibles de generar problemas de confort auditivo, visual, etc.

Se incluyen aquí los espacios ligados a la presencia de cursos de agua, las zonas verdes concebidas como barreras acústicas y visuales de las grandes infraestructuras de comunicación (autovía, ferrocarril, etc.), y las áreas de adecuación topográfica con pendiente superior al 10% en más de un 80% de la superficie de su ámbito.

En este grado queda prohibido todo tipo de instalación y construcción.

3. Tanto las condiciones de uso como las de intensidad del mismo que a continuación se establecen, serán comunes a todos los grados, salvo cuando se diferencien expresamente para cada uno de ellos.

#### ❑ ARTÍCULO 346. INTENSIDAD MÁXIMA DE USO

1. La *intensidad máxima de uso* vendrá dada por la aplicación de las limitaciones que se señalan a continuación.
2. *Altura máxima de la edificación*: 4 m y 1 planta.
3. *Ocupación máxima*:
  - a) Para EL.1: No se fija
  - b) Para EL.2: 5%
  - c) Para EL.3: 15% con un máximo de 2 m<sup>2</sup> por vivienda
4. *Edificabilidad máxima*:
  - a) Para EL.1 y EL.3: No se fija
  - b) Para EL.2: 0,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
  - c) Las pérgolas no se tendrán en cuenta a efectos del cómputo de la edificabilidad máxima.
5. *Parcela mínima*:
  - a) Para EL.1, EL.3: No se fija
  - b) Para EL.2: 2.000 m<sup>2</sup>
6. *Retranqueos*: 3 m a cualquier lindero.

No obstante, las diferentes edificaciones que pudieran tener cabida en EL.2, tendrán una separación mínima entre sí de 50 m.

#### ❑ ARTÍCULO 347. CONDICIONES DE USO

1. Se admiten los Usos Pormenorizados en las Categorías y Situaciones que se definen a continuación.
2. Para **EL.1**:

- a) Comercial.
    - Para EL.1 y EL.2
      - Categoría 1ª, Situación 3ª
    - Exclusivamente quioscos, con las características señaladas en el siguiente artículo.
  - b) Hostelero
    - Para EL.1
      - Categoría 4ª, Situación 4ª
    - Para EL.2
      - Categoría 1ª, Situación 3ª
      - Categoría 4ª, Situación 4ª
  - c) Espectáculos
    - Para EL.2
      - Categoría 4ª, Situación 4ª
  - d) Deportivo
    - Para EL.2
      - Todas las Categorías en Situación 4ª
    - Para EL.3
      - Categoría 1ª, Situaciones 3ª y 4ª
  - e) Cultural
    - Para EL.2
      - Categoría 1ª, Situación 3ª
3. Quedan prohibidos el resto de los Usos Pormenorizados en todas sus Categorías y Situaciones.

#### ▣ ARTÍCULO 348. OTRAS CONDICIONES ESPECÍFICAS

1. Para EL.1:
  - Podrán disponerse aparcamientos públicos en superficie, incluso ocupando la totalidad del ámbito calificado EL.1. En este caso, se utilizarán elementos vegetales tales como árboles o plantaciones arbustivas que minimicen el impacto visual del aparcamiento.
  - Es admisible el aparcamiento subterráneo que podrá ocupar la totalidad del espacio libre, garantizando la posibilidad de plantaciones arbustivas y un adecuado diseño del espacio libre en su conjunto.
  - Las construcciones del tipo quiosco destinadas a la venta de periódicos, helados y actividades similares serán fácilmente desmontables, y estarán construidas con materiales acordes con con el espacio público en el que se encuentran. Tendrán una superficie

no superior a 20 m<sup>2</sup>, y su altura no será superior a 3 m, medidos al alero o arista superior de fachadas.

- Podrán implantarse gasolineras y estaciones de servicio como concesión en espacios anexos al viario estructurante y de sistema general.

2. Para EL.2:

- Las construcciones responderán al concepto de pabellón, siendo admisibles tanto formas constructivas tradicionales como soluciones ligeras de vidrio y metal pintado o similares.
- Serán admisibles también las construcciones tipo quiosco, con las características señaladas en el apartado anterior.
- El conjunto de las instalaciones deportivas al aire libre no podrán ocupar más del 15% de la superficie del parque.
- Las edificaciones autorizables no podrán ocupar más del 5% de la superficie del parque.
- Son admisibles los sistemas generales, redes de servicios, dotaciones públicas y aparcamientos públicos en régimen de rotación, siempre que tengan carácter subterráneo y su construcción no conlleve la tala de arbolado, o permita su reposición y garantice la permanencia de las masas arbóreas y vegetación preexistente o de nueva plantación.
- La ocupación máxima del aparcamiento subterráneo será del 50% de la superficie neta de la parcela, reservándose el resto para plantaciones. Su construcción se ajustará a las condiciones señaladas para el uso de *Garaje-aparcamiento* en estas Normas..

3. Desde los espacios libres EL.1 y EL.2 se podrá establecer el acceso a los edificios colindantes mediante una banda pavimentada de al menos 3 metros de ancho, de modo que se permita el acceso peatonal y de vehículos de servicio y/o emergencia. El acceso a la edificación más lejana no podrá estar a más de 50 m del vial público.

4. En los casos en que la cubierta de los estacionamientos subterráneos pueda ser utilizada por vehículos rodados, el forjado de cubierta admitirá una sobrecarga de uso de 2000 kg/cm<sup>2</sup>

5. En EL.3 serán autorizables:

- Pequeñas instalaciones deportivas de carácter privado tales como piscinas, canchas de tenis u otras instalaciones deportivas de servicio a comunidades de propietarios.
- Construcciones auxiliares del tipo almacenes de material de jardinería, etc., cumpliendo el resto de las condiciones señaladas.
- Estará permitida la construcción de garajes o aparcamientos subterráneos, y áreas de aparcamiento al aire libre.
- Si el aparcamiento o estacionamiento se efectuara en superficie, su ocupación no superará el 20% de la superficie libre de la parcela, mientras que si se construyera bajo rasante, no ocupará más del 75%

de la superficie libre de la parcela, reservando en ambos casos el resto de la superficie para plantaciones.



---

## **Título IV. Suelo Urbanizable**

### Capítulo 1. Régimen, gestión y desarrollo del Suelo Urbanizable

---



# ***Capítulo 1. Régimen, gestión y desarrollo del Suelo Urbanizable***

---

## **SECCIÓN 1. ÁMBITO DE APLICACIÓN Y RÉGIMEN JURÍDICO**

---

### **▣ ARTÍCULO 349. CLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE**

1. Este PGOU clasifica como Suelo Urbanizable (SUR), aquel cuyas características y proximidad a núcleos urbanos consolidados u otras entidades de población y situaciones preexistentes, aconsejan sea objeto de transformación y urbanización.
2. La delimitación del Suelo Urbanizable viene representada en los planos de Estructura General, P2 y de Clasificación del Suelo, P3 de este PGOU.

### **▣ ARTÍCULO 350. TIPOS DE SUELO URBANIZABLE**

1. Este PGOU clasifica un único tipo de Suelo Urbanizable: ***Suelo Urbanizable Delimitado***, entendido como el conjunto de aquellos terrenos que se consideran de urbanización prioritaria para garantizar un desarrollo racional del municipio.
2. Atendiendo a su situación geográfica y prioridad en la urbanización, el PGOU distingue entre aquellos Suelos Urbanizables Delimitados que deberían urbanizarse en primer término, es decir, en la primera etapa (SUR 1ª Etapa), otros cuyo desarrollo se prevé a medio plazo (SUR 2ª Etapa) y aquellos otros que se programan para la etapa final (SUR 3ª Etapa), estimando unos horizontes de seis años para cada una de las etapas. La división en cada una de las etapas queda reflejada en el **Programa de Actuación** del PGOU.
3. Este PGOU no clasifica Suelo Urbanizable Residual.

4. Tampoco define sectores de urbanización prioritaria, amparándose en lo establecido en la LOTRUS, que admite la posibilidad de no establecer sectores de urbanización prioritaria siempre que los motivos se justifiquen en la Memoria del PGOU.

#### **❑ ARTÍCULO 351. RÉGIMEN JURÍDICO**

El régimen jurídico viene regulado en el Título II del TRLSRU y en los artículos 103 a 107 de la LOTRUS.

#### **❑ ARTÍCULO 352. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE ANTES DE LA APROBACIÓN DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO**

1. En cumplimiento del Artículo 21 del TRLSRU, los suelos para los que el PGOU prevea o permita su paso a la situación de suelo urbanizado tendrán carácter de suelo rural hasta que se complete su urbanización.

Así, mientras no se apruebe el correspondiente Plan Parcial, 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 ese tiempo se aplicará para esta clase de suelo el régimen establecido en el Artículo 113 de la LOTRUS para el suelo rústico de protección ordinaria, excepto en lo referente a la autorización de viviendas unifamiliares, que estarán prohibidas.

2. En los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación de este PGOU que ahora resulten ubicados en Suelo Urbanizable y que no estén relacionados con los usos agrícolas, forestales, ganaderos o similares antes citados, podrán realizarse las pequeñas reparaciones que exigiera la higiene, ornato y conservación del inmueble, pero no obras de consolidación, aumento de volumen o modernización.
3. Antes de la aprobación del Plan Parcial, sólo podrán autorizarse excepcionalmente usos y obras de carácter provisional que no estén expresamente prohibidos por la legislación urbanística o sectorial, que habrán de cesar, y en todo caso, ser demolidos sin indemnización alguna cuando así lo acuerde el Ayuntamiento. La autorización, bajo las indicadas condiciones aceptadas por el propietario, se regirá por el procedimiento propio de las licencias y se hará constar en el Registro de la Propiedad.
4. Antes de la aprobación del Plan Parcial, y siempre mediante la formulación y aprobación de un Plan Especial, podrán realizarse en esta clase de suelo obras correspondientes a las infraestructuras territoriales.

---

## SECCIÓN 2. GESTIÓN DEL SUELO URBANIZABLE

---

### ❑ ARTÍCULO 353. CONSIDERACIONES GENERALES

1. La gestión urbanística en el suelo urbanizable tiene por objeto llevar a cabo las **actuaciones de transformación urbanística de urbanización** tal como se definen en el Artículo 7 del TRLSRU, cumpliéndose los deberes a ellas vinculados en los términos del Artículo 18 del TRLSRU.
2. En cuanto a la modalidad de gestión, la ejecución del planeamiento en el suelo urbanizable se llevará a cabo mediante **actuaciones integradas**; es decir, mediante unidades completas y aplicando alguno de los sistemas de actuación establecidos en la legislación urbanística.

### ❑ ARTÍCULO 354. SISTEMAS DE ACTUACIÓN

El Sistema de Actuación será el fijado por este PGOU para cada Sector, si bien el Plan Parcial podrá modificar dicho sistema.

### ❑ ARTÍCULO 355. PLANES PARCIALES

1. El desarrollo del PGOU en esta clase de Suelo se realizará mediante Planes Parciales tal como señala el Artículo 120.3 de la LOTRUS, que conforme a lo dispuesto en el Artículo 54 de dicha Ley estarán subordinados jerárquicamente a este PGOU.
3. Cumplirán lo señalado en la Sección 3. Capítulo 3, *Planeamiento de Desarrollo*, del Título I de esta normativa del PGOU.

### ❑ ARTÍCULO 356. CONDICIONES PARTICULARES PARA LA GESTIÓN

1. Todo lo relativo al ámbito, cesiones obligatorias, reservas de suelo para dotaciones, plazos para el desarrollo y urbanización, condiciones de ésta y ejecución por fases, etc., queda establecido en la *Memoria de Gestión* tomando como marco legal de referencia la legislación urbanística vigente.
2. Asimismo, todo lo relativo a los aprovechamientos urbanísticos, coeficientes de homogeneización y su revisión, obtención de terrenos dotacionales, etc., está recogido en la citada *Memoria de Gestión*.

### ❑ ARTÍCULO 357. RESERVA PARA VIVIENDA SUJETA A UN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA

1. En cumplimiento de lo establecido en el apartado 1.b) del Artículo 20 del TRLSRU, y en el artículo 45 del POL, la reserva para vivienda sujeta a algún régimen de protección pública en suelo urbanizable comprenderá los terrenos necesarios para realizar al menos el 30% de la edificabilidad residencial total prevista, o del número de viviendas, respectivamente.

2. En el *Anexo 2* de la *Memoria de Gestión* se refleja, para cada sector, la superficie edificable mínima que ha de dedicarse a vivienda protegida y su régimen de protección. El Plan Parcial podrá plantear la modificación de dicho régimen de protección siempre que cuente con autorización expresa del Ayuntamiento.

---

### **SECCIÓN 3. DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE DELIMITADO EN EL PGOU**

---

#### **□ ARTÍCULO 358. DELIMITACIÓN DE SECTORES**

1. Tal como establece la LOTRUS entre las determinaciones obligatorias del PGOU está la delimitación de sectores en suelo urbanizable, definiendo tales sectores como el ámbito de ordenación propio de un Plan Parcial. El PGOU cumple con esta determinación, distribuyendo todo el suelo urbanizable delimitado que divide en diferentes sectores para su desarrollo.
2. Estos sectores se delimitan detalladamente en el PGOU, que los define en los Planos de Ordenación y en las Fichas de Condiciones Particulares recopiladas en el *Anexo 2* de la *Memoria de Gestión*, en las que se establecen las condiciones específicas que, junto a las condiciones de carácter general establecidas en esta Normativa, regirán para el desarrollo de cada sector.
3. Los terrenos comprendidos en el sector delimitado constituyen el ámbito para su gestión a los que se les unen los sistemas generales que pudiera tener adscritos, pudiendo incluir además otras áreas, generalmente de titularidad pública, no susceptibles de obtener aprovechamiento.
4. El ámbito reflejado en los planos del PGOU y en la ficha correspondiente no podrá alterarse, salvo en los supuestos contemplados en la *Memoria de Gestión*.

#### **□ ARTÍCULO 359. DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN**

1. Cada uno de los sectores delimitados por el PGOU constituye una única unidad de actuación, posibilidad contemplada en la LOTRUS, sin perjuicio de que el Plan Parcial que desarrolle el sector pueda dividirlo en varias unidades de actuación.
2. La delimitación de unidades de actuación se realizará de acuerdo con los criterios y requisitos establecidos en la LOTRUS, entre los que destacan las limitaciones en cuanto a las diferencias de aprovechamiento entre unidades.
2. Dichas Unidades de Actuación se delimitarán expresamente, señalando asimismo el sistema de actuación y los plazos para la urbanización y edificación que corresponda a cada una de ellas.

**□ ARTÍCULO 360. EL SUELO URBANIZABLE DELIMITADO**

El Suelo Urbanizable Delimitado queda dividido en los siguientes sectores:

Sector	Uso Global	Ámbito (m <sup>2</sup> )
<b>LIENCRES</b>		
SUR-R-L01	Residencial	86.495
SUR-R-L02	Residencial	96.390
SUR-R-L03	Residencial	207.060
SUR-R-L04	Residencial	78.515
SUR-R-L05	Residencial	17.455
SUB-TOTALES		<b>485.915</b>
<b>MORTERA</b>		
SUR-R-M01	Residencial	110.190
SUB-TOTALES		<b>110.190</b>
<b>BOO</b>		
SUR-R-AC01	Residencial	73.920
SUR-R-B01	Residencial	85.035
SUR-P-B02	Productivo	130.475
SUB-TOTALES		<b>289.430</b>
<b>ARCE</b>		
SUR-R-A01	Residencial	55.275
SUB-TOTALES		<b>55.275</b>
<b>ORUÑA</b>		
SUR-R-OR01	Residencial	26.795
SUB-TOTALES		<b>26.795</b>
<b>BARCENILLA</b>		
SUR-R-BC01	Residencial	45.560
SUB-TOTALES		<b>45.560</b>
<b>RENEDO</b>		
SUR-R-R01	Residencial	39.175
SUR-V-R-03	Residencial	20.170
SUB-TOTALES		<b>59.345</b>
<b>ZURITA</b>		
SUR-R-Z01	Residencial	64.570
SUB-TOTALES		<b>64.570</b>
<b>LA PASIEGA</b>		
SUR-P-LP01	Productivo	427.370
SUR-P-LP02	Productivo	148.000
SUB-TOTALES		<b>575.370</b>
<b>PARBAYON</b>		
SUR-R-PY01	Residencial	102.065
SUB-TOTALES		<b>102.065</b>
<b>TOTALES</b>		<b>1.814.515</b>

## □ ARTÍCULO 361. CRITERIOS PARA LA INTERPRETACIÓN DE LAS FICHAS DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN DEL SUELO URBANIZABLE

1. Cada sector se define en su ficha específica, en la que figuran:

- a) **Datos generales**, en la que se identifican el sector y los sistemas generales adscritos, se establecen los parámetros básicos (objetivos, uso global, edificabilidad lucrativa máxima, superficie lucrativa máxima, y cesiones mínimas de sistema local), se fijan el planeamiento de desarrollo y el sistema de gestión, y se adjunta el cuadro general de superficies por usos.

La edificabilidad lucrativa máxima tiene carácter vinculante, pudiendo verse modificada la superficie lucrativa máxima en función de una variación en la superficie del sector fruto de un levantamiento taquimétrico o utilización de base cartográfica de mayor detalle.

- b) **Área de reparto**, en la que se definen los parámetros relativos al aprovechamiento. Se definen aquí los coeficientes de sector y tipología, estos últimos derivados de la localización del área de reparto. Por último, se detalla el destino del aprovechamiento urbanístico total, distinguiendo entre aprovechamiento del sector según el aprovechamiento medio, y aprovechamiento excedente (o déficit de aprovechamiento) y su destino.
- c) **Delimitación**, en la que se define gráficamente el ámbito del sector y, en su caso, los sistemas generales, y su estructura catastral.

Dado que entre la base cartográfica y la base catastral existen algunas diferencias, la delimitación de catastral de los sectores y la delimitación sobre base no coinciden exactamente. En cualquier caso, el límite definitivo será el fijado por el Plan Parcial tras levantamiento taquimétrico o utilización de base cartográfica de mayor detalle que la utilizada en este PGOU.

- d) **Infraestructuras existentes**, en la que se muestran las redes de servicios urbanos existentes,
- e) **Ordenación**, en la que se define la propuesta, con especial énfasis en la estructura viaria y las zonas de ordenanza asignadas.
- f) **Condiciones específicas**
- g) **Imagen no vinculante**, en la que se grafía una posible ordenación detallada de carácter no vinculante a modo de orientación y comprobación de la adecuación de los parámetros establecidos.

## ❑ ARTÍCULO 362. CONDICIONES ESPECÍFICAS EN LAS FICHAS DE SUELO URBANIZABLE

1. Se realizan las siguientes puntualizaciones comunes para todos los sectores:
  - a) El aprovechamiento del sector será el resultado de aplicar el índice del aprovechamiento medio sobre la superficie bruta del ámbito, que podrá variar como resultado de una medición contradictoria realizada sobre levantamiento taquimétrico o base cartográfica de mayor detalle.
  - b) Tal como establece el Artº 125 de la LOTRUS, en el cálculo del aprovechamiento medio no se ha incluido la superficie edificable destinada a dotaciones públicas. La edificación de éstas se ajustará a las condiciones señaladas para la zona de ordenanza EQ.
  - c) La superficie neta de parcelas edificables es orientativa. El Plan Parcial podrá establecer la proporción de cada una de las tipologías, pero siempre respetando el uso global residencial y cumpliendo el aprovechamiento máximo resultante de aplicar el aprovechamiento medio establecido para el sector.
  - d) En las áreas con doble ordenanza se podrá utilizar indistintamente cualquiera de las dos, pero siempre respetando la edificabilidad asignada así como las condiciones propias de la zona de ordenanza.
  - e) Las reservas de suelo para espacios libres y equipamientos públicos cumplirán los mínimos establecidos en el artículo 40 de la LOTRUS y en cualquier caso no serán inferiores a los señalados en la ficha.
  - f) El PP respetará el trazado del viario reflejado en el esquema de ordenación. Cualquier modificación de dicho viario deberá acordarse durante el proceso de redacción y tramitación del PP, y no supondrá modificación del PGOU.
  - g) El viario público de sistema local que diseñe el PP respetará las secciones indicadas en estas Normas Urbanísticas en función del tipo de vía, teniendo dichas secciones condición de mínimo.
  - h) La superficie señalada como viario de sistema local es orientativa, así como las rasantes de contacto reseñadas, que serán ajustadas mediante el correspondiente levantamiento topográfico.
  - i) Las redes de servicios tendrán las características descritas para las mismas en esta Normativa del PGOU.
  - j) Será de cesión obligatoria al municipio el 15% del aprovechamiento correspondiente al ámbito del sector.
2. Se establecen otras condiciones específicas propias de cada sector.

## SECCIÓN 4. SUELO URBANIZABLE REGULADO SEGÚN PLANEAMIENTO EN EJECUCIÓN

### □ ARTÍCULO 363. SECTORES

1. Se incluyen en este apartado aquellos sectores para los que ya se han aprobado sus correspondientes Planes Parciales, o que en la actualidad se encuentran en tramitación.
2. Se hace una diferenciación entre los ámbitos ya urbanizados y los parcialmente edificados, los que contando con planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente, aún no han sido urbanizados, y aquellos otros cuyo planeamiento de desarrollo está todavía en periodo de tramitación. Se grafían en los planos P3 *Clasificación del Suelo* y P4 *Zonas de ordenanza*, distinguiendo los tres tipos mencionados.
3. En todos los casos será de aplicación lo dispuesto en los correspondientes instrumentos de planeamiento, gestión y proyectos de obras, resultando las Ordenanzas de este PGOU de aplicación supletoria en todo lo no regulado específicamente en dichos instrumentos
4. Tal como se refleja en los planos citados, se delimitan los siguientes ámbitos:

<b>SUR en ejecución: URBANIZACIÓN PENDIENTE</b>			
Sector	Uso Global	Ámbito (m <sup>2</sup> )	Nº viv. restantes
Urb. "Ría del Pas"	Residencial	-	51
SUPR-3 "El Cuco"	Residencial	149.240	277
<b>SubTOTAL</b>			<b>328</b>

<b>SU en ejecución: PLANEAMIENTO EN TRAMITACIÓN</b>			
Sector	Uso Global	Ámbito (m <sup>2</sup> )	Nº viv. restantes
SUPR-6 "Torre de Velo"	Residencial	36.620	92
<b>SubTOTAL</b>			<b>92</b>
<b>TOTAL SUR en ejecución</b>			<b>420</b>

5. En estos ámbitos serán de aplicación las especificaciones establecidas en cada uno de sus correspondientes Planes Parciales, cumpliendo en todo lo demás las determinaciones del presente PGOU.

---

## **Título V. Suelo Rústico**

Capítulo 1. Régimen, gestión y desarrollo del planeamiento en el Suelo Rústico

Capítulo 2. Condiciones generales de uso

Capítulo 3. Condiciones generales de las infraestructuras y de la edificación

Capítulo 4. Condiciones particulares de cada categoría de Suelo Rústico

---



## ***Capítulo 1. Régimen, gestión y desarrollo del planeamiento en el SR***

### **▣ ARTÍCULO 364. DEFINICIÓN**

A los efectos de este PGOU y en su ámbito de aplicación, y por considerar que en el mismo concurren uno o varios de los valores expresados en los Artículos 108 y 109 de la *Ley 2/2001, de 25 de junio, de ordenación territorial y régimen urbanístico del suelo de Cantabria (LOTRUS)*, se clasifica como Suelo Rústico el territorio que cumpliendo tal condición, se señala en los Planos de Propuesta Serie P3 "Clasificación del Suelo".

### **▣ ARTÍCULO 365. DIVISIÓN**

1. El Suelo Rústico del municipio de Piélagos se divide en las siguientes categorías:
  - a) Suelo Rústico de Especial Protección (SR.P)
  - b) Suelo Rústico de Protección Ordinaria (SR.PO)
2. Al objeto de lograr la ordenación y protección singularizada del Suelo Rústico a que se refiere el Artículo 50 de la LOTRUS, cada una de ambas categorías de Suelo Rústico se subdivide en diferentes subcategorías a las que se asigna un régimen de protección diferenciada que se define en el Capítulo 3 del presente Título, de acuerdo con el siguiente esquema:
  - a) Suelo Rústico de Especial Protección
    - a1. SR de Especial Protección Intermareal (SR.PI).
    - a2. SR de Especial Protección de Riberas (SR.PR).
    - a3. SR de Protección Ecológica (SR.PE).
    - a4. SR de Especial Protección de Áreas Naturales (SR.PN).

- a5. SR de Especial Protección Litoral (SR.PL).
  - a6. SR de Especial Protección Forestal (SR.PF).
  - a7. SR de Especial Protección Minera (SR.PM).
  - a8. SR de Especial Protección Agraria (SR.PA).
  - a9. SR de Especial Protección de Infraestructuras (SR.PIF).
- b) Suelo Rústico de Protección Ordinaria:
- b1. SR de Protección Ordinaria de Grado 2 (SR.PO-2).
  - b2. SR de Protección Ordinaria de Grado 1 (SR.PO-1).

## ❑ ARTÍCULO 366. CLASES DE USOS

1. Los usos previstos en este PGOU son los que corresponden a las necesidades de la población y al desarrollo de su actividad en todos los órdenes, así como a la debida gestión y utilización de los recursos naturales.
2. Atendiendo a su situación jurídica y a la modalidad de gestión que le corresponda, los usos en Suelo Rústico pueden ser de las siguientes clases:
  - a) Usos Permitidos
  - b) Usos Autorizables
  - c) Usos Prohibidos

3. Se consideran *Usos Permitidos* los actos sujetos a licencia municipal sin trámites previos.
4. Se consideran *Usos Autorizables* aquellos para los que la legislación urbanística vigente establece un carácter excepcional en el Suelo Rústico.

En cuanto al procedimiento para la autorización se estará a lo dispuesto en los 115 y 116 de la LOTRUS, y a lo dispuesto en el Artículo 27 de la *Ley de Cantabria 2/2004, de 27 de septiembre, del Plan de Ordenación del Litoral (POL)* cuando se trate de áreas afectadas por las determinaciones de dicho Plan.

5. Se consideran *Usos Prohibidos* aquellos usos o actividades que no son susceptibles de desarrollarse en el marco legal del presente PGOU.

## ❑ ARTÍCULO 367. DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO

1. El desarrollo del Suelo Rústico clasificado en este PGOU podrá realizarse mediante Planes Especiales cuya finalidad sea cualquiera de las explícitamente señaladas en los Artículos 59 y siguientes de de la LOTRUS.
2. En el Suelo Rústico de Protección Ordinaria de tipo 1 (SR PO.1) podrán redactarse Planes Especiales de Suelo Rústico tal y como se definen en la Disposición Quinta de la LOTRUS, con las condiciones señaladas en estas Ordenanzas, quedando prohibido el uso de dicha figura de desarrollo en el resto de las categorías de Suelo Rústico.

## ❑ ARTÍCULO 368. ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS

1. El término municipal de Piélagos incluye tres espacios naturales protegidos:
  - a) El *Parque Natural de las Dunas de Liencres* declarado por Decreto 101/1986, de 9 de diciembre, sobre declaración del Parque Natural de las Dunas de Liencres.
  - b) Los *Lugares de Importancia Comunitaria (LIC)* de las *Dunas de Liencres y Estuario del Pas* y del *Río Pas* definidos como tales por Decisión de la Comisión Europea, de 7 de diciembre de 2004, por la que se aprueba, de conformidad con la Directiva 92/43/CEE del Consejo, la lista de lugares de importancia comunitaria de la región biogeográfica atlántica.
2. Cualquier actuación que afecte al primero deberá atender a lo establecido en su *Plan Rector de Uso y Gestión, aprobado por Decreto 41/1987, de 10 de junio*.
3. Cualquier actuación que se lleve a cabo sobre cualquiera de ambos LIC deberá desarrollar los procedimientos de evaluación previstos en el Artículo 6 de la *Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1992, relativa a la Conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres* y atender a los criterios que para la protección y gestión de esos espacios establezca reglamentariamente la Administración Autonómica.
4. En cualquier caso, de acuerdo con lo dispuesto en el Artículo 4 de la *Ley 4/1989, de 27 de marzo, de Conservación de los espacios naturales y de la flora y fauna silvestres*, las determinaciones que se deriven de cualquiera de las disposiciones legales en materia de conservación de espacios naturales protegidos prevalecerán sobre lo contenido en estas Normas y el resto de documentos que componen el PGOU.

## ❑ ARTÍCULO 369. PORN

1. Parte del territorio municipal forma parte del ámbito del *Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de las Dunas de Liencres, Estuario del Pas y Costa Quebrada*, actualmente en tramitación.
2. Cuando dicho Plan entre en vigor, sus prescripciones regirán sobre las definidas por este PGOU, y en concreto en las presentes Normas, en todo aquello en que resultaren contradictorias.

Así, los terrenos que formen parte del ámbito de dicho Plan, reflejados en el plano P2 "Estructura general" del PGOU, estarán sujetos además de a las determinaciones establecidas en estas Normas para la categoría de suelo rústico que se les asigne en el PGOU, a la regulación establecida por el PORN de las Dunas de Liencres, Estuario del Pas y Costa Quebrada, siendo ésta última de mayor rango jerárquico y primando, por tanto, sobre estas Normas.



## ***Capítulo 2. Condiciones generales de uso***

---

### **SECCIÓN 1. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL**

---

#### **▣ ARTÍCULO 370. DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN**

1. La presente reglamentación regula los diferentes usos de los terrenos y de las edificaciones según las actividades que puedan desarrollarse en ellos.
2. A los efectos del presente PGOU, se establecen las clases de usos y actividades que deben ser objeto de tratamiento específico agrupados según la siguiente clasificación:
  - a) Actividades agrarias
  - b) Actividades de acuicultura
  - c) Actividades forestales
  - d) Infraestructuras
  - e) Usos específicos en SR
  - f) Equipamientos
  - g) Actividades industriales
  - h) Actividades comerciales
  - i) Actividades extractivas
  - j) Usos preexistentes
  - k) Actividades de ocio
  - l) Turismo rural
  - m) Vivienda unifamiliar

---

## SECCIÓN 2. ACTIVIDADES AGROPECUARIAS

---

### □ ARTÍCULO 371. DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN

1. Se consideran **actividades agrarias** las relacionadas directamente con la explotación de los recursos vegetales y animales del territorio, entendiéndose como tal el conjunto de bienes y derechos organizados empresarialmente por su titular en el ejercicio de una actividad con fines de mercado.

Por su singularidad se han segregado de este epígrafe las actividades de acuicultura y las forestales.

2. A los efectos de este PGOU, las actividades agrarias se clasifican en los grupos siguientes:
  - a) **Actividades agrícolas.** Se consideran así todas aquellas relacionadas con el cultivo y aprovechamiento de especies vegetales no maderables.
  - b) **Actividades ganaderas.** Se consideran actividades ganaderas todas aquellas relacionadas con la cría, engorde o aprovechamiento de animales domésticos.

---

## SECCIÓN 2A. DESARROLLO DE LA ACTIVIDAD

---

### □ ARTÍCULO 372. TRANSFORMACIONES DE USO DEL SUELO

1. La modificación de la estructura parcelaria tradicional que suponga tala de arbolado queda sometida a licencia municipal y podrá ser denegada en aquellos casos en que se prevea notable impacto ecológico o paisajístico.
2. Los proyectos para destinar áreas naturales, seminaturales o incultas a la explotación agrícola se someterán a evaluación ambiental en los términos establecidos en el *Decreto 19/2010, de 18 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Cantabria 17/2006, de 11 de diciembre, de Control Ambiental Integrado*, la *Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de 2013 de Evaluación Ambiental*, y/o la normativa sectorial que resultare de aplicación.

Igualmente lo harán todas aquellas actuaciones que supongan ocupación o destrucción de suelos y/o destrucción de vegetación autóctona en una superficie mayor de 10 ha.

### □ ARTÍCULO 373. DIVISIONES DE FINCAS

Se considera prohibida cualquier división de fincas que dé lugar a parcelas de dimensiones inferiores a la unidad mínima de cultivo.

## **SECCIÓN 2B. EDIFICACIONES Y CONSTRUCCIONES**

### **□ ARTÍCULO 374. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN**

1. La nueva edificación vinculada a explotaciones agrarias se realizará de acuerdo con la normativa particular de cada Categoría de Suelo Rústico.
2. En cualquier caso, las edificaciones al servicio de las actividades agropecuarias deberán ajustarse a las condiciones siguientes:

- a) Parcela mínima: será la unidad mínima de cultivo.

A efectos de alcanzar dicha parcela mínima en el caso de instalaciones y construcciones sin uso residencial, podrán computarse las fincas colindantes o no, situadas dentro del mismo término municipal, siempre que se hallen en un radio inferior a 3 km., y pertenezcan a la explotación agraria. Dichas parcelas quedarán vinculadas al uso autorizado, debiendo quedar expresa constancia de ello en el Registro de la Propiedad.

- b) Para el caso de explotaciones de ganadería intensiva con superficie edificada superior a 300 m<sup>2</sup>, la ocupación máxima será del 5% de la parcela, computándose la totalidad de las edificaciones preexistentes si las hubiera pero no las instalaciones desmontables de producción vegetal, tales como invernaderos y similares
- c) Para el resto de los casos, la ocupación máxima será del 10% de la parcela, computadas el resto de las edificaciones existentes.
- d) Retranqueos de al menos 10 m a las líneas de cierre de la parcela, 10 m a caminos municipales o vecinales.
- e) Ubicación preferente en puntos no destacados del paisaje, evitándose expresamente las divisorias de las pendientes del terreno.
- f) Cumplimiento de las condiciones de la edificación que se señalan en estas Normas.

3. La vinculación de las instalaciones al uso agrario deberá demostrarse mediante filiación en el régimen especial de la Seguridad Social y la cartilla ganadera del titular.

4. En instalaciones de nueva planta se considera prohibido el uso residencial superpuesto con las instalaciones de estabulación.

Sin embargo, en todos aquellos casos en que sea autorizable la construcción de establos de superficie superior a 300 m<sup>2</sup>, será también autorizable la construcción de una vivienda destinada a la guarda de la explotación que deberá de ubicarse en la misma parcela o en parcela colindante y no distar de ésta más de 25 m. Sus condiciones de edificación serán las establecidas para el uso de vivienda en estas Normas.

5. Las edificaciones con uso agrario diferente del de estabulación deberán dedicarse en exclusiva al almacenamiento de aperos, maquinaria, insumos y productos de la explotación.  
Sólo en el caso de explotaciones intensivas, cultivos bajo cubierta, viveros y similares, se admitirán locales destinados a la administración y guarda de la instalación, cuya necesidad deberá de justificarse debidamente.
6. En cuanto a la localización, se estará a lo que se disponga para cada categoría de Suelo Rústico.

#### ❑ ARTÍCULO 375. GALPONES

1. A los efectos de estas Normas Urbanísticas se consideran *galpones*, las construcciones precarias con cubierta y sin cerramiento o sólo con cerramiento parcial que no afecte a la totalidad de su perímetro.
2. Dichas construcciones podrán autorizarse exclusivamente cuando su uso se limite a servir de cobijo al ganado en régimen extensivo, no pudiendo disponer de las fosas de purines y resto de instalaciones que caracterizan a los establos.
3. El titular deberá justificar adecuadamente la necesidad de la construcción, mediante acreditación de alta en la Seguridad Social Agraria y demostración de ser el titular de una cabaña ganadera con suficiente número de cabezas.
4. En cualquier caso, serán de aplicación el resto de condiciones de edificación, ocupación máxima, retranqueos, etc, señaladas para las edificaciones agrarias en estas Normas.
5. La construcción de galpones se considera actividad sujeta a licencia municipal, debiendo aportarse la documentación siguiente:
  - a) Justificación de la necesidad relacionada con la actividad que desarrolla el solicitante en la parcela en la que se pretende ubicar la construcción.
  - b) Localización de la construcción sobre los planos del PGOU.
  - c) Tipo de instalación, formas de cierre y accesos.
  - d) Materiales y sistemas constructivos.
6. En cuanto a la localización, se estará a lo que se disponga para cada categoría de Suelo Rústico.

#### ❑ ARTÍCULO 376. CASETAS DE APEROS

1. Se considerarán *casetas de aperos* aquellas construcciones precarias al servicio de la actividad agraria destinadas en exclusiva al almacenamiento de aperos de labranza u otros elementos característicos de la actividad.
2. Su construcción deberá de ajustarse a las condiciones siguientes:
  - a) Superficie máxima edificable de 6 m<sup>2</sup>.

- b) La altura máxima no podrá superar los 2 m.
- c) Carecerán de cimentación permitiéndose una placa de asentamiento de hormigón de un máximo de 20 cm de espesor.
- d) Los paramentos verticales exteriores y estructura se resolverán mediante soluciones ligeras, preferentemente de madera quedando prohibidos los módulos o casetas de obra.
- e) La parcela mínima exigible para su colocación es de 2.000 m<sup>2</sup>
- f) Será exigible un retranqueo mínimo de 5 metros a la colindancia y 10 metros a la alineación.

#### ▣ ARTÍCULO 377. VIVEROS E INVERNADEROS

1. Se entiende por *vivero* el conjunto de instalaciones agronómicas en el cual se plantan, germinan, maduran y endurecen todo tipo de plantas, pudiendo contener distintas secciones como invernaderos, embalses, umbráculos y terrenos de cultivo al aire libre.
2. Se considerarán *invernaderos* las construcciones precarias al servicio de la actividad agronómica intensiva y destinadas a la protección del cultivo, formen parte o no de un vivero; e independientemente de que se trate de construcciones realizadas con materiales plásticos o con vidrio.
3. Los retranqueos exigibles serán de 1 m. a colindante y 3 m. a la alineación de camino.
4. No se considera parcela mínima ni ocupación máxima alguna. La superficie ocupada por invernaderos no computará a los efectos del cálculo de ocupación máxima de la parcela si esta albergara otro tipo de construcciones.

---

### SECCIÓN 3. ACTIVIDADES DE ACUICULTURA

---

#### ▣ ARTÍCULO 378. DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN

1. Se considerarán *actividades de acuicultura* las relacionadas con la reproducción, cría y engorde de animales acuático  
Quedan excluidas las actividades de pesca fluvial.
2. A los efectos de este PGOU, las actividades de acuicultura se clasifican en los dos grupos siguientes:
  - a) *Acuicultura en aguas marinas*. Se consideran así todas las que se localicen en el Dominio Público Marítimo-Terrestre, tal y como éste se define en la *Ley 22/88 de Costas* y el *RD 876/2014 por el que se aprueba el Reglamento General de Costas*.

- b) *Acuicultura en aguas continentales*. Se consideran el resto que, normalmente, emplean como técnica de producción el cultivo en estanques de tierra o de fábrica contruidos al efecto y alimentados por canales artificiales.

---

## SECCIÓN 4. ACTIVIDADES FORESTALES

---

### SUBSECCIÓN 4A. CONDICIONES GENERALES

---

#### ❑ ARTÍCULO 379. DEFINICIÓN

Se consideran *actividades forestales* todas aquellas relacionadas con el uso, aprovechamiento y gestión de los terrenos forestales, tal y como se definen en la vigente *Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes*.

Asimismo, a los efectos de este PGOU, y en su ámbito de aplicación, se consideran actividades forestales todas aquellas relacionadas con la conservación, mejora y regeneración de los ecosistemas forestales naturales.

#### ❑ ARTÍCULO 380. ACTOS SUJETOS A LICENCIA

1. Se consideran actos sujetos a licencia los siguientes:
  - a) Las talas de masas arbóreas.
  - b) Las construcciones e instalaciones destinadas a vigilancia y extinción de incendios.
2. Con carácter previo a la concesión de licencia de obra para la tala de masas arbóreas se exigirá garantía de reposición de infraestructuras, vías y mobiliario público que pudiera resultar afectado.

### SUBSECCIÓN 4B. OBRAS

---

#### ❑ ARTÍCULO 381. CERRAMIENTOS

Quedan prohibidos los cerramientos de fincas en terrenos forestales.

#### ❑ ARTÍCULO 382. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

Como edificaciones vinculadas al uso forestal, se consideran únicamente las relacionadas con la vigilancia y extinción de incendios, para las cuales se establecerán las condiciones en la propia autorización.

---

## **SECCIÓN 5. INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS**

---

### **❑ ARTÍCULO 383. DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN**

1. Se consideran *infraestructuras* las instalaciones necesarias para el servicio colectivo de los asentamientos de población.
2. A los efectos de este PGOU y en su ámbito de aplicación, las infraestructuras se clasifican como sigue:
  - a) Autopistas, autovías, carreteras y ferrocarriles.
  - b) Pistas y caminos vecinales.
  - c) Actividades al servicio de las infraestructuras viarias.
  - d) Tendidos aéreos.
  - e) Infraestructuras de comunicaciones radioeléctricas.
  - f) Infraestructuras de abastecimiento de aguas y saneamiento.
  - g) Infraestructuras hidráulicas.
  - h) Puntos limpios.

### **❑ ARTÍCULO 384. AUTOPISTAS, AUTOVÍAS, CARRETERAS Y FERROCARRILES**

1. La apertura de nuevas vías de comunicación, de tráfico rodado o ferroviario, o el cambio de trazado de las existentes se someterá a la tramitación establecida en la legislación sectorial aplicable.
2. El trazado o mejora de las vías de comunicación deberá procurar reducir en lo posible el movimiento de tierras, la posible afección a la escorrentía natural de los terrenos y las afecciones a masas arboladas, especialmente las autóctonas. Cuando la naturaleza de los sustratos lo permita, los taludes deberán organizarse en bermas de altura inferior a los 2 m y con pendientes inferiores a 45°. En cualquier caso, los taludes deberán ser revegetados preferentemente con especies de matorral en detrimento de las de césped.
3. Los proyectos que incluyan cambios de trazado deberán incluir igualmente las actuaciones para la mejor integración paisajística de los tramos que vayan a quedar en desuso, debiendo procederse a la demolición de los firmes, a la retirada de los elementos de seguridad vial que queden en desuso y a la restauración y revegetación del área.

### **❑ ARTÍCULO 385. CAMINOS VECINALES Y PISTAS**

1. Todos los proyectos que se ejecuten en el ámbito de aplicación de este PGOU, ya se trate de apertura de nuevas vías o de mejora de las existentes, deberán incorporar las medidas de restauración y reducción de impactos que se consideren más adecuadas, debiendo incluirse cuando menos: revegetación de taludes mediante hidrosiembra de especies herbáceas o siembra de especies de matorral y plantación de arbustos o árboles autóctonos al pie de los desmontes de mayor importancia. En la medida de

lo posible, cuando sea necesaria la sujeción del talud, se evitará el uso de escolleras de pedraplén, promoviéndose la aplicación de técnicas de bioingeniería.

2. Cuando se tratara de modificaciones del trazado, deberán incluirse trabajos de restauración y revegetación de las cajas de aquellos tramos que hayan perdido su función.
3. Las obras de mejora de pistas existentes se tramitarán como nueva apertura cuando existan cambios de trazado en longitudes superiores a 500 m o incluyan ampliaciones sustanciales del radio de las curvas, nuevos desmontes o cualesquiera otra actuación susceptible de producir impacto ambiental.

#### ❑ **ARTÍCULO 386. ACTIVIDADES AL SERVICIO DE LAS INFRAESTRUCTURAS VIARIAS**

1. Se considera así al conjunto de construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.
2. Se incluyen en este uso las gasolineras y las actividades complementarias a ellas ligadas tales como lavado, engrase, etc., siempre que se establezcan las medidas necesarias para garantizar la seguridad en la circulación de personas y vehículos.
3. Se incluyen también las áreas de aparcamiento de vehículos pesados.
4. No se autorizarán aquellas instalaciones cuya regulación no esté admitida y autorizada por la legislación sectorial aplicable a estos casos, ni por las normas del organismo administrativo responsable de su autorización. En todo caso, las actividades que aquí se regulan deberán cumplir, además de la legislación específica, las *Condiciones Generales de la Edificación* recogidas en el Título II de estas Ordenanzas.

#### ❑ **ARTÍCULO 387. TENDIDOS AÉREOS**

1. En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del *Real Decreto 223/2008, de 15 de febrero, por el que se aprueban el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias ITC-LAT 01 a 09*, distinguiremos los siguientes tipos de líneas de alta tensión atendiendo a su tensión nominal:
  - a) Líneas eléctricas de transporte:
    - **Categoría especial:** Las de tensión nominal igual o superior a 220 kV y las de tensión inferior que formen parte de la red de transporte conforme a lo establecido en el artículo 5 del *Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica*.
  - b) Líneas de distribución eléctrica de alta tensión:

- **Primera categoría:** Las de tensión nominal inferior a 220 kV y superior a 66 kV.
- **Segunda categoría:** Las de tensión nominal igual o inferior a 66 kV y superior a 30 kV.
- **Tercera categoría:** Las de tensión nominal igual o inferior a 30 kV y superior a 1 kV.

Si en la línea existen circuitos o elementos en los que se utilicen distintas tensiones, el conjunto de la línea se considerará, a efectos administrativos, al valor de la mayor tensión nominal.

2. Con carácter general, las líneas eléctricas de transporte y distribución tendrán consideración de uso autorizable, sin perjuicio de las condiciones establecidas para cada categoría del Suelo Rústico en estas mismas Normas.
3. Se establecen los siguientes criterios generales para la integración compatible de los tendidos aéreos y las infraestructuras eléctricas:
  - a) Deberán de evitar en lo posible las categorías de suelo de mayor protección ambiental o los lugares donde sean esperables impactos sobre el paisaje.
  - b) Se deberán aprovechar y optimizar las redes y los corredores actualmente en servicio. La planificación de toda nueva instalación se realizará de forma que se optimicen las existentes y topología de la red de transporte ya construida, minimizando el impacto ambiental y paisajístico.
  - c) Siempre que se asegure el necesario grado de fiabilidad del sistema de transporte eléctrico, se abordarán soluciones de compactación tanto de las líneas como de las instalaciones asociadas.
  - d) Tanto la modificación de tendidos aéreos e instalaciones asociadas, como la creación de nuevas, deberán acompañarse de un análisis del impacto visual y de un proyecto de adecuación paisajística.
4. Cuando para la instalación sea necesaria la apertura de nuevos viales, éstos deberán ser adecuadamente restaurados y revegetados tras la finalización de las obras.
5. En cumplimiento del citado *Real Decreto 1555/2000*, para las líneas eléctricas aéreas queda limitada la plantación de árboles y prohibida la construcción de edificios e instalaciones industriales en la franja definida por la proyección sobre el terreno de los conductores extremos en las condiciones más desfavorables, incrementada con las distancias reglamentarias a ambos lados de dicha proyección.

Este pasillo deberá mantenerse limpio en todo momento de cualquier tipo de maleza o vegetación, corriendo dicho mantenimiento por cuenta del propietario de la línea, y coincidirá con la servidumbre de paso tal y como ésta se define en el *RD 1555/2000* y en el *RD 223/2008*.

En cualquier caso, las servidumbres de paso de energía eléctrica no impiden la utilización de los predios afectados, pudiéndose cercar, cultivar o en su caso edificar siempre que se cumplan las limitaciones correspondientes.

6. En cumplimiento del *RD 223/2008*, las empresas de transporte y distribución de energía eléctrica podrán proponer especificaciones particulares para sus líneas o para aquéllas que vayan a resultarle cedidas.

La empresa encargada del transporte y distribución de energía eléctrica en Piélagos es E.On Distribución, por lo que resultará de aplicación suplementaria la *Norma de instalaciones de enlace en alta tensión (hasta 36 kV)* por la que se rige la empresa, así como cualquier otra prescripción de ella emanada siempre que cumpla las condiciones establecidas en el *RD 223/2008*.

En caso de que el servicio pase a manos de otra empresa, se entenderá extendido este precepto a sus propias normas y/o reglamentos.

#### ❑ **ARTÍCULO 388. INFRAESTRUCTURAS DE COMUNICACIONES RADIOELÉCTRICAS**

1. Se consideran infraestructuras de comunicaciones radioeléctricas los dispositivos reemisores de señales de TV, telefonía, telefonía móvil, etc.
2. La instalación de infraestructuras de comunicaciones radioeléctricas se someterá a la tramitación establecida en la legislación sectorial aplicable.
3. Cuando para la instalación sea necesaria la apertura de nuevos viales, éstos deberán ser adecuadamente restaurados y revegetados a la finalización de las obras.
4. El Ayuntamiento podrá determinar, para la instalación de reemisores de telefonía móvil, un Plan de Ordenación, elaborado por los interesados, que tenga por ámbito el conjunto del municipio y establezca los puntos más adecuados para lograr la máxima cobertura, debiendo los diferentes operadores establecer entre sí convenios para la localización de las instalaciones en los mismos emplazamientos.

#### ❑ **ARTÍCULO 389. INFRAESTRUCTURAS DE ABASTECIMIENTO DE AGUAS Y SANEAMIENTO**

1. Los proyectos de saneamiento deberán atender, además de a lo expresado en estas Normas, a lo que se derive de la correcta aplicación de la *Ley 2/2002, de 29 de abril, de Saneamiento y depuración de las aguas residuales de la comunidad autónoma de Cantabria*, y su normativa de desarrollo.
2. Las redes de abastecimiento y de saneamiento se dotan de una zona de servidumbre de 4 m de anchura, repartida simétricamente a ambos lados del eje de la tubería. En esta zona no se permite la edificación, las plantaciones de arbolado, ni cualquier otra actividad que suponga movimiento de tierras.

3. Las servidumbres propias de las aguas subterráneas se regirán por lo dispuesto en el *Texto Refundido de la Ley de Aguas (TRLA)*, en el *Reglamento del Dominio Público Hidráulico* y en el *Real Decreto 995/2000, de 2 junio*. La ejecución de nuevos alumbramientos, así como la ampliación de los ya existentes requerirán para su autorización el informe previo del Órgano de Cuenca competente.

#### ❑ ARTÍCULO 390. INFRAESTRUCTURAS HIDRÁULICAS

La construcción de presas, las obras de defensa de márgenes así como el resto de obras de ingeniería hidráulica, se regirá por lo establecido al respecto en la legislación sectorial vigente.

---

### SECCIÓN 6. USOS ESPECÍFICOS

---

#### ❑ ARTÍCULO 391. DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN

1. Se entiende por *usos específicos de necesaria ubicación en suelo rústico* aquellos usos y actuaciones que, siendo acordes con la naturaleza o destino del suelo en que se ubiquen, y sin lesionar o comprometer sustancialmente los criterios que fundamentaron la clasificación como tal suelo rústico, sean de imposible implantación en otra clase de suelo ya sea por razones sanitarias, de seguridad o de cualquier otra naturaleza.
2. En el ámbito de aplicación de este PGOU, y a los efectos del mismo, tendrán la consideración de Usos Específicos las siguientes instalaciones y actividades:
  - a) Cementerios
  - b) Instalaciones funerarias
  - c) Vertederos
  - d) Puntos Limpios

#### ❑ ARTÍCULO 392. CEMENTERIOS

Los cementerios de nueva construcción o la ampliación de los existentes deberán ajustarse a lo dispuesto en el *Decreto 1/1994, de 18 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria de Cantabria*; en la *Ley de Cantabria 5/2002 de 24 de julio, de Medidas Cautelares Urbanísticas en el ámbito del litoral, de sometimiento de los instrumentos de planificación territorial y urbanística a evaluación ambiental y de régimen urbanístico de los cementerios*; y a las determinaciones de la *Ley 17/2006 de Control Ambiental Integrado*.

### ❑ ARTÍCULO 393. INSTALACIONES FUNERARIAS

1. Se denominan *instalaciones funerarias* los locales y edificios destinados a acoger el cadáver hasta el momento de ser conducido a su destino final: salas de vela o velatorios y tanatorios.
2. Con independencia de lo dispuesto en las condiciones particulares de cada categoría de Suelo Rústico y de los requisitos establecidos en el *Decreto 1/1994*, tan sólo se podrán autorizar la nueva construcción y ampliación de instalaciones destinadas al servicio de domicilio mortuario cuando se desarrollen en edificios exentos de uso exclusivo, debiendo preverse una dotación mínima de 6 plazas de aparcamiento por cada sala de vela.

### ❑ ARTÍCULO 394. VERTEDEROS

1. Se consideran así los depósitos de residuos domésticos, comerciales e industriales, de acuerdo con la definición que de éstos realiza el Artículo 3 de la *Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados*.
2. Explícitamente se excluyen las instalaciones para almacenamiento o tratamiento de residuos peligrosos, considerando así los relacionados en la modificación del *Real Decreto 833/1988, de 20 de julio, por el que se aprueba el Reglamento para la ejecución de la Ley 20/1986, básica de Residuos tóxicos y peligrosos según la revisión vigente desde el 28 de marzo de 2010*, y/o los que puedan ser considerados peligrosos en virtud de lo establecido en el Anexo III de la *Ley 22/2011*.
3. Podrán autorizarse exclusivamente vertederos de tierras, áridos y escombros de obra inertes, actividad que se considera sujeta a licencia urbanística y que podrá denegarse por razones ambientales o paisajísticas.
4. En cualquier caso, deberá procurarse:
  - a) Dirigir los vertidos hacia canteras abandonadas o áreas degradadas en las que el relleno suponga beneficio paisajístico.
  - b) Determinar las condiciones para la restauración del vertedero tras el cese de la actividad, mediante perfilado de los taludes, construcción de bermas, si se considerara necesario, restitución de tierras fértiles y posterior revegetación.
  - c) Determinar el plazo máximo para la actividad de vertido, transcurrido el cual, será obligada la restauración en las condiciones que se hubieran determinado y la clausura.

### ❑ ARTÍCULO 395. PUNTOS LIMPIOS

Tendrán la consideración de puntos limpios las instalaciones fijas para el depósito y separación de residuos de origen doméstico.

---

## SECCIÓN 7. EQUIPAMIENTOS

---

### ARTÍCULO 396. DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN

1. Entendemos por equipamientos rurales las dotaciones al servicio de la población asentada en el entorno rural inmediato, es decir, con un ámbito de influencia espacial limitado y concreto.
2. Excepcionalmente, y por causa de utilidad pública o interés social debidamente declarada por la Administración sectorial correspondiente, será admisible la implantación de equipamientos públicos de mayor ámbito de influencia.

### □ ARTÍCULO 397. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS EQUIPAMIENTOS

1. Los equipamientos que se sitúen en suelo rústico deberán atenerse a las condiciones de edificación señaladas para el uso de *vivienda* que se definen en este Título.
2. En cuanto a las condiciones de los locales, ventilación, iluminación, servicios, etc, se estará a lo dispuesto para el uso equivalente en el Suelo Urbano.
3. De cara a la implantación de nuevos equipamientos se primarán las edificaciones preexistentes cuya singularidad arquitectónica y estado de uso aconsejen la restauración y reutilización, atendiendo a las condiciones particulares que se establecen para cada una de las Categorías de Suelo Rústico en estas Normas.

---

## SECCIÓN 8. ACTIVIDADES EXTRACTIVAS

---

### □ ARTÍCULO 398. DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN

1. A los efectos de este PGOU y en su ámbito de aplicación, se consideran actividades extractivas todas aquellas relacionadas con la explotación de los yacimientos minerales y demás recursos geológicos, cualesquiera que fueren su origen y estado físico.

Explícitamente se incluyen en este grupo todas las actividades reguladas por la *Ley 22/1973, de 21 de julio, de Minas* y demás legislación complementaria a ésta.

Asimismo, se incluyen las actividades relacionadas con la extracción de minerales sin aplicación de técnica minera no reguladas por la Ley de Minas, tal y como se definen en el párrafo 4, Artículo 1, del Real Decreto 2857/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el *Reglamento General para el Régimen de la Minería*.

2. Las actividades extractivas se clasifican como sigue:
  - a) Canteras.

- b) Aprovechamientos de aguas minerales y termales.
  - c) Minas.
  - d) Actividades extractivas sin clasificar.
3. Con independencia de que la explotación vaya acompañada de instalaciones para la transformación, se consideran **canteras** las explotaciones de los recursos geológicos clasificados por la Ley de Minas en la *Sección A*.
  4. Se consideran **aguas minerales y termales**, aquellos recursos de la *Sección B* así definidos en los Artículos 23 de la Ley de Minas y 38 de su Reglamento.
  5. Se consideran **minas** las explotaciones de los recursos geológicos clasificados por la Ley de Minas en la *Sección C*, es decir, todos los demás, incluidos aquellos de interés energético clasificados por la *Ley 54/1980, de 5 de noviembre, de modificación de la Ley de Minas*, con especial atención a los Recursos Minerales Energéticos en la *Sección D*.

Igualmente se consideran incluidos aquellos recursos de la *Sección B* definidos como estructuras subterráneas y yacimientos resultantes de operaciones mineras, tal y como se definen en los Artículos 23 de la Ley de Minas y 38 de su Reglamento.

6. A los efectos de este PGOU y en su ámbito de aplicación se consideran **actividades extractivas sin clasificar** las no reguladas por la Ley de Minas, es decir, la extracción ocasional y de escasa importancia realizada por el propietario del terreno para su exclusivo uso y sin necesidad de aplicación de técnica minera.

Se entenderá que existe técnica minera en todos aquellos supuestos de aprovechamientos minerales que recoge el párrafo 4 del Artículo 1 del Reglamento de Minas.

## □ ARTÍCULO 399. CONDICIONES GENERALES

1. Las actividades extractivas deberán ajustarse a la regulación que desarrolla la *Ley de Minas* y el resto de normativa aplicable en el sector.
2. La clasificación que se realice de las industrias extractivas para la correcta aplicación de este PGOU se realizará a partir de la clasificación en las Secciones A, B, C y D que previamente haga del recurso el órgano competente en materia de minas.
3. Se considera prohibida cualquier actividad de las definidas en estas Normas como minas ya sean a cielo abierto o en galería. La actividad extractiva, por lo tanto, se limita a las canteras, a los aprovechamientos de aguas minerales y termales y a las actividades extractivas sin clasificar.
4. Las actividades extractivas definidas en estas Normas en general tendrán la consideración de usos prohibidos o autorizables, tramitándose en este caso la autorización conforme a lo establecido en el Artículo 116 de la LOTRUS.

Se exceptúan las actividades extractivas definidas como sin clasificar, que podrán tener consideración de uso permitido. No obstante, el Ayuntamiento

podrá denegar la licencia municipal cuando se estime que la actividad no es procedente por razones ambientales que se justificarán debidamente.

5. Todo ello sin perjuicio de lo establecido para cada Categoría del Suelo Rústico en estas Normas.

#### ❑ **ARTÍCULO 400. CONDICIONES DE LOCALIZACIÓN**

Se prohíbe el desarrollo de cualquier tipo de actividad extractiva de las Secciones A, C y D de las definidas en la *Ley de Minas* en aquellos casos en que la distancia entre el perímetro de la explotación y el punto más cercano del perímetro de cualquiera de los Suelos Urbanos o Urbanizables delimitados en este PGOU sea inferior a 500 m.

#### ❑ **ARTÍCULO 401. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN**

1. Las competencias amparadas por la *Ley de Minas* se entienden sin perjuicio de las competencias municipales y autonómicas en la Ordenación del Territorio respecto a las edificaciones precisas para la instalación, que deberán ajustarse a la normativa urbanística vigente.

Por ello, cuando para el desarrollo de la actividad extractiva se requiera la construcción de edificaciones destinadas a administración, transformación, almacenamiento, guarda o cualesquiera otra similar, se requerirá la tramitación de la licencia urbanística de dichas construcciones.

2. En ningún caso se establece superficie máxima edificable pero, para el caso de las canteras, se considerará una ocupación máxima del 20% de la parcela sometida a explotación.

### **SUBSECCIÓN 8.A. CANTERAS**

---

#### ❑ **ARTÍCULO 402. CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA LA EXPLOTACIÓN DE CANTERAS**

No serán autorizables nuevas actividades extractivas de las definidas como canteras a distancia inferior a 10 km de otras explotaciones del mismo tipo existentes.

### **SECCIÓN 9. ACTIVIDADES INDUSTRIALES**

---

#### ❑ **ARTÍCULO 403. DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN**

1. Se consideran *industriales* las actividades y establecimientos relacionados con la transformación de materias primas, así como su preparación para posteriores transformaciones, incluso el envasado, el almacenamiento, el transporte y la distribución.

2. En el ámbito de aplicación de este Plan, y a los efectos del mismo, se establecen los siguientes grupos de actividades industriales:
  - a) Industrias vinculadas al medio rural
  - b) Depósitos al aire libre
  - c) Industrias energéticas

#### **❑ ARTÍCULO 404. CONDICIONES GENERALES**

1. En cuanto a las condiciones de los locales, ventilación, iluminación, servicios, etc, se estará a lo dispuesto para el uso equivalente en la regulación de las *Normas comunes en Suelo Urbano y Urbanizable*.
2. Las actividades que no requieran de instalaciones de más de 50 m<sup>2</sup> se consideran compatibles con cualquier uso principal de la edificación.
3. Las actividades que estuvieran actualmente en funcionamiento no se considerarán fuera de ordenación, pero deberán acomodarse a las condiciones que les fueran aplicables de estas Normas.

### **SUBSECCIÓN 9.A. INDUSTRIAS VINCULADAS AL MEDIO RURAL**

---

#### **❑ ARTÍCULO 405. DEFINICIÓN**

Se consideran Industrias Vinculadas al Medio Rural todas aquellas que, a pesar de su carácter netamente industrial, deban situarse en el Suelo Rústico por la naturaleza de su actividad, bien por dar servicio directo a la población rural y requerir localizaciones próximas a ésta, bien por utilizar materias primas procedentes del mundo rural y requerir localizaciones próximas a la fuente de dichas materias.

#### **❑ ARTÍCULO 406. CLASIFICACIÓN**

En el ámbito de aplicación de este PGOU, y a los efectos del mismo, tendrán la consideración de Industrias Vinculadas al Medio Rural las siguientes instalaciones y actividades:

- a) Industrias y Almacenes vinculados a productos agrarios y forestales
- b) Talleres Artesanales
- c) Talleres de Automóviles o Maquinaria Agrícola.

#### **❑ ARTÍCULO 407. CONDICIONES GENERALES**

1. La superficie edificada al servicio de las instalaciones deberá ser inferior a 600 m<sup>2</sup>. En el caso de los talleres de reparación de vehículos o maquinaria, la superficie edificada se limita a 150 m<sup>2</sup>.

Las instalaciones de mayor superficie deberán dirigirse a los ámbitos clasificados como Urbano o Urbanizable.

2. Con carácter general las instalaciones deberán situarse a una distancia superior a 100 m de cualquier edificación ajena a la instalación.
3. Los retranqueos a linderos deberán ser de al menos 6 m, debiendo instalarse pantallas vegetales.
4. Se deberá resolver dentro de la propia parcela el estacionamiento de los vehículos vinculados a la actividad y los trabajos de carga y descarga.

### **SUBSECCIÓN 9.A.1. INDUSTRIAS Y ALMACENES VINCULADOS A PRODUCTOS AGRARIOS Y FORESTALES**

#### **▣ ARTÍCULO 408. DEFINICIÓN**

Las Industrias de transformación y de Almacenaje de los productos agrarios y forestales a las que se refiere este apartado, son aquellas que tradicionalmente se vincularon a la explotación agronómica familiar, en la que aún permanecen en parte, y que más tarde dieron lugar a instalaciones de mayor escala, pero siempre ligadas al medio rural y la utilización de materias primas de origen local.

Según sean sus fines, distinguimos los siguientes tipos, en todo caso deberán cumplir los requisitos y condiciones exigidos por su legislación específica:

- a) Forestales: Serrerías
- b) Ganaderos: Tratamiento y almacenaje de productos lácteos, embutidos, almacenes de piensos, etc.
- c) Agrícolas: Lagares, almacenes de cosechas y abonos, etc.

#### **▣ ARTÍCULO 409. CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA LAS INDUSTRIAS Y ALMACENES VINCULADOS A PRODUCTOS AGRARIOS Y FORESTALES**

1. Tendrán la consideración de *depósitos y almacenes de insumos agronómicos* las instalaciones que, además de ajustarse a la definición establecida en el Artículo anterior, cumplan los siguientes requisitos:
  - a) Que la superficie edificada vinculada al uso no supere los 300 m<sup>2</sup>.
  - b) Que la superficie de almacenamiento al aire libre, si la hubiera, no supere los 600 m<sup>2</sup> de superficie, computados aparcamientos y espacios destinados a la maniobra.
2. El espacio de almacenamiento al aire libre, cuando lo hubiera, deberá ser ocultado mediante la plantación de seto vivo y arbolado.
3. Se deberá resolver dentro de la propia parcela el estacionamiento de los vehículos vinculados a la actividad y los trabajos de carga y descarga.

4. Los locales podrán desarrollar una parte de su superficie como área de venta y oficina.
5. Para el resto de condiciones será de aplicación lo dispuesto en estas Normas, referido a talleres artesanales.

## **SUBSECCIÓN 9.A.2. TALLERES ARTESANALES**

### **□ ARTÍCULO 410. DEFINICIÓN**

Son pequeños establecimientos destinados a la realización de actividades de producción o transformación de bienes, realizadas 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, y cuya presencia no entraña molestias a la población local más cercana.

### **□ ARTÍCULO 411. CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA LOS TALLERES ARTESANALES**

1. Tendrán la consideración de *talleres artesanales* las instalaciones que, además de ajustarse a la definición establecida en el Artículo anterior, cumplan los siguientes requisitos:
  - a) Que la superficie construida vinculada al uso no supere los 300 m<sup>2</sup>.
  - b) Que la potencia de maquinaria instalada no supere los 25 CV.

No se considerarán como tales los talleres de reparación de vehículos y maquinaria.

2. Se localizarán en planta baja del edificio de la vivienda del titular o en edificación independiente.

Cuando se trate de actividades localizadas en planta baja de vivienda, las condiciones de edificación será las que se señalen para el uso principal de *vivienda* en estas Normas.

3. Los locales podrán destinar una parte de su superficie como área de venta de la producción y como oficina.
4. Para el caso de edificaciones independientes se establecen las condiciones siguientes:
  - a) Ocupación máxima del 10% de la parcela neta.
  - b) Retranqueos de al menos 10 m a las líneas de cierre de la parcela y las carreteras locales, 18 m a carreteras de la red autonómica y 25 m a carreteras de la red general del Estado.
  - c) Plantación de setos y arbolado autóctono a razón de un ejemplar por cada 150 m<sup>2</sup> de parcela.

- d) Cumplimiento de las condiciones de la edificación que se señalan en estas Normas.

### **SUBSECCIÓN 9.A.3. TALLERES DE AUTOMÓVILES O MAQUINARIA AGRÍCOLA**

#### **▣ ARTÍCULO 412. DEFINICIÓN Y CONDICIONES ESPECÍFICAS**

1. Será autorizable su implantación en Suelo Rústico por motivos de eficiencia y cercanía en la prestación de servicios, cumpliéndose en cualquier caso las condiciones específicas señaladas en el presente Título.
2. La superficie edificada máxima será de 150 m<sup>2</sup>. Las instalaciones de mayor superficie deberán dirigirse necesariamente a los ámbitos clasificados como Urbano o Urbanizable.

### **SUBSECCIÓN 9.B. DEPÓSITOS AL AIRE LIBRE**

---

#### **▣ ARTÍCULO 413. DEPÓSITOS AL AIRE LIBRE**

1. A efectos de este PGOU, se consideran *depósitos al aire libre* las ocupaciones temporales o definitivas de terrenos para el almacenamiento o depósito de materiales de diversos tipos, sin edificación ni actividad comercial o industrial.
2. Los depósitos al aire libre se consideran actividades sujetas a licencia urbanística sea cual fuere la superficie ocupada por el depósito y sin perjuicio de lo que determine cualquier norma sectorial o específica que le sea aplicable en razón de la naturaleza de los materiales depositados.
3. En cualquier caso deberán respetarse las condiciones siguientes:
  - a) Los retranqueos mínimos necesarios para la instalación de pantallas vegetales que permitan el ocultamiento del depósito.
  - b) Altura del depósito inferior a 3 m, que podrán ampliarse a 5 m cuando se demuestre el nulo impacto sobre el paisaje o la ausencia de perjuicios a terceros.
  - c) Espacio para el estacionamiento de los vehículos vinculados a la actividad y para las operaciones de carga y descarga en el interior de la parcela.

### **SUBSECCIÓN 9.C. INDUSTRIAS ENERGÉTICAS**

---

#### **▣ ARTÍCULO 414. DEFINICIÓN**

Se consideran industrias energéticas todas aquellas instalaciones destinadas a la producción de energía eléctrica.

## ❑ ARTÍCULO 415. CLASIFICACIÓN

En el ámbito de aplicación de este Plan, y a los efectos del mismo, las Industrias Energéticas se clasifican en:

- a) Instalaciones eólicas.
- b) Centrales de biomasa.
- c) Otras industrias energéticas.

## SUBSECCIÓN 9.C.1. INSTALACIONES EÓLICAS

### ❑ ARTÍCULO 416. DEFINICIÓN

A los efectos de las presentes Normas y sin perjuicio de otras disposiciones reguladoras de la actividad, se considerará Instalación Eólica al conjunto de elementos que tienen por objeto generar energía eléctrica a partir de la fuerza del viento, o a aquellos otros que tienen por finalidad la investigación y el desarrollo de la tecnología necesaria para este fin. Igualmente, los dispositivos necesarios para la evacuación de la energía producida a la red pública, denominados habitualmente línea de evacuación.

Se entenderá como potencia instalada la suma de las potencias nominales del conjunto de aerogeneradores que constituyan la instalación eólica.

### ❑ ARTÍCULO 417. CLASIFICACIÓN

1. En el ámbito de aplicación de este PGOU, las instalaciones eólicas se clasifican como sigue:
  - a) **Parque Eólico:** Las de producción de electricidad a partir de energía eólica, constituidas por uno o varios aerogeneradores interconectados eléctricamente entre sí con líneas propias, que comparten una misma estructura de accesos y control, con medición de energía propia, así como con la obra civil necesaria, incluyendo la subestación del parque y sus viales interiores.
  - b) **Instalaciones eólicas de investigación:** Las de carácter experimental o de investigación, salvo que supongan la instalación de más de un aerogenerador, o sean de una potencia total superior a 7 megavatios.
  - c) **Instalaciones eólicas de autoconsumo:** Las destinadas al autoconsumo eléctrico sin conexión a la red eléctrica, salvo que supongan la instalación de más de tres aerogeneradores o sean de una potencia total superior a 1 megavatio.
  - d) **Dispositivos Eólicos de Baja Potencia:** Las interconectadas con la red de distribución eléctrica cuya potencia total sea menor o igual a 0,1 megavatios y tengan su conexión en baja tensión.

2. Los parques eólicos y las instalaciones eólicas de investigación tendrán la consideración de usos prohibidos en todo el territorio municipal, resultando autorizables las instalaciones de autoconsumo y los dispositivos eólicos de baja potencia en aquellas categorías del SR en que así se disponga en el Capítulo 4 de este Título.

## **SUBSECCIÓN 9.C.2. CENTRALES DE BIOMASA**

### **▣ ARTÍCULO 418. DEFINICIÓN**

A los efectos de este PGOU y sin perjuicio de otras disposiciones reguladoras de la actividad, se denomina Central de Biomasa a aquella instalación de producción de energía eléctrica que cumpla los siguientes requisitos:

- a) Su potencia eléctrica instalada sea inferior o igual a 50 MW y, por tanto, puedan acogerse al régimen especial establecido en el *Real Decreto 436/2004, de 12 de marzo, por el que se establece la metodología para la actualización y sistematización del régimen jurídico y económico de la actividad de producción de energía eléctrica en régimen especial.*
- b) Las instalaciones deberán pertenecer a los grupos b6, b7 o b8, tal y como se definen en el Artículo 2 del citado Real Decreto.

### **▣ ARTÍCULO 419. CONDICIONES GENERALES**

Las centrales de biomasa únicamente tendrán consideración de uso autorizable en SR de Especial Protección Forestal, requiriendo su implantación la redacción de un Plan Especial.

## **SUBSECCIÓN 9.C.3. OTRAS INDUSTRIAS ENERGÉTICAS**

### **▣ ARTÍCULO 420. CONDICIONES GENERALES**

1. El resto de las posibles industrias de producción de energía tendrá la consideración de Uso Prohibido en la totalidad del ámbito de aplicación de este PGOU.
2. Únicamente serán autorizables las instalaciones de captación de energía solar térmica, fotovoltaica y otras instalaciones alternativas de captación de energía (Geotermia, aerotermia, etc) vinculadas a las edificaciones del SR, con arreglo a las condiciones señaladas en el capítulo relativo a las Condiciones Generales de la Urbanización, para el Suelo Urbano y Urbanizable.

---

## SECCIÓN 10. ACTIVIDADES COMERCIALES

---

### ❑ ARTÍCULO 421. DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN

A los efectos de este PGOU y en su ámbito de aplicación, se consideran *comerciales* aquellas actividades y establecimientos destinados a la venta al por menor siempre que la actividad esté vinculada al medio rural.

### ❑ ARTÍCULO 422. CONDICIONES GENERALES

1. Su implantación en el Suelo Rústico se limitará a las edificaciones preexistentes a la entrada en vigor de este PGOU o a aquellos casos en que la actividad se desarrolle en planta baja de edificaciones con uso principal de vivienda.
2. En Suelo Rústico de Protección Ordinaria de Grado 1 (SR.PO-1) se permitirán edificaciones de nueva planta cuyo uso principal sea comercial.
3. En ningún caso se pueden superar los 300 m<sup>2</sup> de superficie construida destinada a la actividad comercial, debiendo establecerse una plaza de aparcamiento por cada 50 m<sup>2</sup> construidos o fracción. Dichas plazas podrán estar en el mismo edificio o en espacio libre de edificación de la parcela vinculada al uso principal.
4. En cuanto a las condiciones de los locales, ventilación, iluminación, servicios, etc, se estará a lo dispuesto para el uso equivalente en el Suelo Urbano.
5. En ningún caso los usos actuales se declaran fuera de ordenación, permitiéndose su ampliación hasta alcanzar los umbrales máximos fijados en estas Normas.

---

## SECCIÓN 11. ACTIVIDADES DE OCIO

---

### ❑ ARTÍCULO 423. DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN

Se entiende por actividades de ocio aquellas actividades derivadas de las prácticas sociales de tiempo libre que por su carácter y contenido no se hallen asociadas a actuaciones de interés público, tales como los deportes de montaña, los deportes relacionados con masas y cursos de agua, el termalismo y los deportes que requieren superficies medias o grandes como el golf o la equitación.

### ❑ ARTÍCULO 424. CONDICIONES GENERALES

Para las condiciones de los locales, ventilación, iluminación, servicios, etc, se estará a lo dispuesto para el uso equivalente en el Suelo Urbano.

## ❑ ARTÍCULO 425. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS EQUIPAMIENTOS DE OCIO AL AIRE LIBRE

1. Se consideran así las instalaciones recreativas o deportivas que se desarrollen sobre grandes espacios abiertos.
2. A los efectos de este PGOU tendrán tal consideración:
  - a) Las **áreas recreativas**: instalaciones al aire libre destinadas al ocio que no requieran la ejecución de obras significativas de ningún tipo, sino únicamente los elementos de mobiliario que les son habituales: mesas, bancos, papeleras y contenedores de basuras, carteles informativos, juegos de niños, etc. Por razones justificadas podrán incorporar pequeñas construcciones de servicios vinculados al área.
  - b) Las **instalaciones para la práctica deportiva al aire libre**: para las que únicamente se requiera de movimientos de tierras, obras de urbanización y las pequeñas edificaciones necesarias al servicio de las mismas.
  - c) **Boleras**, incluyendo las construcciones auxiliares necesarias.
3. Aún cuando la instalación de nuevas **áreas recreativas** sea considerada un Uso Permitido, el Ayuntamiento podrá denegar la licencia por razones ambientales que se justificarán debidamente.

El diseño y soluciones constructivas que se adopten deberán adaptarse a las características de su entorno. Así, en ambientes naturales se deben limitar los movimientos de tierras y las obras de urbanización, debiendo predominar soluciones sencillas y materiales rústicos. En el ámbito de asentamientos rurales, en cambio, serán admisibles soluciones de corte más urbano, con la posibilidad de acometer pequeñas obras de urbanización en las que predomine el empleo de materiales pétreos u otros acordes con la tipología predominante de la edificación.

4. Cuando por su capacidad y características den servicio exclusivo a la población local, las **instalaciones para la práctica deportiva al aire libre** tendrán la consideración de Uso Autorizable. Si el equipamiento tuviera vocación de servicio supramunicipal deberá de tramitarse Plan Especial.
5. Únicamente se permitirá la implantación de **boleras** en SR de Protección Ordinaria de Grado 1.

---

## SECCIÓN 12. TURISMO RURAL

---

### ❑ ARTÍCULO 426. DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN

1. Se entiende por **turismo rural** el que se lleva a cabo sobre el conjunto de alojamientos, instalaciones, estructuras de ocio y recursos naturales y arquitectónicos existentes en zonas de economía predominantemente agraria.

2. A los efectos de este PGOU y su ámbito de actuación, se consideran los siguientes tipos:
  - a) *Usos hoteleros y hosteleros* tales como bares, restaurantes y hoteles.
  - b) *Campamentos de turismo*.

## **SUBSECCIÓN 12A. USOS HOTELEROS Y HOSTELEROS**

---

### **❑ ARTÍCULO 427. CONDICIONES GENERALES**

1. Para las condiciones de los locales, ventilación, iluminación, servicios, etc, se estará a lo dispuesto para el uso equivalente en el Suelo Urbano.
2. En ningún caso los usos actuales se declaran fuera de ordenación, permitiéndose su ampliación hasta alcanzar los umbrales máximos fijados en estas Normas.

### **❑ ARTÍCULO 428. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO HOSTELERO**

1. Su implantación en el Suelo Rústico se limitará a las edificaciones preexistentes a la entrada en vigor de este PGOU o a aquellos casos en que la actividad se desarrolle en planta baja de edificaciones con uso principal de vivienda, excepto en Suelo Rústico de Protección Ordinaria de Grado 1 (SR.PO-1), en el que se permitirán edificaciones de nueva planta cuyo uso principal sea hostelero.
2. En ningún caso se pueden superar los 300 m<sup>2</sup> de superficie construida destinada a la actividad hostelera, debiendo establecerse una plaza de aparcamiento por cada 50 m<sup>2</sup> construidos o fracción. Dichas plazas podrán estar en el mismo edificio o en espacio libre de edificación de la parcela vinculada al uso principal.

### **❑ ARTÍCULO 429. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO HOTELERO**

1. Incluye las actividades de servicio al público en edificios que se destinan a alojamiento eventual o temporal para transeúntes.
2. Entre las actividades relacionadas en el artículo 15.1 de la Ley 5/199, únicamente se permite la implantación de las siguientes:
  - a) Establecimientos de alojamiento turístico en el medio rural, entre los que se distinguen los siguientes tipos:
    - Palacios y Casonas
    - Posadas
    - Viviendas rurales

Se regirán por 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.*

- b) Albergues turísticos, entendidos como establecimientos públicos de alojamiento para grupos y/o clientes individuales, que disponen de habitaciones ordinarias y/o literas y ofrecen actividades complementarias de turismo activo.
3. Su implantación en el Suelo Rústico se limitará a las edificaciones preexistentes a la entrada en vigor de este PGOU, excepto en Suelo Rústico de Protección Ordinaria de grado 1 (SR.PO-1), en el que se permitirán edificaciones de nueva planta cuyo uso principal sea hotelero.

## **SUBSECCIÓN 12B. CAMPAMENTOS DE TURISMO**

---

### **▣ ARTÍCULO 430. DEFINICIÓN**

1. Se consideran ***campamentos de turismo*** las instalaciones que se definen en el Artículo 1 del *Decreto 95/2002, de 22 de agosto, de ordenación y clasificación de campamentos de turismo en Cantabria* como espacios de terreno, debidamente delimitado, acondicionado y dotado de las instalaciones y servicios que para las diferentes categorías se establecen en la presente disposición, destinado para su ocupación temporal por personas que pretendan hacer vida en contacto con la naturaleza mediante:
  - a) Albergues móviles, como son las tiendas de campaña, las caravanas, las autocaravanas, los carros tienda u otros elementos fácilmente transportables.
  - b) Instalaciones permanentes susceptibles de ser transportadas o que no siendo transportables sean equiparables en cuanto a estructura, dimensiones y uso, a las anteriores.

### **▣ ARTÍCULO 431. CONDICIONES GENERALES**

1. Los terrenos destinados a campamento de turismo deberán tener una superficie mínima de 2.000 m<sup>2</sup> y máxima de 20.000 m<sup>2</sup>, en finca única.
2. El cambio de uso de los terrenos dedicados a campamento de turismo deberá suponer su reversión a la condición agraria original, sin que la presencia de viario, infraestructuras de abastecimiento de aguas y electricidad y saneamiento puedan generar derechos para la reclasificación, salvo en aquellos casos que lo prevean estas Normas. La reversión posibilitará el cese de la indivisibilidad de la propiedad.
3. La autorización de un campamento de turismo llevará implícita la de las edificaciones y servicios que estuvieran incluidos en el Proyecto, incluidos los servicios de restaurante, cafetería y comercio minorista a que se refiere el epígrafe N del Artículo 16 del *Decreto 95/2002*. Dichos servicios deberán dimensionarse para el servicio exclusivo de los campistas, considerándose prohibido el desarrollo de instalaciones que den servicio a la población local o a visitantes ajenos al campamento.

4. Entre la documentación exigible para la autorización se incluirá un Plan Especial que, además de las que se deriven de la normativa sectorial vigente, deberá recoger los contenidos siguientes:
  - a) Evaluación de Impacto Ambiental acorde con lo dispuesto por la *Ley 17/2006 de 11 de diciembre de Control ambiental integrado*. El correspondiente estudio deberá incluir información detallada referida a la vegetación y cultivos existentes en el área de implantación, sobre plano de la misma escala que la del proyecto.
  - b) Análisis de riesgos naturales.
  - c) Análisis de la visibilidad de la explotación y medidas correctoras para la reducción del posible impacto visual.
  - d) Análisis de accesibilidad que demuestre la inexistencia de impacto sobre la red de caminos vecinales existentes o sobre los núcleos que hayan de atravesarse para el acceso al campamento.

#### □ ARTÍCULO 432. CONDICIONES DE LOCALIZACIÓN

1. La nueva implantación de campamentos de turismo se ajustará a lo dispuesto en las condiciones particulares de cada categoría de Suelo Rústico en el Capítulo 4 de este Título.

No obstante, no podrán establecerse campamentos de turismo en los siguientes emplazamientos:

- a) En terrenos situados en ramblas, lechos secos o torrentes de ríos y en los susceptibles de ser inundados, así como en aquellos que por cualquier causa resulten peligrosos o poco saludables.
  - b) En un radio inferior a 150 m de lugares de captación de agua para poblaciones.
  - c) A menos de 500 m de monumentos o conjuntos histórico artísticos previa y legalmente declarados como tales.
  - d) En terrenos por los que discurren líneas de alta tensión.
  - e) En las proximidades de industrias molestas, insalubres, nocivas o peligrosas, de acuerdo con lo preceptuado en la normativa de aplicación.
  - f) En aquellos lugares que por exigencias de interés militar, industrial o turístico o de otros intereses de carácter nacional, regional o municipal, estén afectados por prohibiciones o limitaciones en este sentido o por servidumbres públicas establecidas expresamente por disposiciones legales, salvo que se obtenga la oportuna autorización de los organismos competentes.
2. Complementariamente a lo anterior se establece una distancia mínima de 200 m a cualquiera de los Suelos Urbanos o Urbanizables delimitados en

este PGOU y una distancia mínima de 3.000 m a cualquier campamento de turismo existente.

#### ❑ ARTÍCULO 433. CONDICIONES DE ZONIFICACIÓN Y DISEÑO

1. Además de las determinaciones establecidas en la legislación sectorial aplicable y de la necesaria preservación de los valores naturales o urbanos, artísticos, paisajísticos, agrícolas y forestales del territorio en el que se implanten, se establecen las siguientes condiciones de zonificación y diseño:
  - a) En la ejecución de los campamentos de turismo no se permitirá la tala de arbolado salvo con carácter excepcional y cuando afecte a escasas unidades.
  - b) Todas las instalaciones que se desarrollen deberán dotarse de una zona de protección de 5 m de anchura a lo largo de todo su perímetro que deberá servir para la instalación de arbolado o setos vegetales que reduzcan el impacto visual de la instalación, sin que pueda utilizarse la misma para la acampada, el desarrollo de instalaciones o la construcción de edificaciones vinculadas a la explotación.
  - c) En el área de acampada se exigirá la creación de un dosel arbóreo en una parte sustancial de la instalación que no computará como área verde, por ser utilizable para la acampada sin que ello suponga reducción de la capacidad. Igualmente se exigirá la modulación del área de acampada mediante plantación de setos vegetales.

#### ❑ ARTÍCULO 434. CARAVANAS

1. En las plazas destinadas a la estancia de caravanas o elementos permanentes deberán reforzarse las medidas tendentes al ocultamiento de la instalación mediante arbolado.
2. El estacionamiento continuo para el almacenamiento de caravanas fuera de temporada no se considerará una actividad turística, debiendo realizarse en Suelos Urbanos o Urbanizable de uso industrial como actividad de aparcamiento público o almacenamiento.

---

### SECCIÓN 13. VIVIENDA

---

#### ❑ ARTÍCULO 435. DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN

1. Se considerará *vivienda* al conjunto de espacios, locales o dependencias destinados al alojamiento o residencia familiar, así como las edificaciones anejas que se vinculen a la misma.
2. A los efectos de estas Normas, en Suelo Rústico se distinguen las siguientes clases de viviendas:

- a) **Vivienda agraria.** La vinculada a instalaciones agroganaderas existentes o de nueva planta. Para que se le considere tal carácter debe vincularse a explotaciones agropecuarias que dispongan de instalaciones con una superficie edificada superior a 300 m<sup>2</sup>, situarse en la misma parcela que dicha instalaciones o en parcela colindante y no distar de las mismas más de 25 m, y demostrar la condición reglada de la explotación agropecuaria a que se vincula.
- b) **Vivienda familiar.** Se considera así a la que no se atiene a las condiciones especificadas en el apartado anterior.

## □ ARTÍCULO 436. CONDICIONES GENERALES

1. Para las viviendas de nueva planta que puedan autorizarse según este PGOU, se establecen las siguientes condiciones:
  - a) Parcela mínima para la edificación:
    - SR.PO-1: La existente
    - SR.PO-2: 6.000 m<sup>2</sup> (unidad mínima de cultivo)
  - b) Ocupación máxima:
    - Parcela  $\leq$  3.000 m<sup>2</sup> : 20% de la superficie de la parcela.
    - Parcela  $>$  3.000 m<sup>2</sup> : 15% de la superficie de la parcela.
  - c) Altura máxima de la edificación: 2 plantas y 7 m a cornisa o cara inferior del alero, con un máximo de 9 m a cumbre medidos desde cualquier punto del terreno en contacto con la edificación.
  - d) Superficie máxima edificable: 300 m<sup>2</sup>
  - e) Frente mínimo a viario público: 10 m.
  - f) Retranqueo de la edificación:
    - A las fincas colindantes: 5 m.
    - Los cerramientos de parcela se situarán de tal manera que la distancia mínima al eje del vial o camino sea de 4 m, debiendo los propietarios ceder gratuitamente al Ayuntamiento, y acondicionar, con esos límites, los terrenos necesarios para la ampliación del viario preexistente.En cualquier caso, deberán cumplirse los retranqueos establecidos en la Ley de Carreteras de Cantabria.
2. Además de las especificaciones concretas recogidas en las presentes Normas Urbanísticas, toda vivienda deberá cumplir las condiciones de dimensiones, aislamientos, higiénico sanitarias, etc, exigidas por el CTE y resto de la normativa sectorial vigente.

3. Las condiciones de separación reguladas para otros usos en relación con las viviendas más próximas, industrias, cementerios, etc, serán también exigibles para las nuevas viviendas cuando éstas pretendan implantarse en la proximidad de un uso existente que así lo determine.
4. En lo no previsto se estará a lo dispuesto para el uso de vivienda en el Suelo Urbano.

#### **▣ ARTÍCULO 437. AMPLIACIÓN DE VIVIENDAS EXISTENTES**

1. Sin perjuicio de lo que se determine para cada categoría del suelo rústico, las viviendas existentes que no se encuentren fuera de ordenación, ni incumplan las distancias y retranqueos exigidas por la legislación de carreteras, podrán ampliarse cumpliendo las condiciones exigidas a las construcciones de nueva planta, tales como ocupación máxima, altura máxima, retranqueos, etc, establecidas en el Artículo anterior.
2. La ampliación de viviendas deberá cumplir las siguientes condiciones:
  - a) Resolverán el acceso rodado con arreglo a las condiciones señaladas en estas Normas.
  - b) En ningún caso la parcela ocupada procederá de una segregación, o se encontrará sobre categorías de suelo para las que se fijen condiciones más restrictivas.

#### **▣ ARTÍCULO 438. REFORMA DE VIVIENDAS EXISTENTES**

1. Se entenderá por reforma de vivienda el conjunto de obras dirigidas a mejorar las condiciones de habitabilidad de las viviendas ocupadas o a la reocupación de las deshabitadas, siempre y cuando ello no suponga ampliación volumétrica ni transformación de las características tipológicas de la edificación contraria a lo dispuesto en estas Normas.
2. La reforma de la vivienda preexistente a la entrada en vigor de este PGOU tiene carácter de Uso Permitido con las limitaciones establecidas para cada una de las categorías de Suelo Rústico.

#### **▣ ARTÍCULO 439. CAMBIO DE USO A VIVIENDA DE EDIFICACIONES CON OTRO USO**

1. El cambio de uso de las edificaciones tradicionales que actualmente no están destinadas al de vivienda podrá autorizarse cumpliendo las condiciones señaladas en estas Normas para la vivienda de nueva planta.
2. Para la autorización deberá cumplirse lo que en cada categoría de Suelo Rústico se disponga.

#### **□ ARTÍCULO 440. EDIFICACIONES AUXILIARES DE LA VIVIENDA**

1. Se consideran auxiliares de la vivienda las construcciones complementarias destinadas al almacenaje de enseres domésticos y aparcamiento de vehículos, así como las instalaciones deportivas tales como pistas de tenis, piscinas, etc, que no requieran construcciones adicionales para espectadores.
2. Para que una edificación se considere auxiliar de la vivienda, no podrá superar los 50 m<sup>2</sup> de superficie construida, tener altura no superior a 1 planta y 3 m, ni estar separada de la edificación principal de vivienda más de 15 m.
3. Las instalaciones deportivas señaladas anteriormente deberán cumplir una separación mínima a fincas colindantes de 10 m.

## ***Capítulo 3. Condiciones generales de las infraestructuras y de la edificación***

### **□ ARTÍCULO 441. DEFINICIONES**

En cuanto a las definiciones y conceptos referidos en este Capítulo, se aplicarán los significados expresados en el Título II de estas Normas.

---

## **SECCIÓN 1. INFRAESTRUCTURAS**

---

### **□ ARTÍCULO 442. AGUAS**

La autorización de viviendas o actividades de cualquier tipo requerirá la conexión a la red municipal de abastecimiento de agua. No obstante, cuando la red se encuentre a una distancia superior a 1.100 metros de la red municipal se podrá, alternativamente, acometer a otra más lejana, o bien, adoptar una solución propia que sea válida de acuerdo a la legislación autonómica y estatal vigente al respecto. Las actuaciones propias que requieran la captación de aguas de manantiales o cauce del subsuelo mediante la apertura de pozos, deberán solicitar la preceptiva concesión o autorización del Organismo de Cuenca.

### **□ ARTÍCULO 443. SANEAMIENTO**

1. Todas las edificaciones que cuenten con suministro de agua, sea privado o público, deberán contar asimismo con sistema de evacuación de aguas residuales.

2. Cuando el vertido sea de volumen inferior a 10 m<sup>3</sup>/día y no sea posible la conexión a redes públicas o privadas de saneamiento, podrá realizarse a través de fosa séptica.
3. Todo vertido industrial, ganadero o similar que contenga elementos de contaminación química no biodegradable deberá contar con sistemas propios de depuración.

#### ❑ ARTÍCULO 444. ENERGÍA ELÉCTRICA

Todas las edificaciones deberán disponer de suministro de energía eléctrica, excluyéndose únicamente las construcciones agrarias sin cerramiento en la totalidad de su perímetro: galpones y similares.

#### ❑ ARTÍCULO 445. VÍAS DE ACCESO

1. En parcelas que no dispongan de acceso rodado desde una vía pública de manera directa o a través de camino privado no se podrá otorgar licencia para la construcción de edificaciones de ningún tipo, ya sean de carácter residencial o destinadas a cualquiera de los usos y actividades autorizables por estas Normas.
2. El contacto de las fincas con vías públicas clasificadas como carreteras no presupone el derecho de acceso rodado, que está sujeto a las condiciones y tramitación de autorizaciones previas establecidas en la *Ley de Cantabria 5/1996, de 17 de diciembre, de Carreteras (LCC)* y la *Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras (LCE)*.
3. Los caminos de enlace con las vías públicas, a realizar por la iniciativa privada, figurarán formando parte de la documentación del Proyecto de edificación y su ejecución se vinculará a la del propio edificio. Se acondicionarán con un ancho mínimo de calzada de 3 m.

---

## SECCIÓN 2. TRATAMIENTO DE LAS PARCELAS

---

#### ❑ ARTÍCULO 446. MOVIMIENTO DE TIERRAS

1. Los movimientos de tierras necesarios para la implantación de una actividad o edificación deberán de cumplir los siguientes requisitos:
  - a) Los desmontes o terraplenes no podrán tener una altura superior a 2 metros.
  - b) En caso de exigirse dimensiones superiores, deberán de establecerse soluciones escalonadas con bancales cuya altura no supere los 2 metros y la distancia entre los mismos serán de un mínimo de 2 metros y pendientes inferiores al 100 por 100, de forma que la altura total se reparta en varios

- bancales sucesivos, sin que la altura máxima en el interior de la parcela pueda superar 3 metros.
- c) Los movimientos de tierra dentro de una parcela respetarán los desniveles del terreno colindante, sin que sea admisible la formación de muros de contención, estableciendo taludes de transición inferiores al 50 por 100 de pendiente.
  - d) Los movimientos de tierras deberá resolver, dentro del propio terreno, la circulación de las aguas superficiales procedentes de la lluvia o de afloramientos de aguas subterráneas.
  - e) Toda nueva edificación deberá separar su línea de fachada de la base o de la coronación de un desmante o terraplén una distancia mínima de 3 metros.
2. Los movimientos de tierras no se permitirán en zonas donde supongan un impacto indeseable en el paisaje o una perturbación de las condiciones de la vegetación o de la estabilidad y fertilidad del suelo. Si bien esas situaciones pueden producirse en todas las categorías del Suelo Rústico, pues responden a condiciones variables en corta distancia, la norma general en el Suelo Rústico de Especial Protección es la prohibición, siendo tan sólo aceptables cuando su finalidad sea precisamente la mejora de los valores que allí se trata de proteger con el estudio previo que lo justifique y la excepcionalidad que ello supone.

#### ▣ ARTÍCULO 447. CERRAMIENTOS DE FINCAS EDIFICADAS

1. Debe realizarse por medio de alambradas, empalizadas o setos de arbustos.
2. Los cierres no superarán la altura de 2,00 mts. medidos a ambos lados del cierre.
3. En el caso que dicha altura sea excesiva por limitar el campo visual se reducirá a 0,80 mts como máximo (con camino o vial público).
4. Excepcionalmente se permite ejecutar muros de fábrica entorno a edificaciones, con las siguientes condiciones:
  - a) Que la altura del muro no supere 1,20 m. de altura sobre el terreno en cualquiera de sus lados .
  - b) En el lindero con zona pública y entre parcelas en los 3,00 mts. de retranqueo desde la alineación oficial, no sobrepasará la fábrica la altura de 1,20 mts. y se realizará de mampostería o revestimiento semejante sobre muros de hormigón :en el caso que el cerramiento sea también muro de contención de tierras. Y pudiéndose completar su altura con seto o alambrada hasta 2,00 mts. de altura .
  - c) Únicamente se permite cerrar la finca con la ejecución previa de la edificación principal .
5. Los cierres que sean muros de contención del terreno natural pueden ser de hormigón tratado con terminación petrea o escollera debiendo tratarse el

revestimiento de manera que la textura y composición no sean discordantes con el medio natural y las construcciones tradicionales del entorno de Piélagos. Y sin superar en ningún caso los 2,00 mts. de desnivel del terreno colindante medidos desde el interior o exterior de la finca. Podrá admitirse que el basamento de la cerca llegue hasta una altura de 20 cms. por encima de las tierras que sostenga.

6. Los retranqueos de cerramientos se situarán de tal manera que la distancia mínima al límite exterior de calzada, vial o camino sea de 3,00 mts. medidos desde la arista exterior de la explanación de la citada vía. Y sin perjuicio de previsiones más restrictivas contenidas en legislación sectorial y normas de aplicación directa (carreteras, ferrocarriles, costas, ríos, medio ambiente, patrimonio, etc.)
7. Los cierres pueden ser provisionales o fijos. En caso de ser provisionales (estacas de madera o de hormigón clavados directamente en el terreno sin ningún tipo de cimentación).
8. Los retranqueos de cerramientos se situarán de tal manera que la distancia mínima al límite exterior de calzada, vial o camino sea de 3,00 mts desde arista exterior de explanación del anterior, sin perjuicio de previsiones más restrictivas contenidas en legislación sectorial y normas de aplicación directa.

#### ❑ ARTÍCULO 448. CERRAMIENTOS DE FINCAS NO EDIFICADAS

1. Debe realizarse por medio de alambradas, empalizadas o setos de arbustos.
2. Los cierres no superarán la altura de 2,00 mts. medidos a ambos lados del cierre.
3. En el caso que dicha altura sea excesiva por limitar el campo visual se reducirá a 0,80 mts. como máximo (con camino o vial público).
4. Los cierres que sean muros de contención del terreno pueden ser de hormigón tratado con terminación petrea o escollera debiendo tratarse el revestimiento de manera que la textura y composición no sean discordantes con el medio natural y las construcciones tradicionales del entorno de Piélagos. Y sin superar en ningún caso los 3,00 mts. de desnivel del terreno colindante medidos desde el interior o exterior de la finca. Podrá admitirse que el basamento de la cerca llegue hasta una altura de 20 cms. por encima de las tierras que sostenga.
5. Los retranqueos de cerramientos se situarán de tal manera que la distancia mínima al límite exterior de calzada, vial o camino sea de 3,00 mts. medidos desde la arista exterior de la explanación de la citada vía. Y sin perjuicio de previsiones más restrictivas contenidas en legislación sectorial y normas de aplicación directa (carreteras, ferrocarriles, costas, ríos, medio ambiente, patrimonio, etc.)
6. Los cierres pueden ser provisionales o fijos. En caso de ser provisionales (estacas de madera o de hormigón clavados directamente en el terreno sin ningún tipo de cimentación).
7. Los retranqueos de cerramientos se situarán de tal manera que la distancia mínima al límite exterior de calzada, vial o camino sea de 3,00 mts desde arista exterior de explanación del anterior, sin perjuicio de previsiones más

restrictivas contenidas en legislación sectorial y normas de aplicación directa .

8. Las meras delimitaciones de fincas rústicas con alambre, hitos o mojones no están sujetas a licencia municipal ni al respecto de retranqueo alguno .

---

## **SECCIÓN 3. CONDICIONES GENERALES, DE COMPOSICIÓN Y ESTÉTICAS DE LAS EDIFICACIONES**

---

### **SUBSECCIÓN 3A. GENERALIDADES**

---

#### **▣ ARTÍCULO 449. CONDICIONES GENERALES**

1. En cuanto a las facultades otorgadas al planeamiento para la regulación de condiciones estéticas o de composición de las edificaciones y los criterios para su aplicación, se estará a lo dispuesto en el Título I de estas Normas.
2. Las condiciones que a continuación se establecen serán aplicables sobre cualquier edificación que se sitúe en el Suelo Rústico.

#### **▣ ARTÍCULO 450. CONDICIONES DE LOCALIZACIÓN**

Además de cumplir el resto de las condiciones generales expresadas en estas Normas, en cualquier caso deberá justificarse la idoneidad del emplazamiento elegido para la construcción de las edificaciones en base a su relación con el paisaje circundante, evitando con ello que se produzcan efectos negativos sobre el mismo.

#### **▣ ARTÍCULO 451. ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN**

1. En todas las Categorías de Suelo Rústico se establecen las siguientes alturas máximas de la edificación:
  - a) Edificación de uso residencial: 2 plantas y 7 m a cornisa o cara inferior del alero, con un máximo de 9 m a cumbre medidos desde cualquier punto del terreno en contacto con la edificación.
  - b) Edificación agraria, ganadera o industrial: 1 planta o 4,5 m a cornisa y 6,0 m a coronación.
  - c) Resto de las edificaciones independientes o anexas destinadas a otros usos: 1 planta y 3 m a cornisa.
2. Dichas alturas se consideraran, en todos los casos, medidas tal y como se determina en el Título II de estas Normas.

## **SUBSECCIÓN 3B. CONDICIONES ESTÉTICAS**

---

### **❑ ARTÍCULO 452. CRITERIOS GENERALES**

1. Las construcciones habrán de adaptarse al ambiente en que estuvieran situadas y a tal efecto:
  - a) Las construcciones en lugares inmediatos o que formen parte de un grupo de edificios de carácter artístico, histórico, arqueológico, típico o tradicional, habrán de armonizar con el mismo. De igual modo, cuando sin existir conjunto de edificios, hubiera alguno de gran importancia o calidad de los caracteres indicados.
  - b) En los lugares de paisaje abierto y natural, o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos rurales edificados de las características antes citadas y en las inmediaciones de las carreteras y caminos de trayecto pintoresco, no se permitirá que la situación, masa, altura de los edificios, muros y cierres, o la instalación de otros elementos, limite el campo visual para su contemplación, rompa la armonía del paisaje o desfigure la perspectiva propia del mismo.
2. Estos mandatos que se desarrollan en el conjunto de las disposiciones de este Capítulo, exigen, para su cumplimiento, que toda solicitud de licencia o autorización de edificación justifique documentalmente la sujeción a los mismos con la presentación de fotografías o dibujos del entorno y de las edificaciones tradicionales más próximas.

### **❑ ARTÍCULO 453. COMPOSICIÓN**

1. En aplicación de los principios estéticos recogidos en el Artículo anterior, las edificaciones en el Suelo Rústico deberán adaptarse al diseño tradicional de la arquitectura popular, armonizando con ésta, sin que ello suponga una estricta repetición mimética de sus elementos morfológicos.
2. Los materiales se utilizarán en su auténtica expresividad, sin falseamientos.

### **❑ ARTÍCULO 454. PARAMENTOS EXTERIORES**

1. No se autoriza el empleo de fábricas de ladrillo sin revestir, el aplacado completo de fachadas con elementos vitrocerámicos o de acabado metálico brillante y reflectante.
2. Las medianerías entre distintas edificaciones que permanezcan al descubierto deberán tratarse de igual forma o con materiales que armonicen con las fachadas, prohibiéndose expresamente, en este caso, el empleo de materiales bituminosos, de fibrocemento o de acabado metálico.
3. En los edificios de vivienda y otros usos compatibles con ella, se deberá renunciar a la creación de grandes vanos a modo de escaparates, y no serán tampoco autorizables los elementos de reclamo, publicidad, rótulos y

similares que por sus dimensiones y diseño resulten extraños a la tipología edificatoria del medio rural.

4. Las carpinterías serán de madera o perfil metálico lacado mate. No se autoriza el empleo de aluminio en su color. La madera, si se emplea en su aspecto natural, sin pintar, deberá ser de gran calidad y amplia sección, en caso contrario, deberá pintarse en tonos oscuros o claros según predominen en la zona, y siempre en acabado mate.
5. La pintura de elementos metálicos tales como barandillas, etc, se realizará en tonos oscuros próximos al color del hierro forjado.
6. En el caso de edificaciones auxiliares, las fachadas y cubiertas visibles desde el viario o zonas libres públicas recibirán el mismo tratamiento que las de la edificación principal.

#### ▣ ARTÍCULO 455. CUBIERTAS

1. No se autoriza como solución constructiva única la de cubierta plana. La cubrición de las edificaciones se realizará con faldones inclinados, cuyo encuentro entre sí se resolverá mediante caballetes horizontales o limas, pero en ningún caso mediante paramentos verticales.

El canto de los aleros no superará los 15 cm de espesor.

2. Como material de cubrición, en las edificaciones de vivienda y en las auxiliares o destinadas a usos compatibles con ésta, se utilizará la teja cerámica en cualquiera de sus tipos.
3. En los asentamientos rurales en los que se demuestre la existencia de buhardas, se admitirá la incorporación de éstas en la construcción de nuevas edificaciones o reforma de las existentes cuando se destine la planta de bajocubierta al uso de vivienda. Su frente no superará una longitud máxima de 1,50 m y su altura no será superior a 1,20 m, medida desde la intersección con el faldón de la cubierta. La separación mínima entre buhardas será de 2 m y la suma de las longitudes de todas ellas no superará nunca el tercio de la longitud de la fachada a la que den frente.
4. Cuando la planta bajo-cubierta no se destine al uso de vivienda o no pueda autorizarse la construcción de buhardas, la iluminación y ventilación de la misma podrá resolverse a través de lucernarios practicados sobre el mismo plano inclinado de la cubierta, cuya superficie, medida según dicho plano, no superará 1 m<sup>2</sup>, salvo que se trate de recintos de escaleras o de edificios destinados a usos distintos del de vivienda. La cubrición los lucernarios podrá realizarse con materiales traslúcidos o transparentes no coloreados.
5. La disposición de los faldones de la cubierta será tal que las fachadas rematadas en hastial nunca sean las más largas del perímetro, excepto en el caso de que esa fachada coincida con la línea de máxima pendiente del terreno y entre sus extremos exista desnivel igual o superior a una planta completa.

## ❑ ARTÍCULO 456. PUBLICIDAD

1. La publicidad y decoración de establecimientos comerciales o industriales, deberá respetar criterios de armonía general con el conjunto del edificio o referirse tan sólo a las zonas de la construcción sobre las que se realicen, y no al edificio completo, si en él se desarrollan otros usos.
2. La colocación de carteles, soportes y vallas publicitarias de las denominadas de publicidad exterior, se ajustarán a las determinaciones de la legislación específica vigente.
3. Asimismo, queda prohibida la publicidad pintada sobre elementos naturales, bien sean bordes de carreteras, o partes visibles del territorio.
4. Las presentes condiciones para publicidad implican la condición de fuera de ordenación para las instalaciones que no se ajusten a ellas, imponiéndose la caducidad de sus autorizaciones periódicas y la obligación de retirarlas o desmontarlas.

## ❑ ARTÍCULO 457. REHABILITACIONES Y REFORMAS

1. Cuando se actúe sobre restos de edificaciones existentes de tipología tradicional, y con independencia del uso al que se destinen, se valorará la conservación de los muros de mampostería o sillares de piedra como elementos estructurales o de cerramiento, los elementos de carpintería de armar, cubiertas etc, integrándolos adecuadamente en el diseño de la nueva edificación sin que ello suponga la renuncia al aprovechamiento urbanístico reconocido en estas Normas.
2. Si la actuación supone la ampliación de un edificio principal, de carácter tradicional, ésta deberá cumplir las siguientes condiciones:
  - a) Mantener las líneas de referencia de la composición, aleros, impostas, recercados, ritmos y proporciones de huecos, etc.
  - b) Utilizar los mismos materiales de fachada, o enfoscados que guarden textura y color armónicos con el edificio principal.
  - c) La cubierta, si no pudiera resolverse como prolongación de la existente, mantendrá, en trazado y pendientes, los criterios del edificio principal, así como el material, que deberá ser igual en tipología y color del existente.
  - d) Los materiales de cierre y seguridad, ventanas, puertas, etc, deberán guardar especial armonía con los anteriores.

## ❑ ARTÍCULO 458. EDIFICACIONES AGRARIAS, GANADERAS O INDUSTRIALES

1. Las edificaciones agrarias, ganaderas o industriales que hayan de ubicarse en el medio rural se adecuarán al ambiente de dicho medio y al paisaje circundante, respetando los siguientes criterios:

- a) Altura máxima de 1 planta o 4,5 m a cornisa y 6,0 m a cumbre. Por encima de dicha altura sólo se permitirá la construcción de los elementos técnicos propios de la actividad.
- b) Se evitarán las alineaciones rectas que produzcan longitudes de sus fachadas superiores a 30 m, debiendo quebrar las mismas, mediante el fraccionamiento compositivo de sus fachadas, de forma que sin perder la unidad de actuación ni impedir la normal utilización o desarrollo de la actividad a la que se destine el edificio, éste refleje una escala de conjunto asimilable a la de la edificación tradicional.
- c) La cubrición de los edificios se realizará mediante el trazado de dos o más faldones inclinados, pudiendo emplear además de los materiales anteriormente señalados u otro tipo de placas simples o compuestas, coloreados de forma que su entonación general se asimile al del color tradicional de la teja cerámica.
- d) Los cierres de parcela se ajustarán a las condiciones anteriormente señaladas con carácter general.



## ***Capítulo 4. Condiciones particulares de cada categoría de Suelo Rústico***

---

### **SECCIÓN 1. SUELO RÚSTICO DE ESPECIAL PROTECCIÓN**

---

#### **▣ ARTÍCULO 459. DEFINICIÓN**

1. El presente PGOU zonifica como Suelo Rústico de Especial Protección los terrenos en los que se da alguna de las circunstancias señaladas en el Artículo 108 de la LOTRUS. Por lo tanto, se incluyen en esta categoría, la de máxima protección en el ámbito del PGOU, aquellas áreas merecedoras de protección ambiental, por sus valores naturales, paisajísticos, históricos, etc.
2. La destrucción accidental de los elementos naturales de la flora, fauna o aguas, no modificará su consideración de Especial Protección.
3. El Suelo Rústico de Especial Protección está formado por las áreas denominadas **SR.P(X)**, donde X variará en función del tipo de protección a que aluda, tal como figura en los planos P3 de Clasificación del Suelo de este PGOU.

#### **▣ ARTÍCULO 460. DIVISIÓN**

A efectos de este PGOU y en su ámbito de aplicación se diferencian las siguientes categorías de Suelo Rústico de Especial Protección:

- a) SR de Especial Protección Intermareal (SR.PI)
- b) SR de Especial Protección de Riberas (SR.PR)
- c) SR de Especial Protección Ecológica (SR.PE)

- d) SR de Especial Protección de Áreas Naturales (SR.PN)
- e) SR de Especial Protección Litoral (SR.PL)
- f) SR de Especial Protección Forestal (SR.PF)
- g) SR de Especial Protección Minera (SR.PM)
- h) SR de Especial Protección Agraria (SR.PA)
- i) SR de Especial Protección de Infraestructuras (SR.PIF)

#### ❑ **ARTÍCULO 461. PORN DE LAS DUNAS DE LIENCRES, ESTUARIO DEL PAS Y COSTA QUEBRADA**

1. Hasta la entrada en vigor del PORN de las Dunas de Liencres, Estuario del Pas y Costa Quebrada (PORN-D), las superficies incluidas en su ámbito tal y como se define en la Orden GAN/51/2012<sup>1</sup> estarán sujetas al régimen preventivo establecido en el artículo 59 de la Ley 4/2006 de Conservación de la Naturaleza<sup>2</sup>, y en el artículo 5 de la Orden GAN/67/2006<sup>3</sup>, que determina que:
  - a) Durante la tramitación del PORN-D no podrán realizarse actos que supongan una transformación sensible de la realidad física y/o biológica dificultando o incluso impidiendo la posterior consecución de los objetivos del PORN-D.
  - b) El otorgamiento de cualquier autorización, licencia o concesión referida a los terrenos y/o construcciones localizados en el ámbito del PORN-D estará condicionado a informe favorable previo de la Consejería competente en la materia.
2. Una vez el PORN-D entre en vigor, sus determinaciones regirán sobre las del PGOU en todo aquello en que resultaren contradictorias.

#### **SUBSECCIÓN 1A. SR DE ESPECIAL PROTECCIÓN INTERMAREAL (SR.PI)**

##### ❑ **ARTÍCULO 462. DEFINICIÓN**

1. El *Suelo Rústico de Especial Protección Intermareal* (SR.PI) está formado por las áreas denominadas **SR.PI** en los planos P3 de Clasificación del Suelo del PGOU.

---

<sup>1</sup> Orden GAN/51/2012, de 8 de agosto, por la que se modifica la Orden GAN/67/2006, de 21 de julio, por la que se acuerda la iniciación del proceso de elaboración y aprobación del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de las Dunas de Liencres, Estuario del Pas y Costa Quebrada.

<sup>2</sup> Ley de Cantabria 4/2006, de 19 de mayo, de Conservación de la Naturaleza de Cantabria

<sup>3</sup> Orden GAN/67/2006, de 21 de julio, por la que se acuerda la iniciación del proceso de elaboración y aprobación del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de las Dunas de Liencres, Estuario del Pas y Costa Quebrada

2. Se corresponde con las áreas en que el escenario costero se prolonga por rías y estuarios generando formas asociadas a la dinámica fluvio-marina, compartiendo sus mismas características y valores de conservación.

#### ❑ ARTÍCULO 463. CONDICIONES GENERALES

1. La utilización del suelo que forme parte del Suelo Rústico de Especial Protección Intermareal se regulará de acuerdo a lo dispuesto en la *Ley de Cantabria 2/2004, de 27 de septiembre, del Plan de Ordenación del Litoral (POL)*, sin perjuicio de lo establecido por la legislación sectorial aplicable, *Ley 22/88 de Costas y RD 876/2014 por el que se aprueba el Reglamento General de Costas*.
2. Los usos en el Suelo Rústico de Especial Protección Intermareal se ajustarán a lo dispuesto en los Artículos 28 y 30 de la citada *Ley de Cantabria 2/2004*.

#### ❑ ARTÍCULO 464. USOS PERMITIDOS

En el SR.PI se consideran *Usos Permitidos* los que se enumeran a continuación:

- a) Usos preexistentes
  - Obras de conservación y mantenimiento de infraestructuras, equipamientos, edificaciones, instalaciones, actividades y procesos industriales.
  - Obras de mejora de conservación, mantenimiento y mejora de las instalaciones y servicios públicos existentes.
- b) Otros
  - Los servicios e instalaciones temporales susceptibles de localizarse en el Dominio Público Marítimo Terrestre de acuerdo a lo dispuesto en la *Ley de Costas* y, en general, todos los usos y actividades relacionados con la protección, restauración y uso público del Dominio Público que se acomoden a lo dispuesto en la legislación de costas vigente.

#### ❑ ARTÍCULO 465. USOS AUTORIZABLES

En el SR.PI se consideran *Usos Autorizables* los que se enumeran a continuación:

- a) Actividades de acuicultura
  - Las actividades de acuicultura marina, reguladas en estas Normas y las construcciones e instalaciones relacionadas con dichas actividades, cuando sean imprescindibles para el desarrollo de la actividad, de acuerdo a lo dispuesto en el Artículo 30 del POL.
- b) Infraestructuras

- El trazado subterráneo de infraestructuras lineales de transporte de energía, comunicaciones, abastecimiento de agua o saneamiento cuando no sea posible dar el servicio sin que la canalización discorra por otra categoría de suelo de menor valor ambiental.
  - Todas aquellas infraestructuras declaradas de utilidad pública que no puedan localizarse en categorías de suelo de menor valor ambiental.
- c) Otros
- Instalaciones asociadas a actividades científicas, de investigación, información e interpretación directamente vinculadas con el carácter propio del río Pas.

#### ❑ ARTÍCULO 466. USOS PROHIBIDOS

Con carácter general en el SR.PI se consideran *Usos Prohibidos* todos los restantes definidos en estas Normas Urbanísticas.

### **SUBSECCIÓN 1B. SR DE ESPECIAL PROTECCIÓN DE RIBERAS (SR.PR)**

---

#### ❑ ARTÍCULO 467. DEFINICIÓN

1. El *Suelo Rústico de Especial Protección de Riberas* (SR.PR) está formado por las áreas denominadas **SR.PR** en los planos P3 de Clasificación del Suelo del PGOU.
2. Se incluyen en esta categoría los terrazgos y espacios de ribera correspondientes al área de inundación fluvial. Se corresponde con el espacio asociado a la dinámica intermareal y fluvial.

#### ❑ ARTÍCULO 468. USOS PERMITIDOS

En el SR.PR se consideran *Usos Permitidos* los que se enumeran a continuación:

- a) Actividades agrarias
  - Las actividades agrarias cuando no requieran edificación de ningún tipo, incluso las construcciones menores definidas como galpones y casetas de aperos y los invernaderos definidos en estas Normas.
- b) Usos preexistentes
  - Obras de conservación y mantenimiento de infraestructuras, equipamientos, edificaciones, instalaciones, actividades y procesos industriales.

- Obras de mejora de conservación, mantenimiento y mejora de las instalaciones y servicios públicos existentes.
- c) Otros
  - Los servicios e instalaciones temporales susceptibles de localizarse en el Dominio Público Marítimo Terrestre de acuerdo a lo dispuesto en la *Ley de Costas* y, en general, todos los usos y actividades relacionados con la protección, restauración y uso público del Dominio Público que se acomoden a lo dispuesto en la legislación de costas vigente.

#### ▣ ARTÍCULO 469. USOS AUTORIZABLES

En el SR.PR se consideran *Usos Autorizables* los que se enumeran a continuación:

- a) Actividades agrarias
  - Las construcciones definidas como galpones y casetas de aperos en estas Normas. En ningún caso dichas construcciones podrán dotarse de servicios, ni acompañarse de obras de cimentación significativas ni de cualquier otro elemento que pueda dar lugar a su consolidación como edificaciones.
  - La instalación de viveros e invernaderos, no pudiendo acompañarse de edificación permanente distinta de las casetas de aperos y los galpones ya comentados.
- b) Actividades de acuicultura
  - Las actividades de acuicultura marina y continental regulados en estas Normas respectivamente, y las construcciones e instalaciones relacionadas con dichas actividades, de acuerdo a lo dispuesto en el Artículo 31 del POL.
- c) Actividades forestales
  - Las repoblaciones forestales predominantemente con especies autóctonas. Se considerará prohibida cualquier nueva plantación que no sea de especies autóctonas.
- d) Infraestructuras
  - La apertura de nuevas sendas o caminos de uso exclusivamente peatonal.
  - La apertura de nuevas carreteras y caminos vecinales cuando ello permita la eliminación de tramos con mayor impacto ambiental y/o sean necesarias para el servicio de la población local.

- El trazado subterráneo de infraestructuras lineales de transporte de energía, comunicaciones, abastecimiento de agua o saneamiento cuando no sea posible dar el servicio sin que la canalización discorra por otra categoría de suelo de menor valor ambiental.
  - Todas aquellas infraestructuras declaradas de utilidad pública que no puedan localizarse en categorías de suelo de menor valor ambiental.
- e) Actividades de ocio
- Las áreas recreativas.
  - Las instalaciones deportivas al aire libre. Si la instalación tuviera vocación de servicio supramunicipal deberá de tramitarse un Plan Especial.
- f) Usos preexistentes:
- Obras de rehabilitación de edificaciones preexistentes no declaradas fuera de ordenación, incluidas las viviendas, siempre que no supongan incremento de volumen ni alteren sus caracteres tipológicos.
- g) Otros:
- Instalaciones asociadas a actividades científicas, de investigación, información e interpretación directamente vinculadas con aquellas características de los terrenos que los hacen merecedores de protección.

#### ❑ ARTÍCULO 470. USOS PROHIBIDOS

Con carácter general en el SR.PR se consideran *Usos Prohibidos* todos los restantes definidos en estas Normas Urbanísticas.

### SUBSECCIÓN 1C. SR DE ESPECIAL PROTECCIÓN ECOLÓGICA (SR.PE)

#### ❑ ARTÍCULO 471. DEFINICIÓN

1. El *Suelo Rústico de Especial Protección Ecológica* (SR.PE) está formado por las áreas denominadas SR.PE en los planos P3 de Clasificación del Suelo del PGOU.
2. Se incluyen en esta categoría espacios cuyo carácter físico dominante es la vegetación autóctona, especialmente vegetación de ribera.

#### ❑ ARTÍCULO 472. USOS PERMITIDOS

En el SR.PE se consideran *Usos Permitidos* los que se enumeran a continuación:

a) Usos preexistentes

- Obras de conservación y mantenimiento de infraestructuras, equipamientos, edificaciones, instalaciones, actividades y procesos industriales.
- Obras de mejora de conservación, mantenimiento y mejora de las instalaciones y servicios públicos existentes.

▣ **ARTÍCULO 473. USOS AUTORIZABLES**

En el SR.PE se consideran *Usos Autorizables* los que se enumeran a continuación:

a) Actividades forestales

- Las repoblaciones forestales predominantemente con especies autóctonas.  
Se considerará prohibida cualquier nueva plantación que no sea de especies autóctonas.

b) Infraestructuras

- La apertura de nuevas sendas o caminos de uso exclusivamente peatonal.
- La apertura de nuevas carreteras y caminos vecinales cuando ello permita la eliminación de tramos con mayor impacto ambiental o sean necesarias para el servicio de la población local.
- El trazado subterráneo de infraestructuras lineales de transporte de energía, comunicaciones, abastecimiento de agua o saneamiento cuando no sea posible dar el servicio sin que la canalización discorra por otra categoría de suelo de menor valor ambiental.
- Las infraestructuras de comunicación radioeléctrica en las condiciones que se señalan en estas Normas.
- Todas aquellas infraestructuras declaradas de utilidad pública que no puedan localizarse en categorías de suelo de menor valor ambiental.

c) Turismo rural

- Las obras de rehabilitación y cambio de uso para fines de ocio y turismo rural de edificaciones que sean elementos del patrimonio cultural y etnográfico, reconocidos administrativamente, a los que alude el Artículo 44.1.d) de la LOTRUS.

d) Usos preexistentes:

- Obras de rehabilitación de edificaciones preexistentes no declaradas fuera de ordenación, incluidas las viviendas, siempre que no supongan

incremento de volumen ni alteren sus caracteres tipológicos.

e) Otros:

- Instalaciones asociadas a actividades científicas, de investigación, información e interpretación directamente vinculadas con aquellas características de los terrenos que los hacen merecedores de protección.

#### ❑ ARTÍCULO 474. USOS PROHIBIDOS

Con carácter general en el SR.PE se consideran *Usos Prohibidos* todos los restantes definidos en estas Normas Urbanísticas.

### SUBSECCIÓN 1D. SR ESPECIAL PROTECCIÓN DE ÁREAS NATURALES (SR.PN)

---

#### ❑ ARTÍCULO 475. DEFINICIÓN

1. El *Suelo Rústico de Especial Protección de Áreas Naturales* (SR.PN) está formado por las áreas denominadas **SR.PN** en los planos P3 de Clasificación del Suelo del PGOU.
2. Se incluyen en esta categoría aquellas áreas merecedoras de protección ambiental por sus valores naturales o paisajísticos.

#### ❑ ARTÍCULO 476. USOS PERMITIDOS

En el SR.PN se consideran *Usos Permitidos* los que se enumeran a continuación:

a) Actividades agrarias

- Las actividades agrarias cuando no requieran edificación de ningún tipo, incluso las construcciones menores definidas como galpones, casetas de aperos y los invernaderos definidos en estas Normas.

b) Usos preexistentes

- Obras de conservación y mantenimiento de infraestructuras, equipamientos, edificaciones, instalaciones, actividades y procesos industriales.
- Obras de mejora de conservación, mantenimiento y mejora de las instalaciones y servicios públicos existentes.

c) Otros

- Los servicios e instalaciones temporales susceptibles de localizarse en el Dominio Público Marítimo Terrestre de acuerdo a lo dispuesto en la *Ley de*

*Costas* y, en general, todos los usos y actividades relacionados con la protección, restauración y uso público del Dominio Público que se acomoden a lo dispuesto en la legislación de costas vigente.

## ▣ ARTÍCULO 477. USOS AUTORIZABLES

En el SR.PN se consideran *Usos Autorizables* los que se enumeran a continuación:

- a) Actividades agrarias:
  - Las construcciones menores definidas como galpones y casetas de aperos en estas Normas.
  - La ampliación de las instalaciones y edificaciones agrarias existentes a la entrada en vigor de este PGOU, sin que sea admisible un incremento de la superficie edificada superior al 20%.  
Será necesario demostrar el carácter reglado de la explotación.
- b) Actividades forestales:
  - Las nuevas repoblaciones de terrenos de uso agrícola o forestales desarbolados con especies autóctonas, en las condiciones que se señalan en estas Normas.  
Se considerarán prohibidas las nuevas repoblaciones con especies no autóctonas.
  - No se autorizará la roturación de terrenos forestales para su transformación al uso agrícola.
- c) Infraestructuras
  - La apertura de nuevas sendas o caminos de uso exclusivamente peatonal.
  - La apertura de nuevas carreteras y caminos vecinales cuando ello permita la eliminación de tramos con mayor impacto ambiental o sean necesarias para el servicio de la población local.
  - El trazado subterráneo de infraestructuras lineales de transporte de energía, comunicaciones, abastecimiento de agua o saneamiento cuando no sea posible dar el servicio sin que la canalización discurra por otra categoría de suelo de menor valor ambiental.
  - Las infraestructuras de comunicación.
  - Todas aquellas infraestructuras declaradas de utilidad pública que no puedan localizarse en categorías de suelo de menor valor ambiental.
- d) Actividades de ocio

- Las áreas recreativas, siempre que se esté de acuerdo con las determinaciones del Artículo 28 apartado a del POL.
- e) Usos preexistentes:
  - Obras de rehabilitación de edificaciones preexistentes no declaradas fuera de ordenación, incluidas las viviendas, siempre que no supongan incremento de volumen ni alteren sus caracteres tipológicos.
- f) Otros:
  - Instalaciones asociadas a actividades científicas, de investigación, información e interpretación directamente vinculadas con aquellas características de los terrenos que los hacen merecedores de protección.

#### ❑ ARTÍCULO 478. USOS PROHIBIDOS

Con carácter general en el SR.PN se consideran *Usos Prohibidos* todos los restantes definidos en estas Normas Urbanísticas.

### SUBSECCIÓN 1B. SR DE ESPECIAL PROTECCIÓN LITORAL (SR.PL)

#### ❑ ARTÍCULO 479. DEFINICIÓN

El *Suelo Rústico de Especial Protección Litoral* (SR.PL) está formado por las áreas denominadas **SR.PL** en los planos P3 de Clasificación del Suelo del PGOU.

#### ❑ ARTÍCULO 480. CONDICIONES GENERALES

1. La utilización del suelo que forme parte del Dominio Público Marítimo-Terrestre se regulará de acuerdo a lo dispuesto en el Título III de la *Ley 22/88 de Costas* y en el *RD 876/2014 por el que se aprueba el Reglamento General de Costas*. Las obras e instalaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley de Costas, situadas en zona de Dominio Público Marítimo-Terrestre o de servidumbre se regularán por lo dispuesto en la Transitoria Cuarta de la *Ley de Costas*.
2. Los usos en la zona afectada por la servidumbre de protección se ajustarán a lo dispuesto en los Artículos 24 y 25 de la citada *Ley de Costas*, debiendo contar los Usos Permitidos con la autorización de la CROTU, y de los organismos que corresponda, tal y como determina el RD 876/2014.
3. Se deberá garantizar el respeto de las servidumbres de tránsito y de acceso al mar, de acuerdo a lo dispuesto en los Artículos 27 y 28 de la *Ley de Costas* y el cumplimiento de las condiciones señaladas en el Artículo 30 de la misma para la Zona de Influencia.

4. Las instalaciones de la red de saneamiento deberán cumplir las condiciones señaladas en el Artículo 44.6 de la *Ley de Costas* y concordantes de su *Reglamento*.

#### ▣ ARTÍCULO 481. USOS PERMITIDOS

En el SR.PL se consideran *Usos Permitidos* los que se enumeran a continuación:

- a) Actividades agrarias:
  - Las actividades agrarias cuando no requieran edificación de ningún tipo, incluso las construcciones menores definidas como galpones, casetas de aperos y los invernaderos definidos en estas Normas.
- b) Usos preexistentes:
  - Obras de conservación y mantenimiento de infraestructuras, equipamientos, edificaciones, instalaciones, actividades y procesos industriales.
  - Obras de mejora de conservación, mantenimiento y mejora de las instalaciones y servicios públicos existentes.
- c) Otros:
  - Los servicios e instalaciones temporales susceptibles de localizarse en el Dominio Público Marítimo Terrestre de acuerdo a lo dispuesto en la *Ley de Costas* y, en general, todos los usos y actividades relacionados con la protección, restauración y uso público del Dominio Público que se acomoden a lo dispuesto en la legislación de costas vigente.

#### ▣ ARTÍCULO 482. USOS AUTORIZABLES

En el SR.PL se consideran *Usos Autorizables* los que se enumeran a continuación:

- a) Actividades agrarias:
  - Las edificaciones agrarias siempre que no se destinen a uso residencial, y que su superficie sea menor de 300 m<sup>2</sup>.
  - Las construcciones definidas como galpones y casetas de aperos en estas Normas. En ningún caso dichas construcciones podrán dotarse de servicios, ni acompañarse de obras de cimentación significativas ni de cualquier otro elemento que pueda dar lugar a su consolidación como edificaciones.
  - La instalación de viveros e invernaderos, no pudiendo acompañarse de edificación permanente

distinta de las casetas de aperos y los galpones ya comentados.

- La ampliación de las instalaciones y edificaciones agrarias existentes a la entrada en vigor de este PGOU, sin que sea admisible un incremento de la superficie edificada superior al 20%.

Será necesario demostrar el carácter reglado de la explotación.

b) Actividades de acuicultura:

- Las actividades de acuicultura marina, reguladas en estas Normas y las construcciones e instalaciones relacionadas con dichas actividades, de acuerdo a lo dispuesto en el Artículo 34 del POL.

c) Actividades forestales:

- Las nuevas repoblaciones de terrenos de uso agrícola o forestales desarbolados con especies autóctonas, en las condiciones que se señalan en estas Normas.

Se considerarán prohibidas las nuevas repoblaciones con especies no autóctonas.

- La roturación de terrenos forestales para su transformación al uso agrícola, exclusivamente cuando la masa forestal a transformar sea de especies no autóctonas.

d) Infraestructuras:

- La apertura de nuevas sendas o caminos de uso exclusivamente peatonal.
- La apertura de nuevas carreteras y caminos vecinales cuando ello permita la eliminación de tramos con mayor impacto ambiental o sean necesarias para el servicio de la población local o el acceso a la costa.
- El trazado subterráneo de infraestructuras lineales cuando no sea posible dar el servicio sin que la canalización discurra por otra categoría de suelo de menor valor ambiental.
- Todas aquellas infraestructuras declaradas de utilidad pública que no puedan localizarse en categorías de suelo de menor valor ambiental.

e) Equipamientos

- Los equipamientos municipales cuando se sitúen en edificaciones de interés arquitectónico preexistentes a la entrada en vigor de estas Normas.
- Dichos equipamientos podrán ubicarse en edificios de nueva planta cuando se demuestre el interés estratégico de su localización, por vincularse al uso público de las playas: edificios de servicios múltiples

y similares; o por servir al desarrollo de actividades científicas, de investigación, información o interpretación directamente relacionadas con el medio marino y costero.

f) Actividades de ocio

- Las áreas recreativas, que no obstante, podrán ser denegadas por razones ambientales debidamente justificadas.
- Las instalaciones deportivas al aire libre en las condiciones que se determinan en el Artículo 34 del POL. Si la instalación tuviera vocación de servicio supramunicipal deberá de tramitarse un Plan Especial.

g) Turismo rural

- Las obras de rehabilitación y cambio de uso para fines de ocio y turismo rural de edificaciones que sean elementos del patrimonio cultural y etnográfico, reconocidos administrativamente, a los que alude el Artículo 44.1.d) de la LOTRUS.

h) Usos preexistentes:

- Obras de rehabilitación de edificaciones preexistentes no declaradas fuera de ordenación, incluidas las viviendas, siempre que no supongan incremento de volumen ni alteren sus caracteres tipológicos.

i) Otros:

- Instalaciones asociadas a actividades científicas, de investigación, información e interpretación directamente vinculadas con aquellas características de los terrenos que los hacen merecedores de protección.

#### ❑ ARTÍCULO 483. USOS PROHIBIDOS

Con carácter general en el SR.PL se consideran *Usos Prohibidos* todos los restantes definidos en estas Normas Urbanísticas.

### SUBSECCIÓN 1E. SUELO RÚSTICO ESPECIAL PROTECCIÓN FORESTAL (SR.PF)

---

#### ❑ ARTÍCULO 484. DEFINICIÓN

El *Suelo Rústico de Especial Protección Forestal* (SR.PF) está formado por las áreas denominadas **SR.PF** en los planos P3 de Clasificación del Suelo del PGOU.

## ❑ ARTÍCULO 485. USOS PERMITIDOS

En el SR.PF se consideran *Usos Permitidos* los que se enumeran a continuación:

- a) Actividades agrarias
  - Las actividades agrarias cuando no requieran edificación.
  - Las construcciones definidas como galpones, casetas de aperos e invernaderos en estas Normas. En ningún caso dichas construcciones podrán dotarse de servicios que vayan más allá del abastecimiento de agua, acompañarse de obras de cimentación significativas ni de cualquier otro elemento que pueda dar lugar a su consolidación como edificaciones.
- b) Actividades forestales
  - Las repoblaciones forestales de cualquier tipo, en las condiciones que se señalan en estas Normas.
  - La roturación de terrenos forestales para su transformación en uso agrícola. Se considera prohibida la roturación de terrenos forestales cuando se trate de masas autóctonas.
- c) Actividades extractivas
  - Las actividades extractivas. A pesar de su consideración como Uso Permitido, el Ayuntamiento podrá denegar la licencia municipal cuando se estime que la actividad no es procedente por razones ambientales que se justificarán debidamente.
- d) Actividades industriales
  - Las industrias definidas como de transformación y almacenaje de productos agrarios y forestales.
- e) Actividades de ocio
  - Las áreas recreativas, que no obstante, tal y como se señala en ese mismo Artículo, podrán ser no autorizadas por razones ambientales debidamente justificadas.
- f) Vivienda
  - La reforma y la ampliación de la vivienda existente.
  - La edificación auxiliar de la vivienda, cuando se trate de una vivienda preexistente y en las condiciones que se señalan en estas Normas.
- g) Usos preexistentes
  - Las obras de conservación, mantenimiento y mejora de infraestructuras, equipamientos, edificaciones o

instalaciones existentes, cuando ello no se acompañe de ampliación volumétrica de las edificaciones.

## ▣ ARTÍCULO 486. USOS AUTORIZABLES

En el SR.PF se consideran *Usos Autorizables* los que se enumeran a continuación:

- a) Actividades agrarias
  - La ampliación de las instalaciones y edificaciones agrarias existentes a la entrada en vigor de este PGOU, sin que sea admisible un incremento de la superficie edificada superior al 20%.  
Será necesario demostrar el carácter reglado de la explotación.
- b) Actividades de acuicultura
  - Las actividades de acuicultura en aguas continentales.
- c) Infraestructuras
  - Cualquiera de las infraestructuras consideradas en estas Normas Urbanísticas.
- d) Usos específicos
  - Los usos específicos de necesaria implantación en suelo rústico definidos en estas Normas como cementerios y vertederos de tierras, áridos y escombros de obra excepto los puntos limpios.
- e) Actividades extractivas
  - Las actividades extractivas definidas como aprovechamientos de aguas minerales y termales.
- f) Actividades industriales:
  - Los depósitos al aire libre cuando por su naturaleza peligrosa deban ubicarse alejados de áreas pobladas. Deberán ubicarse en parcelas con acceso a viario público, sin que sea admisible la apertura de nuevos viales.
  - Las centrales de biomasa.
  - La ampliación de las instalaciones y edificaciones industriales existentes a la entrada en vigor de este PGOU, sin que sea admisible un incremento de la superficie edificada superior al 20%.
- g) Actividades de ocio
  - Las instalaciones para el ocio o la práctica deportiva al aire libre. Si la instalación tuviera vocación de servicio supramunicipal deberá de tramitarse un Plan Especial.

h) Turismo rural

- Las obras de rehabilitación y cambio de uso para fines de ocio y turismo rural de edificaciones que sean elementos del patrimonio cultural y etnográfico, reconocidos administrativamente, a los que alude el Artículo 44.1.d) de la LOTRUS.

j) Usos preexistentes:

- Obras de reconstrucción, rehabilitación, renovación y reforma de edificaciones preexistentes no declaradas fuera de ordenación, siempre que no supongan incremento de volumen ni alteren sus caracteres tipológicos.
- Cambio de uso de edificaciones preexistentes, y las obras a él asociadas siempre que no supongan incremento de volumen ni alteren sus caracteres tipológicos, cuando sea para destinar la edificación a dotación cultural, taller artesanal, o combinación de ambos.

k) Otros:

- Instalaciones asociadas a actividades científicas, de investigación, información e interpretación directamente vinculadas con aquellas características de los terrenos que los hacen merecedores de protección.

## ❑ ARTÍCULO 487. USOS PROHIBIDOS

En el SR.PF se consideran *Usos Prohibidos* todos los restantes definidos en estas Normas Urbanísticas.

## SUBSECCIÓN 1F. SUELO RÚSTICO ESPECIAL PROTECCIÓN MINERA (SR.PM)

### ❑ ARTÍCULO 488. DEFINICIÓN

El *Suelo Rústico de Especial Protección Minera* (SR.PM) está formado por las áreas denominadas **SR.PM** en los planos P3 de Clasificación del Suelo del PGOU.

### ❑ ARTÍCULO 489. USOS PERMITIDOS

En el SR.PM se consideran *Usos Permitidos* los que se enumeran a continuación:

a) Actividades agrarias

- Las actividades agrarias cuando no requieran edificación.

b) Actividades forestales

- Las repoblaciones forestales de cualquier tipo, en las condiciones que se señalan en Normas.
  - Cuando se trate de proyectos de restauración paisajística relacionados con el cierre de la explotaciones, únicamente se permitirá la plantación de especies autóctonas.
- c) Actividades extractivas
- Las actividades extractivas definidas como sin clasificar en estas Normas. A pesar de su consideración como Uso Permitido, el Ayuntamiento podrá denegar la licencia municipal cuando se estime que la actividad no es procedente por razones ambientales que se justificarán debidamente.
- d) Usos preexistentes
- Las obras de conservación, mantenimiento y mejora de infraestructuras, equipamientos, edificaciones o instalaciones existentes, cuando ello no se acompañe de ampliación volumétrica de las edificaciones.

#### ▣ ARTÍCULO 490. USOS AUTORIZABLES

En el SR.PM se consideran *Usos Autorizables* los que se enumeran a continuación:

- a) Infraestructuras
- Cualquiera de las infraestructuras consideradas en estas Normas Urbanísticas.
- b) Usos específicos
- Los vertederos de tierras, áridos y escombros, excepto los puntos limpios.
- c) Actividades extractivas
- Las actividades extractivas definidas como canteras y como aprovechamientos de aguas minerales y termales.
- d) Actividades industriales:
- Los depósitos al aire libre cuando por su naturaleza peligrosa deban ubicarse alejados de áreas pobladas. Deberán ubicarse en parcelas con acceso a viario público, sin que sea admisible la apertura de nuevos viales.
  - La ampliación de las instalaciones y edificaciones industriales existentes a la entrada en vigor de este PGOU.
- l) Usos preexistentes:

- Obras de reconstrucción, rehabilitación, renovación y reforma de edificaciones preexistentes no declaradas fuera de ordenación, siempre que no supongan incremento de volumen ni alteren sus caracteres tipológicos.

m) Otros:

- Instalaciones asociadas a actividades científicas, de investigación, información e interpretación directamente vinculadas con aquellas características de los terrenos que los hacen merecedores de protección.

#### ❑ ARTÍCULO 491. USOS PROHIBIDOS

En el SR.PM se consideran *Usos Prohibidos* todos los restantes definidos en estas Normas Urbanísticas.

### SUBSECCIÓN 1G. SUELO RÚSTICO ESPECIAL PROTECCIÓN AGRARIA (SR.PA)

---

#### ❑ ARTÍCULO 492. DEFINICIÓN

El *Suelo Rústico de Especial Protección Agraria* (SR.PA) está formado por las áreas denominadas **SR.PA** en los planos P3 de Clasificación del Suelo del PGOU.

#### ❑ ARTÍCULO 493. USOS PERMITIDOS

En el SR.PA se consideran *Usos Permitidos* los que se enumeran a continuación:

a) Actividades agrarias

- Las actividades agrarias y la edificación vinculada a las mismas cuando no supere los 300 m<sup>2</sup> de superficie edificada.

Igualmente, las construcciones precarias definidas como galpones, casetas de aperos e invernaderos.

Las citadas edificaciones podrán destinarse al almacenamiento de aperos, insumos y productos de la explotación o a la estabulación de ganado.

- La ampliación de las instalaciones o edificaciones existentes hasta el límite de los 300 m<sup>2</sup>.

b) Actividades forestales

- Las repoblaciones forestales de cualquier tipo, en las condiciones que se señalan en estas Normas.

- La roturación de terrenos forestales para su transformación en uso agrícola. Se considera prohibida la roturación de terrenos forestales cuando se trate de masas autóctonas.
- c) Actividades industriales:
  - Las industrias definidas como de transformación y almacenaje de productos agrarios y forestales.
  - Los talleres artesanales cuando se localicen en edificaciones preexistentes.
- d) Actividades de ocio:
  - Las áreas recreativas que, no obstante, podrán ser no autorizadas por razones ambientales debidamente justificadas.
- e) Vivienda:
  - La ampliación y reforma de la vivienda existente y la edificación auxiliar de la misma.
- f) Usos preexistentes
  - Las obras de conservación, mantenimiento y mejora de infraestructuras, equipamientos, edificaciones o instalaciones existentes, cuando ello no se acompañe de ampliación volumétrica de las edificaciones.

#### ▣ ARTÍCULO 494. USOS AUTORIZABLES

En el SR.PA se consideran *Usos Autorizables* los que se enumeran a continuación:

- a) Actividades agrarias
  - La nueva edificación vinculada a las actividades agrarias cuando supere los 300 m<sup>2</sup> de superficie edificada y la ampliación de las instalaciones existentes cuando se pretenda superar ese mismo umbral.
- b) Actividades de acuicultura
  - Las actividades de acuicultura en aguas continentales.
- c) Infraestructuras:
  - Cualquiera de las infraestructuras consideradas en estas Normas Urbanísticas. excepto los puntos limpios.
- d) Actividades industriales:
  - La ampliación de las instalaciones y edificaciones existentes a la entrada en vigor de este PGOU, sin que sea admisible un incremento de la superficie edificada superior al 20%.

- e) Actividades comerciales
  - Las actividades comerciales, cuando se localicen en edificaciones preexistentes y se destinen a la compraventa de productos de elaboración propia y/o relacionados con las actividades agrarias desarrolladas en la zona.
- f) Actividades de ocio
  - Las instalaciones para el ocio o la práctica deportiva al aire libre. Si la instalación tuviera vocación de servicio supramunicipal deberá de tramitarse un Plan Especial.
- g) Turismo rural
  - Los usos hoteleros y hosteleros, cuando se localicen en edificaciones preexistentes.
  - Las obras de rehabilitación y cambio de uso para fines de ocio y turismo rural de edificaciones que sean elementos del patrimonio cultural y etnográfico, reconocidos administrativamente, a los que alude el Artículo 44.1.d) de la LOTRUS.
- h) Vivienda
  - La vivienda agraria de nueva planta.
- n) Usos preexistentes:
  - Obras de reconstrucción, rehabilitación, renovación y reforma de edificaciones preexistentes no declaradas fuera de ordenación, siempre que no supongan incremento de volumen ni alteren sus caracteres tipológicos.
  - Cambio de uso de edificaciones preexistentes, y las obras a él asociadas siempre que no supongan incremento de volumen ni alteren sus caracteres tipológicos, cuando sea para destinar la edificación a dotación cultural, taller artesanal, o combinación de ambos.
- o) Otros:
  - Instalaciones asociadas a actividades científicas, de investigación, información e interpretación directamente vinculadas con aquellas características de los terrenos que los hacen merecedores de protección.

## ❑ ARTÍCULO 495. USOS PROHIBIDOS

En el SR.PA se consideran *Usos Prohibidos* todos los restantes definidos en estas Normas Urbanísticas.

## SUBSECCIÓN 1G BIS. SUELO RÚSTICO DE ESPECIAL PROTECCIÓN AGRARIA PSIR

---

### ❑ ARTÍCULO 496. DEFINICIÓN

El *Suelo Rústico de Especial Protección Agraria - PSIR* está formado por las áreas denominadas **SR.PA (PSIR)** en los planos P3 de Clasificación del Suelo del PGOU.

Incluye aquellos terrenos del municipio de Piélagos integrados en el Proyecto Singular de Interés Regional, PSIR Llano de la Pasiega.

### ❑ ARTÍCULO 497. RÉGIMEN DE USOS

Hasta la aprobación del planeamiento de desarrollo de dicho PSIR, únicamente tendrán carácter de *permitido* el mantenimiento de los usos existentes; siendo *autorizables* aquellos usos que resulten compatibles con los objetivos del mencionado PSIR.

## SUBSECCIÓN 1H. SUELO RÚSTICO DE ESPECIAL PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS

---

### ❑ ARTÍCULO 498. DEFINICIÓN Y CONDICIONES GENERALES

1. El *Suelo Rústico de Especial Protección de Infraestructuras* (SR.PIF) está formado por las áreas denominadas **SR.PIF** en los planos P3 de Clasificación del Suelo del PGOU.
2. Se consideran incluidos, independientemente de la trama con que estén cartografiados o incluso de que no se encuentren cartografiados:
  - a) La zona de dominio público de las carreteras, tal y como se define ésta en el Artículo 18 de la *Ley 5/1996 de carreteras de Cantabria* (LCC), para el caso de las carreteras de titularidad autonómica, y en el Artículo 29 de la *Ley 37/2015 de Carreteras* (LCE), para el caso de las de titularidad estatal.
  - b) La zona de dominio público del ferrocarril, tal y como se define en la *Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del Sector Ferroviario* (LSF).
  - c) Las zonas de seguridad definidas en el *Real Decreto 223/2008, de 15 de febrero, por el que se aprueban el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias ITC-LAT 01 a 09*.
  - d) La zona de servidumbre de las conducciones de gas, medida como una faja de 10 m de anchura a cada lado de la mediana de la canalización.
  - e) Una faja de 2 m a cada lado de las conducciones de aguas para el abastecimiento o de saneamiento.

- f) Los depósitos de abastecimiento de agua potable, las depuradoras y demás instalaciones asociadas a la prestación de servicios urbanos.
3. En cuanto al régimen de usos, se estará a lo que disponga la legislación sectorial vigente de acuerdo a la naturaleza de la infraestructura.

#### ❑ ARTÍCULO 499. VÍAS PÚBLICAS

1. Con independencia del organismo o colectividad al que corresponda su titularidad, explotación o mantenimiento los terrenos destinados a esta finalidad carecen de contenido edificable y las actuaciones sobre ella se reservan de forma exclusiva a la Administración, articulándose sus distintos órganos, cuando intervengan varios de ellos, en la forma fijada en la LCC o la LCE.
2. Las edificaciones, instalaciones y talas o plantaciones de árboles que se pretendan ejecutar a lo largo de las carreteras y caminos, sobre terrenos lindantes a ellas o dentro de la zona de dominio público, de servidumbre o afección de las mismas, no podrán situarse a distancias menores de las determinadas por la LCC, la LCE y las presentes Normas.
3. Para el caso de las carreteras de titularidad autonómica que discurran por suelo rústico, la línea de edificación se establece a ambos lados de la carretera y será medida desde la arista exterior de la calzada, a una distancia de 18 m en carreteras regionales, de 14 m en carreteras comarcales y de 10 m en locales.

Cuando se trate de carreteras de titularidad estatal la línea de edificación se establecerá a 50 m de esa misma arista en el caso de autopistas, autovías y vías rápidas, y a 25 m en el resto de los casos.

4. El contacto de las fincas con vías públicas clasificadas como carreteras no presupone el derecho de acceso rodado, que está sujeto a las condiciones y tramitación de autorizaciones previas establecidas en la LCC y la LCE, según el caso.
5. Los cierres en la zona de dominio público se podrán autorizar en los casos siguientes:
  - a) Cuando exista un talud de desmante de más de 1 m de altura y a partir de su borde exterior.
  - b) No dándose tal circunstancia, cuando el cierre sea totalmente diáfano y se sitúe a una distancia mínima de 1 m respecto de la arista exterior de la explanación.

#### ❑ ARTÍCULO 500. FERROCARRILES

Las construcciones de toda clase, obras de urbanización, movimientos de tierras, plantaciones, etc, que se proyecte realizar en las márgenes de las vías férreas, estarán sujetas a las determinaciones de la Ley 38/2015 del Sector Ferroviario.

## ❑ ARTÍCULO 501. LÍNEAS ELÉCTRICAS DE ALTA TENSIÓN

1. Las construcciones, instalaciones y plantaciones de arbolado, etc, que se sitúen en las proximidades de las líneas eléctricas de alta tensión estarán sujetas a las servidumbres a que se refiere la *Ley 54/1997, de 27 de noviembre, del Sector Eléctrico* y el *Real Decreto 223/2008, de 15 de febrero, por el que se aprueban el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias ITC-LAT 01 a 09*.
2. Tal y como se establece en el Artículo 58 de la *Ley 54/1997*, la servidumbre de paso de energía eléctrica no impide al dueño del predio sirviente cercarlo o edificar sobre él dejando a salvo dicha servidumbre, siempre que sea autorizado por la Administración competente, que tomará en especial consideración la normativa vigente en materia de seguridad.
3. Quedan prohibidas las plantaciones de árboles y la construcción de edificios e instalaciones en la proyección y proximidades de las líneas eléctricas a las distancias establecidas en el *RD 223/2008*.

En las líneas aéreas se tendrán en cuenta, para el cómputo de estas distancias, la situación respectiva más desfavorable que puedan alcanzar las partes en tensión de la línea y los árboles, edificios o instalaciones industriales.

4. Se procurará que las líneas eléctricas transcurran subterráneas en los SR de Protección Ordinaria de Grado 1, especialmente en aquellos que se inscriben como adyacentes a SR de Especial Protección.
5. Se evitará la instalación de postes de líneas eléctricas en las proximidades de lugares donde se presuma la existencia de restos arqueológicos, y de aquellos de interés paisajístico.

## ❑ ARTÍCULO 502. ABASTECIMIENTO DE AGUAS Y SANEAMIENTO

1. Las conducciones de agua y saneamiento se consideran dotaciones conformes a este PGOU, con servidumbre permanente aunque no figure expresada documentalmente, mientras se encuentren en servicio.
2. Las redes de abastecimiento de agua y las redes de saneamiento integral se dotan de una zona de servidumbre de 4 m de ancho total, repartido simétricamente a ambos lados del eje de la tubería.

En esta zona no se permite la edificación, las labores agrícolas, ni otros movimientos de tierras.

3. Cuando las conducciones discurran por suelos de titularidad privada los propietarios están facultados para proponer el desvío de las mismas, siempre con el consentimiento de los STM y previo informe favorable de la compañía suministradora. Los gastos de la actuación correrán a su cargo.

---

## SECCIÓN 2. SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN ORDINARIA

---

### □ ARTÍCULO 503. DEFINICIÓN

De acuerdo con lo dispuesto en el Artículo 109 de la LOTRUS, el presente PGOU de Ordenación clasifica como *Suelo Rústico de Protección Ordinaria* aquellos terrenos que, no reuniendo los requisitos y características del SR de Especial Protección, se considera necesario preservar de construcciones propias de zonas urbanas y de su desarrollo urbano integral, de acuerdo al modelo territorial y de crecimiento propuesto para el municipio.

### □ ARTÍCULO 504. DIVISIÓN

A los efectos del presente PGOU, y en su ámbito de aplicación se diferencian las siguientes Categorías de Suelo Rústico de Protección Ordinaria.

- a) SR de Protección Ordinaria de Grado 1 (SR.PO-1)
- b) SR de Protección Ordinaria de Grado 2 (SR.PO-2)

---

## SUBSECCIÓN 2A. CONDICIONES GENERALES

---

### □ ARTÍCULO 505. VIARIO

1. No se autorizará la apertura de nuevos viarios públicos, excepto en el caso de redacción de *Planes Especiales de Suelo Rústico* en los términos expresados en estas Normas.
2. También se autorizará la apertura de nuevos viarios en el caso de concentraciones parcelarias

### □ ARTÍCULO 506. UBICACIÓN DE LA EDIFICACIÓN

1. La edificación se situará al menos a 10 m de las fincas colindantes.
2. En aplicación de la *Ley 5/1996, de 17 de diciembre, de Carreteras de Cantabria* las nuevas edificaciones deberán situarse a una distancia mínima de:
  - a) 10 m medidos desde la arista exterior de la calzada en las carreteras locales.
  - b) 14 m medidos desde la arista exterior de la calzada en las carreteras autonómicas secundarias.
  - c) 18 m medidos desde la arista exterior de la calzada en las carreteras autonómicas primarias.
3. Para el resto de carreteras y caminos locales, los cierres de parcela se situarán a una distancia de al menos 3 m al límite exterior de la calzada, siendo los terrenos exteriores a ese límite de cesión gratuita al

Ayuntamiento. Los propietarios deberán acondicionar dichos terrenos para la ampliación del viario existente según las indicaciones al respecto de los Servicios Técnicos Municipales

❑ **ARTÍCULO 507. CONDICIONES DE COMPOSICIÓN, ESTÉTICAS, DE URBANIZACIÓN, ETC.**

La edificación se ajustará a lo reseñado en el *Capítulo 3 del Título V* de estas Normas.

---

**SUBSECCIÓN 2B. SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN ORDINARIA DE GRADO 1. SR-PO.1**

---

❑ **ARTÍCULO 508. DEFINICIÓN**

El *Suelo Rústico de Protección Ordinaria de Grado 1* (SR-PO.1) está constituido por pequeñas bolsas de terrenos formadas por asentamientos incipientes, normalmente próximas a suelos urbanos y/o núcleos rurales tradicionales.

Se trata de las áreas denominadas **SR-PO.1** en los planos P3 de Clasificación del Suelo del PGOU.

❑ **ARTÍCULO 509. PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE**

A efectos de edificación no se establece tamaño de parcela mínima, autorizándose la construcción sobre cualquier finca existente siempre que sus dimensiones permitan el cumplimiento de las demás condiciones señaladas en estas Normas.

❑ **ARTÍCULO 510. SUPERFICIE EDIFICABLE MÁXIMA**

1. La edificación destinada al uso residencial tendrá una superficie máxima de 300 m<sup>2</sup> por cada módulo de parcela mínima.
2. Cuando exista mezcla de usos en una misma edificación o parcela, la superficie máxima edificable para la totalidad de los usos no será superior a la resultante de aplicar el parámetro de 300 m<sup>2</sup> de techo sobre los módulos de parcela mínima.

❑ **ARTÍCULO 511. OCUPACIÓN MÁXIMA**

1. La ocupación máxima autorizable para el conjunto de todos los usos presentes en la parcela será la siguiente:
  - a) Parcela  $\leq 3.000 \text{ m}^2 = 20\%$
  - b) Parcela  $> 3.000 \text{ m}^2 = 15\%$

## ❑ ARTÍCULO 512. ALTURA MÁXIMA

La altura máxima de las edificaciones será de 2 plantas y 7 m, medidos a cornisa o cara inferior del alero, con un máximo de 9 m a cumbre, medidos desde cualquier punto del terreno en contacto con la edificación

No se autoriza el uso de vivienda en bajocubierta.

## ❑ ARTÍCULO 513. AGRUPACIONES

Se autoriza la agrupación de fincas, tenga o no por objeto la obtención de la superficie señalada como mínima para su edificación.

## ❑ ARTÍCULO 514. DIVISIÓN DE PARCELAS

1. Las parcelas edificadas podrán segregarse en parcelas de superficie igual o superior a 2.000 m<sup>2</sup>.

A cada vivienda existente se le vinculará una parcela con superficie mínima de 2.000 m<sup>2</sup>.

A las edificaciones existentes destinadas a usos distintos del de vivienda se les vinculará una parcela de 2.000 m<sup>2</sup> por cada fracción de superficie máxima edificable según el uso permitido.

2. Las parcelas no edificadas también podrán segregarse en parcelas de superficie igual o superior a 2.000 m<sup>2</sup>.
3. Independientemente de la superficie de la finca matriz, el número máximo de parcelas resultantes será de 3, salvo en el supuesto de redacción de un *Plan Especial de Suelo Rústico*.

Quedan prohibidas las divisiones sucesivas que dieran lugar a un número de parcelas superior a 3 sobre las fincas existentes a la entrada en vigor de este PGOU.

4. El frente mínimo a viario público de cada una de las parcelas resultantes será de 15 m.
5. La parcelación se basará en la red viaria existente, quedando prohibidas las parcelaciones que requieran la apertura de nuevos viarios, salvo en el supuesto de redacción de un *Plan Especial de Suelo Rústico*.
6. Las fincas incluidas parcialmente en suelo rústico de protección ordinaria de grado 1 podrán segregarse según la delimitación de éste, siempre y cuando la superficie exterior, incluida en otra categoría de suelo rústico, cumpla con la Unidad Mínima de Cultivo. En este caso, la parte de parcela incluida en el SR.PO-1 será edificable con independencia de su superficie, debiendo cumplir el resto de las condiciones específicas señaladas en estas Normas.

## ❑ ARTÍCULO 515. NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS

Sobre una única parcela, o sobre la resultante de la agregación de varias colindantes, ninguna división podrá dar lugar a la construcción de más de 3

viviendas, cumpliéndose en cualquier caso las condiciones establecidas en el Artículo anterior.

## ▣ ARTÍCULO 516. USOS PERMITIDOS

En el SR.PO-1 se consideran *Usos Permitidos* los que se enumeran a continuación:

### a) Actividades agrarias

- Las actividades agrarias y la edificación vinculada a las mismas cuando no supere los 300 m<sup>2</sup> de superficie edificada.

Igualmente, las construcciones precarias definidas como galpones, casetas de aperos e invernaderos en estas Normas.

Las citadas edificaciones podrán destinarse al almacenamiento de aperos, insumos y productos de la explotación, pero no a la estabulación de ganado.

- La ampliación de las instalaciones o edificaciones existentes hasta el límite de los 300 m<sup>2</sup>. Igualmente, no se permitirá la ampliación de instalaciones dedicadas a la estabulación de ganado.

### b) Actividades forestales

- La roturación de terrenos forestales para su transformación en uso agrícola. Se considera prohibida la roturación de terrenos forestales cuando se trate de masas autóctonas.

Se considera igualmente prohibida cualquier repoblación forestal, ya sea con especies autóctonas o alóctonas.

### c) Equipamientos

- Los equipamientos municipales cuando se localicen en edificaciones preexistentes y se justifique adecuadamente la necesidad de no trasladarlos a Suelos Urbanos o Urbanizables, en base a su localización estratégica o a la oportunidad de reutilizar edificaciones de interés arquitectónico.

### d) Actividades industriales:

- Las industrias definidas como de transformación y almacenaje de productos agrarios y forestales.
- Los talleres artesanales cuando se localicen en edificaciones preexistentes.

### e) Actividades comerciales

- Las actividades comerciales cuando se localicen en edificaciones preexistentes.

### f) Actividades de ocio

- Las áreas recreativas y las boleras.
- g) Turismo rural
  - Los usos hoteleros y hosteleros cuando se localicen en edificaciones preexistentes.
- h) Vivienda:
  - La ampliación y reforma de la vivienda existente y la edificación auxiliar de la misma.
- i) Usos preexistentes
  - Las obras de conservación, mantenimiento y mejora de infraestructuras, equipamientos, edificaciones o instalaciones existentes, cuando ello no se acompañe de ampliación volumétrica de las edificaciones.
  - Obras de reconstrucción, rehabilitación, renovación y reforma de edificaciones preexistentes no declaradas fuera de ordenación, siempre que no supongan incremento de volumen ni alteren sus caracteres tipológicos.
  - Cambio de uso de edificaciones preexistentes, y las obras a él asociadas siempre que no supongan incremento de volumen ni alteren sus caracteres tipológicos, cuando sea para destinar la edificación a dotación cultural, taller artesanal, o combinación de ambos.

## ▣ ARTÍCULO 517. USOS AUTORIZABLES

En el SR.PO-1 se consideran *Usos Autorizables* los que se enumeran a continuación:

- a) Infraestructuras
  - Cualquiera de las infraestructuras consideradas en estas Normas Urbanísticas, incluidas los puntos limpios.
- b) Usos específicos
  - Los usos específicos de necesaria implantación en suelo rústico como instalaciones funerarias.
- c) Equipamientos
  - Los equipamientos municipales cuando requieran edificación de nueva planta y se justifique adecuadamente la necesidad de no trasladarlos a Suelos Urbanos o Urbanizables en base a su localización estratégica.
- d) Actividades industriales:

- Los talleres artesanales en edificaciones de nueva planta, ya sea en edificio exclusivo o en planta baja de de construcciones de uso residencial.
  - La ampliación de las instalaciones y edificaciones existentes a la entrada en vigor de este PGOU, sin que sea admisible un incremento de la superficie edificada superior al 20%.
- j) Actividades comerciales
- Las actividades comerciales en edificaciones de nueva planta, ya sea en edificio exclusivo o en planta baja de de construcciones de uso residencial.  
Sólo se admitirá comercio de proximidad destinado al abastecimiento de los vecinos y/o a la compraventa de productos de elaboración propia, prohibiéndose expresamente la implantación de medianas y grandes superficies comerciales.
- e) Actividades de ocio
- Las instalaciones deportivas al aire libre. Si la instalación tuviera vocación de servicio supramunicipal deberá de tramitarse un Plan Especial.
- f) Turismo rural
- Los usos hosteleros y hoteleros en edificaciones de nueva planta, ya sea en edificio exclusivo o en planta baja de construcciones de uso residencial.
  - Las obras de rehabilitación y cambio de uso para fines de ocio y turismo rural de edificaciones que sean elementos del patrimonio cultural y etnográfico, reconocidos administrativamente, a los que alude el Artículo 44.1.d) de la LOTRUS.
- g) Vivienda
- La vivienda familiar de nueva planta.
  - El cambio de uso a vivienda de cualquier edificación preexistente.

## ❑ ARTÍCULO 518. USOS PROHIBIDOS

En el SR.PO-1 se consideran *Usos Prohibidos* todos los restantes definidos en estas Normas Urbanísticas.

## SUBSECCIÓN 2C. SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN ORDINARIA GRADO 2

---

### ❑ ARTÍCULO 519. DEFINICIÓN

El *Suelo Rústico de Protección Ordinaria de Grado 2* (SR.PO-2) está formado por las áreas denominadas **SR.PO-2** en los planos P3 de Clasificación del Suelo del PGOU.

### ❑ ARTÍCULO 520. PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE

La parcela mínima edificable será la siguiente:

- a) Para la construcción de vivienda agraria: 6.000 m<sup>2</sup> (unidad mínima de cultivo)
- b) Para otros usos diferentes del del vivienda: 2.500 m<sup>2</sup>.

### ❑ ARTÍCULO 521. AGRUPACIONES

Se autoriza la agrupación de fincas, tenga o no por objeto la obtención de la superficie señalada como mínima para su edificación.

### ❑ ARTÍCULO 522. SEGREGACIONES

Se autoriza la segregación de parcelas. La superficie de las parcelas obtenidas debe ser al menos igual a la de la Unidad Mínima de Cultivo.

### ❑ ARTÍCULO 523. USOS PERMITIDOS

En el SR.PO-2 se consideran *Usos Permitidos* los que se enumeran a continuación:

- a) Actividades agrarias
  - Las actividades agrarias y la edificación vinculada a las mismas cuando no supere los 300 m<sup>2</sup> de superficie edificada.  
Igualmente, las construcciones precarias definidas como galpones, casetas de aperos e invernaderos en estas Normas.  
Las citadas edificaciones podrán destinarse al almacenamiento de aperos, insumos y productos de la explotación o a la estabulación de ganado.
  - La ampliación de las instalaciones o edificaciones existentes hasta el límite de los 300 m<sup>2</sup>.
- b) Actividades forestales
  - Las repoblaciones forestales de cualquier tipo.
  - La roturación de terrenos forestales para su transformación en uso agrícola. Se considera

prohibida la roturación de terrenos forestales cuando se trate de masas autóctonas.

c) Equipamientos

- Los equipamientos municipales cuando se localicen en edificaciones preexistentes y se justifique adecuadamente la necesidad de no trasladarlos a Suelos Urbanos o Urbanizables, en base a su localización estratégica o a la oportunidad de reutilizar edificaciones de interés arquitectónico.

d) Actividades industriales:

- Las industrias definidas como de transformación y almacenaje de productos agrarios y forestales.
- Los talleres artesanales cuando se localicen en edificaciones preexistentes.

e) Actividades comerciales

- Las actividades comerciales cuando se localicen en edificaciones preexistentes.

f) Actividades de ocio

- Las áreas recreativas.

g) Turismo rural

- Los usos hosteleros cuando se localicen en edificaciones preexistentes.

h) Vivienda:

- La ampliación y reforma de la vivienda existente y la edificación auxiliar de la misma.

i) Usos preexistentes

- Las obras de conservación, mantenimiento y mejora de infraestructuras, equipamientos, edificaciones o instalaciones existentes, cuando ello no se acompañe de ampliación volumétrica de las edificaciones.
- Obras de reconstrucción, rehabilitación, renovación y reforma de edificaciones preexistentes no declaradas fuera de ordenación, siempre que no supongan incremento de volumen ni alteren sus caracteres tipológicos.
- Cambio de uso de edificaciones preexistentes, y las obras a él asociadas siempre que no supongan incremento de volumen ni alteren sus caracteres tipológicos, cuando sea para destinar la edificación a dotación cultural, taller artesanal, o combinación de ambos.

## ❑ ARTÍCULO 524. USOS AUTORIZABLES

En el SR.PO-2 se consideran *Usos Autorizables* los que se enumeran a continuación:

- a) Actividades agrarias
  - La nueva edificación vinculada a las actividades agrarias cuando supere los 300 m<sup>2</sup> de superficie edificada y la ampliación de las instalaciones existentes cuando se pretenda superar ese mismo umbral. En ningún caso la superficie construida total podrá superar los 600 m<sup>2</sup>.
- b) Infraestructuras:
  - Cualquiera de las infraestructuras consideradas en estas Normas Urbanísticas, excepto los puntos limpios.
- c) Usos específicos
  - Los usos específicos de necesaria implantación en suelo rústico definidos como cementerios.
- d) Equipamientos
  - Los equipamientos municipales cuando requieran edificación de nueva planta y se justifique adecuadamente la necesidad de no trasladarlos a Suelos Urbanos o Urbanizables en base a su localización estratégica.
- e) Actividades industriales:
  - Los talleres de reparación de automóviles y maquinaria agrícola siempre que se justifique la pertinencia de su localización por motivos de cercanía a los usuarios del servicio y no puedan ser ubicados en Suelo Urbano o Urbanizable cercano.
  - Los depósitos al aire.
  - La ampliación de las instalaciones y edificaciones existentes a la entrada en vigor de este PGOU, sin que sea admisible un incremento de la superficie edificada superior al 20%.
- f) Actividades de ocio
  - Las instalaciones deportivas al aire libre. Si la instalación tuviera vocación de servicio supramunicipal deberá de tramitarse un Plan Especial.
- g) Turismo rural
  - Los campamentos de turismo.
  - Las obras de rehabilitación y cambio de uso para fines de ocio y turismo rural de edificaciones que

sean elementos del patrimonio cultural y etnográfico, reconocidos administrativamente, a los que alude el Artículo 44.1.d) de la LOTRUS.

h) Vivienda

- La vivienda agraria de nueva planta.
- El cambio de uso a vivienda de edificaciones preexistentes a la entrada en vigor de este PGOU, de acuerdo a lo dispuesto en estas Normas.

**▣ ARTÍCULO 525. USOS PROHIBIDOS**

En el SR.PO-2 se consideran *Usos Prohibidos* todos los restantes definidos en estas Normas Urbanísticas.

**SUBSECCIÓN 2C BIS. SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN ORDINARIA DE GRADO 2- PSIR**

---

**▣ ARTÍCULO 526. DEFINICIÓN**

El *Suelo Rústico de Protección Ordinaria de Grado 2 - PSIR* está formado por las áreas denominadas **SR.PO-2 (PSIR)** en los los planos P3 de Clasificación del Suelo del PGOU.

Incluye aquellos terrenos del municipio de Piélagos integrados en el Proyecto Singular de Interés Regional, PSIR Piélagos-Villaescusa (Actuación Integral Estratégica Productiva nº 8)

**▣ ARTÍCULO 527. RÉGIMEN DE USOS**

Hasta la aprobación del planeamiento de desarrollo de dicho PSIR, únicamente tendrán carácter de *permitido* el mantenimiento de los usos existentes; siendo *autorizables* aquellos usos que resulten compatibles con los objetivos del mencionado PSIR.



---

## **Disposiciones Transitorias**

---



### **PRIMERA.- EXPEDIENTES EN TRÁMITE**

Las autorizaciones previas o licencias sobre suelo clasificado rústico o urbanizable que se encontraran en tramitación en la fecha de aprobación inicial del presente PGOU, y que entraran dentro de los regímenes de transitoriedad establecidos por la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico de Suelo de Cantabria y de la Ley 2/2004, de 27 de septiembre, de Ordenación del Litoral, se resolverán de conformidad con las determinaciones del Plan que se revisa (PGOU '93).

### **SEGUNDA.- RÉGIMEN DE SUELO URBANIZABLE EN EJECUCIÓN**

Los suelos urbanizables o asimilables que disponen de un Plan Parcial aprobado o que se encuentre en tramitación a la entrada en vigor del presente PGOU, se regirán por las determinaciones propias de los mismos, sin perjuicio del cumplimiento de las especificaciones del presente PGOU con carácter complementario, en tanto no se contradigan con el anterior.

### **TERCERA.- RÉGIMEN DE SUELO URBANO EN EJECUCIÓN**

Los suelos clasificados como urbanos o asimilables a éstos que, al momento de la entrada en vigor del presente PGOU, dispongan de licencia de obra concedida y que no hubieran iniciado su ejecución o se encuentren en fase de ejecución, quedarán sometidos a la normativa y al planeamiento vigente en el momento de su concesión. No obstante, si transcurridos 2 años desde la entrada en vigor del presente PGOU y no hubieran concluido las obras, se procederá a la incoación de expediente de caducidad, a partir de cuya declaración expresa será de aplicación el presente PGOU.