

7. OTROS ANUNCIOS

7.1 URBANISMO

CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, VIVIENDA Y URBANISMO

Dirección General de Urbanismo y Vivienda

Resolución aprobando la revisión de las Normas Subsidiarias de Polanco, con la salvedad del Sector A-2, quedando suspendida la aprobación definitiva de Planes parciales

La Comisión Regional de Urbanismo en su sesión de 11 de octubre de 2002, adoptó entre otros el siguiente acuerdo:

Aprobar definitivamente la Revisión de las Normas Subsidiarias de Polanco, con la salvedad del sector A-2 en el que queda suspendida la aprobación definitiva de Planes Parciales en base a lo establecido en el artículo 1.2 de Ley 5/2002, de 24 de julio.

Lo que se hace público en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 84.1 de la Ley del Suelo de Cantabria y en el artículo 70.2 de la Ley Reguladora de las Bases del Régimen Local.

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

Santander, 6 de octubre de 2002.—El secretario Regional de Urbanismo, J. Emilio Misas Martínez.

1.- ANTECEDENTES.

Mediante Decreto de la Alcaldía de fecha 8 de octubre de 1.997 se acuerda iniciar el proceso de Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del término municipal de Polanco.

Con tal finalidad se elaboran los Pliegos de Condiciones Técnicas Económico-Administrativas en fecha 27 de octubre de 1.997.

Previo dictamen de la Comisión de Planeamiento de fecha 30 de octubre de 1.997 e informe del Secretario General de fecha 2 de noviembre de 1.997, los indicados Pliegos resultan aprobados en sesión del Pleno celebrada el día 11 de noviembre de 1997.

En anuncio insertado en el número 234 del Boletín Oficial de Cantabria publicado el día 24 de noviembre de 1.997 el Ayuntamiento de Polanco realiza la "Convocatoria de concurso, procedimiento abierto, para contratación del equipo redactor de la Revisión de las Normas Subsidiarias de planeamiento".

El día 23 de diciembre de 1.997 concluye el plazo de presentación de ofertas por parte de los concursantes, las cuales son estudiadas en sucesivas sesiones de la Comisión Municipal de Planeamiento celebradas los días 23 y 26 de enero y 5 de febrero de 1.998.

De entre los concursantes resulta seleccionado el presente Equipo Redactor, integrado por Enrique Bolado Gutiérrez, Francisco Lorenzo Monteagudo, José Ángel Fernández Seco y Pablo Samano Bueno. La resolución del concurso aparece publicada en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha 23 de marzo de 1.998 (Boletín núm. 58) suscribiéndose el oportuno contrato el día 1 de abril de 1.998.

La sistemática de trabajo adoptada por el Equipo Redactor, con el visto bueno de la Corporación, ha estado presidida por dos criterios, a saber: de un lado, una singular potenciación de la participación ciudadana en el procedimiento de revisión, de manera que los destinatarios finales del planeamiento han podido colaborar e intervenir de forma activa y directa en el modelo territorial elegido; y, de otro lado, una estrecha y constante comunicación con los regidores municipales, logrando de esta forma que el documento final sea fruto del consenso y resultado de la voluntad de los representantes públicos de los ciudadanos.

Asimismo, el Equipo Redactor ha utilizado documentación municipal de vital importancia a efectos de alcanzar un diagnóstico en torno a la situación socio-económica del municipio de Polanco, como por ejemplo los listados oficiales del IBI ó del IAE.

Por otra parte, teniendo en cuenta que los destinatarios auténticos de la ordenación territorial propuesta son los ciudadanos de Polanco, éstos han recibido un trato personal y directo por parte del Equipo Redactor, que en el salón de plenos del Ayuntamiento ha atendido a los interesados a efectos de intentar aclarar y resolver sus dudas y consultas. Conforme consta en el apartado denominado "Participación Pública", en los diferentes trámites de información pública, los miembros del Equipo Redactor estuvieron a disposición de los interesados, procurando de esta forma resolver de forma personal y directa las dudas que aquéllos pudieran tener en torno al documento de Revisión.

En sesión celebrada el día 12 de marzo de 1.998 la Comisión Municipal de Planeamiento estableció un Calendario de Trabajo, fijándose en una sesión posterior (28 de abril de 1.998) un Programa de Trabajo, el cual ha sido respetado por el Equipo Redactor en todos sus términos.

El Equipo Redactor en compañía de los regidores municipales ha realizado reiteradas visitas de inspección de los diferentes barrios que conforman la

totalidad del territorio a ordenar. Estas visitas tuvieron lugar, entre otras fechas, los días 6, 14 y 23 de abril, 18 de mayo, 8 de junio y 15 de junio de 1.998, y en ellas se procuró obtener un profundo conocimiento de la realidad física (territorial) del término municipal de Polanco.

Con fecha 18 de mayo de 1.998 se presentó la Información Urbanística, documento elaborado como fase específica de los trabajos de revisión, en la que se basó el Avance de Planeamiento presentado el 16 de noviembre de 1.998.

Dicho Avance fue sometido a exposición pública por acuerdo del Pleno de fecha 26 de noviembre de 1.998 (B.O.C. de 16 de diciembre de 1.998) presentándose 154 sugerencias que, debidamente informadas, se remitieron al Ayuntamiento con fecha 1 de abril de 1.999.

Con fecha 30 de abril de 2.000 se presentó el Documento para Aprobación Inicial que, tras su estudio y debate por la Corporación, fue aprobado por acuerdo de Pleno de fecha 24 de julio de 2.000 y sometido a la preceptiva información pública (B.O.C. de 22 de agosto de 2.000).

Con fecha el día 31 de mayo de 2.001 el Equipo Redactor presentó en el Registro General del Ayuntamiento de Polanco el documento para aprobación provisional, el cual fue aprobado en sesión plenaria celebrada el día 8 de junio de 2.001.

Con fecha 13 de noviembre de 2001 se recibió en el Ayuntamiento de Polanco la Estimación de Impacto Ambiental Aprobatoria a la Revisión de las Normas Subsidiarias de Polanco.

Mediante anuncio aparecido en el Boletín Oficial de Cantabria núm. 74, de fecha 18 de abril de 2.002, se sometió a información pública el Estudio Económico-Financiero, aprobado inicialmente en sesión plenaria de 11 de abril de 2.002.

Concluido el trámite de información pública, no se recibió ninguna alegación.

El documento de Revisión de las Normas Subsidiarias de Polanco para aprobación definitiva en el que se integra esta Memoria se le ha dado el título de "Texto Refundido", de fecha junio de 2002, incorporándose las determinaciones del documento aprobado provisionalmente y el estudio económico financiero para su aprobación provisional, junto con las correcciones y justificaciones derivadas del sometimiento del expediente a la Comisión Regional de Urbanismo del Gobierno de Cantabria.

2.- JUSTIFICACION DE LA REVISION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.

2.1.- Procedencia y oportunidad de la revisión.

Las Normas Subsidiarias cuya revisión se pretende fueron aprobadas definitivamente por la Comisión Regional de Urbanismo en sesión de fecha 3 de noviembre de 1.988 (publicado el acuerdo en el B.O.C. de fecha 19 de enero de 1.989).

Transcurridos diez años desde la entrada en vigor del planeamiento, el mero transcurso del tiempo justifica por sí mismo la necesidad de su revisión para adecuarlo a las nuevas realidades y exigencias del municipio.

Máxime cuando en el año 1.993 el Excmo. Ayuntamiento de Polanco pretendió la revisión del planeamiento, contratando al efecto a un consultor externo (Ingeconsul S.A.) que redactó el correspondiente documento, el cual no llegó a aprobarse definitivamente.

El Equipo Redactor de las Normas Subsidiarias vigentes, con fundamento en un informe urbanístico fechado en 1.981, y al amparo de lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 160 del Reglamento de Planeamiento, estableció como periodo de vigencia de las mismas el plazo de ocho años (apartado 0.7).

Del mismo modo, con apoyatura legal en el apartado 4 del artículo 160, se fijaba otro parámetro determinante de la necesidad de revisar las Normas Subsidiarias: "En cualquier caso será condición suficiente para la Revisión de las Normas cuando por cumplimiento de las previsiones del programa de necesidades se llegue a la ocupación del 70% del suelo calificado para los diferentes usos".

Concurren los dos supuestos previstos para revisar el planeamiento general, quedando por tal razón justificada la oportunidad y acierto de proceder a la revisión de las Normas Subsidiarias vigentes.

Además de haberse superado con creces el plazo temporal de ocho años, resulta que las dos zonas o sectores que las Normas Subsidiarias califican como suelo urbanizable residencial se ha sobrepasado en 70% de ocupación, agotando las reservas de este tipo de suelo.

Y es que, aun cuando el planeamiento de ordenación nace con vigencia indefinida (artículo 125 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, y 160 del Reglamento de Planeamiento), en cuanto que es normación u ordenación, parte de una situación de presente y se proyecta hacia el futuro, "previendo las demandas que éste puede plantear, no tanto inmediatas, sino de más largo alcance", (Sentencia del Tribunal Supremo de 25 de enero de 1.983).

Sin embargo, deviene incuestionable que esa capacidad previsorá es limitada, siendo con frecuencia superada por el mero curso de los acontecimientos. En tal sentido, en el texto de las Recomendaciones de Avance Normativo y Políticas de Suelo, aprobado en el año 1.995 por la Comisión de Expertos sobre Urbanismo, se recuerda que el urbanismo debe ser sensible a los factores que conforman el mercado del suelo, a las nuevas infraestructuras,

debiendo evitar los planificadores "... una excesiva confianza en su capacidad de predecir y determinar el futuro".

El ius variandi que el ordenamiento jurídico reconoce a favor de la Administración Pública encuentra su fundamento, entre otras razones, en la necesidad de revisar el planeamiento general y adaptarlo a las nuevas realidades y necesidades del municipio. Es por ello que el legislador define la revisión del planeamiento general como la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, motivada por la elección de un nuevo modelo territorial distinto o por la aparición de circunstancias sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación, o por el agotamiento de su capacidad, (apartado 4 del artículo 126 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1.992). En este sentido nuestros Tribunales consideran que "la revisión implica un examen total del texto objeto de ella, a fin de verificar si el mismo se ajusta a la realidad" (Sentencia del Tribunal Supremo de 17 de febrero de 1.977). En conclusión la Revisión equivale a un replanteamiento global o cuanto menos sustancial del plan en su conjunto.

Esta facultad administrativa de alteración del planeamiento general puede realizarse de forma total (revisión) o parcial (modificación). Las nuevas demandas que devenga el interés general han motivado la tramitación y aprobación de tres modificaciones de iniciativa municipal. La primera de ellas tiene por objeto la clasificación como suelo urbano de unos terrenos emplazados en el Barrio de San Pedro para el acogimiento de una promoción de viviendas sociales. La segunda modificación atiende al cumplimiento de un convenio urbanístico suscrito entre el Excmo. Ayuntamiento de Polanco y distintos afectados por la ejecución de un paso superior, para tráfico rodado, sobre el trazado de FEVE. La tercera, fruto también de convenio, atiende a la demanda de construcción de viviendas en régimen de protección.

Finalmente, concurre una palmaria necesidad de adaptación del planeamiento de Polanco al marco legal vigente, teniendo en cuenta que, desde el año 1.998 en que se aprueban las Normas Subsidiarias, se han producido numerosas e importantes reformas legislativas que han alterado de forma sustancial el sistema de fuentes del derecho urbanístico. Así, sin carácter exhaustivo, con posterioridad a la fecha de aprobación definitiva de dicho planeamiento se promulgaron las siguientes normas: Ley 8/1990, de 25 de julio, sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo; Decreto de Cantabria 50/1991, de 29 de abril, de Evaluación de Impacto Medioambiental; Ley de Cantabria 4/1992, de 24 de marzo, sobre Constitución de Reservas Regionales de Suelo y otras Actuaciones Urbanísticas Prioritarias; Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana; Ley de Cantabria 9/1994, de 29 de septiembre, sobre Usos del Suelo en el Medio Rural; Real Decreto-Ley 5/1996, de 7 de junio, de Medidas Liberalizadoras en materia de Suelo; Ley 7/1997, de 14 de abril, de Medidas Liberalizadoras en Materia de Suelo y de Colegios Profesionales; Ley de Cantabria 1/1997, de 25 de abril, de Medidas Urgentes en Materia de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana; Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones; Real Decreto-Ley 4/2000, de 23 de junio, de Medidas Urgentes de Liberalización en el Sector Inmobiliario y Transportes.

Huelga indicar que el marco legal que sirvió de manto para la elaboración del planeamiento vigente ha quedado absolutamente superado y desbordado a través de las reiteradas reformas legislativas operadas en el tiempo y que han dado lugar al actual sistema de fuentes, absolutamente incompatible con el contenido de las Normas Subsidiarias que se revisan en este documento.

2.2- Justificación de la figura de planeamiento elegida.

El apartado b/ del artículo 75 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1.992 establece que las Normas Subsidiarias del Planeamiento tendrán como finalidad "definir para los Municipios que carezcan de Plan General la ordenación urbanística concreta de su territorio" (artículo 83.3.b/ del Reglamento de Planeamiento).

Por otra parte, la Disposición Transitoria Séptima del Texto Refundido de 1.992 exige que todos los municipios en los que se aplique íntegramente el propio Texto Refundido (municipios con población superior a 5.000 habitantes) deben disponer de un Plan General adaptado a ese texto legal antes del 17 de agosto de 1.993. En consecuencia, aquellos municipios en que se aplica parcialmente el Texto Refundido de 1.992 (del orden del 98% del total de los municipios españoles) no están obligados a disponer de un Plan General, por lo que en gran número de ellos, la ordenación urbanística se opera a través de las Normas Subsidiarias de Planeamiento.

Establecida la anterior dispensa, tomando en consideración que la población de Polanco es manifiestamente inferior a 5.000 habitantes, desde un punto de vista legal resulta lícita la utilización del presente instrumento de planeamiento en sustitución del Plan General de Ordenación Urbana.

El artículo 3 del Reglamento de Planeamiento, previa referencia a las Normas Subsidiarias como instrumento de ordenación urbanística municipal (apartado 1), establece las razones que justifican la elección del instrumento de planeamiento: "La elección del instrumento de planeamiento adecuado a cada Municipio se realizará teniendo en cuenta las previsiones que, en su caso, contuviere el Plan Director Territorial de Coordinación y, si éste no existiera o no estableciera nada al efecto, la complejidad de los problemas que plantee el desarrollo urbanístico, la capacidad de gestión y programación del propio Municipio, apreciadas por la Corporación Local afectada".

Los problemas que plantea el desarrollo urbanístico del término municipal de Polanco y la capacidad de gestión y programación de su Ayuntamiento, determinan la elección de las Normas Subsidiarias de Planeamiento como instrumento de ordenación general del territorio; y ello porque se trata de un

municipio con una extensión territorial pequeña, con ausencia de graves problemas de desarrollo urbanístico, que no ha tramitado instrumentos de planeamiento de desarrollo de iniciativa pública o privada, con excepción de un Plan Parcial y cinco Estudios de Detalle promovidos por particulares, y cuya capacidad de gestión es limitada.

En definitiva, el Ayuntamiento de Polanco ha optado por ordenar el territorio mediante Normas Subsidiarias de Planeamiento en detrimento de un Plan General, creando una normativa mínima sobre clasificación y aprovechamiento del suelo, urbanización y edificación, la cual tiene el carácter de auténtica norma reglamentaria subordinada a la Ley de la que traen causa.

2.3- Naturaleza de las Normas Subsidiarias de Planeamiento.

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento sustituyen al Plan General y tienen por objeto la ordenación urbanística municipal.

El Plan es el concepto central del urbanismo, con él se define el marco físico elegido para el desarrollo de la convivencia, prefigurando qué transformaciones se van a producir en la realidad de hecho. En consecuencia, el Plan nace para ser ejecutado, puesto que, en otro caso, no pasaría de ser un "dibujo muerto", de ahí que no pueda desentenderse de la realidad de hecho a la hora de su formulación. Conforme afirmaba el legislador de 1.956, en la Exposición de Motivos: el planeamiento es la base necesaria y fundamental de toda ordenación urbana.

Asimismo el Plan es la expresión del urbanismo como función pública, como deber de ordenación del territorio que incumbe a la Administración en satisfacción del interés público.

Por otro lado, las Normas Subsidiarias de Planeamiento gozan del mismo rango jerárquico que el Plan al que sustituyen (artículo 73 del Texto refundido de 1.992), participando de su misma naturaleza jurídica.

Es por ello que las Normas Subsidiarias de Planeamiento tienen una naturaleza normativa, tienen eficacia normativa, y así está admitido por la jurisprudencia de forma pacífica desde la Sentencia del Tribunal Supremo de 20 de abril de 1.964 (a partir de la cual pueden citarse, entre otras muchas, las Sentencias de 8 de mayo de 1.968, 25 de junio de 1.986, 15 de junio de 1.967, 17 de octubre de 1.988, 9 de abril de 1.989, 6 de junio de 1.992). En definitiva, el planeamiento urbanístico forma parte del ordenamiento jurídico (Sentencia del Tribunal Constitucional 56/1986, de 13 de mayo).

En cuanto a su rango jerárquico, en la cúspide del ordenamiento urbanístico se sitúa la Constitución española de 1.978; en el escalón inferior la Ley del Suelo; a continuación, los Reglamentos ejecutivos; y en el nivel inmediatamente inferior el planeamiento general, mediante el cual se concretan las determinaciones constitucionales y legales, llegando a determinarse con toda precisión el estatuto jurídico de cada parcela de terreno.

Las Normas Subsidiarias de planeamiento deben contener las determinaciones enumeradas en el artículo 78 del Texto refundido de 1.992, y despliegan su eficacia toda vez que sean aprobadas por el procedimiento establecido y por el órgano competente, así como publicadas oficialmente. Al respecto debe tenerse presente que "el principio de legalidad impone la necesidad de observar el procedimiento previsto por el ordenamiento para la elaboración de las normas, exigencia plenamente aplicable a los planes urbanísticos", (Sentencia del Tribunal Supremo de 24 de julio de 1.989).

2.4- Legislación aplicable.

El marco normativo a cuyo amparo se inició el procedimiento de Revisión de la Normas Subsidiarias de Polanco (ver apartado 1.4 de la Memoria del documento aprobado inicialmente) ha experimentado una alteración a través de la entrada en vigor del Real Decreto-Ley 4/2000, de 23 de junio, de Medidas Urgentes de Liberalización en el Sector Inmobiliario y Transportes, que dedica el artículo 1 a la "Modificación de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones".

La sentencia 61/97 del Tribunal Constitucional supuso una sustancial alteración en el sistema de fuentes en general y, singularmente, en materia de urbanismo. Los efectos de ese pronunciamiento judicial del máximo intérprete de la Constitución se presumen, al tiempo de la fecha, impredecibles.

En cualquier caso, procede atender, en primer lugar, a la Ley 6/1988, de 13 de abril, de régimen del suelo y valoraciones, que condiciona la legislación autonómica, y a los preceptos del Texto refundido de 1.992 que la Disposición Derogatoria de aquélla deja expresamente en vigor.

Ocurre que, en la Comunidad Autónoma de Cantabria, la Ley 1/1997, de 25 de abril, de Medidas Urgentes en materia de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana contiene una remisión al Texto Refundido de 1.992. Sin embargo, teniendo en cuenta que parte del contenido de ese Texto Refundido es de competencia estatal y que la Ley 6/1988 ha venido a derogar esos preceptos, la legislación urbanística de la Comunidad Autónoma de Cantabria se compone principalmente de:

- Ley estatal 6/1988, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.
- Real Decreto-Ley 4/2000, de 23 de junio, de Medidas Urgentes de Liberalización en el sector Inmobiliario y Transportes, que modifica la Ley 6/1988, de 13 de abril.
- Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, en cuanto a aquellos preceptos que hayan

- sobrevivido a la Sentencia del Tribunal Constitucional 61/1997, y además no sean contrarios al dictado de la Ley 6/1998.
- Ley de Cantabria 1/1997, de 25 de abril, de Medidas Urgentes en materia de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, que remite al Texto refundido de la Ley del Suelo de 1.992.
- Reglamentos de Planeamiento, Gestión y Disciplina Urbanística, normas reglamentarias ejecutivas aprobadas en desarrollo del Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, en la medida en que sus preceptos no hayan sido derogados y sean compatibles con la normativa estatal vigente.

Al anterior compendio normativo deben añadirse: la Ley de Cantabria 9/1994, de 29 de septiembre, de Usos del Suelo en el Medio Rural; la Ley de Cantabria 4/1992, de 24 de marzo, sobre Constitución de Reservas Regionales de Suelo y otras Actuaciones Urbanísticas prioritarias (pendiente actualmente de un recurso ante el Tribunal Constitucional y suspendida su eficacia por éste); y el Decreto de Cantabria 50/1991, de 29 de abril, de Evaluación de Impacto Medioambiental.

Partiendo de la realidad física del municipio de Polanco, desde un punto de vista sectorial se presentan como normas de singular observación las siguientes:

- Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, y el Reglamento aprobado para su desarrollo y ejecución mediante Real Decreto 1471/1989, de 1 de diciembre; teniendo en cuenta la presencia en la parte Norte del municipio de la Ría San Martín.
- Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras, y el Reglamento aprobado por Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre; teniendo en cuenta el tránsito por el municipio de Polanco de la Autovía Santander-Torrelavega y la carretera N-611 Santander a Torrelavega (ver apartado 6.1.1.1 del documento de Información Urbanística).

2.5- Competencia.

En virtud de la habilitación que al respecto se contiene en el artículo 148.1.3º de la Constitución, la Comunidad Autónoma de Cantabria ha asumido la competencia exclusiva en materia de "ordenación del territorio y del litoral, urbanismo y vivienda" (artículo 24.1 de la Ley Orgánica 8/1981, de 30 de diciembre, modificada, entre otras, por la Ley Orgánica 11/1998, de 30 de diciembre, por la que se aprueba el Estatuto de Autonomía para Cantabria).

Ahora bien, en el ámbito del procedimiento de elaboración y aprobación del planeamiento general, se establece un procedimiento bifásico, puesto que la aprobación inicial y provisional corresponde a las Entidades Locales afectadas, mientras que la aprobación definitiva debe ser otorgada por el órgano correspondiente de la Comunidad Autónoma. El Tribunal Supremo tiene pronunciado que "la diversidad de intereses presentes en el campo del urbanismo hacen de la de planeamiento una potestad de titularidad compartida por los Municipios y las Comunidades Autónomas. Su actuación se lleva a cabo a través de un procedimiento bifásico en el que a la aprobación inicial y provisional del Municipio, sigue en el tiempo la definitiva de la Administración Autonómica" (Sentencia de 31 de julio de 1.990).

Este procedimiento responde al principio de autonomía local consagrado en los artículos 137 y 140 de la Constitución, y se hace efectivo en una prevalencia del "modelo físico que dibuja el Ayuntamiento con la legitimación democrática de que le dota la participación ciudadana" y en una serie de limitaciones a la capacidad fiscalizadora del órgano autonómico que debe otorgar la aprobación definitiva, de manera que este último podrá supervisar única y exclusivamente el respeto a las exigencias del principio de interdicción de la arbitrariedad de los poderes públicos, la protección de los intereses supralocales, y la corrección de los aspectos reglados del planeamiento (por todas, Sentencia del Tribunal Supremo de 18 de mayo de 1.992).

Conforme al marco descrito, el Ayuntamiento de Polanco, en el ejercicio de su autonomía, tiene la competencia para otorgar la aprobación inicial y provisional del documento de Revisión de las Normas Subsidiarias, si bien será el órgano autonómico correspondiente el competente para, en su caso, aprobar definitivamente dicho documento, debiendo este órgano limitarse a controlar las determinaciones a que se ha aludido anteriormente; "partiendo de la base de que en la relación entre el interés local y el interés supralocal es claramente predominante este último (Sentencia del Tribunal Constitucional 170/1989), queda perfectamente justificado que en el aspecto sustantivo la Comunidad Autónoma haya de contemplar el plan en sus aspectos reglados y también en los discrecionales que por su conexión con intereses supralocales hayan de ser valorados para asegurar una coherencia presidida por la prevalencia de tales intereses superiores" (Sentencia del Tribunal Supremo de 13 de julio de 1.990).

Es por ello que el Ayuntamiento de Polanco ha impulsado la Revisión de las Normas Subsidiarias y ha otorgado las siguientes aprobaciones:

- Avance, en sesión del Pleno de la Corporación celebrada el día 26 de noviembre de 1.998 (Boletín Oficial de Cantabria núm. 250, de fecha 16 de diciembre de 1.998).
- Aprobación inicial, en el Pleno de la Corporación celebrada el día 24 de julio de 2.000 (Boletín Oficial de Cantabria núm. 162, de fecha 22 de agosto de 2.000).
- Aprobación provisional, Sesión plenaria celebrada el día 8 de junio de 2.001.

- Mediante anuncio aparecido en el Boletín Oficial de Cantabria núm. 74, de fecha 18 de abril de 2.002, se sometió a información pública el Estudio Económico-Financiero, aprobado inicialmente en sesión plenaria de 11 de abril de 2.002.

3.- CONTENIDOS.

3.1.- Documentos.

La Revisión de las Normas Subsidiarias de Polanco se formaliza mediante los siguientes documentos:

- Información Urbanística
- Memoria Justificativa y Descriptiva
- Planos de Ordenación
- Normas Urbanísticas
- Estudio Económico - Financiero.

La Información Urbanística, integrada por Memoria y Planos de Información, aglutina, sintetiza y explota los datos provenientes de diferentes fuentes y se remitió al Ayuntamiento de Polanco el 18 de mayo de 1.998. Dicha Información se considera integrante de la Revisión a todos los efectos como parte de esta Memoria.

Los restantes documentos señalados se formalizan separadamente conformándose para su tramitación como una unidad, habiendo remitido el Equipo Redactor el documento denominado "Avance" el día 16 de noviembre de 1.998, y el documento para aprobación inicial el día 30 de junio de 2.000.

Con independencia de los contenidos pormenorizados de cada uno de dichos documentos, los contenidos genéricos de cada uno de ellos en particular, y de su conjunto en general, responden a lo especificado en el artículo 93 del Reglamento de planeamiento.

Formalizados independientemente, pero como parte integrante de la Revisión, se han incluido cinco anejos con numeración correlativa que corresponden a las denominaciones siguientes:

- Anejo I.- Áreas Específicas.
- Anejo II.- Edificios y Espacios Catalogados.
- Anejo III.- Cuadro - Resumen del Cálculo de Aprovechamiento Tipo.
- Anejo IV.- Fichas del Suelo Urbanizable.
- Anejo V.- Equipamientos en Suelo Urbano.
- Anejo VI.- Justificación de delimitación de Núcleos Rurales.
- Anejo VII.- Justificación de delimitación de Suelo Urbano.

3.2.- Finalidad y naturaleza de la Memoria.

La Memoria tiene por objeto limitar la discrecionalidad en el ejercicio de la potestad de planeamiento, puesto que en ella se contienen los fundamentos que justifican el modelo territorial diseñado y las determinaciones que se contienen en el Plan o Normas Subsidiarias.

La Memoria integra ante todo la motivación de las Normas, es decir, la exteriorización de las razones que justifican el modelo territorial elegido y, por consecuencia, las determinaciones del planeamiento. Y tal Memoria no es un documento accidental, que pueda existir o no, sino una exigencia insoslayable de la Ley.

La profunda discrecionalidad del planeamiento, producto normativo emanado de la Administración y que pese a ello está habilitado para regular el contenido de la propiedad explica la necesidad esencial de la Memoria como elemento fundamental para evitar la arbitrariedad. De su contenido ha de fluir la motivación de las determinaciones del planeamiento, (resumen de la Sentencia del Tribunal Supremo de 9 de julio de 1.991).

El Equipo Redactor, partiendo de las anteriores consideraciones, ha pretendido reflejar en el documento Memoria las grandes directrices que han guiado la revisión de las Normas Subsidiarias, de manera que el contenido de dicho documento sirva de punto de referencia para la comprensión e interpretación del nuevo planeamiento del término municipal de Polanco. Con ello se ha intentado preservar el interés público y ofrecer una garantía al ciudadano en los términos previstos en la Sentencia del Tribunal Supremo de 21 de septiembre de 1.993:

"La importancia de la Memoria es manifiesta:

- A/ Desde el punto de vista del interés público, porque viene a asegurar que verdaderamente se va a hacer efectivo en la realidad el modelo territorial justificadamente elegido.
- B/ En el terreno de la garantía al ciudadano, porque en la Memoria podrá conocer la motivación de las determinaciones del Plan y por tanto ejercitar con el adecuado fundamento el derecho a la tutela judicial efectiva (artículo 24.1 de la Constitución) con lo que, además pondrá en marcha el control judicial de la Administración (artículo 106.1 Constitución) que demanda también el interés público".

4.- INFORMACION.

4.1.- Medio físico.

El municipio de Polanco tiene una superficie de 17'5 km², distribuida entre ocho núcleos de población, de los cuales tienen categoría de "lugar" en el Nomenclátor del Censo de Cantabria de 1.991 los siguientes: Polanco, Mar, Posadillo, Requejada, Rinconeda, Romuroso y Soña. Tiene la condición de "barrio" el espacio conocido como "Barrio Obrero".

La capitalidad municipal corresponde al "lugar" de Polanco, situado a 24 Km de la capital de Cantabria (Santander), a 43° y 23' de Latitud Norte y a 0° 21' de Longitud Oeste. De los "lugares" que conforman el municipio, la capital tiene la máxima altitud (50 metros) frente a Rinconeda que tiene la mínima (14 metros).

El término municipal de Polanco se encuentra mediatizado por diferentes infraestructuras que han condicionado su desarrollo y morfología.

De entre las grandes infraestructuras con incidencia en el modelo territorial son destacables:

- Autovía Santander-Torrelavega, que atraviesa el municipio en dirección Norte-Este/Sur-Oeste, por tercio septentrional, en paralelo con la vía férrea de FEVE y la carretera nacional N-611, al Sur de ambas.
- Carretera Nacional N-611 de Santander a Torrelavega, que transcurre paralela a la vía férrea de FEVE y a la autovía situada entre ambas excepto en el tramo inicial que transcurre al Sur de ésta. Da acceso a Mar y atraviesa Requejada con carácter de vía urbana hasta su entrega con el Barrio Obrero y Barreda.
- La red de FEVE, que atraviesa el municipio por el viento Norte y tiene dos apeaderos en Mar y Requejada.
- Puerto, emplazado en Requejada, en la Ría San Martín de la Arena, con acceso navegable, compuesto de muelle de piedra y hormigón y todos los servicios portuarios complementarios (grúas, practica, comandancia, etc.).

Además, existen vías de comunicación intermunicipal e intramunicipal. En cuanto a las primeras, aparecen la carretera CA-330 (enlaza la Nacional N-634 con la N-611) y la carretera CA-232 (desde la Nacional N-611 a la altura de Mar, en dirección Norte. Se dirige hacia Cuchía y Miengo). Las vías intramunicipales se concretan en la carretera CA-328 (enlaza la comarcal CA-330 con la Nacional N-611); carretera CA-329 (enlaza la comarcal CA-330 con la N-611); carretera CA-322 (parte de la CA-232 en dirección Mogro); carretera 54-1 (enlaza Polanco con Rinconeda), carretera 54-2 (enlaza la CA-330 con la N-611); carretera de Rumoroso a Mijares.

El emplazamiento de las grandes infraestructuras ha venido determinado por la localización de un "corredor" de tránsito en una porción del término municipal:

- La proximidad de localización de autovía, carretera regional y tendido ferroviario configuran un corredor entorno al cual se asientan las entidades de población más notables.
- La inmediatez de las grandes infraestructuras produce un notable desequilibrio en el desarrollo del término municipal.
- Las vías intermunicipales y/o intramunicipales configuran el soporte de los asentamientos residenciales, los cuales, a su vez, se encuentran condicionados por las actividades extractivas.
- Las actividades productivas, complementarias de las extractivas, se emplazan en el noroeste del Municipio compitiendo especialmente con los usos residenciales.
- Las superficies de mayor nivel de accesibilidad acogen las actividades productivas del sector terciario, de ahí que Requejada, en primer lugar, Mar y Polanco son los principales focos de implantación industrial del municipio, habida cuenta su proximidad de las infraestructuras de transporte (carretera y ferrocarril).

Por otra parte, en cuanto a la estructura territorial, el territorio municipal no presenta características que condicionen la implantación de grandes infraestructuras, con la salvedad obvia del Puerto de Requejada, sometido a las posibilidades de acceso navegable.

Sin embargo, es destacable la incidencia que tiene la tradicional extracción minera sobre los asentamientos residenciales y los establecimientos productivos de los sectores secundarios y terciarios.

En otro orden, la incidencia comarcal es evidente sobre el municipio de Polanco. La colindancia del término municipal de Polanco con la segunda entidad de población de la Región (Torrelavega) y la proximidad con la primera (Santander) ha condicionado la formación y evolución de Polanco y su forma de inserción con el resto de entidades regionales. Así, la regularidad del perímetro del término no se corresponde con una uniformidad interna; el territorio responde a una diversidad que no se corresponde con la superficie del mismo; las formas de asentamiento de las diferentes actividades que acoge el municipio minimizan la presencia de elementos geográficos de trascendencia regional como el río Saja-Besaya.

4.2.- Núcleos de población.

Tomando como punto de partida la división territorial que provoca la autovía Santander-Torrelavega, en la zona norte cada núcleo presenta unos caracteres particulares.

El Barrio Obrero presenta una estructura urbana mixta: la parte de viviendas construidas por Solvay responde a un esquema ordenador con viales rectos y ortogonales, mientras que la otra zona se ha creado por yuxtaposición de edificaciones, con viales sin salida y aspecto desordenado. Se extiende hasta Rinconeda sin solución de continuidad.

El núcleo de Requejada presenta una zona compacta con varios bloques de uso residencial formados por planta baja más tres alturas en el lado Norte de la N-611, frente al Colegio Público Pérez Galdós y la Iglesia, extendiéndose a lo largo de dicho vial en ambas direcciones. Al Oeste, hasta Barreda, muestra una mezcla desordenada de viviendas unifamiliares y naves industriales. Al Este, hasta Mar, con alguna vivienda unifamiliar alternando con naves industriales al borde Norte de la N-611. También en el lado Sur, y en las proximidades de la Iglesia, se han construido algunos bloques y se ha consolidado el polígono Industrial de la Mies, con más de 20 naves. Requejada es, junto a Polanco, los dos núcleos principales de acogimiento de equipamientos municipales.

Mar, en el vértice Norte del término municipal y con carácter rural y de residencia unifamiliar, ofrece un núcleo compacto aunque de pequeña entidad, en torno a la estación de FEVE y a la carretera CA-322, extendiéndose en dirección Oeste hasta su enlace con la CA-322, y desde ésta en dirección Sur hasta la N-611 (regato de las Anguilas).

En esta zona se ha consolidado un núcleo industrial con naves de grandes dimensiones (Talleres Nueva Castilla) y otras a lo largo de la N-611 hasta la rotonda de acceso a la autovía, donde se une con la zona industrial de Requejada.

En la zona situada al Sur de la autovía Santander-Torrelavega los núcleos aparecen ubicados en el área de la citada infraestructura y en las laderas y altos de menor cota, quedando la parte más elevada y meridional del territorio para usos eminentemente agrarios, de pastos y forestales.

La porción de suelo ocupada por los núcleos es, en esta zona, muy reducida, localizándose a lo largo de las principales vías de comunicación, con estructura bastante compacta a pesar de su linealidad.

El Barrio Obrero de extiende hasta Rinconeda, y éste hasta Posadillo a lo largo de la carretera CA-329. Ambos núcleos poseen una zona de asentamiento compacta que se va diluyendo en viviendas aisladas a lo largo de dicha vía.

Polanco es el núcleo central y más importante, con una zona compacta en el cruce de las carreteras CA-330 y CA-328, prologándose a lo largo de ellas y de la 54-1 hasta el Barrio de Quintana, enlazando a continuación con Rinconeda.

El núcleo de Soña se encuentra en el cruce de la carretera CA-328 con la 54-5 (que se dirige hacia Piélagos). Tiene forma compacta si bien se prolonga linealmente hasta Rumoroso.

Finalmente, el barrio de Mijares es el más desvinculado de la trama y presenta el carácter más disperso.

4.3.- Demografía.

El municipio de Polanco ha experimentado una curva demográfica a lo largo del Siglo XX equiparable a otras poblaciones rurales españolas en que se ha asentado un gran centro de producción, si bien esa evolución se encuentra mediatizada por la vinculación funcional con el área industrial de Torrelavega.

Así, mientras en la primera década del decenio Polanco disponía de una población de 1.228 habitantes, la puesta en explotación de la empresa Solvay y Cía (instalada en los municipios de Polanco y Torrelavega a partir de 1.903) provoca un incremento demográfico que sitúa el censo de habitantes en la segunda década en 2.134 habitantes y en la tercera en 2.765 habitantes.

Durante la primera mitad del Siglo XX se mantiene un progresivo ritmo de crecimiento sólo detenido temporalmente por razón de la guerra civil española.

Sin embargo, en la segunda mitad de siglo la curva demográfica sufre una fuerte estabilización, llegando incluso a su decrecimiento. Entre 1.950 y 1.960 la población creció en torno a un 18%, situándose en 3.696 habitantes. A partir de 1.960 comienza un deceso que reduce la población a 3.586 habitantes (1.970), recuperándose hasta alcanzar la cifra de 3.962 habitantes (1.981), para a continuación volver a descender hasta 3.806 habitantes en 1.991.

Además de este decrecimiento poblacional, la estadística demuestra que Polanco tiene una población relativamente envejecida, con una edad media de 38'9 años. El 15'7 % de habitantes supera la edad de 65 años.

Estos datos permiten concluir que una demanda importante que debe intentar atender el planeamiento es habilitar suelo de uso residencial que permita la atracción de población, básicamente de joven edad, para lo cual es indispensable la creación de espacios que faciliten asentamientos que generen empleo.

Este objetivo responde, asimismo, a una carencia endémica del municipio, cual es el escaso número de habitantes que provienen de otras Comunidades Autónomas o de otros países.

4.4.- Actividad económica.

La actividad económica de Polanco se encuentra absolutamente determinada por su inserción en una unidad económica superior: la comarca de Torrelavega, lugar en que emplaza la mercantil Solvay y Cía.

Esta empresa realiza una explotación minera en el espacio físico municipal, extracción de sal, y tiene instalada su factoría transformadora en el límite físico que delimita los municipios de Torrelavega y Polanco.

El sector secundario se complementa con industrias transformadoras de metales, industrias productoras de materiales de construcción y otras industrias manufactureras, como la de madera.

Por su parte, el sector primario apenas sí tiene incidencia en la situación económica del municipio, perviviendo pequeñas explotaciones ganaderas, de explotación familiar, apareciendo en el censo del Impuesto de Actividades Económicas de 1.996 tres altas de ganaderías independientes, no existiendo explotación ganadera alguna que supere las 70 cabezas de ganado. Y es que frente a la media autonómica, que se concreta en 20'8 cabezas de ganado vacuno por explotación, la media que asiste a Polanco se establece en 12'1 cabezas.

En cuanto al sector terciario, su desarrollo responde a un territorio suburbano, si bien existen numerosas empresas de transporte de mercancías por carretera o de comercio mayorista. El aludido censo del Impuesto de Actividades Económicas de 1.996 arroja el siguiente dato: en el epígrafe relativo a actividades profesionales aparecen concedidas 17 licencias, y en el relativo a actividades artísticas 1 licencia.

Todo lo anterior se refrenda en el censo de actividad relativo al ejercicio de 1.991, del que resulta que mientras 57 personas se encontraban ocupadas en la agricultura, 461 lo estaban en la industria, 126 en la construcción y 410 en el sector servicios.

El decaimiento del sector primario como fuente económica motiva la necesidad de adoptar un modelo territorial que posibilite la implantación de actividades económicas alternativas, que constituyan una suplantación de las explotaciones ganaderas, cada vez menos demandantes de empleo.

La cifra de desempleados de Polanco se calcula en torno al 17% de la población activa, estando registrados como demandantes de empleo ante el INEM en el año 1.997 un total de 216 personas, de las cuales el 32'4% pertenece a la población femenina, a lo que debe añadirse el importante número de mujeres que ejerce como ama de casa.

4.5.- Usos del suelo.

La Autovía Santander-Torrelavega divide el territorio de Polanco en dos partes totalmente diferenciadas en cuanto a usos del suelo: el territorio situado al norte de esa gran infraestructura y el situado al sur de la misma.

El territorio situado al norte representa aproximadamente el 20% de la superficie total del municipio, con un uso marcadamente industrial consolidado merced a su magnífica conexión con las redes de comunicación (autovía Santander-Torrelavega, Nacional 6-11, red de FEVE y Puerto de Requejada). En esta zona se sitúan tres núcleos de población: el Barrio Obrero, Requejada y Mar, y la práctica totalidad de las industrias del término municipal, con la excepción de "Chausal" y "Auroplast". No obstante, es preciso constatar que algunos centros de producción se han ubicado de forma intercalada con los asentamientos residenciales, singularmente en Requejada, dando lugar a un cierto desorden en cuanto a la ordenación espacial.

Por su parte, el territorio situado al sur de la autovía supone aproximadamente un 80% del término municipal, siendo predominante el uso agropecuario y residencial, con los núcleos de Posadillo, Rinconeda, Polanco, Soña y Rumoroso.

Existe una zona de 270 Has. acotada por la empresa Solvay para la realización de prospecciones salinas, pudiéndose apreciar las pozas originadas por las explotaciones de sal que han provocado la creación de terrenos inutilizables para otros usos, siendo necesario prever una distancia de seguridad entre el eje de estos sondeos mineros y los asentamientos residenciales o de cualquier otra naturaleza, impidiendo de esta forma que los negativos efectos que, en su caso, puedan procurar estos sondeos para la estabilidad de algunas superficies afecten a las edificaciones.

La superficie municipal destinada a usos agrícolas suponía en 1.997 un total de 1.270 hectáreas (principalmente, tierras de cultivo, prados y pastizales y aprovechamientos forestales). Conforme al último Censo Agrario, las explotaciones agrarias de tierras con superficie inferior a 5 hectáreas se cifraban en 618 frente a aquéllas que superaban las 50 hectáreas y que suponían sólo 3 explotaciones.

Las licencias de edificación concedidas para la construcción de naves industriales mantuvieron una media de entre 2 y 3 en los años 1991 a 1.995, descendiendo a 1 licencia en 1.996 y ninguna en 1.997.

Atendiendo al uso del suelo destinado específicamente a viviendas, pueden destacarse algunas características relevantes:

- En una elevada proporción las viviendas ofrecen la posibilidad de uso agropecuario, actualmente en decadencia.
- La gran mayoría de las viviendas son disfrutadas por sus ocupantes en régimen de propiedad.
- El tamaño medio familiar es en el Censo de 3'52 miembros, coincidente con la media de número de habitaciones por vivienda.
- El tipo dominante de vivienda es el unifamiliar, sea aislada o adosada. No obstante, existen algunas edificaciones formadas por planta baja más 2 ó 3 alturas. Este tipo de viviendas se localiza sobre todo en Requejada, al Norte de la N-611 y junto al polígono industrial La Mies. Estas últimas muestran accesos y urbanización muy deficientes. En Rinconeda existen 23 pequeños bloques de planta baja más dos alturas actualmente en proceso de urbanización. Otros dos bloques semejantes se encuentran en el Barrio Obrero.

- En el periodo comprendido entre los años 1.991 a 1.997 no se otorgó licencia alguna para vivienda colectiva, mientras que para vivienda unifamiliar se concedieron 49 durante el mismo espacio temporal.

Partiendo de una superficie del término municipal de 1.750 Has, así como de la clasificación de cada tipo de suelo, resulta la siguiente ocupación de suelo en virtud de los usos implantados:

- Suelo Urbano (162'0 Has)	
- Residencial e industrial	151'0
- Equipamientos	1'0
- Sistemas Generales	10'0
- Suelo Urbanizable (87'0 Has)	
- Residencial	13'0
- Industrial	74'0
- Suelo No Urbanizable (1.414'0 Has)	
- Agrícola, forestal, ganadero	1.151'0
- Marismas	1'0
- Prospecciones salinas y mineras	262'0
- Sistemas Generales	
- Carreteras y autovías	87'0
- Ferrocarriles	64'3
- Ríos y cauces	14'0
- Sistema portuario	1'7

4.6.- Equipamientos y bienes inmuebles municipales.

Los equipamientos, atendiendo a su destino, pueden resumirse en cuadro grandes grupos: educativo, administrativo, religioso y deportivo.

Al margen de los equipamientos religiosos, establecidos en todos los pueblos del término municipal, el resto de equipamientos se sitúan con absoluta preferencia en Polanco y Requejada. Así, los dos únicos colegios se emplazan en Polanco (La Milagrosa) y Requejada (Pérez Galdós); los servicios administrativos se concretan en la Casa Consistorial (Polanco), la Oficina de Correos (Polanco), la Central Telefónica (Requejada) y la Comandancia de la Guardia Civil (Barrio Obrero).

Asimismo, los centros deportivos se ubican singularmente en Polanco (Polideportivo cubierto y bolera) y Requejada (pista polideportiva y bolera). Existen además otras dos pistas deportivas, sitas en Mar y Rinconeda.

Siendo algunos de los citados equipamientos de propiedad municipal (Casa Consistorial, Colegio Pérez Galdós), los bienes inmuebles municipales se encuentran consolidados por la edificación y usos ya determinados (Casa de Cultura, Cementerio, Hogar de la Tercera Edad, Mancomunidad Miengo-Polanco, Centro de Salud, lavaderos, etc.), excepción hecha de una finca en Requejada (junto al Colegio Pérez Galdós) de 7.000 m2 de superficie; una finca rústica en Mar de 15 áreas; y los Montes denominados "El Coto" (50 Has. aproximadamente) y "Trechorio" (4 Has. y 21 a. aproximadamente).

4.7.- Infraestructuras básicas y redes de servicio.

- Abastecimiento de agua:

El esquema general de abastecimiento de agua se basa en una tubería de fundición de 200 mm. de sección que viene del depósito del Alto de Pedroa (Plan Pas) y abastece el depósito regulador del Barrio de Quintana, Polanco, de 980 m3 de capacidad. Existen otras dos conducciones de abastecimiento, una desde Miengo, de 100 mm. de sección (cerrada en la actualidad) y otra de Torrelavega, con una tubería de 250 mm.

Desde el depósito regulador parten tres ramales de 150 mm. de sección que abastecen a Requejada, el primero, al Barrio Obrero, Rinconeda y Posadillo, el segundo, y a Polanco, Soña, Rumoroso, Mijares y Mar el tercero, con diversos ramales de distribución interior a dichos núcleos.

La primitiva red de fibrocemento ha sido sustituida en gran medida por un material de mayor durabilidad, PVC.

- Saneamiento.

En cuanto al saneamiento, procede denunciar que no existe una red propiamente dicha en el municipio. Se trata de tramos, más o menos inconexos, que vierten a arroyos y vaguadas. Aunque se ha hecho un esfuerzo de mejora del sistema, no existe un proyecto global y las aguas se vierten sin depurar.

- Energía Eléctrica:

La compañía Electra de Viesgo suministra la energía eléctrica en el municipio.

La Red de Alta Tensión proviene de Puente San Miguel y Renedo y llega al transformador de Posadillo, de donde parte la red local a 12.000 voltios, que, a través de diversos transformadores, empalma con la Red de Baja Tensión que se distribuye a los puntos de consumo.

Existen un total de 16 transformadores, con tensión de salida de 220 y 380 v. que dan servicio a todo el territorio municipal.

La Red de Baja Tensión tiene tendido aéreo mediante manguera y postes de hormigón, dando servicio a todos los ciudadanos.

5.- DESARROLLO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.

5.1.- Desarrollo del Suelo Urbano.

Las Normas Subsidiarias vigentes prevén la obligación de tramitar estudios de detalle para las diferentes calificaciones de suelo, en función de los parámetros siguientes:

- SU-1 (Viv. Unif.) para actuaciones superiores a 6 vvas.
- SU-2 (Viv. Unif.) para actuaciones superiores a 12 vvas.
- SU-3 (Bloque) para cada manzana.
- UI-2 (Nave Ind.) para cada polígono de Rolisas.

En cumplimiento de esta obligación, se han promovido los siguientes estudios de detalle:

- En Requejada, promovido por Construcciones Saiz para la construcción de dos bloques de viviendas. Fue aprobado definitivamente el 27 de junio de 1.989 y ha sido ejecutado.
- En Requejada, promovido por Promociones Albergue S.L. para la construcción de viviendas pareadas. Fue aprobado definitivamente el 5 de julio de 1.990 y ha sido ejecutado.
- En Rinconeda, promovido por Doña Beatriz Gómez Calleja para la construcción de viviendas. Fue aprobado definitivamente el día 31 de julio de 1.997 y se encuentra pendiente de ejecución.
- En el Barrio San Pedro, de promoción pública para la construcción de viviendas sociales. Fue aprobado definitivamente el 18 de diciembre de 1.997 y se encuentra pendiente de ejecución.
- En Requejada, promovido por "Construcciones Saiz" para la construcción de viviendas. Su tramitación se encuentra paralizada por acuerdo municipal.

5.2.- Desarrollo del Suelo Apto para Urbanizar.

El régimen establecido por las Normas Subsidiarias para el suelo clasificado como apto para urbanizar, que remite a las determinaciones contenidas en el artículo 85 de la Ley del Suelo en tanto se encuentre definitivamente aprobado el correspondiente Plan Parcial, ha permitido actuar aisladamente en este tipo de suelo, mediante el trámite regulado en el artículo 44.2 del Reglamento de Gestión Urbanística (acogido en términos similares en la Ley de Cantabria 9/94, de Usos del Suelo en el Medio Rural).

La situación expuesta, junto con la falta de una demanda solvente de suelo urbanizado, ha retraído a la iniciativa municipal y/o privada para una gestión urbanística basada en el planeamiento de desarrollo sobre el suelo apto para urbanizar. Ello ha generado un desarrollo descontrolado de este tipo de suelo, acompañado de una carencia de ordenación de la vialidad y demás servicios de infraestructura, así como una ausencia de obtención de terrenos dotacionales y espacios libres.

Hasta la fecha Polanco se ha tramitado un único Plan Parcial en desarrollo de un sector destinado a actividades productivas a instancia de SICAN en Requejada actualmente en ejecución.

5.3.- Desarrollo del Suelo No Urbanizable.

En este tipo de suelo se ha producido un importante incremento del número de viviendas unifamiliares, autorizadas a través del procedimiento previsto en el artículo 44.2 del Reglamento de Gestión Urbanística (acogido en términos similares en la Ley de Cantabria 9/94, de Usos del Suelo en el Medio Rural).

El núcleo de Polanco es uno de los que más ha acogido las viviendas unifamiliares autorizadas mediante el citado procedimiento administrativo, provocando un cierto desorden en su vialidad, situación que complica la futura mejora de la infraestructura viaria teniendo en cuenta que muchas de esas viviendas se han construido de forma inmediata a la trama urbana.

Mediante idéntico procedimiento, se han construido naves destinadas a actividades productivas en esta clase de suelo, generando una contradicción, cuando no un conflicto, entre usos incompatibles en principio.

Por otra parte, existe una zona de 270 Has. acotada por la empresa Solvay para las prospecciones salinas, dando lugar a una importante superficie de terreno incompatible con cualquier otro uso.

Por otra parte, existe una zona de 270 Has. acotada por la empresa Solvay para las prospecciones salinas, dando lugar a una importante superficie de terreno incompatible con cualquier otro uso.

6.- DIAGNÓSTICO.

Las consideraciones contenidas en la Información Urbanística permiten extraer las siguientes conclusiones:

- A/ El término municipal de Polanco no ha sido ajeno al efecto que a nivel regional ha provocado las grandes infraestructuras en el sentido de alterar las características del sistema de municipios.
- B/ El impacto de las grandes infraestructuras ha fragmentado el modelo territorial.
- C/ Determinadas actividades productivas, fundamentalmente referidas a la extracción minera, han condicionado de forma sustancial la integración de los asentamientos urbanos y su accesibilidad.
- D/ La ausencia de una trama local con suficiente entidad ha motivado una desarticulación del orden de los "pueblos" o "núcleos" que conforman el municipio.
- E/ Algunos núcleos presentan una grave dispersión, especialmente significativa en el barrio de Mijares.
- F/ La población de Polanco ha experimentado una evolución acorde a otras poblaciones rurales, si bien existe un envejecimiento de la población ante la falta de atractivos, fundamentalmente de empleo, para la juventud.
- G/ El sector primario ha dejado de tener incidencia relevante en el resultado económico municipal, siendo indispensable adoptar medidas de sustitución que palién este decaimiento.
- H/ La actividad económica del municipio se encuentra total y absolutamente vinculada a su entorno comarcal, básicamente al municipio colindante de Torrelavega.
- I/ El municipio debe adoptar soluciones desde el planeamiento que le permitan rentabilizar económicamente las grandes infraestructuras que gravan su territorio.

De igual modo, los datos sobre el desarrollo de cada clase de suelo prevista en el planeamiento objeto de revisión permite concluir que:

- A/ El municipio no ha generado o no ha dispuesto atractivos suficientes para alcanzar un desarrollo urbanístico ordenado desde el impulso de la iniciativa privada.
- B/ Se ha producido una grave fragmentación del modelo territorial como consecuencia de la diversidad de asentamientos que se han ejecutado mediante procedimientos legales de carácter o naturaleza excepcional.
- C/ Los asentamientos ejecutados a través del procedimiento legal excepcional han dado lugar a la creación de ámbitos urbanos sin orden jerárquico y carentes de unas condiciones debidas de accesibilidad.
- D/ Existe un importante déficit de desarrollo del suelo urbanizable, resultando ciertamente singular que el único Plan Parcial tramitado tenga por objeto el establecimiento de actividades productivas.
- E/ Una consecuencia lógica de todo lo anterior es la carencia de terrenos que incrementen el patrimonio municipal de suelo y

- permitan la habilitación de espacios dotacionales que satisfagan el interés colectivo.
- F/ El suelo urbano se ha desarrollado sin dotarse de una infraestructuras de vialidad acordes con su crecimiento.
- G/ Las establecimientos productivos se han emplazado de una forma diseminada, llegando en algunos casos a convivir con los asentamientos humanos.

- Delimitar los suelos haciendo efectiva una justa distribución de beneficios y cargas entre los diferentes propietarios afectados por el planeamiento.

Asimismo se han tenido presentes otros criterios particulares en materia de clasificación y calificación del suelo. En primer lugar, como no podía ser de otra forma, se ha respetado la legislación vigente que a partir del Decreto 4/2000 de Medidas Liberalizadoras, ha convertido al suelo urbanizable o apto para urbanizar en un suelo residual, en el suelo remanente de una previa clasificación del suelo urbano y no urbanizable protegido, teniendo en cuenta que estas dos últimas responden o son consecuencia de "la fuerza de lo fáctico".

En segundo lugar, en materia de clasificación de suelo se ha pretendido habilitar espacios de crecimiento urbano que pallen la fragmentación del territorio provocada por las grandes infraestructuras que actualmente están gravando al término municipal de Polanco.

En tercer lugar, la clasificación de suelo planteada por el Equipo Redactor tiene por objeto facilitar la constitución del patrimonio municipal de suelo y la creación de espacios dotacionales y reservas de suelo que sirvan a la satisfacción del interés público.

Por otra parte, la clasificación del suelo que se propone en el documento de Revisión pretende hacer efectiva una justa distribución de beneficios y cargas entre los propietarios, de manera que converjan sobre el derecho de propiedad la función social que le es inherente y el lucro propio y reconocido del derecho de propiedad; además, la comunidad debe hacer suyas las plusvalías que genere la acción urbanística.

Y en materia de calificación del suelo se han adoptado los criterios generales expuestos en el apartado 7.1 de esta Memoria:

- Plantear una utilización racional del territorio, controlando la implantación y desarrollo de los centros urbanos e industriales y de las grandes infraestructuras.
- Procurar una gestión razonable de los recursos naturales, localizando las infraestructuras y equipamientos atendiendo a los valores medioambientales y disponiendo unos usos del suelo determinados por su entorno físico.

Como desarrollo de los citados criterios se han dispuesto, entre otras medidas, la ampliación de suelo destinado a uso residencial; la protección de aquellos suelos que por algún valor natural, social, cultural o de similar naturaleza deban quedar preservados de la acción urbanística; la habilitación de espacios productivos específicos y diferenciados de los asentamientos humanos, compatibles con la preservación del medio ambiente preexistente; la genérica prohibición de compatibilizar instalaciones productivas con viviendas; la configuración de infraestructuras que sirvan de atractivo para la captación de creadores de empleo y riqueza; la facilitación de la tradicional extracción minera en aquellas partes del territorio de menor incidencia; la creación de espacios dotacionales y reservas de suelo.

7.3.- La integración territorial.

Conforme se anticipó en el documento "Avance", los procesos de formación regional, las tendencias de reorganización espacial y la implantación de grandes infraestructuras territoriales están alterando significativamente las características del sistema de municipios en el conjunto de la región en general y en la cornisa costera y su entorno de influencia en particular.

Evitar y/o corregir los efectos negativos de esas tendencias es objetivo fundamental, arbitrando un conjunto de acciones en función de diferentes ámbitos territoriales, y para ello se propone:

- Facilitar la implantación o mejora de las grandes infraestructuras territoriales previstas o existentes.
- Preservar las pre-existencias medioambientales diferenciadoras y no reproducibles en otros ámbitos territoriales.
- Prever el soporte territorial para la implantación de bienes y servicios.
- Posibilitar la implantación de servicios de las instituciones regionales reforzando su presencia e integración urbana.
- Asumir, como dato, las limitaciones derivadas de la extensión territorial del municipio y la configuración de sus grandes infraestructuras.
- Articular territorialmente el municipio en base a su dinámica interna y a las operaciones y oportunidades del espacio comarcal.
- Asumir las diferencias objetivas de cada sub-ámbito comarcal.
- Potenciar la salvaguardia y mejora de los elementos territoriales de valor, especialmente los de impacto paisajístico o cultural.

7.- CRITERIOS Y OBJETIVOS.

7.1.- Criterios generales básicos.

En la elaboración del documento de Revisión de las Normas Subsidiarias, el Equipo Redactor, junto con la Corporación, ha adoptado una serie de criterios generales que han permanecido inalterados durante todo el proceso.

Estos criterios generales se exponen a continuación de forma ordenada:

- Mejorar la calidad de vida en el marco cotidiano y el crecimiento del bienestar individual, tanto en materia de vivienda y ocio, como en el ámbito laboral.
- Plantear una utilización racional del territorio, controlando la implantación y desarrollo de los centros urbanos e industriales y de las grandes infraestructuras.
- Proteger las condiciones medioambientales favorables y preexistentes que sirven de soporte físico de la vida humana y constituyen una condición indispensable del bienestar ciudadano, pero considerando aquéllas no de forma aislada, sino como parte integrante del proceso de desarrollo urbano.
- Procurar una gestión razonable de los recursos naturales, localizando las infraestructuras y equipamientos atendiendo a los valores medioambientales y disponiendo unos usos del suelo determinados por su entorno físico.
- Evitar tensiones en la dialéctica entre política económica, asentamientos humanos y recursos naturales.
- Ordenar el término municipal con la finalidad de integrarlo adecuadamente en su entorno comarcal para facilitar las operaciones y oportunidades que del mismo se pudieran derivar.
- Plantear un modelo territorial que pueda acoger con normalidad e incluso facilitar actuaciones de interés supralocal, principalmente de carácter regional.
- Potenciar los equipamientos preexistentes mediante su conservación y mejora.
- Garantizar la conservación y mejora de los elementos territoriales que en sí mismos constituyan un valor singular, bien por su naturaleza cultural, social o tradicional.
- Articular la ordenación territorial desde el respeto a la dinámica interna del municipio y asumiendo las limitaciones propias de la extensión del término municipal y la configuración de las grandes infraestructuras preexistentes que gravan al mismo.
- Eliminar, ó al meno reducir, las diferencias de desarrollo entre los diferentes "pueblos" que se asientan dentro del término municipal.
- Preservar, en la medida de lo posible, los criterios del planeamiento vigente en materia de definición de la trama viaria y clasificación de suelo, principalmente del suelo urbano y urbanizable.
- Delimitar los suelos haciendo efectiva una justa distribución de beneficios y cargas entre los diferentes propietarios afectados por el desarrollo urbanístico, con participación de la comunidad en las plusvalías que genere la acción urbanística.
- Adoptar soluciones cuya gestión urbanística sea posible con arreglo a los medios de que dispone el Ayuntamiento de Polanco.
- Disponer una clasificación y calificación del suelo que permita hacer efectivo el derecho a una vivienda digna y un medio ambiente adecuado.
- Adecuar las Normas Subsidiarias al marco legal vigente.

7.2.- La clasificación y calificación del suelo.

Conforme quedó expuesto anteriormente, el Equipo Redactor, de acuerdo con la Corporación, ha adoptado entre otros los siguientes criterios generales:

- Preservar, en la medida de lo posible, los criterios del planeamiento vigente en materia de definición de la trama viaria y clasificación de suelo, principalmente del suelo urbano y apto para urbanizar.

7.4.- El modelo territorial.

El modelo de definición parcelaria y ocupación del territorio de Polanco ha generado un modelo territorial caracterizado por la fragmentación, la desarticulación y la desorganización espacial.

La fragmentación es consecuencia de la diversidad de asentamientos y del impacto de las grandes infraestructuras supramunicipales.

La desarticulación es el resultado de la ausencia de una trama local que facilite las condiciones análogas de accesibilidad básica al conjunto de suelos urbanos.

La desorganización espacial es debida al modo de formación de los ámbitos urbanos, carentes de una adecuada jerarquización.

En este aspecto, los objetivos y criterios establecidos se concretan en:

- Mejorar las posibilidades de acceso comarcal-regional.
- Garantizar las condiciones de acceso, accesibilidad e intercomunicación del territorio.
- Clarificar los espacios de residencia y trabajo definiendo su lugar en el modelo territorial y su relación.
- Reconocer las singularidades morfológicas y medioambientales del soporte físico.
- Facilitar que los asentamientos urbanos evolucionen hacia un tejido urbano adecuado y de posible gestión.
- Posibilitar la ocupación ordenada del territorio estableciendo pautas claras de trazado.
- Clarificar las condiciones de colindancia con municipios limítrofes.
- Disminuir el impacto negativo y el factor barrera de los accesos ferroviarios.

7.5.- El medio ambiente.

En la Declaración Universal de Derechos Humanos de 1.948 se dice "toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, así como a su familia, la salud y el bienestar".

Posteriormente, la conocida Declaración de las Naciones Unidas sobre Medio Ambiente Humano (Estocolmo, 16 de junio de 1.972) se establece como primer principio que "el hombre tiene un derecho fundamental a la libertad, a la igualdad y a condiciones de vida satisfactorias, en un medio ambiente cuya calidad le permita vivir en dignidad y en bienestar".

Y en la Declaración de Río de Janeiro de 1.992 sobre el Medio Ambiente y el Desarrollo se proclama que "los seres humanos constituyen el centro de las preocupaciones relacionadas con el desarrollo sostenible. Tienen derecho a una vida saludable y productiva en armonía con la naturaleza"; y se añade que "al fin de alcanzar el desarrollo sostenible, la protección del medio ambiente deberá constituir parte integrante del proceso de desarrollo y no podrá considerarse en forma aislada".

Por su parte, el artículo 45 de la Constitución conmina a los poderes públicos a adoptar las medidas precisas para garantizar un medio ambiente adecuado para la vida y el bienestar de los ciudadanos. Ahora bien, de un lado se presenta el derecho al medio ambiente adecuado como derecho a disfrutar directamente de los parámetros idóneos de la biosfera preexistentes a la acción del hombre, y de otro lado aparece el derecho a la protección del medio ambiente, como derecho a que las Instituciones Públicas provean instrumentos para prevenir la degradación, proteger y restaurar, donde fuese necesario, el medio ambiente.

El Equipo Redactor, en plena y absoluta complicidad con el Ayuntamiento de Polanco, ha procurado plasmar los anteriores principios en el documento de Revisión de las Normas Subsidiarias, procurando de esta forma que los mismos pierdan cualquier vestigio programático y adquieran plena eficacia vinculante de carácter normativo.

La Comunidad Europea aprobó la Directiva 85/337, sobre las repercusiones de determinados proyectos públicos y privados en el medio ambiente, entrando en vigor el día 3 de julio de 1.988, cuya transposición al derecho estatal español se produjo en virtud de la Ley 47/1985, adoptado posteriormente el Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de junio. La Directiva comunitaria fue

Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de junio. La Directiva comunitaria fue objeto de diversas reformas concretadas en la Directiva 97/11, cuya entrada en vigor tuvo lugar el día 14 de marzo de 1.999 y que fue transpuesta a nuestro Ordenamiento Jurídico por medio del Real Decreto-ley 9/2000, de 6 de octubre.

Siendo cierto que la Directiva 85/337 no exigía la evaluación ambiental de planes urbanísticos, ni tampoco lo hace la legislación estatal, ello no exime del deber de someter a evaluación el presente documento de Revisión, habida cuenta que la Comunidad Autónoma de Cantabria, en el ámbito de su propia competencia normativa, ha incluido este requisito en el Anexo I.18 del Decreto 50/1991, de 29 de abril, de Evaluación de Impacto Medioambiental.

Por tanto, en cumplimiento de la norma autonómica se ha instrumentado el procedimiento de Evaluación de Impacto Medioambiental del nuevo planeamiento urbanístico.

Ahora bien, al margen de la Estimación de Impacto Ambiental que se tramita de forma paralela, lo cierto es que el Equipo Redactor, siempre en connivencia con la Corporación, ha adoptado una serie de soluciones en materia de ordenación del territorio con el objeto de preservar el medio ambiente adecuado y adoptar medidas para su preservación, las cuales deben formar parte de la Memoria en virtud de la naturaleza jurídica de este documento, de ahí que se hayan reflejado los criterios generales expuestos en el apartado 7.1.

8.- ALTERNATIVAS.

El Equipo Redactor ha adoptado las soluciones que se explican en esta Memoria, y que se plasman en la documentación gráfica y en el texto normativo, previo estudio, análisis y desechar otras alternativas de ordenación territorial y clasificación y calificación de suelo.

Así, pueden citarse algunas de estas alternativas:

- Ordenar el espacio a partir de las grandes infraestructuras preexistentes, lo cual se traduciría en un desordenado crecimiento urbano.
- Eludir una importante ampliación de la trama viaria urbana, lo cual provocaría una importante fragmentación de los "pueblos" que integran el municipio de Polanco.
- Adoptar soluciones de ordenación al margen de la realidad del entorno comarcal del municipio, lo cual supondría una imposibilidad para disfrutar de las tendencias y atractivos que se derivan de dicho entorno.
- Ordenar las actividades productivas secundarias y los asentamientos humanos de forma confluyente, lo cual derivaría en un deterioro del bienestar de los habitantes del municipio y una diseminación inadmisiblemente de la actividad económica productiva del sector secundario.
- No delimitar áreas de reparto con su cálculo del aprovechamiento tipo respectivo, lo cual perjudicaría al modelo territorial apetecido y a la gestión urbanística del planeamiento.
- Eludir la delimitación de los denominados "Núcleos Rurales" en suelo no urbanizable, lo cual redundaría en una mayor restricción de las facultades dominicales de los ciudadanos en suelos que no merecen una singular preservación.
- Ignorar en la medida de lo posible las clasificaciones de suelo previstas en el planeamiento en revisión, mediatizado siempre por su realidad física, pero que de alguna merma supondría defraudar las justas expectativas de los propietarios.
- Establecer una visión restrictiva de los valores medioambientales o culturales que adornan el municipio, lo cual impediría una utilización racional de los recursos naturales y favorecería un precipitado deterioro de la calidad de vida de los vecinos.

9.- DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA PROPUESTA.

9.1.- Suelo Urbano.

El suelo clasificado como urbano en las Normas Subsidiarias objeto de revisión mantiene esa misma clasificación.

La ampliación del suelo clasificado como urbano se ha realizado en base al principio de "la fuerza de lo fáctico", es decir, se ha atendido a la realidad física del suelo, su grado de consolidación, sus infraestructuras de servicio, para establecer esta clasificación.

No obstante, es precisamente esa "fuerza de lo fáctico" la que determina la imposibilidad de crecimiento de algunos núcleos. En este sentido, procede hacer una referencia concreta a la inestabilidad del suelo en determinadas áreas del núcleo de Polanco, en particular aquellas que aparecen identificadas bajo diferentes niveles de riesgo en el Informe titulado "Investigación sobre Riesgos Geológicos derivados de la explotación de salmueras en el término municipal de Polanco", elaborado por el Instituto Tecnológico Geominero de España, del Ministerio de Medio Ambiente, en colaboración con el CIMA. El Equipo Redactor no puede ignorar estos riesgos, estando obligado a impedir el ejercicio del derecho a edificar en estas zonas.

Se incorpora al suelo urbano:

- El suelo ya transformado por contar, como mínimo, con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica.
- El suelo consolidado por la edificación
- El suelo que en ejecución de las Normas Subsidiarias en revisión haya sido urbanizado y, por tanto, haya adquirido la condición de solar.

Dentro del suelo urbano se establecen las siguientes zonas:

- Residencial Unifamiliar
- Residencial Abierta
- Residencial Intensiva
- Productiva Autónoma
- Productiva Genérica
- Espacios Libres
- Equipamiento
- Viario
- Infraestructuras

9.2.- Suelo Urbanizable.

El suelo clasificado como apto para urbanizar en las Normas Subsidiarias objeto de revisión mantiene esa misma clasificación o se ha incorporado al suelo urbano.

Se incorporan al suelo urbanizable aquellos terrenos que no son susceptibles de algún régimen de protección o no merecen ser clasificados como suelo urbano, asumiendo por tanto el carácter residual que la legislación vigente atribuye a esta clase de suelo.

Sin embargo, teniendo presente que Polanco no dispone de una iniciativa privada capaz de afrontar operaciones de transformación o formación de suelo urbanizado, debido fundamentalmente a las dificultades concurrentes para unificar la propiedad o la voluntad en un suelo muy fragmentado; a la ausencia de una demanda solvente a escala media; a la falta de experiencia y capacidad técnico-financiera y a la inexistencia de colaboración entre los sectores público y privado, se ha procurado adoptar medidas que sirvan para suplir esta carencia.

Estas medidas se compendian en las siguientes:

- Adecuar la escala de ejecución a la iniciativa local, con especial atención a las condiciones de delimitación.
- Aportar elementos y determinaciones suficientes para reducir la remisión a figuras de planeamiento de desarrollo.
- Localizar estratégicamente los ámbitos delimitados en función de las expectativas locales.

En función de estas premisas, se delimitan diez y seis ámbitos de suelo urbanizable, que se corresponden con diez y seis sectores a ordenar mediante planeamiento remitido (plan parcial). De estos diez y seis sectores, trece se destinan a usos residenciales de baja densidad (0,4 m²/m² de aprovechamiento) y los tres restantes a actividades productivas.

Sobre la localización concreta de los sectores A-1, A-2, y A-3 (actividades productivas) inciden las circunstancias siguientes:

- A-1; se considera en ejecución al haber sido objeto de Plan Parcial promovido por SICAN.
- A-2; limitrofe con el anterior, se corresponde con suelos clasificados como "aptos para urbanizar" por las Normas que se revisan, situación que se considera oportuno mantener.
- A-3; previsto como continuidad de los asentamientos industriales del municipio de Miengo, con el que resulta limitrofe.

Atendiendo al dictado de la legislación vigente y en previsión de que alguno de los ámbitos delimitados no sea objeto de desarrollo durante la vigencia de estas Normas, se ha previsto que durante la permanencia de esa falta de desarrollo el régimen jurídico de este suelo sea el previsto para el suelo no urbanizable de protección especial, de manera que quedará preservado de una acción urbanística desordenada.

9.3.- Suelo No Urbanizable.

Se clasifica como suelo no urbanizable:

- El suelo que por reunir determinados valores deba quedar sometido a un determinado régimen de protección.
- El suelo que por su emplazamiento deba ser destinado para la protección del dominio público.

Se han clasificado como no urbanizable aquellos suelos que deben cumplir una función social de conservación, ampliación o protección de determinados valores. Es por ello que sobre estos suelos se imponen unas notables limitaciones a la actividad edificatoria, procurando su preservación de los asentamientos urbanos, ya sea humanos o productivos secundarios o terciarios.

Atendiendo a las categorías definidas en el artículo 2 de la Ley de Cantabria 9/1994 sobre Usos del Suelo en Medio Rural, se delimitan las siguientes:

- Suelo no urbanizable de especial protección: se trata de aquellos suelos en los que concurre un valor singular, de cualquier naturaleza, que motiva la imposición de un régimen absolutamente limitativo del proceso urbanizador, de tal forma que el régimen urbanístico de estos suelos viene dado por su vinculación a la preservación de elementos de especial valor natural o artificial.
- Suelo no urbanizable genérico: se refiere a los suelos que no están dotados de un valor singular que devengue una especial protección, pero que por ser aptos para usos primarios, por su emplazamiento, por su configuración física o, en definitiva, por cualquier otra razón, deben quedar preservados del desarrollo urbano.
- Suelo no urbanizable de protección a las infraestructuras: se impone esta clasificación en aquellos suelos que por su emplazamiento próximo a infraestructuras de interés general, deben abstraerse del proceso urbanizador, quedando afectados a la protección y conservación de dichas infraestructuras, normalmente por aplicación de normativa sectorial de carreteras, transportes (ferrocarriles), costas, etc. El régimen urbanístico de este tipo de suelos se encuentra, por tanto, condicionado al mantenimiento y preservación de las infraestructuras que gravan el término municipal.
- Núcleo rural: se configura como tal aquellos suelos que no siendo aptos para ser clasificados como suelo urbano o urbanizable, pueden ser destinados a acoger formas tradicionales de asentamientos, si bien de forma limitada. Estos suelos no pueden ser objeto de un tratamiento similar al de los suelos urbanos y/o urbanizables, pero tampoco merecen una especial protección, constituyendo una categoría de suelo no urbanizable representativa de los crecimientos urbanos en los ámbitos rurales de nuestra región.

La primera de las categorías enunciadas se ha subdividido en dos independientes, en función de los valores a proteger demasiado heterogéneos para ser agrupados en una sola. La primera de estas dos subdivisiones (identificada con las siglas NU-PE 1) corresponde a suelos de alto valor ambiental, agrario y paisajístico, mientras que la segunda (siglas NU-PE 2) se corresponde con suelos de notable riqueza minera en explotación.

Como singularidad, se delimita y protege de manera específica el entorno de Tremeo, cuyos valores han sido objeto de estudio específico aportado por el Ayuntamiento.

El tratamiento del suelo no urbanizable se ha realizado, en cuanto a los usos, de forma restrictiva, estableciendo un régimen jurídico que impida la degradación de estos suelos mediante procesos urbanizadores. No obstante, la imposibilidad de desconocer las particulares formas de asentamiento tradicionales en nuestra Comunidad Autónoma, obliga a una cierta permisividad en las "corolas" y en los núcleos rurales, permitiendo en estos dos únicos ámbitos espaciales de suelo no urbanizable la construcción de viviendas unifamiliares no vinculadas a actividades primarias, si bien bajo determinadas condiciones.

9.4.- Trama Viaria.

La trama viaria que se propone es coincidente en términos generales con la reflejada en el documento "Avance".

El diseño de la trama responde al criterio general expresado anteriormente:

- Definir la trama viaria tomando como referencia la definida en las Normas en revisión y la pre-existente sobre el territorio.

Efectivamente, la trama viaria se basa en la red existente de carreteras y caminos, define las manzanas que son objeto de diferentes calificaciones en suelo urbano.

El objeto de la trama viaria propuesta es dotar de condiciones de accesibilidad a las parcelas que, previa su transformación en solares mediante la ejecución de la urbanización correspondiente, están destinados a acoger edificación. En cualquier caso se pretende, también, conseguir una estructura viaria adecuada como soporte de la población actual, con la suficiente proyección de futuro para transformaciones de los núcleos de población a más largo plazo.

Algunos de los elementos de la trama viaria se prolongan por suelos no incluidos en las delimitaciones propuestas. Estas prolongaciones, que discurrirán por suelos clasificados como no urbanizables, se denominan "trazas" en esta revisión de las Normas Subsidiarias de Polanco.

Las "trazas" son reservas de suelo que, sin ser objeto de cesión ni tener prevista su gestión y ejecución, permanecen en manos de su titular computando su superficie a todos los efectos y sin más limitación que impedir que, sobre ellas, se sitúe cualquier edificación provisional o definitiva, fija o móvil, sobre o bajo rasante.

9.5.- Áreas de reparto y aprovechamiento tipo.

El área de reparto es un ámbito delimitado de superficie de suelo para el cual el planeamiento fija un aprovechamiento tipo determinado, de tal forma que el contenido del derecho de propiedad consiste en el aprovechamiento tipo materializable por el propietario. Constituye una técnica que pretende dotar de eficacia al principio de justa distribución de beneficios y cargas entre los propietarios afectados por la acción urbanística.

El Texto refundido de la Ley del Suelo de 1.992 establece en el artículo 94 los criterios para la delimitación de las áreas de reparto.

Ahora bien, con arreglo a la legislación vigente las normas relativas a la delimitación de áreas de reparto y cálculo del aprovechamiento tipo no tienen carácter obligatorio para municipios con población inferior a veinticinco mil habitantes, como es el caso del municipio de Polanco.

No obstante, teniendo en cuenta el modelo territorial propuesto y la incidencia del mismo sobre la gestión urbanística, se ha estimado conveniente adoptar, con carácter voluntario, dicha técnica y, en consecuencia, delimitar las correspondientes áreas de reparto y calcular sus aprovechamientos tipo.

A efectos de delimitar las áreas de reparto se ha tenido en cuenta, con carácter previo, las características reales urbanísticas existentes y la capacidad de gestión del Ayuntamiento. Asimismo se ha valorado la consecuencia económica de su delimitación, analizando los resultados esperables de su gestión y desarrollo.

Igualmente, para la delimitación de estas áreas de reparto, que se precisan en la documentación gráfica, se han adoptado criterios de homogeneidad basado en las premisas siguientes:

- Cada área de reparto comprende viario, suelos dotacionales y suelos lucrativos pertenecientes, estos últimos, a una única ordenanza de zona.
- El uso y tipología dominante en cada zona asignados a usos lucrativos se identifica con el uso y la tipología característicos de cada área de reparto.
- Como consecuencia de lo anterior, los coeficientes de ponderación relativa, en todos los casos, se igualan a la unidad.

En aplicación de lo expuesto, se adjunta como anejo cuadro-resumen del cálculo de aprovechamiento tipo para cada una de las áreas de reparto delimitada.

9.6.- Protección del patrimonio.

El Patrimonio Cultural del Municipio de Polanco se trata en la Revisión de las Normas Subsidiarias bajo un doble aspecto:

- mediante la regulación normativa de las actuaciones sobre el patrimonio y.
- mediante la definición pormenorizada de los correspondientes Catálogos.

La regulación normativa aludida ocupa la totalidad del Título 5 de las Normas Urbanísticas denominado "Protección de Patrimonio Cultural" y se estructura en seis capítulos: Normas Generales de Protección, Protección Monumental, Edificios Catalogados, Áreas de Conservación Ambiental, Espacios Catalogados y Normas de Protección Arqueológica. En su articulado se precisan los alcances de los diferentes niveles de protección (monumental, integral, estructural y ambiental) del patrimonio y se regula el alcance, directo y/o indirecto, de cualquier acción sobre el patrimonio edificado, las áreas de conservación ambiental y los espacios libres.

Para concretar e identificar el patrimonio cultural a proteger se ha elaborado un catálogo que se incorpora como anexo a la Revisión de las Normas con identificación fotográfica de cada elemento, su localización y su grado de protección, todo ello con independencia de su grafado en planos normativos.

De la situación descrita se incorpora alusión en la Memoria del Documento para aprobación provisional y, en su caso, definitiva.

10.- PARTICIPACION SECTORIAL.

Sin perjuicio de la competencia municipal, organismos de otras administraciones públicas tienen potestad para informar, de forma vinculante o no, la Revisión del planeamiento municipal que ahora se tramita.

A tales efectos, el Ayuntamiento ha remitido, directa o indirectamente, ejemplares del Documento aprobado inicialmente a las siguientes entidades e instituciones: Dirección General de Costas del Ministerio de Medio Ambiente, Dirección General de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio del Gobierno de Cantabria, Dirección General del Patrimonio del Estado del Ministerio de Economía y Hacienda, Dirección General de Carreteras, Vías y Obras de la Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Urbanismo del Gobierno de Cantabria, Demarcación de Carreteras del Estado en Cantabria del Ministerio de Fomento, Consejería de Industria, Turismo, Trabajo y Comunicaciones del Gobierno de Cantabria, Consejería de Economía y Hacienda del Gobierno de Cantabria y Comisaría de Aguas de la Confederación Hidrográfica del Norte del Ministerio de Medio Ambiente.

El Ayuntamiento ha trasladado al Equipo Redactor para su consideración, los diferentes informes recibidos por la administración municipal que se comentan, para conocimiento de la Corporación, en documento independiente.

Como incidencia específica se señala que la Consejería de Medio Ambiente del Gobierno de Cantabria ha realizado los siguientes trámites: remitido el documento aprobado inicialmente por la Corporación, la Dirección General de Medio Ambiente acuerda el día 4 de septiembre de 2.000 el inicio del expediente de Impacto Medioambiental, solicitando más tarde la remisión de dos copias de la Memoria resumen. La Estimación de Impacto Medioambiental comienza el día 20 de octubre de 2.000, iniciándose el procedimiento administrativo el día 27 de diciembre de 2.000. Asimismo, la Dirección General de Medio Ambiente remitió informe de la Demarcación de Costas el día 25 de noviembre de 2.000.

Las observaciones realizadas por los Organismos sectoriales han sido asumidas e integradas en la Revisión.

11.- PARTICIPACION PUBLICA.

En la elaboración de la presente Revisión de las Normas Subsidiarias se han observado todos los trámites procedimentales, con especial atención a aquéllos destinados a la participación pública de los ciudadanos, los cuales no sólo se han respetado y cumplimentado, sino que se han potenciado. Efectivamente, el Equipo Redactor, junto con la Corporación, ha procurado que el proceso de Revisión del planeamiento sea el resultado de una participación directa y activa de los ciudadanos, considerando que éstos son los destinatarios principales de las Normas Subsidiarias de Planeamiento.

Teniendo presente que "el procedimiento completo articulado por el legislador para la elaboración de los planes de urbanismo, si algo ha de servir, es para que sus distintas fases sean algo más ritos, que sólo sirvan para complicar el procedimiento, ya que lógicamente están pensadas para una mayor garantía en la obtención de un final óptimo, corrigiéndose y mejorando los errores iniciales" (Sentencia del Tribunal Supremo de 27 de abril de 1.984), se ha respetado y cumplimentado en debida forma y tiempo cada uno de los trámites previsto legalmente para la Revisión del planeamiento, dando una singular importancia al trámite de información pública que dota a ese documento de "legitimación democrática" (entre otras, Sentencias del Tribunal Supremo de 28 de octubre de 1.988, 24 de julio de 1.989, 22 de diciembre de 1.990, 12 de febrero de 1.991 y 18 de mayo de 1.992).

Los artículos 9.2, 23.1 y 105 de la Constitución consagran con carácter general el principio de participación ciudadana en los asuntos públicos, acogiendo este principio con carácter particular en materia urbanística el artículo 6.1 de la Ley 6/1998, de 13 de abril.

En la elaboración del planeamiento el principio de participación se hace efectivo a través del trámite de información pública previsto en los artículos 113 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1.992 y 125 y 128 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

Pues bien, en el proceso de elaboración de la Revisión de las Normas Subsidiarias de Polanco se ha hecho efectiva la participación ciudadana en los siguientes momentos:

- 1º.- Iniciados los trabajos de Revisión de las Normas Subsidiarias, tras la aportación del Programa de Trabajo (5 de mayo de 1.998), de la Información Urbanística (18 de mayo de 1.998), se formalizó el Avance de la Revisión, remitido al Ayuntamiento de Polanco el día 16 de noviembre de 1.998.

En dicho Avance quedaba constancia de las reuniones de trabajo mantenidas con la Corporación Municipal, las cuales sirvieron como primera base de partida para la participación ciudadana mediante las aportaciones de la representación designada al efecto.

El Pleno de la Corporación, en sesión celebrada el 28 de noviembre de 1.998, acordó la exposición al público del Avance, para que, durante un plazo de un mes, pudieran formularse sugerencias y, en su caso, otras alternativas de planeamiento. A tal efecto se insertó el oportuno Anuncio en el Boletín Oficial de Cantabria núm. 250, de fecha 16 de diciembre de 1.998.

Durante el trámite de información pública el Equipo Redactor atendió las consultas que se formularon en las dependencias municipales y en sesiones predeterminadas.

Finalizado el trámite de exposición, la Corporación trasladó al Equipo Redactor las 154 sugerencias y alternativas presentadas. Estas sugerencias y alternativas fueron objeto de informe por parte del Equipo Redactor, que hizo entrega del mismo a la Corporación el día 1 de abril de 1.999.

2º.- Posteriormente, el día 30 de junio de 2.000 el Equipo Redactor presentó en el Registro General del Ayuntamiento de Polanco el documento para aprobación inicial, el cual fue aprobado en sesión plenaria celebrada el día 24 de julio de 2.000.

Este acuerdo junto con el comienzo del trámite de información pública fue publicado en el Boletín Oficial de Cantabria núm. 162, de fecha 22 de agosto de 2.000, así como en la edición del periódico regional "Diario Montañés" del día 4 de agosto de 2.000 (página 9). Al mismo tiempo se dictó un Bando municipal de fecha 25 de agosto de 2.000.

Continuando con el criterio general de alentar la participación pública, el Equipo Redactor atendió personal y directamente a los interesados en la Casa Consistorial y en reuniones predeterminadas, facilitando incluso un modelo tipo para que pudieran formularse alegaciones por parte de los vecinos sin mayores dificultades.

Una vez concluido el trámite de información pública, el Equipo Redactor informó cada una de las alegaciones en el sentido en que consta en el Informe presentado en el Registro General del Ayuntamiento el día 29 de febrero de 2.001.

3º.- Con fecha el día 31 de mayo de 2.001 el Equipo Redactor presentó en el Registro General del Ayuntamiento de Polanco el documento para aprobación provisional, el cual fue aprobado en sesión plenaria celebrada el día 8 de junio de 2.001.

Con fecha 13 de noviembre de 2001 se recibió en el Ayuntamiento de Polanco la Estimación de Impacto Ambiental Aprobatoria a la Revisión de las Normas Subsidiarias de Polanco.

4º.- Mediante anuncio aparecido en el Boletín Oficial de Cantabria núm. 74, de fecha 18 de abril de 2.002, se sometió a información pública el Estudio Económico-Financiero, aprobado inicialmente en sesión plenaria de 11 de abril de 2.002.

Concluido el trámite de información pública, no se recibió ninguna alegación.

5º.- El documento de Revisión de las Normas Subsidiarias de Polanco en el que se integra esta Memoria se le ha dado el título de "Texto Refundido", de fecha junio de 2002, incorporándose las determinaciones del documento aprobado provisionalmente y el estudio económico financiero para su aprobación provisional, junto con las correcciones y justificaciones derivadas del sometimiento del expediente a la Comisión Regional de Urbanismo.

Finalmente, es preciso dejar constancia que a juicio del Equipo Redactor el resultado de los sucesivos trámites de información pública no ha motivado la adopción de modificaciones sustanciales en los documentos presentados, y ello a efectos de lo dispuesto en el artículo 114.2 del Texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1.992, de manera que no ha sido necesario reproducir dicho trámite. En este sentido se ha tenido en cuenta que la expresión "modificación sustancial" forma parte de la categoría de los conceptos jurídicos indeterminados, debiendo estarse a cada caso para determinar si efectivamente se trata de una modificación sustancial (Sentencia del Tribunal Supremo de 28 de diciembre de 1.989).

Examinadas las sugerencias o alegaciones estimadas por el Ayuntamiento de Polanco, previo informe del Equipo Redactor, se ha considerado que ninguna de ellas (ni todas en su conjunto) han supuesto una alteración del modelo territorial diseñado o la estructura general y orgánica del municipio, cuyas directrices quedan expuestas en esta Memoria, ni se ha producido una significativa variación en la clasificación del suelo o en los usos globales asignados a las distintas zonas, ni tampoco se han realizado cambios relevantes en las soluciones sectoriales.

TÍTULO I.- RÉGIMEN URBANÍSTICO.

CAPÍTULO 1.- VIGENCIA Y CONTENIDO.

Art. 1.1.1. Régimen legal.

1. La presente Revisión de las Normas Subsidiarias se redacta de conformidad con:

- Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992 de 26 de junio, por remisión expresa contenida en la Ley de Cantabria 1/1997 de 25 de abril de Medidas Urgentes en materia de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, en cuanto a aquellos preceptos que no sean contrarios al dictado de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones
- Ley 6/1998 de 13 de abril sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.
- Real Decreto-Ley 4/2000, de 23 de junio, de Medidas Urgentes de Liberalización en el Sector Inmobiliario y Transportes, que modifica la Ley 6/1988, de 13 de abril.
- Reglamentos de Planeamiento, Gestión y Disciplina Urbanística, normas reglamentarias ejecutivas aprobadas en desarrollo del Real-Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y ordenación Urbana, en la medida en que sus preceptos no hayan sido derogados y sean compatibles con la normativa estatal vigente.

2. El régimen del suelo no urbanizable se establece con arreglo a lo dispuesto en la Ley 9/1994 de 29 de septiembre sobre Usos del Suelo en el Medio Rural y, en su defecto, a lo establecido en la legislación estatal aplicable.

3. En adelante, las alusiones a la Ley del Suelo o su articulado se entenderán referidas, conjuntamente, a los Decretos Legislativos aludidos anteriormente, y las hechas a las Normas Subsidiarias, a las Normas Subsidiarias revisadas.

Art. 1.1.2. Naturaleza.

1. Las Normas Subsidiarias constituyen revisión plena de la ordenación urbanística en su ámbito de aplicación y, una vez aprobadas, sustituyen integralmente todo el planeamiento

instrumentos urbanísticos anteriormente vigentes en los términos que expresamente se recogen en estas Normas Urbanísticas, gozando de plena naturaleza normativa.

Art. 1.1.3. Jerarquía.

1. Con arreglo a lo dispuesto en el artículo 73 de la Ley del Suelo, las Normas Subsidiarias participan del mismo rango jerárquico que el Plan General de Ordenación Urbana al que sustituyen.

Art. 1.1.4. Objeto.

1. Las Normas Subsidiarias tienen, como finalidad genérica, definir la ordenación concreta del territorio del municipio de Polanco, carente de Plan General, de acuerdo con lo establecido en el apartado b) del artículo 75 de la Ley del Suelo.

2. La expresada finalidad genérica se ajusta a los siguientes objetivos:

- a) Procurar que el suelo se utilice en congruencia con la utilidad pública y la función social de la propiedad, garantizando el cumplimiento de las obligaciones y cargas derivadas de la misma.
- b) Impedir la desigual distribución de beneficios y cargas de planeamiento entre los propietarios afectados e imponer la justa distribución entre los mismos.
- c) Asegurar la participación de la comunidad en las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos.

3. Las Normas Subsidiarias, para atender las finalidades a que se refiere el punto anterior, definen la ordenación integral del territorio, su estructura general, la clasificación y calificación del suelo, precisan el régimen jurídico aplicable a cada clase y categoría de terrenos, delimitan los derechos y deberes urbanísticos inherentes al legítimo ejercicio de las facultades dominicales relativas al suelo y edificios y regulan los usos y aprovechamientos de terrenos y edificaciones.

Art. 1.1.5. Ámbito.

1. El ámbito territorial de las Normas Subsidiarias es coincidente con el ámbito territorial del término municipal del Ayuntamiento de Polanco en Cantabria.

Art. 1.1.6. Vigencia y efectos.

1. Las Normas Subsidiarias entrarán en vigor desde la publicación, conforme a ley, del acuerdo de su aprobación definitiva, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 70.2 de la Ley Reguladora de las Bases de Régimen Local 7/85 de 2 de abril, y modificación introducida por la Ley 39/94 de 30 de diciembre.

2. Las Normas Subsidiarias tienen vigencia indefinida, sin perjuicio de su revisión y eventuales modificaciones que, de conformidad con la ley, pudieran producirse.

3. La entrada en vigor de las Normas Subsidiarias les otorga los efectos de publicidad, ejecutoriedad y obligatoriedad previstos en la legislación urbanística, así como la declaración de utilidad pública de las obras y necesidad de ocupación a los fines de expropiación o imposición de servidumbres. La vigilancia y control de su observancia obliga por igual a la administración pública y a los particulares.

Art. 1.1.7. Revisión de las Normas Subsidiarias

1. De conformidad con el artículo 126 de la Ley del Suelo, se entiende por revisión de las Normas Subsidiarias la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, motivada por la elección de un modelo territorial distinto, por la aparición de circunstancias sobrevenidas que incidan sustancialmente sobre la ordenación o por el agotamiento de su capacidad.

2. Las Normas Subsidiarias deberán revisarse, en lo que proceda, cuando se dé alguna de las siguientes circunstancias:

- a) Cambios en la legislación urbanística que establezcan imperativo legal de revisión total o parcial del planeamiento general.
- b) Aprobación de planeamiento de ámbito supramunicipal y/o de rango supralocal que contenga mandato explícito de revisión total o parcial de las Normas Subsidiarias en el término municipal de Polanco.
- c) Alguno de los supuestos previstos en el apartado 1 de este artículo.

3. El Ayuntamiento podrá acordar la revisión cuando lo estime oportuno por haberse producido cambios legislativos o alteración en las previsiones demográficas, económicas, territoriales o financieras que aconsejen alterar los objetivos de las Normas Subsidiarias.

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

Art. 1.1.8. Modificación de las Normas Subsidiarias.

1. Se considerará modificación de las Normas Subsidiarias todo y cualquier cambio de los contenidos de cualquiera de los documentos que lo integran, siempre que, con arreglo a lo dispuesto por el artículo 126.5 de la Ley del Suelo, no constituya revisión; o no se limite a una adecuación, tal y como las define el artículo 1.1.9.

2. Las modificaciones contendrán la misma definición documental de las Normas Subsidiarias en aquello que se modifique y justificarán su incidencia sobre las determinaciones de las mismas.

3. La clasificación del suelo no urbanizable sólo podrá modificarse en puntos aislados, en los términos establecidos en la Ley de Cantabria 9/1.994 sobre usos del Suelo en el Medio Rural.

4. Las modificaciones de Las Normas Subsidiarias, no podrán suponer merma funcional de los elementos de sistema general destinados a viario o infraestructura ni merma superficial o pérdida locacional de los demás sistemas generales.

Art. 1.1.9. Adecuación de las Normas Subsidiarias.

1. No tendrán el carácter de modificación de las Normas Subsidiarias si no de adecuación, los cambios de alguno de sus contenidos que se puedan producir por:

- a) Corrección de errores materiales.
- b) Ajustes previstos en esta Normativa referentes a límites de ámbitos de planeamiento, unidades de ejecución, sistemas generales, elementos dotacionales u otros aspectos.

2. Para las adecuaciones que supongan ajustes de límites que afecten a terceros propietarios o a dotaciones se estará a lo siguiente:

- a) No supondrán merma de derecho, y, si lo supusiere, deberán ser compensados como proceda.
- b) No supondrán merma superficial dotacional o de sistema general.

3. Las adecuaciones de las Normas Subsidiarias estarán sujetas a la tramitación prevista para la delimitación de unidades de ejecución.

Art. 1.1.10. Documentación.

1. Las Normas Subsidiarias están integradas por los siguientes documentos:

- Memoria Justificativa.
- Planos de Información.
- Planos de Ordenación.
- Normas Urbanísticas.
- Estudio Económico – Financiero.

2. Las Normas Subsidiarias incluyen asimismo los anejos siguientes:

- Anejo I.- Áreas Específicas.
 Anejo II.- Edificios y Espacios Catalogados.
 Anejo III.- Cuadro Resumen del Cálculo de Aprovechamiento Tipo.
 Anejo IV.- Fichas del Suelo Urbanizable.
 Anejo V.- Equipamientos en Suelo Urbano.
 Anejo VI.- Justificación de delimitación de Núcleos Rurales.
 Anejo VII.- Justificación de delimitación del Suelo Urbano

Art. 1.1.11. Interpretación de las Normas Subsidiarias.

- La interpretación de las Normas Subsidiarias compete al Ayuntamiento, sin perjuicio de las facultades de la Comunidad Autónoma y las funciones del Poder Judicial.
- La interpretación de las Normas Subsidiarias se hará con arreglo a los siguientes criterios:
 - Los documentos escritos prevalecen sobre los gráficos.
 - En los planos, las determinaciones establecidas mediante referencias a elementos firmes o edificios preexistentes prevalecen sobre el resto.
 - En las Normas Urbanísticas, las determinaciones numéricas prevalecen sobre las expresadas en el texto.
- Si existiese contradicción entre valores absolutos y porcentajes, prevalecerán:
 - Los valores absolutos cuando fuesen resultado de medición o fuesen base del cálculo.
 - Los porcentajes, cuando estuviesen fijados normativamente o fuesen base del cálculo.
- Si existiese contradicción entre medición sobre planos y realidad, prevalecerá la realidad física.
- La información contenida en el soporte cartográfico no constituye determinación de las Normas Subsidiarias, sin perjuicio de que la regulación urbanística se aplique sobre las unidades parcelarias reflejadas en la cartografía.
- Las interpretaciones a la Normativa que pudieran producirse a lo largo de su gestión y ejecución se incorporarán a las Normas Subsidiarias como instrucción aclaratoria previo acuerdo plenario en este sentido.
- En la interpretación de las Normas Subsidiarias prevalecerán los criterios más favorables a menor edificabilidad y mayor dotación; conservación del patrimonio protegido; salvaguarda del medio natural, del paisaje y de la imagen urbana; y defensa del interés general de la colectividad.

Art. 1.1.12. Determinaciones vinculantes e indicativas.

- Las determinaciones de las Normas Subsidiarias pueden ser vinculantes o indicativas.
- Todas las determinaciones son vinculantes salvo manifestación expresa en sentido contrario contenida en Planos, Normas Urbanísticas o fichas individualizadas.
- Las determinaciones vinculantes son de obligado cumplimiento dentro de los márgenes de adecuación señalados en el artículo 1.1.9.
- Las determinaciones indicativas son de aplicación preferente, en los términos en que estén establecidas, salvo que medie justificación expresa que, interpretando y sin perjudicar los objetivos de las Normas Subsidiarias, aporte mejor solución.
- Así mismo el articulado de las presentes Normas Urbanísticas señala expresamente partes, parámetros o elementos que podrán ajustarse mediante ordenanza municipal sin que ello constituya modificación o adaptación y, hace referencia a otras ordenanzas complementarias que considera adecuadas o convenientes para su mejor desarrollo o gestión.

CAPÍTULO 2. ORDENACIÓN URBANÍSTICA DEL TERRITORIO.

Art. 1.2.1. Atributos urbanísticos básicos del territorio.

- Las Normas Subsidiarias establecen el régimen urbanístico del suelo en la totalidad de su ámbito mediante la asignación a cada fragmento del territorio de todos o alguno de los siguientes atributos urbanísticos básicos:
 - Clasificación: determinando la clase de suelo a que pertenece, en función de las características del territorio y de sus posibilidades de urbanización.
 - Calificación: adscribiendo el suelo a un uso global o pormenorizado y determinando su intensidad de aprovechamiento.
- Las demás determinaciones de las Normas Subsidiarias establecen condicionantes adicionales que modulan o concretan el régimen urbanístico y de propiedad o inciden sobre otros aspectos referidos al desarrollo o gestión del planeamiento.

Art. 1.2.2. Clasificación del suelo.

- Las Normas Subsidiarias asignan cada fragmento de su territorio a una de las siguientes clases de suelo:
 - El clasificado como no urbanizable: susceptible de ser sometido a algún régimen de protección para preservar algún valor en particular y/o sea imposible su transformación por aplicación de los planes de ordenación territorial o de la legislación sectorial.
 - El clasificado como urbanizable: no susceptible de ser clasificado como urbano o no urbanizable protegido.
 - El clasificado como urbano: consolidado por la edificación o urbanización destinada a usos urbanos, dotado de las condiciones previstas en el artículo 8 de la Ley del Suelo, y el que, en ejecución de planeamiento, llegue a disponer de los elementos de urbanización requeridos.
 - Los Sistemas Generales, destinados a acoger elementos esenciales de los sistemas de infraestructuras, transportes, comunicaciones, espacios libres, servicios, dotaciones comunitarias o usos públicos singulares, cuyo interés es general para el municipio, integrados en la estructura general y orgánica del territorio.
- La clasificación del suelo y la estructura general y orgánica del territorio son determinaciones básicas de las Normas Subsidiarias, cuya alteración significativa o generalizada conlleva la revisión de las mismas.

Art. 1.2.3. Legislación sectorial.

- Las regulaciones de las Normas Subsidiarias se complementan con los regímenes de servidumbres, protecciones u otras determinaciones, generales o sectoriales de rango superior y obligado cumplimiento establecidas por legislación o normativa y que son de aplicación se haga o no referencia expresa a las mismas en las Normas Subsidiarias.

CAPÍTULO 3. DERECHOS Y DEBERES DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

Art. 1.3.1. Supeditación al planeamiento urbanístico.

- La utilización del suelo, en especial su urbanización y edificación, y el ejercicio de las facultades urbanísticas de la propiedad inmobiliaria, se producirán con arreglo al contenido de la legislación urbanística y demás normativa aplicable y de conformidad con las determinaciones de las Normas Subsidiarias y de los instrumentos urbanísticos que lo desarrollen o complementen.

Art. 1.3.2. Aprovechamiento urbanístico.

- Con arreglo a lo dispuesto en la legislación urbanística, cada parcela solo es susceptible del aprovechamiento que determinan las Normas Subsidiarias o, en virtud de las mismas, los instrumentos de planeamiento que las desarrollen.
- La sola definición por el planeamiento de aprovechamiento urbanístico no confiere a sus titulares otro derecho que el de exigir que las cargas y beneficios resultantes se distribuyan equitativamente, con arreglo a la Ley del Suelo y a las Normas Subsidiarias.
- El suelo no urbanizable carece de aprovechamiento urbanístico, sin perjuicio de las obras o actuaciones que sobre él pudiesen autorizarse con arreglo al artículo 20 de la Ley 6/98 y/o la Ley de Cantabria 9/94 y estas Normas Subsidiarias.
- El suelo urbanizable, en tanto no se apruebe el correspondiente Plan Parcial, tendrá el carácter de no urbanizable y carecerá, en consecuencia, de aprovechamiento urbanístico materializable.

Art. 1.3.3. Contenido del deber de conservación.

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

Art. 1.3.4. Condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato público.

- Se entiende por condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato público:
 - Solares: deberán estar vallados mediante cercas carentes de elementos punzantes, cortantes u otros que puedan causar daño a personas o animales. Deberán protegerse o señalarse los pozos o desniveles que puedan causar accidentes. Los solares se mantendrán limpios y, sobre ellos, se respetarán las servidumbres a las redes de distribución y abastecimiento y otras que fueran de aplicación.
 - Urbanizaciones: el propietario de cada parcela es responsable de mantener las acometidas de redes de servicio en correcto estado de funcionamiento. En urbanizaciones particulares, correrá por cuenta de sus propietarios la conservación de calzadas, aceras, redes de distribución, servicio de alumbrado y restantes elementos que configuren la urbanización.
 - Construcciones: deberán mantener sus cerramientos y cubiertas estancas al paso de agua, y mantener en buen estado los elementos de protección contra caídas. Los elementos de estructura deberán conservarse de modo que garanticen el cumplimiento de su misión resistente, defendiéndolos de los efectos de la corrosión y agentes agresores así como de las filtraciones que puedan lesionar las cimentaciones. Deberán conservarse los materiales de revestimiento de fachadas, cobertura y cerramiento de modo que no ofrezcan riesgo a las personas y a los bienes. Deberán mantenerse en buen estado las redes de servicio, instalaciones sanitarias, condiciones de ventilación e iluminación de modo que se garantice su aptitud para el uso a que estén destinadas así como su régimen de utilización. Se mantendrán tanto el edificio como sus espacios libres con un grado de limpieza que evite peligro para las personas. Se conservarán en buen funcionamiento los elementos de reducción y control de emisiones de humos y partículas. La fachada de las construcciones deberá mantenerse adecentada mediante limpieza, pintura, reparación o reposición de sus materiales de revestimiento.
- Las condiciones señaladas serán de aplicación a los carteles e instalaciones de acuerdo con su naturaleza.

Art. 1.3.5. Conservación del patrimonio cultural.

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

Art. 1.3.6. Conservación del litoral.

- No podrán autorizarse plantaciones, obras o cualesquiera usos del suelo y/o de las construcciones preexistentes que contravenga las prescripciones que, sobre servidumbres legales y utilización de dominio público, se establecen en la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas y su reglamento.

Art. 1.3.7. Conservación del medio ambiente.

1. La utilización del suelo deberá ajustarse a la legislación medioambiental que resulte de aplicación, quedando, en su caso, sujeta a la evaluación de impacto en los términos previstos en el Decreto de Cantabria 50/1991, de 29 de abril.

Art. 1.3.8. Situaciones fuera de ordenación.

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

Art. 1.3.9. Situaciones fuera de ordenanza.

1. Están incluidos en la situación de fuera de ordenanza los edificios e instalaciones que no incurran en la situación de fuera de ordenación y en los que concurran alguna de las circunstancias siguientes:
 - a) Sobresalir de líneas de edificación vinculantes.
 - b) Estar destinado a un uso expresamente prohibido.
 - c) Ocupar un espacio o vacío libre de parcela señalado expresamente por las Normas Subsidiarias.
2. En los edificios fuera de ordenanza son admisibles las obras necesarias para eliminar tal situación, así como las obras de conservación, mantenimiento y/o consolidación que permitan la continuidad del uso. No serán admisibles las obras que supongan:
 - a) La sustitución de elementos de las redes de instalaciones, en cuantía superior al 25% del presupuesto de ejecución material correspondiente al coste de la ejecución del conjunto de la instalación valorado a su precio actual.
 - b) La sustitución de elementos de estructura o fábricas de más de 25 % de la medición que corresponda al elemento, o elementos a sustituir.
 - c) Un coste de ejecución material superior al 40% del valor actual del inmueble, excluido el suelo.
 - d) Cambio de uso.
2. A los efectos de este artículo no se considera cambio de uso los cambios de actividad dentro de un mismo tipo de uso particularizado en que se subdividen los usos pormenorizados e individualizados.

Art. 1.3.10. Situaciones preexistentes.

1. Las edificaciones o usos anteriores a estas Normas Subsidiarias, ejecutados bajo licencia y ajustándose a sus términos, que no sean calificados como fuera de ordenación ni como fuera de ordenanza, pero que por razón de normativas anteriores no estén ajustadas a las condiciones expresadas en estas Normas Subsidiarias, podrán ser objeto de las siguientes obras:
 - a) Con criterio general: obras de consolidación o reparación; restauración, conservación o mantenimiento; acondicionamiento; exteriores; modificación uso dentro de los permitidos; y reestructuración de cubiertas.
 - b) Obras de ampliación de edificios residenciales de vivienda y dotaciones que cumplan en sí mismas las determinaciones de las Normas Subsidiarias. Se podrán realizar obras de ampliación de edificios residenciales de vivienda y dotaciones que cumplan en sí mismas las determinaciones de las Normas y no agraven las condiciones de inadecuación de la edificación preexistente.
 - c) Excepcionalmente, obras de reestructuración, cuando por las características de la parcela y el grado de consolidación de las colindantes resulte imposible la construcción de nueva planta del aprovechamiento permitido por las Normas Subsidiarias.
2. A los efectos de este artículo, no se consideran cambio de uso los cambios de actividad dentro de un mismo tipo de uso particularizado en que se subdividen los usos pormenorizados e individualizados.

CAPÍTULO 4. DESARROLLO Y EJECUCIÓN**Art. 1.4.1. Competencia para el desarrollo y ejecución.**

1. El desarrollo y ejecución de las Normas Subsidiarias corresponde al Ayuntamiento de Polanco, quedando los propietarios obligados a contribuir, en los términos previstos en la legislación urbanística, a dicha acción urbanística.
2. Sin perjuicio de lo establecido en el punto anterior, se reconoce el derecho de los propietarios a iniciar y/o impulsar la acción urbanística.
3. La Administración Central o Autónoma desarrollarán las infraestructuras, servicios y equipamientos cuya ejecución tengan atribuida, dentro de sus respectivas competencias.
4. La tramitación y aprobación de los instrumentos de desarrollo de las Normas Subsidiarias se ceñirán, en todo, a lo establecido en la legislación urbanística.

Art. 1.4.2. Desarrollo de las Normas Subsidiarias

1. Las Normas Subsidiarias establecen, donde procede, los instrumentos de planeamiento que deben desarrollarse.
2. Cuando razones de conveniencia y oportunidad así lo aconsejen, podrán delimitarse ámbitos para la redacción de planes especiales y otros instrumentos.
3. Los planes especiales que se delimiten con posterioridad a la entrada en vigor de las Normas Subsidiarias que desarrollen suelo de sistemas generales, serán de iniciativa pública. Los planes especiales de reforma interior serán, preferentemente, de iniciativa pública.
4. Los instrumentos de planeamiento, gestión y ejecución podrán tramitarse paralela o simultáneamente.

Art. 1.4.3. Precisión de límites.

1. Los ámbitos de los instrumentos de planeamiento definidos en las Normas Subsidiarias podrán adecuarse cuando se den alguna de las siguientes circunstancias:
 - a) Adaptación a alineaciones o líneas de edificación existentes, salvo que la edificación estuviese en situación de fuera de ordenación o fuera de ordenanza
 - b) Cuando así lo aconseje la existencia de rasgos topográficos o significativos.
 - c) Adaptación a los límites de la propiedad urbana y rústica.
 - d) Respeto al arbolado o elementos naturales existentes.
2. La adaptación de delimitaciones no podrá exceder en más o en menos, al 3% de la superficie real del ámbito delimitado por las Normas Subsidiarias.

Art. 1.4.4. Proyectos de obras urbanísticas.

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

Art. 1.4.5. Ordenanzas Municipales.

1. A los efectos de estas Normas Urbanísticas se consideran Ordenanzas Municipales las disposiciones de carácter general y de competencia ordinaria municipal que regulan aspectos relacionados con la aplicación del planeamiento urbanístico y usos del suelo: las actividades, las obras y los edificios. Se incluyen en este concepto:
 - a) Las ordenanzas complementarias de estas Normas Urbanísticas.
 - b) Las que se encuentren aprobadas por el Ayuntamiento en lo que no se oponga a lo establecido en estas Normas Subsidiarias.
 - c) Las que pueda aprobar el Ayuntamiento en el ejercicio de las competencias que la legislación le otorga.

TÍTULO 2.-DEFINICIONES GENERALES DE LAS OBRAS Y LA EDIFICACIÓN.**CAPÍTULO 1.-DEFINICIONES GENERALES DE LAS OBRAS Y LA EDIFICACIÓN.****Art.2.1.1. Definiciones generales: alcance y contenidos.**

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

Art.2.1.2.Grupos de definiciones generales.

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

CAPÍTULO 2.- OBRAS E INTERVENCIONES EN LOS EDIFICIOS**Art. 2.2.1. Tipos de Obras.**

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

Art. 2.2.2. Niveles de obras.

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

Art. 2.2.3. Naturaleza de las obras.

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

Art. 2.2.4. Objeto de las obras.

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

CAPÍTULO 3. TERRENOS Y PARCELAS.**Art. 2.3.1. Terreno.**

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

Art. 2.3.2. Parcela.

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

Art. 2.3.3. Linderos.

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

Art. 2.3.4. Frente y fondo de parcela.

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

Art. 2.3.5. Condiciones de parcela mínima.

1. Son condiciones de parcela mínima las establecidas por las Normas Subsidiarias, o en su desarrollo, como la unidad mínima de parcelación y/o edificación a los efectos previstos en

el artículo 258 y concordantes de la Ley del Suelo. Las condiciones de parcela mínima fijadas para un terreno podrán ser ampliadas pero no mermadas en desarrollo del planeamiento.

2. Las condiciones de parcela mínima serán siempre exigibles a efectos de segregación de fincas, o definición de fincas, resultantes en proyectos de compensación, parcelación o reparcelación.

Art. 2.3.6. Superficies brutas y netas de suelo.

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

Art. 2.3.7. Solar.

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

- a) Planeamiento: tener aprobado definitivamente el planeamiento señalado para el desarrollo del área en que se encuentre, estar destinada por el planeamiento a un uso que requiera edificación y tener señaladas alineaciones y rasantes.
- b) Gestión: tener cumplidas las determinaciones de gestión fijadas por el planeamiento y, en su caso, las correspondientes a la unidad de ejecución en que esté incluida a efectos de distribución de beneficios y cargas. En todo caso habrá de cumplirse que, de la edificación del solar, no podrán resultar restos in edificables en la manzana.
- c) Urbanización: contar con calzada pavimentada, encintado de aceras, abastecimiento de aguas, conexión con la red de alcantarillado y suministro de energía eléctrica, en todo el frente, o frentes en su caso, a vía urbana prevista en el planeamiento. Cabrá autorizar la edificación de parcelas carentes de estas condiciones de urbanización, cuando se asegure la ejecución simultánea de construcción y urbanización con arreglo al artículo 40 del Reglamento de Gestión Urbanística.
- d) Dimensionales: satisfacer las condiciones de parcela mínima que, conforme al artículo 2.3.5 y a la normativa de zona o de desarrollo de planeamiento, le fuesen aplicables.
- e) Acceso: contar con pavimentación de acera y calzada en al menos dos tercios de la sección transversal prevista en planeamiento para el vial de enlace con la red viaria en funcionamiento en todos los puntos de su frente o frentes.

Art. 2.3.8. Terreno edificable.

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

Art. 2.3.9. Parcelaciones urbanísticas.

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

Art. 2.3.10. Alineaciones.

1. Se entiende por alineaciones las líneas que establecen las condiciones de trazado de manzanas o parcelas, mediante las cuales se define la forma urbana. Las Normas Subsidiarias señalan dos tipos de alineaciones:
 - a) Alineaciones exteriores de manzana: establecen el perímetro exterior de la manzana, separando las vías y espacios libres públicos que la delimitan, de las parcelas, espacios libres y viario interior que la componen.
 - b) Alineaciones interiores de manzana: establecen en su caso, la delimitación entre viario y espacios libres públicos interiores, y las parcelas que integran la manzana.

Art. 2.3.11. Rasantes.

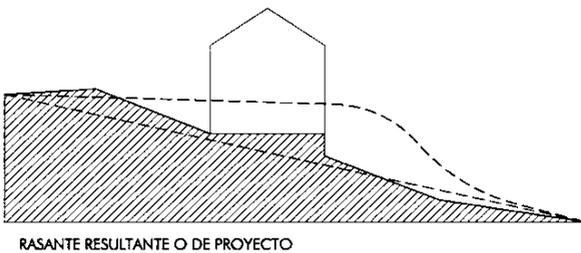
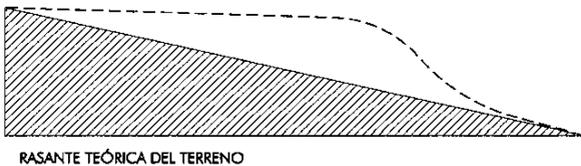
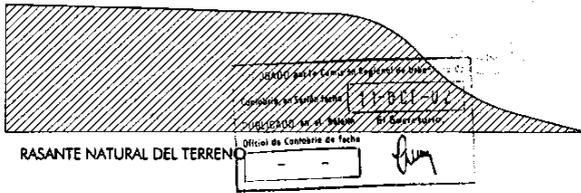
1. Se entiende por rasante la cota que determina la elevación de un punto del terreno respecto de un plano de referencia. Salvo indicación expresa se considera como plano de referencia el de la cartografía que sirve de base al planeamiento.
2. Las Normas Subsidiarias, y en su caso los instrumentos de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

Art. 2.3.12. Rasantes del terreno.

1. Se entienden por rasantes del terreno las que definen referencias alimétricas de los puntos de su superficie. Las Normas Subsidiarias distinguen las siguientes:
 - a) Natural: la altura no modificada de su superficie.
 - b) Teórica: la altura menor, en cada punto de la parcela, de las teóricas superficies

regladas que puedan formarse al unir, en proporciones iguales y por líneas rectas, las aristas que definen, en el tramo de la parcela, las alineaciones opuestas de manzana y alineaciones interiores de manzana vinculantes. Se definirá en todos los casos según la rasante de: el vial o espacio libre público previsto en el planeamiento o el realmente ejecutado.

- c) Resultante o de proyecto: la altura asignada en proyecto al espacio libre de parcela, si lo hubiera. En las zonas ocupadas por edificación, se entenderá como rasante resultante del terreno la definida conforme a b) apoyada en las líneas de intersección del edificio con el terreno.
2. En los casos especiales debidos a condicionantes topográficas, relaciones de colindancia existentes, confluencia de diferentes tipologías dentro de una misma manzana, excesiva distancia entre las alineaciones de manzana, edificaciones consolidadas construidas con una rasante incompatible con la teórica o situaciones análogas, el Ayuntamiento podrá exigir, o en su caso admitir, la adaptación de la rasante teórica a dicha realidad mediante Estudio de Detalle que justifique la bondad de la solución propuesta desde la percepción de la imagen urbana.
3. El gráfico anexo presenta los criterios de definición de rasantes.



Esquema, artículo 2.3.12

CAPÍTULO 4.- POSICIÓN DE LOS EDIFICIOS.

Art. 2.4.1. Límites de los edificios.

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

Art. 2.4.2. Superficie ocupada; ocupación.

- Superficie ocupada sobre rasante: la correspondiente al interior de la proyección vertical de todos los elementos del edificio construidos sobre rasante, incluidos patios de parcela y porciones de semisótano sobre rasante, y excluyendo, únicamente, aleros autorizados y, en su caso, salientes y cuerpos volados autorizados sobre viario o espacio libre público.
- Superficie ocupada bajo rasante: La comprendida dentro del perímetro formado por las caras más exteriores de los muros pertenecientes a los elementos construidos bajo rasante.
- Índice de ocupación: relación existente entre la superficie ocupada y la superficie de un determinado ámbito de suelo que sirve de referencia. El cruce de las superficies de suelo definidas en el artículo 2.3.6 con la superficie ocupada sobre o bajo rasante produce distintos tipos de índice de ocupación. Salvo indicación expresa en otro sentido los establecidos por las Normas Subsidiarias se entenderán aplicables a ocupación sobre rasante y a parcela neta.

Art. 2.4.3. Posición respecto de la alineación.

- Respecto a cualquiera de las alineaciones definidas en artículo 2.3.10, la edificación puede estar en alguna de las siguientes situaciones:
 - Alineada: cuando la línea de edificación coincida con la alineación.
 - Fuera de línea: cuando la línea de edificación sea exterior a la alineación.
 - Retranqueada: cuando la línea de edificación es interior a la alineación.
- Retranqueo, o línea de retranqueo a alineación o lindero: la línea (o línea compuesta) obtenida al trasladar la alineación, o linderos o todas las líneas que los componen, una distancia homogénea denominada distancia de retranqueo o retranqueo.

Art. 2.4.4. Posición respecto a los linderos.

- La edificación puede situarse respecto a los linderos de la parcela:
 - Alineada, o medianera, cuando la línea de edificación se sitúa sobre el lindero.
 - Retranqueada, cuando la línea de edificación guarda una distancia de retranqueo respecto al lindero de referencia.

Art. 2.4.5. Posición respecto a otros edificios.

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

Art. 2.4.6. Área de movimiento.

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

Art. 2.4.7. Espacio libre de parcela.

- Espacio libre de parcela es el que carece de edificación sobre rasante y tiene su origen en alguna de las siguientes determinaciones:
 - Determinación gráfica explícita.
 - Retranqueo, de cualquier tipo, a frente de parcela.
 - Retranqueros mínimos obligatorios a linderos.
 - Parcela no ocupada situada en patio de manzana con línea de edificación interior vinculante establecida por el planeamiento.
 - Espacios colindantes con cualquiera de los anteriores producidos por porciones no ocupadas del área de movimiento o por separación entre edificios.
 - Fondo edificable.

CAPÍTULO 5.- FORMA DE LOS EDIFICIOS.

Art. 2.5.1. Altura de la edificación; definición y modo de regulación.

- Se entiende por altura de la edificación la dimensión vertical de un determinado elemento de un edificio medida desde la rasante, plano o superficie que sirve de referencia y conforme al procedimiento del artículo 2.5.2 siguiente.
- La altura puede medirse o limitarse en metros, en número de plantas o por referencia a otras determinaciones explícitas.
- Altura en metros puede referirse a:
 - Cornisa, o cara inferior del techo, de la última planta piso medida en la vertical de fachada.
 - Coronación, o punto más elevado de las cubiertas, caballetes o construcciones por encima de la altura, exceptuando las expresadas en el punto e) del artículo 2.5.5.
 - Cualquier otro elemento, en su caso, al que las Normas Subsidiarias o su desarrollo hagan referencia.
- De no haber otra referencia expresa la altura en metros se entenderá referida a línea de cornisa.
- Altura en plantas: número de plantas sobre rasante; incluye la baja y no incluye el espacio bajo cubierta.
- Las alturas de edificación establecidas por las Normas Subsidiarias tienen carácter de máximas salvo que expresamente se las señale el de obligatorias u otro.
- Las alturas de edificación ejecutada en desarrollo o ejecución de las Normas Subsidiarias no podrán exceder las señaladas por éstas; deberán igualarlas cuando las Normas Subsidiarias les confiere carácter obligatorio y/o cumplir otras obligaciones que las Normas Subsidiarias estableciesen.

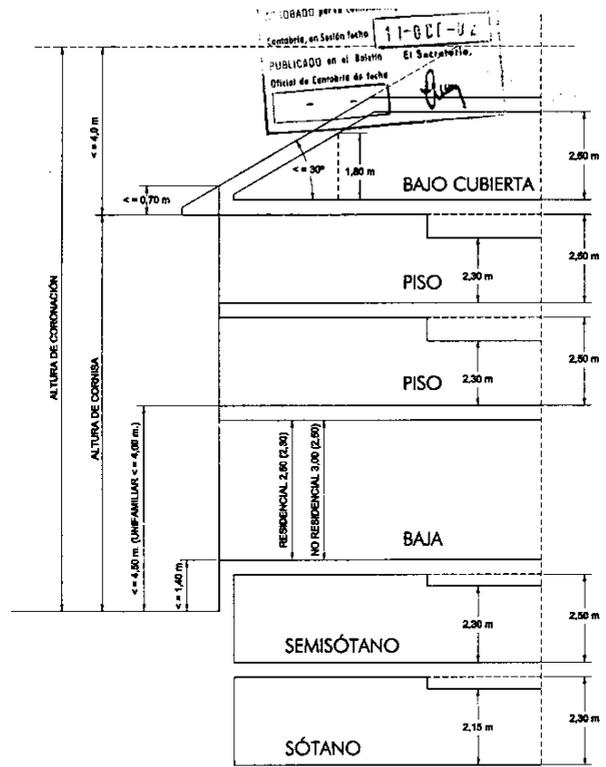
Art. 2.5.2. Medición de la altura de los edificios.

- La medición de la altura de edificación existente o proyectada, que habrá de cumplir lo requerido por las Normas Subsidiarias, se realizará conforme a los criterios expresados en este artículo.
- Para fachadas situadas en un único plano:
 - La rasante de referencia será en todo caso la correspondiente a la intersección del plano de fachada con la rasante resultante del terreno. En el caso de cuerpos construidos retranqueados respecto de otros interiores, la rasante a tener en cuenta será la correspondiente a la fachada del cuerpo (o cuerpos) inferior ortogonalmente más próximo(s) a la fachada objeto de medición.
 - Si la fachada presenta dos o más tramos con alturas de cornisa diferentes, se fraccionará en esos tramos a efectos de medición independiente de cada uno.
 - Si la rasante correspondiente a una fachada o tramo de fachada presenta discontinuidades o escalonamientos, se fraccionará a su vez en tramos en función de tales discontinuidades o escalonamientos, a efectos de medición independiente de cada uno.
 - Si la rasante aplicable al tramo de fachada objeto de medición fuese inclinada y tuviese una diferencia de cota en sus extremos inferior a un metro, la medición se

realizará en el punto medio de su longitud. Si la diferencia de cota fuese igual o superior a un metro, la medición se hará en el punto cuya cota esté elevada medio metro respecto a la inferior.

Art. 2.5.3. Plantas.

1. Sótano: planta bajo rasante cuya cara superior del forjado de techo no sobresale en ningún punto de su perímetro de la rasante aplicable a los efectos de este artículo (rasante resultante del terreno, vial o espacio libre público en contacto con la edificación). Con el fin de realizar el acceso al sótano, se podrá extraer de la rasante del terreno dentro de la propia parcela el volumen de tierras estrictamente necesario a tal fin en la proyección vertical ocupada por el acceso, sin que esa nueva rasante sea considerada a los efectos de la definición de sótano.
2. Semisótano: planta baja bajo rasante que, no cumpliendo los requisitos de sótano, tiene la cara superior del forjado de techo, al menos el 80% de su perímetro, por debajo de +1.40 m de la rasante aplicable.
3. Planta baja: planta sobre rasante que, no cumpliendo los requisitos de las plantas ya definidas, tiene la cara superior del forjado de suelo, al menos en el 80% de su perímetro por debajo de +1.40 m de la rasante aplicable.
4. Planta piso: planta sobre rasante situada por encima del forjado de techo de la planta baja.
5. Bajo cubierta, espacio construido, situado entre el forjado superior de la última planta piso, y los planos de cubierta. Se entenderá que existe planta bajo cubierta siempre que la solución constructiva permita o haga posible espacios con altura útil superior a 1.80 metros con acceso a dicho espacio directamente o mediante obra de:
 - a) Acondicionamiento y/o
 - b) Reforma estructural que sólo requiera intervención en el forjado de suelo de bajo cubierta y creación de escalera o modo de acceso.
6. En los supuestos de edificación en las que, sobre una misma planta en el mismo nivel, se den con claridad situaciones de sótano y/o semisótano y/o planta piso, podrá fraccionarse verticalmente el edificio en tantos tramos cuantas situaciones de planta claramente diferenciadas existan, a cuyo efecto el proyecto de edificación propondrá las superficies imputables a cada tipo de planta, de acuerdo con las definiciones contenidas en este artículo.



Esquema. artículos 2.5.3, 2.5.4, 3.2.2 y 3.2.7

Art. 2.5.4. Altura de plantas.

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

Art. 2.5.5. Construcciones por encima de la altura.

1. Sobre la altura de cornisa construida se admiten las construcciones e instalaciones siguientes:
 - a) Cubiertas y espacios bajo cubierta.
 - b) Los remates de cajas de escalera y casetones de ascensores.
 - c) Depósitos e instalaciones técnicas al servicio del edificio.
 - d) Los elementos precisos para el funcionamiento de procesos industriales.
 - e) Las chimeneas de ventilación, evacuación de humos, antenas de radio y televisión, pararrayos y elementos semejantes.

Art. 2.5.6. Salientes y entrantes en fachada.

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

Art. 2.5.7. Patios.

1. Se entiende por patio de parcela un espacio vacío interior a edificación y delimitado por fachadas edificadas, linderos de parcela y/o planos de fachada exterior.

CAPÍTULO 6.- SUPERFICIE DE LOS EDIFICIOS.

Art. 2.6.1. Superficie construida.

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

Art. 2.6.2. Cómputo de la superficie construida.

1. Para la aplicación de las condiciones de edificabilidad, la superficie construida se divide en computable y no computable.
2. Es superficie no computable la correspondiente a:
 - a) Los soporales y pasajes cubiertos de acceso a espacios libres públicos.
 - b) Balcones y balconadas.
 - c) Elementos ornamentales en cubiertas.
 - d) En aquella parte cuya altura útil no supere 1,80 metros: trasteros y espacios bajo cubierta.
 - e) La destinada a albergar plazas de aparcamiento conforme el artículo 2.6.5, que se sitúen en planta sótano y/o semisótano.
 - f) La destinada a albergar espacios de instalaciones técnicas al servicio de la edificación tales como calefacción, acondicionamiento de aire, maquinaria de ascensores, cuarto de contadores, centro de transformación, cuartos de basura y otros usos de naturaleza análoga siempre que se sitúen en planta sótano y/o semisótano vinculados a viviendas situadas en plantas de piso del mismo edificio, así como los trasteros que sitúen en planta sótano.
3. Los soporales y pasajes cubiertos de acceso a espacios libres públicos no serán computables si cumplen las siguientes condiciones:
 - a) Estar situado en planta baja de edificio residencial y bajo planta(s) de piso.
 - b) Estar abiertos en todo su perímetro salvo en el mínimo de contacto con el resto de la planta baja y/o el medianero, si lo hubiera.
4. Es computable la superficie obtenida al restar a la construida total la no computable.
5. Las solicitudes de licencia de obras justificarán expresamente las superficies construidas total, computable y no computable diferenciando sobre y bajo rasante.

Art. 2.6.3. Superficie útil.

1. Superficie útil es la parte de superficie construida no ocupada por fachadas, tabiquería, cerramientos, estructura, conducciones u otros elementos materiales análogos, considerándose el 50% la superficie de los espacios contruidos abiertos.

2. La medición de la superficie útil se hará siempre a cara interior de parámetros terminados. Puede medirse por cuarto o pieza, local, planta, edificio, etc.
3. Cuando la Normativa Urbanística, condiciones de uso u ordenanzas hagan referencia a superficies útiles, los proyectos para solicitud de obra justificarán expresamente las superficies útiles correspondientes.

Art. 2.6.4. Superficie edificable; edificabilidad.

1. Superficie edificable, techo edificable o edificabilidad: la superficie construida computable, expresada en metros cuadrados, que puede edificarse en un determinado ámbito en aplicación del planeamiento.
2. Índice de edificabilidad: es obtenido al dividir la superficie edificable por la del correspondiente ámbito. Puede referirse a cualquiera de las definiciones contenidas en el artículo 2.3.6 y diferenciar total, sobre y/o bajo rasante.
3. Las Normas Subsidiarias definen la edificabilidad mediante cualquiera de los siguientes procedimientos:
 - a) Valores absolutos.
 - b) Índice de edificabilidad.
 - c) Condiciones de posición y forma y/o alturas, o cualquier procedimiento análogo, gráfico o normativo, que defina la extensión de la edificación materializable.

Art. 2.6.5. Cómputo de superficies destinadas a aparcamiento.

1. La superficie construida bajo rasante destinada a plazas de aparcamiento requeridas por los estándares correspondientes a usos implantados en el edificio, parcela o terreno, no computarán a efectos de superficie edificable:
 - a) Hasta un máximo de 30 metros cuadrados por plaza de automóvil y 50 metros cuadrados por plaza de camión, estos últimos en ámbitos de usos productivos.
 - b) Sin perjuicio del obligado cumplimiento de cuantas condiciones de área de movimiento, sólido capaz, alturas, u otras fuesen de aplicación.
2. La superficie destinada a plazas de aparcamiento bajo rasante por encima de las plazas requeridas por los estándares, computarán como superficie edificable.
3. La superficie construida sobre rasante destinada a plazas de aparcamiento computará, en todo caso, a efectos de edificabilidad.

TÍTULO 3.- CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.

CAPÍTULO 1.- CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.

Art. 3.1.1. Condiciones generales de la edificación: alcance y contenido.

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

Art. 3.1.2. Grupos de condiciones generales de la edificación.

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

CAPÍTULO 2.- CONDICIONES TIPOLOGICAS.

Art. 3.2.1. Altura máxima de la edificación según número de plantas.

1. Cuando la altura de la edificación se fija en número de plantas, y salvo que hubiera regulación expresa aplicable, las alturas máximas de la edificación expresadas en metros, serán las siguientes:
 - a) Cornisa: $0,50 + 3 \times$ número de plantas
 - b) Coronación: $4,0 +$ altura de cornisa construida de la última planta piso.

Art. 3.2.2. Alturas mínimas, libre y útil, de las plantas.

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

CUADRO 1: ALTURAS MÍNIMAS

PLANTA	ALTURAS MÍNIMAS	
	ÚTIL	LIBRE
SOTANO	2,30	2,15
SEMISOTANO	2,50	2,30
BAJA DE USO RESIDENCIAL	2,50	2,30
BAJA DE USO NO-RESIDENCIAL	3,00	2,50
PISO	2,50	2,30
BAJO CUBIERTA	2,50	-----

2. La altura libre podrá aplicarse:
 - a) En plantas sótano y semisótano: hasta el 25% de su superficie útil
 - b) En plantas baja y piso, hasta el 10% de cada pieza o cuarto habitable, cuarto de uso permanente, acceso público, residencial o zona común no residencial; y, en hasta el 100% en el resto.

3. En espacio bajo cubierta la altura mínima libre deberá cumplirse en al menos el 75% de la superficie útil de cada estancia, cuarto, espacio o zona indicados en el punto 2.b precedente.

Art. 3.2.3. Condiciones de los sótanos.

1. No podrán construirse más de dos plantas bajo rasante. La cota superior de la solera del sótano más profundo, no distará más de 6.5 m. de la rasante resultante o de la cota de nivel de la planta baja o piso por la que se diera su salida peatonal sobre rasante.
2. El acceso a sótanos deberá hacerse desde el interior de la parcela en su totalidad. Contarán con acceso de peatones desde un local de planta baja o desde el espacio libre de parcela.

Art. 3.2.4. Condiciones de planta baja.

1. La cara superior de su forjado de techo no distará más de 4.50 m de la rasante de acera o resultante que fuese de aplicación salvo para usos residenciales en viviendas unifamiliares que se reducirá a 4.00 m.
2. Cuando en un edificio de uso compartido residencial y no-residencial el destino de la planta baja no sea conocido en el momento de solicitar licencia de obras, se tomarán como alturas mínimas libre y útil las correspondientes a usos no residenciales.
3. El acceso a locales de uso no-residencial ubicados en planta baja deberá producirse directamente desde viario o espacio libre público.
4. El espacio ocupado por establecimientos de uso no-residencial situados en planta baja podrá extenderse a las plantas sótanos y/o planta o plantas piso siempre que:
 - a) El acceso al conjunto se produzca por la planta baja estando las demás intercomunicadas con ella en el interior del establecimiento.
 - b) Se cumplan las condiciones de uso correspondiente.

Art. 3.2.5. Condiciones de planta.

1. El fondo edificado no podrá sobrepasar el señalado por las ordenanzas de zona o, en su defecto, 21,00 metros para usos residenciales y terciarios de servicios.
2. El fondo edificado se medirá:
 - a) En edificación entre medianerías; distancia entre plano de fachada frontal y de fondo.
 - b) En edificación adosada a sólo una medianería; distancia menor entre:
 - . Medianería y plano de fachada opuesta a ella; o,
 - . Planos de fachadas enfrentadas distintas a las del punto anterior.
 - c) Edificación aislada; menor dimensión entre planos de fachadas enfrentadas.
3. Toda edificación será inscribible en un círculo de 45 metros de diámetro, salvo que medie estudio de detalle, o figura de planeamiento de mayor rango, o se fije otro parámetro en la ordenanza de zona correspondiente.

Art. 3.2.6. Condiciones de espacio bajo cubierta.

1. En edificios de uso dominante residencial, el espacio bajo cubierta podrá destinarse a uso residencial como vivienda o apartamento independiente o como estancias vinculadas a la planta sobre la que se ubique.
2. En edificios de uso dominante no-residencial, el espacio bajo cubierta podrá destinarse a cualquiera de los usos permitidos, en local independiente o en espacio vinculado al de la planta sobre la que se sitúe.
3. En todo caso podrá destinarse en todo o en parte a trasteros o instalaciones.
4. La iluminación y/o ventilación del espacio bajo cubierta podrá realizarse mediante buhardillas y/o ventanas enrasadas al plano de cubierta, con la salvedad establecida en el artículo 3.2.7.3.

Art. 3.2.7. Condiciones de las cubiertas.

1. Las cubiertas se situarán, en su totalidad por debajo del espacio teórico de movimiento delimitado por:
 - a) Planos límite con inclinación de 30 grados sexagesimales y origen en una línea teórica horizontal situada a 0,70 metros en vertical sobre la correspondiente línea de cornisa.
 - b) Plano horizontal situado en la altura máxima de coronación autorizada: 4,00 metros sobre línea de cornisa.
2. En el caso en que por aplicación de la Normativa la línea de cornisa fuese discontinua y/o hubiese en distintas partes del edificio distintos límites a la altura de coronación, lo indicado en el punto precedente se aplicará separadamente a cada parte. En casos de dudosa interpretación se estará siempre a la que resulte en menores alturas del volumen de cubierta.
3. El trazado de las cubiertas de edificaciones aisladas se ajustará a lo establecido anteriormente, si bien se admitirán soluciones de cubiertas a dos y tres aguas con la cumbre en el sentido de las fachadas más largas del edificio, a cuyo efecto: se eximirá del cumplimiento de lo establecido en el apartado 1 respecto a los planos de fachada de menor longitud. A efectos de distancia de la edificación a linderos o alineaciones, la altura de referencia en la fachada/s sin faldón se tomará hasta la cara inferior del forjado de techo de la planta bajo cubierta, admitiéndose la apertura de huecos en los muros pifones resultantes.
4. Los planos que formen la cubierta no superarán una pendiente de 30 grados.

Art. 3.2.8. Condiciones de elementos sobre cubierta.

1. Por encima del espacio teórico de movimiento, descrito en el punto 1 del artículo 3.2.7, sólo se admitirán:
 - a) Buhardillas, conforme a lo dicho en el punto 3 de este artículo.
 - b) Elementos ornamentales, que no entrañen superficie construida.
 - c) Chimeneas y elementos de ventilación, que no sobrepasen en más de un metro la altura máxima permitida de coronación.
 - d) Instalaciones técnicas requeridas por los procesos tecnológicos de actividades industriales o afines, en edificios de uso exclusivo no residencial y con sujeción a las condiciones de uso y ordenanza zonal aplicables al caso.
2. Por encima de los planos de cubierta propiamente dichos, pero sin sobrepasar el espacio teórico de movimiento de cubierta sólo se admitirán:

- a) Los elementos descritos en el punto 1 precedente.
 - b) Casetones de ascensor o de caja de escalera.
3. Las buhardillas cumplirán las condiciones expresadas a continuación, con las limitaciones adicionales que en su caso estableciesen las ordenanzas zonales o el desarrollo del planeamiento:
- a) Se admiten buhardillas sirviendo a más de una estancia sólo si se sitúan alineadas en el plano de fachada, con una longitud de frente que no exceda individualmente 5 m, y cuya suma total de la longitud de frentes tampoco exceda una cuarta parte de la longitud del segmento de fachada correspondiente.
 - b) Si sirven a una única estancia y sea cual sea su posición respecto al plano de fachada; no excederán individualmente una longitud de frente superior a 1,80 metros; la suma total de la longitud de frentes incluidos los del epígrafe a) precedente si los hubiera no podrá exceder una cuarta parte de la longitud del segmento de fachada correspondiente.
 - c) La arista superior de los frentes no podrá situarse por encima de 2,50 metros de la línea de cornisa edificada aplicable.
 - d) Los ejes de las buhardillas guardarán relación con los de los huecos de la fachada sobre la que se sitúan.
 - e) La cubierta de la buhardilla deberá ser inclinada de dos o tres aguas, con pendientes iguales y sólo autorizables si la pendiente es igual o superior a 22,5 grados.

Art. 3.2.9. Condiciones de rasantes y altura de la edificación.

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

Art. 3.2.10. Reglas de colindancia.

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

Si la línea de fachada que sería aplicable a lo nuevo en ausencia de edificación condicionante fuese más exterior que la del edificio existente, la prolongación expresada en b) tendrá carácter de mínimo; podrá extenderse por todo el frente salvo que éste fuese entre medianeras, en cuyo caso deberá retomar la alineación de planeamiento al menos 3,00 metros antes de la medianera opuesta.
 - c) Si la línea de fachada aplicable a lo nuevo fuese más interior que la del edificio existente, la prolongación expresada en b) tendrá carácter de máximo obligatorio.
- 4. Si la situación a que corresponde el punto 3 se diese en ambas medianeras laterales la regla a aplicar dependerá de la longitud de su frente:
 - a) Si fuese igual o inferior a 6 metros, o a la mitad de la altura de cornisa propia si esto fuese mayor, se deberá: prolongar ambas fachadas colindantes hasta la mitad del frente; o, situar la nueva fachada en el plano definido por las aristas de las colindantes.
 - b) Si fuese mayor deberá cumplir la prolongación mínima en ambos lados y ubicar libremente el resto sin sobresalir del más adelantado.
- 5. Respecto de las alineaciones de la fachada posterior en el caso de edificación medianera colindante condicionante se seguirán los mismos criterios puestos en los puntos 3 y 4, salvo en el caso de fachadas no visibles desde el espacio público cuya alineación o fondo edificable establecido por el planeamiento con carácter general. Esta salvedad no será de aplicación cuando el edificio condicionante lo sea por razón de su catalogación.
- 6. En caso de alineaciones en esquina o no regulares se adaptarán los criterios expresados en los puntos 3, 4 y 5 y se justificará adecuadamente la solución adoptada en la solicitud de licencia, que puede ir precedida en estos casos de consulta previa a contestar por los servicios técnicos municipales en plazo no superior a un mes.

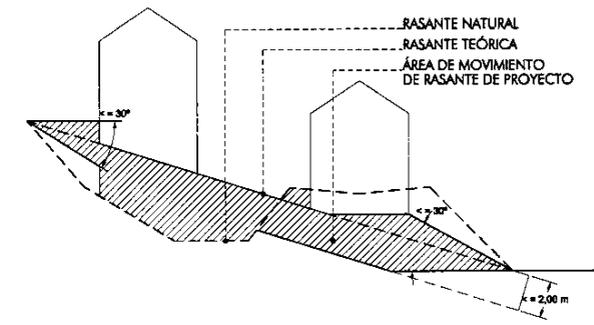
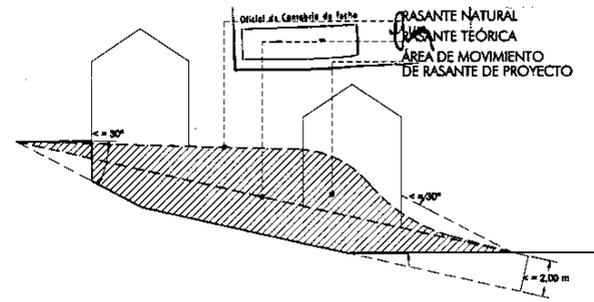
- 7. Si la línea de cornisa del edificio condicionante estuviese dentro de un margen de variación de más de 1,50 a menos 4,00 metros respecto de la aplicable, la nueva edificación adoptará la del edificio colindante sin que ello suponga mayor número de plantas que el admisible. Si esta condición se diera en ambas medianeras, se adoptará como línea de cornisa de lo nuevo la colindante más próxima a la aplicable.

Art. 3.2.11. Condiciones de salientes y entrantes en fachada.

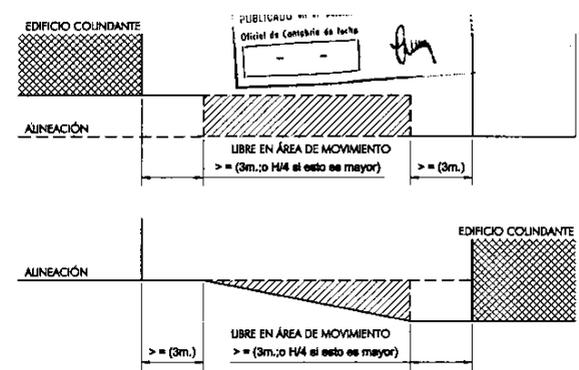
- 1. Desde el plano de fachada los salientes máximos podrán ser:
 - a) Aleros: 0,90 metros desde cada uno de los planos tangentes a los elementos exteriores de fachada.
 - b) Balcones y balconadas: 0,45 metros desde el plano de fachada.
 - c) Miradores y galerías: 0,75 metros desde el plano de fachada.
 - d) Terrazas y cuerpos volados cerrados: el saliente máximo permitido desde el plano de fachada será de 0,90 metros.
 - e) Portadas, escaparates y elementos singulares decorativos en fachada: 0,10 metros desde el plano de fachada salvo en planta baja de fachadas de aceras con anchura inferior a un metro, en los que no serán admisibles.
- 2. Los salientes en fachada respetarán una altura libre mínima de 3,50 m. respecto de la acera o rasante aplicable si fuese más elevada. Se exceptúan los toldos móviles, que estarán situados en todos sus puntos a una altura libre mínima de 2,50 m., y los escaparates y portadas.
- 3. Los balcones, balconadas, miradores, galerías, terrazas y cuerpos volados deberán quedar separados de las fincas colindantes una longitud, como mínimo, igual al saliente y no inferior a un metro.
- 4. Los cuerpos salientes, excepto aleros, no podrán ocupar los espacios correspondientes a las separaciones a linderos, salvo, en el lindero frontal los vuelos en edificios con línea de edificación vinculante.

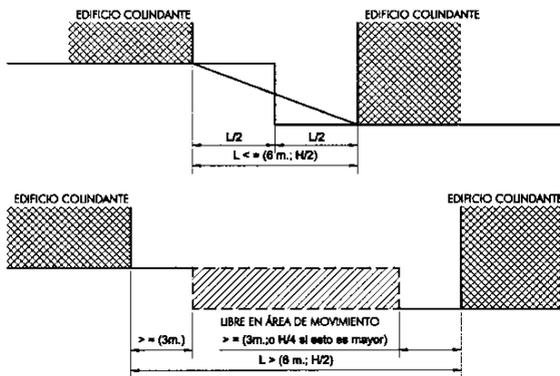
Art. 3.2.12. Condiciones de la superficie edificable.

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



Esquema. artículo 3.2.9





Esquema. artículo 3.2.10

CAPÍTULO 3. CONDICIONES DE HIGIENE.**Art. 3.3.1. Definiciones: piezas, cuartos, locales.**

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

Art. 3.3.2. Condición de "exterior" de piezas o cuartos.

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

Art. 3.3.3. Condiciones de "habitabile".

1. Se entienden por piezas habitables las destinadas o destinables a:
 - a) Dormitorio, estar, comedor, cocina, estar-comedor y/o estar-comedor-cocina.
 - b) Cualquier otra en que desarrollen actividades de estancia, reposo o trabajo que requieran la permanencia prolongada de personas.
2. Toda pieza habitable deberá ser exterior y situarse sobre rasante, quedando expresamente prohibida su instalación en sótanos o semisótanos.
3. Se entiende por cuarto habitable el destinado a albergar lugar o lugares de trabajo con una duración diaria media igual o superior a dos horas por día laborable.
4. Todo cuarto habitable deberá:
 - a) Ser exterior, o,
 - b) Contar con sistemas de alumbrado y ventilación que aseguren los niveles de iluminación y renovación de aire exigibles en función de las condiciones ambientales y/o de uso.
5. Podrán situarse cuartos habitables en condiciones de semisótano y no podrán situarse en condiciones de sótano.

Art. 3.3.4. Tipos de patios.

1. A efectos de su regulación en esta Normativa se definen tres tipos de patios:
 - a) De manzana.
 - b) De parcela, cerrado.
 - c) De parcela, abierto.
2. Patio de manzana: el definido como tal por el planeamiento:
 - a) Explícitamente: mediante el señalamiento de línea interior de edificación vinculante.
 - b) Implícitamente: mediante el señalamiento de línea exterior y fondo de edificación vinculantes y que el patio así resultante cumpla los requisitos del art.3.3.6.
3. Patio de parcela cerrado: el espacio que, sin ser patio de manzana, está delimitado en todos sus lados por fachadas interiores y/o linderos laterales.
4. Patio de parcela abierto: entrante en fachada a viario, a patio de manzana o a espacio libre público privado.

Art. 3.3.5. Anchura y altura de patios.

1. Se entiende por anchura de patio la medida de la separación mínima entre parámetros de fachada opuestos, incluidos salientes, salvo aleros autorizados.
2. Se entiende por luz recta frente a un hueco con apertura a patio la longitud del segmento, perpendicular al parámetro correspondiente, medido desde cualquier punto de dicho hueco al muro o lindero más próximo.
3. La altura de los patios se medirá desde la cota de piso de la planta a la que sirven a la más elevada de las cotas de coronación de los paramentos que recaigan sobre él, o de los cuerpos edificados que sobrepasen la envolvente máxima teórica de cubiertas medida conforme el artículo 3.2.7. respecto a las líneas de cornisa del patio. La altura computable a estos efectos de los cuerpos edificados retranqueados respecto a los parámetros del patio será la altura de coronación de dichos cuerpos trasladada al parámetro del patio más próximo según una línea de 30° sexagesimales.
4. Los patios de cualquier tipo deberán mantener uniformes sus dimensiones en toda su altura.

5. Los patios no podrán ocuparse con salientes, salvo aleros autorizados en patio de manzana por las ordenanzas zonales o el desarrollo del planeamiento.

Art. 3.3.6. Condiciones de patio de manzana.

1. Cuando se ordenen patios de manzana no definidos en las Normas Subsidiarias, o se modifiquen o adapten las alineaciones en ellas señaladas, la forma y dimensiones resultantes permitirán inscribir un círculo de diámetro al menos igual a la mayor de las alturas de las fachadas que a él recaigan medidas conforme al punto 3 del artículo precedente, y una anchura mínima de 8,00 m.

2. Para el trazado del círculo inscribible se tendrán en cuenta todos los elementos salientes de fachada excepto aleros autorizados.

Art. 3.3.7. Condiciones de patios de parcela cerrados.

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

CUADRO 2: DIMENSIONES DE PATIOS

Tipo de pieza o cuarto	Luz recta exigible (en metros)	
	Normal	Mínimo
Habitables excepto dormitorios y cocina	0,30 x H	3,50
Dormitorios	0,25 x H	3,50
Cocinas	0,20 x H	3,00
No habitables y escaleras	0,15 x H	3,00

2. Los patios adosados a los linderos con las otras fincas cumplirán las anteriores condiciones, considerándose como plano del parámetro frontal el del lindero, aun cuando no estuviera construido.

3. Los patios de parcela cerrados podrán iniciarse en plantas baja o de piso. Su pavimento no podrá situarse a una cota por encima del forjado de suelo de cualquiera de los cuartos o piezas a que sirva.

Art. 3.3.8. Condiciones de patios de parcela abiertos.

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

Art. 3.3.9. Condiciones de patio en espacios libres de parcela.

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

Art. 3.3.10. Tratamiento de patios.

1. Los patios no mancomunados adosados a lindero de parcela podrán cerrarse, en planta baja, mediante muros de altura no superior a 3 m.

Art. 3.3.11. Acceso a cubiertas y patios.

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

CAPÍTULO 4.- CONDICIONES DE SEGURIDAD Y CALIDAD.**Art. 3.4.1. Supresión de barreras arquitectónicas y urbanísticas.**

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

Art. 3.4.2. Condiciones de acceso al edificio.

1. Las edificaciones deberán contar con acceso desde vía rodada pública, aunque sea a través de viario o espacios libres privados.
2. La distancia a recorrer entre la vía pública y el acceso al edificio no superará 50 m., debiendo quedar garantizado el acceso de vehículos de emergencia hasta el portal o ingreso al edificio.

Art. 3.4.3. Espacios libres de parcela de acceso público.

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

Art. 3.4.4. Portales y accesos.

1. Excepto en el caso de viviendas unifamiliares, los edificios contarán con puerta de acceso al portal de entrada de ancho superior a 1,30 m.
2. Los portales tendrán una anchura mínima de 2,50 m. hasta el arranque de la escalera principal o ascensores si los hubiera.
3. Queda prohibido el establecimiento de cualquier clase de comercio o industria, escaparate o vitrina comercial en los portales y accesos al edificio.

Art. 3.4.5. Escaleras y circulación interior.

1. La anchura libre mínima de las escaleras de utilización por el público y/o comunes será:
 - a) 1,10 metros siempre que sirva a menos de 21 viviendas o locales y/o que la suma de superficies construidas de las plantas a que sirva sea inferior a 2.100 m².
 - b) 1,20 metros en los restantes supuestos.
2. La anchura libre mínima en escaleras interiores de vivienda o local que no sean de utilización por el público y/o comunes, será:
 - a) 0,90 metros siempre que no sirvan a más de 3 plantas y/o que la suma de superficies construidas de las plantas a que sirven sea inferior a 300 m².
 - b) 1,00 metros en los restantes supuestos.
3. La anchura de escaleras será uniforme en todo su recorrido.
4. Cada tramo continuo de escaleras no podrá tener más de diecisiete tabicas ni menos de tres. Las dimensiones de huella y contrahuella se mantendrán uniformes en toda la escalera con un mínimo de 28,50 centímetros para la primera y un máximo de 18,50 centímetros para la segunda.
5. Quedan expresamente prohibidos los peldaños compensados y las mesetas en ángulo y/o partidas, excepto en viviendas unifamiliares y en escaleras interiores de viviendas en dúplex.
6. Se dispondrá de una escalera por cada 32 viviendas o cada 3.200 m² de superficie construida de las plantas a que sirvan.
7. En edificios de uso residencial no se admiten escaleras de uso público y/o comunes sin luz y ventilación natural, salvo las interiores a locales y los tramos situados en las plantas bajo rasante. En este último caso contarán con chimenea de ventilación u otro medio semejante. Cuando la iluminación de la escalera sea directa a fachada o patio, contarán al menos con un hueco por planta, exceptuando la baja, con superficie de iluminación superior a 1 m², y superficie de ventilación de, al menos, 50 cm².
8. La anchura libre mínima en cualquier dirección de los desembarcos de escalera, pasillos, distribuidores o cualquier otro elemento común de circulación será 1,50 metros.
9. Si las puertas de ascensores, viviendas o locales abren hacia elemento común de evacuación, las dimensiones establecidas se modificarán en lo que proceda para garantizar el cumplimiento de la Normativa de Incendios más exigente aplicable.
10. El desembarque del ascensor se hará sobre un elemento común de circulación.
11. La forma y dimensiones de los espacios comunes permitirán el transporte de una persona en camilla desde cualquier local o vivienda hasta la vía pública.
12. Las rampas cumplirán las condiciones de pendiente, anchura y materiales establecidas en la Normativa vigente sobre barreras urbanísticas y arquitectónicas.

Art. 3.4.6. Ascensores.

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

Art. 3.4.7. Prevención de incendios.

1. Las construcciones deberán cumplir las condiciones establecidas en la Norma Básica de la Edificación sobre Condiciones de Protección contra Incendios en los Edificios.
2. En el caso de obras de acondicionamiento o de mayor nivel, las construcciones existentes deberán adecuarse a la reglamentación de protección contra incendios, en la medida máxima que permita su tipología y funcionamiento.

CAPÍTULO 5.- CONDICIONES ESTÉTICAS.**Art. 3.5.1. Adecuación de las construcciones al ambiente.**

1. Los edificios de nueva construcción, las modificaciones de fachadas de edificación existente y las obras en locales de planta baja deberán tener en cuenta el ambiente en que encuentren y el efecto de su imagen sobre el paisaje, el espacio público y/o la edificación preexistente.
2. No se otorgará licencia para obras o instalaciones en fachada que desvirtúen o empeoren el aspecto exterior del edificio, sean estéticamente inadecuadas al entorno o causen impacto negativo en el paisaje.
3. Con el fin de integrar al máximo las actuaciones constructivas se considera necesario el mantenimiento de la vegetación autóctona presente en los terrenos y que no se vea afectada por la construcción, así como la conservación de los setos y vegetación asociada a los cerramientos de las fincas.

Art. 3.5.2. Tratamiento de fachadas.

1. Los proyectos de nueva planta, ampliación y reestructuración, así como aquellos que afecten al conjunto de la fachada, contendrán en todo caso el diseño de la planta baja del edificio, al menos en sus elementos ciegos fijos que alcanzarán, como mínimo e incluido el portal, el 25% de la longitud de la fachada a que se refieran. Si el proyecto incluye más de una fachada lo dicho se aplicará a cada una independientemente.
2. Todas las fachadas se construirán con materiales, técnicas constructivas, composición arquitectónica y calidades que hagan posible un buen ambiente urbano, una buena conservación y no ofrezcan riesgo de desprendimiento. Todas las fachadas, incluidas las de fachadas traseras, patios de manzana y demás patios, se tratarán con la misma dignidad que si fueran visibles desde la vía pública.
3. Las medianerías que, en virtud de las determinaciones de planeamiento, queden permanentemente al descubierto tendrán tratamiento de fachadas, pudiendo recubrirse con murales cerámicos o pintados que se integren en la imagen del edificio. Las medianerías que queden temporalmente al descubierto se recubrirán con materiales que garanticen el aislamiento del edificio, y tengan una apariencia digna.
4. Si el lienzo medianero de edificación, propia o colindante, queda visto como consecuencia de una obra de nueva planta o reestructuración total, la licencia que ampare la obra deberá incluir el tratamiento de la medianería. Si la Normativa aplicable lo permite, la nueva edificación podrá retirarse de la medianería una distancia suficiente como para que el lienzo medianero pueda considerarse fachada, permitiendo en él la apertura de huecos.
5. En edificación existente cabrá la apertura de huecos en medianerías que, en virtud de las determinaciones del planeamiento, queden o hayan de quedar permanentemente al descubierto, con las limitaciones que en cuanto a servidumbre de luces impone el Derecho Civil. Así mismo, en edificación existente cabrá la apertura de huecos sobre patios de parcela de la edificación colindante cuando ésta, por razones de catalogación u otro

motivo, no pueda ser sustituida, medie acuerdo entre los propietarios de ambas fincas, y el patio cumpla las dimensiones mínimas.

6. Los tendedores dispondrán de elementos que eviten que su contenido sea visible desde las vías o espacios libres públicos del entorno del edificio.

Art. 3.5.3. Modificación de fachadas.

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

Art. 3.5.4. Tratamiento de las cubiertas.

1. Las cubiertas se tratarán con materiales que, además de garantizar condiciones adecuadas de estanqueidad y conservación, ofrezcan una apariencia digna desde el viano, espacios públicos y/o edificación colindante.
2. El tratamiento, material y color de las cubiertas deberá señalarse expresamente en los proyectos precisos para petición de licencia.
3. Las reparaciones parciales o intervenciones aisladas en cubierta respetarán los materiales preexistentes de la cubierta que se repara o modifica.
4. No se autorizará el uso de placas de fibrocemento lisas u onduladas en cubiertas visibles en edificación de uso dominante residencial.

CAPÍTULO 6.- CONDICIONES AMBIENTALES.**Art. 3.6.1. Evacuación de aguas pluviales.**

1. Se prohíbe el desagüe de pluviales por vertido libre, salvo cuando las aguas recaigan en patios o espacios libres de la propia parcela y no puedan deslizarse por escorrentía fuera de ella.
2. Todo vertido a cauce de aguas pluviales y/o mixtas, cualquiera que sea su naturaleza, necesita autorización del Organismo de cuenca.

Art. 3.6.2. Evacuación de aguas residuales.

1. En suelo urbano la evacuación de aguas residuales deberá acometer forzosamente a la red general por intermedio de arqueta o pozo de registro entre la red horizontal de saneamiento y la red de alcantarillado; y cumplirá las condiciones establecidas por el Ayuntamiento.
3. Cuando la instalación reciba aguas procedentes de garajes, aparcamientos colectivos o actividades semejantes, se dispondrá de arqueta separadora de fangos o grasas antes de la arqueta o pozo general de registro.
4. Para aguas residuales industriales, el sistema de depuración deberá obtener la aprobación previa de los organismos competentes.
5. Los vertidos genéricos atenderán a los condicionantes siguientes:

- a) Se prohíben las actividades que produzcan vertidos líquidos directos o indirectos a cauces públicos, si previamente no tienen autorización de vertido en cauce público del Organismo de Cuenca.
- b) Se prohíbe la instalación de cualquier tipo de industria, edificación servicio etc. En zona de policía y/o inundable sin la preceptiva autorización administrativa previa de la Confederación Hidrográfica del Norte.
- c) Se prohíbe cualquier actividad que produzca posibles contaminaciones en el freático de la zona y/o aguas subterráneas, sin las oportunas medidas de corrección, y previa autorización de la Confederación Hidrográfica del Norte e informe favorable del Instituto Tecnológico y Geominero de España.
- d) Cualquier vertido que se realice fuera de la red municipal necesitará la preceptiva autorización de vertido del Organismo de Cuenca.
- e) En cualquier otro vertido se respetarán las calidades previstas en las Normas del Plan Hidrológico Norte II, para los cauces y acuiferos de la zona.
- f) Las estaciones de tratamiento de efluentes industriales se instalarán fuera de las zonas inundables del dominio público hidráulico.

6. En los vertidos industriales deberá tenerse en cuenta:

- a) Cualquier vertido que se realice fuera de la red municipal necesitará la preceptiva autorización de vertido del Organismo de Cuenca.
- b) En cualquier otro vertido se respetarán las calidades previstas en las Directrices del Plan Hidrológico Norte II para los cauces y acuiferos de la zona que, para los ríos afectados son: Apto para la vida de ciprinídeos y salmónidos; tipo A2 en su aptitud para el consumo humano.
- c) Las estaciones de tratamiento de efluentes urbanos e industriales se instalarán fuera de las zonas inundables del dominio público hidráulico.
- d) Las calidades mínimas de los vertidos industriales serán:

DBO ₅	< 30 p.p.m.
S.S	< 30 p.p.m.
Oxígeno disuelto	> 3 p.p.m.
NH ₄	< 15 p.p.m.
P	< 6 p.p.m.

7. Todo vertido de aguas residuales y/o mixtas, cualquiera que sea su naturaleza, necesita autorización del Organismo de cuenca.

Art. 3.6.3. Evacuación de humos.

1. En ningún edificio de nueva planta se permitirá instalar la salida libre de humos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas. Se exceptúan de lo anterior las instalaciones correspondientes a procesos industriales cuyas necesidades específicas así lo requieran siempre que estén situados en edificio de uso exclusivo.
2. Cabrá autorizar la evacuación de humos utilizando los patios comunes del edificio siempre que: el conducto o chimenea esté provisto de aislamiento y revestimiento suficientes para evitar que la radiación de calor se transmita a las propiedades contiguas; el paso y salida de humos no incida en huecos existentes o reduzca sus luces rectas; y no se mermen las condiciones dimensionales mínimas del patio.

3. Los conductos no discurrirán visibles por las fachadas exteriores y se elevarán como mínimo 1 metro por encima de la cumbrera más alta situada a menos de 8 metros.

Art. 3.6.4. Dotación sanitaria.

1. Todo edificio deberá disponer en su interior de servicio de agua corriente potable, con dotación suficiente para las necesidades propias de los usos que albergue.
2. En aplicación de lo dispuesto en el Real Decreto 928/1979 sobre Garantías Sanitarias de los Abastecimientos de Agua con destino al consumo humano, no se podrán otorgar licencias para la construcción de ningún tipo de edificio hasta tanto no esté garantizado el caudal de agua necesario para el desarrollo de su actividad.
3. Se tendrá en cuenta que las dotaciones de abastecimiento de agua deben adaptarse a lo previsto en las Normas del Plan Hidrológico Norte II, pudiendo considerarse:

Dotación abastecimiento urbano:			
Populación permanente	300	l/hab./día	
Populación estacional	120	l/plaza/día	
Camping			
Hotel	240	l/plaza/día	
Apartamento	150	l/plaza/día	
Chalet	350	l/plaza/día	
Dotación cabaña ganadera:			
Res vacuno de leche	Estabulada	No Estabulada	
	120 l/c.d.	100 l/c.d.	
Res mayor(excepto vacuno de leche)	30 l/c.d.	80 l/c.d.	
Ovino y caprino	15 l/c.d.	10 l/c.d.	
Porcino	50 l/c.d.		
Conejos y similares	3 l/c.d.		
Aves	0,5 l/c.d.		

Dotaciones deiego en m3 por hectárea y año:			
	Gravedad	Aspersión	Goteo o Bajo
Forrerías	6.800	6.000	3.000
Hortícolas	3.400	3.200	3.000
Leñosas	4.700	4.600	3.000

4. Las dotaciones para usos industriales se justificarán utilizando datos reales de la demanda de industrias no conectadas a la red urbana y de polígonos industriales. A falta de datos se adoptarán las dotaciones, en m3 por empleado y día, que figuran en la tabla siguiente:

Refino Petróleo	14,8
Química	
Fabricación de productos básicos, excluidos los farmacéuticos	16,0
Resto	5,9
Alimentación	
Industrias, alcoholes, vinos y derivados de harina	0,5
Resto	7,5
Papel	
Fabricación de pasta de papel, transformación papel y cartón	20,3
Artes gráficas y edición	0,6
Curtidos	3,3
Materia de construcciones	2,7
Transformación del caucho	1,8
Textil	
Textil seco	0,6
Textil ramo del agua	9,2
Transformados metálicos	0,6
Resto	0,6

5. Todos los aprovechamientos de agua para abastecimiento o cualquier otro uso necesitarán autorización del Organismo de Cuenca.

Art. 3.6.5. Energía eléctrica.

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

Art. 3.6.6. Impacto de las actividades.

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

Art. 3.6.7. Emisión de humos y gases.

1. Ninguna actividad podrá superar los siguientes índices:
 - a) Índice de ennegrecimiento de Riugelmann en funcionamiento:
 - En edificios no industriales 0,0
 - En edificios industriales 1,0
 - En zona de industrias o almacenes ... 1,5
 - b) Índice de ennegrecimiento de Riugelmann en arranque:
 - En edificios no industriales 1,0
 - En edificios industriales 2,0
 - En zona de industrias o almacenes ... 2,5
 - c) Índice de emisión de polvo en kg./hora:
 - En edificios no industriales 1,5
 - En edificios industriales 1,5
 - En zona de industrias o almacenes ... 5,0
2. Los locales destinados a actividades económicas en plantas bajas de edificios de uso compartido deberán contar con conductos verticales independientes para ventilación forzada y extracción de humos.

Art. 3.6.8. Protección de la calidad del aire y de la atmósfera.

1. Las emisiones a la atmósfera se mantendrán dentro de los límites establecidos por el Decreto 833/1975, de 8 de febrero, por el que se desarrolla la Ley 38/1972 de Protección del Medio Ambiente Atmosférico.

Art. 3.6.9. Densidad de contaminantes.

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

Art. 3.6.10. Niveles de ruido admisibles.

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

CUADRO 3: LÍMITES DE EMISIÓN SONORA TRANSMITIDA AL EXTERIOR DE LA EDIFICACIÓN

Actividad colindante	Transmisión máxima (DBA)	
	Día	Noche
Actividades industriales	70	55
Infraestructura y servicios	65	55
Actividades terciarias, hoteles y viviendas	55	45
Equipamiento no sanitario	55	45
Equipamiento sanitario	45	35

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

CUADRO 4: LÍMITES DE RECEPCIÓN SONORA EN EL INTERIOR DE LOS LOCALES

Actividad colindante	Transmisión máxima (DBA)		
	Día	Noche	
Equipamientos	Sanitario	30	25
	Educativo	40	30
	General	30	30
Actividades Productivas	Hoteles	40	30
	Terciario	45	-
	Comercial	55	55
Vivienda	Estancias	45	40
	Dormitorios	40	30
	Resto piezas	50	40

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

Art. 3.6.11. Vibraciones.

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

CUADRO 5: LÍMITES DE VIBRACIONES (CPI)

Lugar	Vibración
Junto al generador	30
En el límite del local	17
Al exterior del local	5

Art. 3.6.12. Seguridad frente a fuego.

1. Los edificios cumplirán la Norma Básica de Protección en vigor en el momento de su ejecución.

Art. 3.6.13. Protección de la vegetación.

1. La tierra que se extraiga de las excavaciones y que no sea utilizada para relleno, asentamiento o capa fértil, así como los residuos y escombros sobrantes de obras deberán retirarse a vertedero controlado y autorizado. En ningún caso se podrá utilizar como lugar de depósito de estos materiales los terrenos situados en las márgenes de ríos y arroyos.
2. Respecto de los elementos de la flora autóctona ubicados en áreas edificables, será especialmente necesaria su protección, impidiendo que las actuaciones que vayan a llevarse a cabo supongan su alteración o destrucción.

CAPÍTULO 7.- SERVIDUMBRES SECTORIALES.

Art. 3.7.1. Servidumbres sectoriales.

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

Art. 3.7.2. Servidumbre de carreteras.

1. En suelo no urbanizable, y en las demás clases de suelo mientras no exista otra determinación, las servidumbres de carreteras se ceñirán a lo establecido por la legislación sectorial específica de ámbito estatal o autonómico.
2. Son de dominio público los terrenos ocupados por la N-611 y la A-67, sus elementos funcionales y una franja, de tres metros de anchura para la primera y de ocho metros para la segunda, a cada lado de la vía, tal y como establece el artículo 21 de la Ley 25/1988 de Carreteras. Las zonas de servidumbre y afección quedarán constituidas por las franjas definidas en los artículos 22 y 23 de la misma Ley y con las limitaciones de uso en ella establecidas.
3. A los efectos de lo establecido en el artículo 36 de la Ley 25/1988 de Carreteras, se consideran tramos urbanos aquellas porciones de la N-611 que discurren por suelo clasificado como urbano, y se consideran tramos de vía que discurren por suelo clasificado como urbano al norte de la A-67.
4. Queda expresamente prohibida toda publicidad visible desde el dominio público de la A-67, con independencia de la clase de suelo en que pudiera implantarse. La publicidad existente visible desde dicho dominio público se considera en situación expresa de fuera de ordenación.
5. De acuerdo con lo previsto en la Ley de Carreteras de Cantabria 5/1996, de 17 de diciembre, las limitaciones al uso y edificación en las zonas de influencia de las carreteras autonómicas CA-330, CA-328, CA-329 y CA-322 de la red local y la CA-232 de la red secundaria se regirán por lo señalado en los artículos 17 y siguientes de esta Ley.

Art. 3.7.3. Servidumbre de pasillos eléctricos.

1. En suelo no urbanizable, o urbanizable sin planeamiento parcial, no podrán realizarse construcciones, ni siquiera provisionales, dentro de los siguientes anchos de calles de reservas:

- a) Línea de 380 kv.: 30 m.
- b) Línea de 220 kv.: 25 m.
- c) Línea de 138 kv.: 20 m.
- d) Línea de 66 kv.: 15 m.
- e) Línea de 45 kv.: 15 m.

Art. 3.7.4. Servidumbre de costas.

1. Son suelos de dominio público los definidos en los artículos 3 y 4 de la Ley 22/1988 de Costas. Las Normas Subsidiarias incorporan la transcripción del deslinde de la zona marítimo-terrestre con las salvedades siguientes
 - lo grafado en estas Normas tiene el carácter de transcripción por lo que, ante cualquier contradicción y/o discrepancia entre el deslinde grafado y el oficial, prevalecerá, en todo caso, el oficial.
 - el deslinde incorporado, con la salvedad anterior, se encuentra en tramitación y no dispone de aprobación definitiva por lo que cualquier alteración que hubiere de ésta respecto de la que, en su caso, se apruebe se entenderá automáticamente incorporada a estas Normas.
2. La utilización de este dominio público marítimo-terrestre se regulará por lo especificado en la Ley de Costas.
3. Los terrenos colindantes con la ribera estarán sujetos a las limitaciones y servidumbres establecidas en la Ley de Costas.
4. Los usos en la zona afectada por la servidumbre de protección se ajustarán a lo dispuesto en los arts. 24 y 25 de la Ley de Costas, debiendo contar los usos permitidos en ella con la autorización del órgano competente de la Comunidad Autónoma tal y como establecen los arts. 48.1 y 49 del Real Decreto 1112/92 por el que se modifica parcialmente el Reglamento de la Ley de Costas.
5. El planeamiento diferido atenderá, de manera expresa, a lo dispuesto en el artículo 28 de la Ley 22/88 de Costas, referido a servidumbre de tránsito y acceso al mar.
6. Las obras e instalaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley de Costas, situadas en zona de dominio público o de servidumbre, se regularán por lo especificado en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley de Costas.
7. Las instalaciones de la red de saneamiento deberán cumplir las condiciones que se establecen en el art. 44.6 de la Ley de Costas y concordantes de Reglamento.

Art. 3.7.5. Servidumbre de conducciones de agua y saneamiento.

1. Los edificios, cerramientos o vallas, no podrán situarse a menos de 5 metros de la arista exterior de:
 - a) Abductores de abastecimiento de agua con diámetro igual o superior a 350 mm.
 - b) Colectores generales de saneamiento de diámetro superior a 400 mm.
2. En áreas con alineaciones de edificación consolidadas, las servidumbres referidas se adaptarán a las condiciones de entorno, reduciéndose en lo necesario.

Art. 3.7.6. Servidumbre ferroviaria.

1. Las Normas Subsidiarias señalan el deslinde del canal ferroviario, que marca el límite de la servidumbre ferroviaria. La servidumbre ferroviaria se rige por lo dispuesto en la Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres y Reglamento de la misma (R.D. 1211/1990, de 28 de septiembre) en particular lo regulado por este último en sus artículos 278 a 292. A tal efecto se distinguen:
 - a) Zona de dominio público: 8 m. medidos desde la arista exterior de la explanación del ferrocarril.
 - b) Zona de servidumbre: desde la zona de dominio público hasta 20 m. medidos desde la arista exterior de la explanación.
 - c) Zona de afección: desde la zona de servidumbre hasta 50 m. medidos desde la arista exterior de la explanación.
2. En suelo urbano, sin perjuicio de la ordenación establecida por las Normas Subsidiarias, las distancias a la arista exterior de la explanación son: 5 m para la zona de dominio público; 8 m para la zona de servidumbre; y, 25 m para la zona de afección. En puentes, viaductos, túneles y obras de fábrica, estas distancias se medirán desde la proyección vertical sobre el terreno del borde de las obras.
3. En las estaciones y apeaderos la medición de distancias se realizará desde el vallado de la instalación ferroviaria o, en su defecto, desde el límite de la propiedad del ferrocarril.
4. En la zona de dominio público sólo podrán realizarse las obras necesarias para la prestación del servicio ferroviario, o de otros servicios públicos de interés general.
5. En la zona de servidumbre no podrán realizarse otras edificaciones que las previstas en la LOTT, ni reconstruir las construcciones existentes si se demolicieran.
6. La ejecución de actos sujetos a licencia en la zona de afección requiere informe favorable de la compañía ferroviaria.
7. En suelo urbano el canal ferroviario se mantendrá vallado, realizándose a distinto nivel los cruces de la red vial rodada o peatonal.

Art. 3.7.7. Servidumbre general de aguas.

1. Con independencia de otras legislaciones que resulten aplicable se atenderá especialmente a las determinaciones contenidas en la Ley 29/1985 de Aguas, la Ley 46/1989 de modificación de la anterior, Real Decreto 849/1986 por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, Real Decreto 927/1998 por el que se aprueba el Reglamento de la Administración Pública de Aguas, Real Decreto 1664/1988 de aprobación de los Planes Hidrológicos de cuenca y Orden de 13 de agosto de 1999 que dispone la publicación de contenido normativo del Plan Hidrológico Norte II.
2. Se considera que integran el dominio público hidráulico:
 - a) Las aguas continentales, tanto superficiales como las subterráneas renovables, con independencia del tiempo de renovación.
 - b) Los cauces de corrientes naturales, continuas o discontinuas.
 - c) Los lechos de los lagos y lagunas y los de embalses superficiales de cauces públicos.
 - d) Los acuíferos subterráneos.
3. Se atenderá de manera específica a los elementos siguientes:
 - a) Cauce natural: De una corriente continua o discontinua es el terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias. Se considerará como caudal de máxima crecida ordinaria la medida de los máximos caudales, en régimen natural producidos durante diez años consecutivos, que sean representativos del comportamiento hidráulico de la corriente.
 - b) Riberas: Las franjas laterales de los cauces públicos situados por encima del nivel de

- c) Márgenes: Los terrenos que lindan con los cauces.
- d) Zona de servidumbre: Zona de cinco metros de anchura para uso público en toda la extensión de los márgenes.
- e) Zona de policía: Zona de cien metros de anchura, en toda la extensión longitudinal de los márgenes, en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollan.
- f) Zonas inundables: Las que resultan inundables cuando circula un caudal uniforme igual al de periodo de retorno de 500 años.

Art. 3.7.8. Servidumbre de cauces públicos.

1. En los cauces naturales queda prohibido, salvo aprobación de Plan Especial que estudie la necesidad por motivos exclusivos de bien público, toda modificación de las condiciones naturales (cambios de curso, rasantes, arbolado o vegetación natural, extracción de áridos etc.). Si se redactase un Plan Especial, este deberá contener un estudio de la situación existente y de los impactos previsibles. Se permite el uso agrícola y ganadero, siempre que no alteren las condiciones naturales, y las instalaciones necesarias para el mantenimiento de las condiciones naturales del río, obras para facilitar el desove del salmón de la trucha y demás especies faunísticas del río, todas ellas sujetas a licencia tras la redacción de un Plan Especial.
2. La zona de servidumbre para uso público tendrá los fines siguientes:
 - a) Paso para servicio de personal de vigilancia del cauce.
 - b) Paso para el ejercicio de actividades de pesca fluvial.
 - c) Paso para el salvamento de personas o bienes.
 - d) Varado y amarre de embarcaciones de forma ocasional y en caso de necesidad.

Los propietarios de estas zonas de servidumbre podrán libremente sembrar y plantar especies no arbóreas, siempre que no impidan el paso señalado anteriormente, pero no podrán edificar sobre ellas sin obtener la autorización pertinente de la Confederación Hidrográfica del Norte, que se otorgará en casos muy justificados. Las autorizaciones para plantación de especies arbóreas requerirán autorización del Organismo de Cuenca.
3. En la zona de policía, con el fin de proteger el dominio público hidráulico y el régimen de corrientes, quedan sometidos a autorización del Organismo de Cuenca las actividades y usos del suelo siguientes:
 - a) Las alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno.
 - b) Las extracciones de áridos.
 - c) Las construcciones de todo tipo, tengan carácter definitivo o provisional.
 - d) Cualquier otro uso o actividad que suponga un obstáculo para la corriente en régimen de avenidas o que pueda ser causa de degradación o deterioro del dominio público hidráulico.
 - e) Las acampadas colectivas.

La ejecución de cualquier obra o trabajo en la zona de policía de cauces precisará autorización administrativa previa del Organismo de Cuenca. Dicha autorización será independiente de cualquier otra que haya de ser otorgada por los distintos órganos de las administraciones públicas.

4. Las actuaciones en zonas inundables deben ser sometidas a la autorización del Organismo de Cuenca. Se atenderá a lo dispuesto en las Normas del Plan Hidrológico Norte II, y en particular las normas 2.1.5.1.5.- Zonas inundables, 2.1.5.1.6.- Periodos de retorno de dimensionamiento de las infraestructuras de defensa, y 2.1.5.1.11.- Edificación en zonas inundables.

TÍTULO 4.- CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS.

CAPÍTULO 1.- CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS.

Art. 4.1.1. Condiciones generales de los usos.

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

Art. 4.1.2. Situaciones de los usos.

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

Art. 4.1.3. Usos individualizados; actividades.

1. Los usos individualizados constituyen el menor nivel de desagregación de uso, a efectos de su regulación normativo-urbanística. Cada uso se corresponde con una actividad o grupo de actividades del listado oficial de actividades económicas, que tiene el carácter de ordenanza municipal, y podrá por tanto modificarse sin que ello constituya modificación de las Normas Subsidiarias.
2. El desarrollo de las Normas Subsidiarias podrá matizar o ampliar la definición de usos individualizados, respetando en todo caso el nivel de subdivisión y las condiciones generales establecidas en estas Normas Urbanísticas.

3. Para establecer las condiciones generales de uso, las Normas Subsidiarias subdividen los usos individualizados en grupos, abordando cada uno en un capítulo de este título:

- a) Residenciales.
- b) Actividades productivas.
- c) Espacios libres y zonas verdes.
- d) Equipamientos.
- e) Varios.
- f) Infraestructuras.
- g) Relacionados con el automóvil.

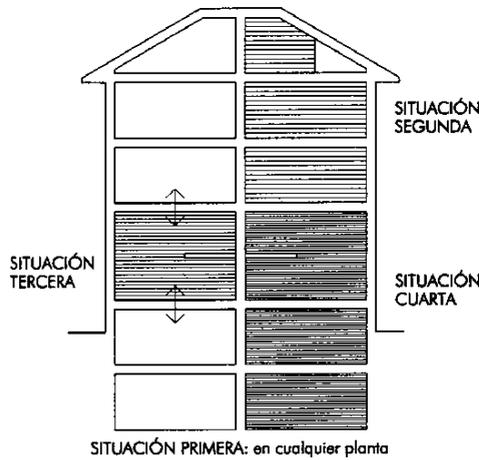
4. Los usos de espacio libre más los de equipamiento se denominan, conjuntamente, dotacionales.

Art. 4.1.4. Otras clases de usos.

1. Los usos mencionados en este capítulo no incluyen los propios del suelo no urbanizable que se regulan separadamente en Normas Urbanísticas.

Art. 4.1.5. Densidad de unidades funcionales independientes.

1. Se considera unidad funcional independiente cada uno de los elementos independientes en que se divide o pueda ser dividido un edificio en división horizontal o cualquier otro régimen asimilable.



Esquema. artículo 4.1.2

CAPÍTULO 2.- CONDICIONES DE LOS USOS RESIDENCIALES.

Art. 4.2.1. Usos individualizados residenciales.

1. A efectos de estas Normas Subsidiarias, se denominan usos individualizados, o actividades, residenciales los destinados a:

- a) Vivienda.
- b) Vivienda condicionada (V.P.O. y otras).
- c) Apartamento.
- d) Residencia comunitaria.
- e) Establecimiento hotelero.

Art. 4.2.2. Vivienda.

1. Se entiende por vivienda el conjunto de cuartos y espacios destinados al alojamiento de una familia, núcleo familiar o grupo de personas puestas de acuerdo de modo análogo a fines de alojamiento.

2. Toda vivienda deberá contar, como mínimo con:

- a) Dos dormitorios, uno de ellos doble, o un solo dormitorio doble de, al menos, 12 metros cuadrados.
- b) Baño completo integrado, al menos, por bañera de 1,50 metros, inodoro y lavabo.
- c) Cocina.
- d) Espacio de estancia y comedor, independientes o integrados entre sí y/o con la cocina.
- e) Armarios o almacenaje.
- f) Vestíbulo.
- g) Tendedero.

3. Los distintos cuartos de las viviendas cumplirán las superficies útiles y condiciones dimensionales mínimas expresadas en el siguiente cuadro, según el número total de dormitorios. El cuadro también indica las piezas que tienen carácter de "habitables" y expresa con las siglas N.A. las combinaciones no admisibles y, en número, el diámetro mínimo del círculo inscribible en ellas.

CUADRO 4.2. PIEZAS: SUPERFICIES ÚTILES Y DIMENSIONES MÍNIMAS

DESCRIPCIÓN DE LA PIEZA	SUPERFICIE (M ²)				DIMENSIONES (M)		
	MÍN.	MÁX.	MIN. 2	MÍN. 3	LADO MÍN.	CÍRCULO	HABITABLE
DORM. DOBLE PRINCIPAL	12	12	12	12	2,70	2,70	S
DORM. DOBLE	N.A.	10	10	10	2,40	2,40	S
DORM. DOBLE SENC. LLO	N.A.	8	8	8	2,30	2,30	S
ESTAR	10	12	14	9	2,00	2,30	S
COMEDOR	5	7	8	6	2,40	2,40	S
COCINA	5	6	7	6	2,00	1,80	S
ESTAR-COMEDOR	10	12	14	9	3,00	3,30	S
COCINA-COMEDOR	8	9	10	9	2,10	2,50	S
ESTAR-COMEDOR-COCINA	20	N.A.	N.A.	N.A.	3,00	3,30	S
BALCO	3	3	3	3	1,50	-----	NO
ASEO	2	2	2	2	1,50	1,50	NO
VESTIBULO	2	2	2	2	1,50	1,50	NO
SISTEMAS DE ALMACENAJE	2	2	2	2	1,50	1,50	NO
TENDEDERO	1	1	1	1	1,50	1,50	NO
PASILLO	1	1	1	1	1,50	1,50	NO

4. Se dispondrá de al menos 0,40 m² útiles de espacio para armarios o almacenaje por cada 10m² de superficie útil total de la vivienda. Esta superficie no se incluirá en el cómputo de la de los cuartos en que se ubiquen. Podrá resolverse de fábrica o como previsión de mayor espacio de los cuartos que los contengan, debiendo en este caso grafarse expresamente en los planos del proyecto.

5. Las viviendas contarán al menos con un baño completo, las de tres o más dormitorios incluirán también, al menos, un aseo (inodoro, lavabo, ducha).

6. Todas las viviendas dispondrán de vestíbulo.

7. El acceso a cuartos de baño y aseo no podrá realizarse desde la cocina. Si se realiza desde pieza habitable deberá contar con un distribuidor intermedio. En caso de haber más de un baño, uno de ellos, al menos, tendrá acceso independiente pudiendo accederse al resto desde los dormitorios.

8. Toda vivienda contará con tendedero, pisable o no, diseñado de modo que: la ropa no pueda ser vista desde espacio público; sea accesible directamente desde el interior de la vivienda; y, disponga de recogida de aguas escurridas que impida su caída a espacio público. El tendedero podrá resolverse:

- a) Exterior: con superficie no inferior a 1,50 m².
- b) En patio interior: con una disponibilidad de 9 metros lineales de cuerda.

9. Todas las piezas habitables deberán ser exteriores (artículo 3.3.2.).

10. En viviendas con tres o más piezas habitables, el estar, estar-comedor y al menos otra pieza habitable tomará luces de viario o espacio público, espacio libre privado o patio de manzana.

11. Los talleres domésticos, despachos profesionales y actividades no residenciales compatibles con, y desarrollados como, anexos, o como parte de la vivienda, no excederán del 40% de la superficie útil total y se adecuarán a las condiciones de uso de la actividad correspondiente.

12. Se permite el destino a trasteros de los espacios situados en planta bajo cubierta o sótanos y semisótanos, con las siguientes limitaciones:

- a) No dedicarse a vivienda o actividades productivas de cualquier tipo.
- b) La superficie media útil de los trasteros no sobrepasará los 10 m².
- c) Su número no será superior al número de viviendas más dos.
- d) Su uso debe estar asignado a una vivienda específica, o a uso de la comunidad.

Art. 4.2.3. Vivienda condicionada.

1. A los efectos de las presentes Normas Subsidiarias se entienden por vivienda condicionada, las Viviendas de Protección Oficial, las de Promoción Pública, las viviendas de Régimen Tasado y cualquier otras que en la actualidad o en el futuro tengan su programa, dimensiones, superficies u otras condiciones reguladas por disposiciones legales de rango estatal o autonómico.

2. Se regirán por lo establecido en su legislación específica y considerarán como complementario y subsidiario lo establecido para vivienda libre en las presentes Normas Urbanísticas.

Art. 4.2.4. Apartamento.

1. Se entiende por apartamento el local destinado a residencia, que no dispone de comedor ni vestíbulo independiente y que cuenta con:

- a) Un dormitorio doble.
- b) Baño completo.
- c) Estar-comedor y cocina; o, estar-comedor-cocina.
- d) Armarios.
- e) Tendedero.

2. La superficie útil de un apartamento no podrá ser menor de 40 m² ni superior a 50 m².

3. Todas las piezas habitables, salvo la cocina en su caso, deberán ser exteriores. Si el estar-comedor-cocina toma luces de patio de parcela o mancomunado, las dimensiones de este permitirán inscribir un círculo de 8 metros de diámetro mínimo, y su luz recta mínima, referida a estas piezas, será de 7 metros.

4. Las dimensiones y características de los cuartos que corresponden apartamentos son las expresadas para viviendas de un dormitorio en el cuadro 4.2. que indica también aquellas piezas que tienen el carácter de "habitables".

5. A efectos del cálculo de densidades, y en aquellos casos en que esté acotado el número de viviendas, los apartamentos contabilizarán como viviendas.

Art. 4.2.5. Residencia comunitaria.

1. A los efectos de las presentes Normas Subsidiarias, se entiende por residencia comunitaria la destinada a albergar, con carácter permanente o semipermanente, a un colectivo de personas, atendiendo de forma individualizada a sus actividades privadas y de modo común o colectivo al resto.

2. La residencia comunitaria estará integrada por:

- a) Dormitorios: en número mínimo de diez.
- b) Estancia común o personalizada, independiente o agregada al dormitorio.
- c) Aseo individualizado o colectivo.
- d) Zonas comunes de acceso y recepción.

3. Los dormitorios deberán cumplir la condición de exterior y, en el caso de que tomen luces de patio de parcela o mancomunado, cumplirán las condiciones establecidas en el apartado 4 del artículo 4.2.4. Tendrán una superficie mínima de 6 m² si son de uso individual, de 8 m² si son de uso doble, a los que se añadirán 2 m² por cada cama adicional. Dispondrán de una superficie útil mínima añadida de 0,5 m²/persona destinada a armario, almacenamiento o guarda de enseres personales.

4. La estancia común dispondrá de una superficie útil de 0,75 m² por persona con un mínimo de 15 m². Esta estancia podrá sustituirse por:

- a) Estancias personalizadas independientes anexas a los dormitorios con una superficie útil de 2 m² por cama y mínimo de 6 m².
 - b) Estancia agregada al dormitorio añadiendo a la superficie útil de éstos 1,5 m² por cama.
5. Todos los dormitorios o estancias personalizadas tendrán acceso desde espacios comunes de distribución.
 6. Los espacios de circulación interior tendrán una dimensión mínima de 1,20 m, medida en cualquier dirección.
 7. Los baños y/o aseos podrán ser:
 - a) Individualizados: al menos un aseo completo por dormitorio, con ducha, inodoro y lavabo.
 - b) Colectivos: al menos un aseo completo cada dos dormitorios o seis camas; los aseos podrán agregarse en aseos mayores, y deberán separarse por sexo si la actividad residencial fuese mixta. Deberán disponer de vestíbulo de independencia, de lado mínimo no inferior a 0,90 metros.
 8. Se preverán zonas comunes de acceso y recepción en proporción de, al menos, 1,00 m² por cama y superficie mínima no inferior a 12 m².
 9. Si se previese instalación de cocinas y/o comedores, serán de aplicación los estándares y condicionantes de la Normativa sectorial hotelera.
 10. Las condiciones de los usos de vivienda y establecimiento hotelero tendrán carácter complementario y subsidiario.

Art. 4.2.6. Establecimiento hotelero.

1. Se incluyen en ellos todos los contemplados por la Normativa sectorial de ámbito estatal o autonómico vigente o que se promulgue en el futuro.
2. Se atenderá, en todo lo referente a condiciones de uso, a lo dispuesto en la Normativa sectorial vigente, sin perjuicio de las condiciones generales de la edificación o específicas de zona que les fuesen aplicables.
3. Las necesidades de carga y descarga y aparcamiento se resolverán en la propia parcela o terreno.
4. En los establecimientos del tipo aparthotel o similar:
 - a) Además del cumplimiento de la normativa sectorial específica, cada unidad residencial habrá de cumplir las condiciones establecidas en el Artículo 4.2.4. para el uso individualizado de apartamento.
 - b) Y en aquellos entornos para los que se fije desde el planeamiento el número máximo de viviendas, habrá de adecuarse a sus determinaciones, computando cada unidad residencial como vivienda.

Art. 4.2.7. Requisitos de aparcamiento para usos residenciales.

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

Art. 4.2.8. Trasteros.

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

Art. 4.2.9. Usos Complementarios y Compatibles.

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

CAPITULO 3.- CONDICIONES DE LOS USOS DE ACTIVIDADES PRODUCTIVAS.

Art. 4.3.1. Usos individualizados de actividades productivas.

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

Art. 4.3.2. Condiciones de los usos de industria-almacenaje, servicios y afines.

1. Corresponden a actividades productivas de industria-almacenaje, la recepción, almacenaje o transformación de materias primas, fabricación, envasado, almacenamiento, contingenciación, distribución, transporte y/o exposición-comercialización a empresas o mayorista.
2. Corresponden a actividades productivas de servicios y afines las relacionadas con el mantenimiento, custodia y reparación de bienes y los talleres compatibles con el uso dominante de vivienda.
3. Los edificios destinados a estos usos deberán garantizar el cumplimiento de las condiciones de seguridad frente a incendios, así como las de seguridad laboral, impacto

medioambiental, distancias y otras que les sea aplicable en función de la actividad específica de que se trate.

4. Salvo en el caso de talleres compatibles con el uso de vivienda, desarrollados como anexo o parte de la misma, la implantación del edificio en la parcela o terreno:
 - a) Tendrá su acceso desde viario o espacio libre público, o desde viario privado o espacio libre de edificación de uso comunitario o colectivo directamente accesible desde ellos.
 - b) Permitirá el acceso de vehículos de emergencia mediante paso libre, pavimentado y transitable, que cumpla las condiciones mínimas del uso básico de viario privado establecidas en el artículo 4.6.3.
 - c) Hará posible la rápida evacuación de personas y la retirada o aislamiento de materiales inflamables o peligrosos.
5. En plantas bajo sólo podrán instalarse locales que alberguen usos de industria-almacenaje, servicios y afines si se cumplen las condiciones siguientes:
 - a) Tratarse de semisótano, o de primer sótano si no hubiera semisótano.
 - b) Estar vinculados a un local en planta baja.
 - c) Tener una superficie de contacto con el local de planta baja de, al menos, 10 m² o de 0,50 m² por cada 50 m² si esto fuese mayor.
 - d) Tener en el local vinculado de planta baja al menos un tercio de la superficie total, suma de las situadas en planta baja, semisótano o sótano en su caso.
6. La implantación de los usos de industria-almacenaje o de servicios en planta baja, requerirá la concurrencia de alguna de las siguientes circunstancias:
 - a) Que todo el edificio esté destinado a actividades productivas y/o aparcamiento, garaje o estación de servicio.
 - b) Que su compatibilidad con los usos dominantes residenciales o no productivos esté recogida en la ordenanza de zona que corresponda, siempre y cuando dichas actividades cumplan las condiciones que se enumeran:
 - No tener carácter de peligrosidad.
 - No generar molestias para los usos colindantes (producción de olores, gases, polvo, ruido, vibraciones, etc.).
 - Utilizar máquinas o motores de potencia inferior a 5 kw cada uno, y disponer de una potencia total inferior a 25 kw.
 - Utilizar una superficie inferior a 150 m², por unidad funcional independiente.
 - Disponer de acceso desde viario o espacio libres públicos, o desde viario privado o espacio libre de edificación de uso comunitario o colectivo directamente accesible desde ellos.
7. Sólo podrán instalarse usos de industria-almacenaje, servicios o afines, en plantas de piso cuando concorra alguna de las siguientes circunstancias:
 - a) Todo el edificio esté destinado a actividades productivas y/o aparcamiento, garaje o estación de servicio.
 - b) La compatibilidad con usos dominantes residenciales o no productivos esté recogida en la ordenanza de zona.
 - c) Tengan las características enunciadas en el punto b) anterior y, además, se dispongan en primera planta, cuenten con accesos independientes de los demás usos, y estén vinculados a un local de planta baja con el que tendrán una superficie de contacto de, al menos, 10 m², sumando todas las instalaciones de dicha actividad una superficie inferior a 150 m².
8. Los corredores o pasillos de evacuación, así como las escaleras cumplirán los siguientes anchos mínimos, en función de la superficie del local a que sirvan.
 - a) 1,10 m, mínimo.
 - b) 1,30 m, a partir de 1.000 m².
 - c) 1,50 m, a partir de 2.000 m².
9. Si hubiese más de una escalera, a efectos de cómputo se dividirá la superficie por el número de escaleras.
10. Los aseos estarán integrados por inodoro y lavabo, disponiéndose además cabinas de ducha cuando las características de la instalación lo requieran. En los edificios compartimentados de industria nido, las instalaciones sanitarias podrán servir a distintos locales. La dotación sanitaria se doblará por sexos y se establecerá en función de las características de la actividad, tomando como referencia el mayor de los siguientes estándares:
 - a) Dos aseos cada veinte usuarios o fracción superior a 10.
 - b) Dos aseos cada 500 m² de superficie construida.
 - c) El regulado por la Normativa sectorial o laboral aplicable, si la hubiera.
11. La altura libre de los locales en edificios de uso exclusivo productivo, no superará los 5,50 m., salvo que expresamente lo autoricen las ordenanzas de zona o salvo que necesidades expresadas y justificadas, derivadas del proceso productivo, hagan necesaria mayor altura.
12. La altura libre de locales destinados a usos productivos en edificios de uso dominante residencial, no superará los 4 m.
13. La altura útil mínima de los locales será de 3,00 m.; su altura libre mínima será de 2,70 m y podrá ocupar hasta un máximo del 25% de la superficie útil del local.
14. Los locales contarán con ventilación natural o forzada que garantice entre 8 y 10 renovaciones/hora, con una aportación de aire renovado entre 60 y 100 m³/persona/hora, según el tipo de actividad.
15. A partir de 500 m² de superficie total construida para usos productivos, las necesidades de espacio para carga y descarga deberán resolverse en el propio edificio, parcela o terreno.
16. Los proyectos para obtención de licencia de obras, para más de 1.000 m² construidos, incluirán expresamente el cálculo y justificación de plazas de aparcamiento y carga y descarga en función de las características de la actividad, y del empleo y tráfico generados.
17. En edificios u obras de hasta 1.000 m² y como referente para los demás casos, la dotación de plazas de aparcamiento según la superficie construida será:
 - a) Industria y servicios.
 - Automóviles, vehículos ligeros: una cada 100 m² o fracción superior a 50 m².
 - Camiones, vehículos pesados: una cada 500 m² o fracción superior a 200 m².
 - Carga y descarga una cada 1.000 m² o fracción superior a 400 m².
 - b) Almacenaje.
 - Automóviles, vehículos ligeros: una cada 250 m² o fracción superior a 100 m².
 - Camiones, vehículos pesados: una cada 500 m² o fracción superior a 200 m².
 - Carga y descarga una cada 500 m² o fracción superior a 200 m².
18. El aparcamiento y la carga y descarga deberán resolverse en el edificio, parcela o terreno en que se desee la actuación salvo por lo dicho en el punto 15 de este artículo. En el supuesto de que esta condición fuese de imposible cumplimiento en todo o en parte:

- a) Proveerse en otra parcela o terreno situado a menos de 300 metros del deficiente, siempre que con ello no se merme la dotación obligatoria de la parcela o terreno en que se ubiquen.
- b) Proveerse como plazas adicionales en aparcamiento para residentes o equivalente en el modo que se establezca mediante ordenanza municipal al efecto.

19. Se consideran usos complementarios los de:

- a) Aparcamiento al servicio de la actividad.
- b) Infraestructuras en situación de planta baja o inferiores.

20. Se consideran usos compatibles los de:

- a) Oficinas directamente relacionadas con la actividad dominante.
- b) Vivienda para encargados de vigilancia y/o custodia hasta un máximo de: una vivienda por establecimiento de 2.000 m² a 5.000 m² construidos; y dos por establecimientos de más de 5.000 m².

Art. 4.3.3. Condiciones de los usos de oficinas y despachos.

1. Corresponden a todas las actividades de prestación de servicios a las empresas y las personas, que se desempeñan en oficinas y locales, excluyendo los de naturaleza comercial minorista, hostelería, restauración y reunión. Se excluyen igualmente las ya tratadas en establecimiento hotelero.

2. A efectos de implantación se diferencian dos tipos:

- a) Despachos: locales en que se desempeñan actividades profesionales o artísticas compatibles con vivienda con la que compartirán acceso; que constituyen anexo o parte de la misma y no exceden del 40% de la superficie útil total conjunta.
- b) Oficinas: los demás establecimientos a que hace referencia el punto 1.

3. En edificios de uso dominante residencial podrán instalarse oficinas en situación tercera y/o en planta baja o primera, no habrá limitación en cuanto a la implantación de despachos.

4. Cada oficina independiente tendrá una superficie útil no inferior a 40 m² útiles.

5. Los despachos profesionales compatibles con el uso de vivienda, o de oficina, que formen parte de locales destinados a actividades de industria, almacén y afines, podrán tener su acceso desde la correspondiente vivienda o local. En los demás casos se estará a las condiciones generales de acceso, artículo 3.4.2.

6. Los pasillos y escaleras interiores a los locales cumplirán los siguientes anchos mínimos, en función del área servida:

- a) 0,90 metros hasta 250 m².
- b) 0,20 metros más por cada 250 m² adicionales o fracción superior a 100 m².

7. La dotación sanitaria, individual o compartida, se desdoblará por sexos a partir de dos aseos, y se establecerá en función del total de la superficie ocupada atendida tomando como referencia el mayor de los siguientes estándares:

- a) Un aseo (lavabo e inodoro) por los primeros 100 m² y uno más por cada 200 m² o fracción superior a 50 m².
- b) El regulado por la Normativa sectorial o laboral aplicable si la hubiera.

8. En edificios de uso exclusivo, la altura útil mínima será de 3,00 m. La altura libre mínima será de 2,50 m.

9. Los requisitos de plazas de aparcamiento y de carga y descarga serán como mínimo los fijados en este artículo, o los mayores que requiriese la Normativa sectorial aplicable si la hubiera.

- a) Plazas de aparcamiento: una cada 50 m² o fracción superior a 25 m².
- b) Plazas de carga y descarga: una por cada 2.000 m² o fracción superior a 1.000 m².

10. El aparcamiento deberá resolverse en el edificio, parcela o terreno en que se diese la actuación. En el supuesto de que esta condición fuese de imposible cumplimiento en todo o en parte, las plazas no atendidas deberán:

- a) Proveerse en otra parcela o terreno situado a menos de 300 metros del deficiente, siempre que con ello no se merme la dotación obligatoria de la parcela o terreno en que se ubiquen.
- b) Proveerse como plazas adicionales en aparcamiento para residentes o equivalente en el modo que se establezca mediante ordenanza municipal al efecto.

11. Se consideran usos complementarios los de:

- a) Aparcamiento al servicio de la actividad.
- b) Infraestructuras en situación de planta baja o inferiores.

Art. 4.3.4. Condiciones de los usos comerciales.

1. Corresponden a las actividades del comercio al por menor y a las de restauración, hostelería y/o reunión cuyo desempeño supone el acceso directo del público para la percepción del servicio o adquisición de los bienes comercializados.

2. En edificio de uso dominante residencial podrán instalarse locales comerciales únicamente en situación tercera.

3. Ningún local podrá tener acceso directo desde viviendas o apartamentos, o servirles de acceso único y/o directo.

4. En los locales de superficie inferior a 250 m², todos los recorridos utilizados por el público tendrán una anchura mínima de 1 m, salvándose los desniveles mediante rampas o escaleras con una anchura igual que el resto de los recorridos.

5. En los locales de superficie superior a 250 m², las circulaciones tendrán una anchura mínima de 1,40 m, salvándose los desniveles mediante rampas o escaleras con una anchura igual que el resto de los recorridos.

6. En edificios de uso exclusivo, la altura útil mínima será de 3,00 m, y la libre 2,50 m.

7. La dotación sanitaria, se desdoblará por sexos a partir de dos aseos y cumplirá los siguientes mínimos:

- a) Un aseo (lavabo e inodoro) por los primeros 100 m² y uno más por cada 100 m² o fracción superior a 25 m².
- b) El regulado por la Normativa sectorial aplicable si la hubiera.

8. Cuando la superficie de venta o acceso público alcance los 500 m², y siempre que se trate de edificios de uso exclusivo, se dispondrá dentro del local, de una dársena de carga y descarga con altura libre mínima de 3,40 m, que se aumentará en una unidad por cada 1.000 m² más de superficie de venta.

9. La implantación a agrupaciones o superficies comerciales, con superficie de venta superior a 2.000 metros cuadrados, deberá incluir en la solicitud de licencia un estudio que analice el impacto que puedan producir sobre la red viaria y la estructura comercial de la zona. Las de más de 5.000 m² de superficie de venta, requerirán un estudio que defina su ámbito de influencia e impacto de tráfico y comercial sobre el mismo.

10. Los requisitos de plazas de aparcamiento y carga y descarga serán los mayores que resulten de:

- a) Los estudios a que hace referencia el punto 9 precedente, con un mínimo de una plaza cada 25 m² de superficie construida o fracción superior a 15 m².
- b) Los que resulten de la Normativa sectorial aplicable.
- c) Una plaza por cada 100 m² de superficie construida o fracción superior a 50 m² o cada 50 espectadores o clientes potenciales simultáneos o fracción superior a 25 en el caso de locales de reunión o espectáculo.

11. Las plazas de aparcamiento deberán atenderse en el mismo edificio, parcela o terreno de la actuación. En el supuesto de que esta condición fuese de imposible cumplimiento en todo o en parte de las plazas no cubiertas deberán:

- a) Proveerse en otra parcela o terreno situado a menos de 300 metros del deficiente, siempre que con ello no se merme la dotación obligatoria de la parcela o terreno en que se ubiquen.
- b) Proveerse como plazas adicionales en aparcamiento para residentes o equivalente en el modo que se establezca mediante ordenanza municipal al efecto.

12. Se consideran usos complementarios los de:

- a) Aparcamiento al servicio de la actividad.
- b) Infraestructuras en situación de planta baja o inferiores.

13. Se consideran usos compatibles los de:

- a) Oficinas directamente relacionadas con el uso dominante.
- b) Almacenaje al servicio de la actividad comercial.

14. Mediante Ordenanza Municipal se podrán establecer distancias mínimas entre accesos de determinadas actividades comerciales, cuando razones de tránsito o de abastecimiento lo aconsejen.

15. Los locales de hostelería y/o reunión, deberán disponer de vestíbulos de independencia en todos sus accesos, con dispositivo de cierre automático de ambas puertas, y una superficie mínima de 4 m².

16. Las plantas destinadas a locales comerciales deberán disponer de conductos de ventilación vertical con sección de un metro cuadrado por cada doscientos metros cuadrados útiles; no podrán segregarse locales que no dispongan de dichos conductos.

Art. 4.3.5. Condiciones de los usos de talleres.

1. Corresponden a las actividades de actividades productivas de orden menor, en edificaciones o locales con una superficie máxima de 300 m², con una potencia máxima instalada de 20 KW y una densidad de potencia máxima de 0,1 KW/m².

2. Dispondrá de medidas correctoras que garanticen la comodidad, salubridad y seguridad de los vecinos.

3. Deberán tener ventilación natural con un mínimo de 1 m² practicable por cada 20 m² útiles de taller.

4. El acceso se realizará de manera que no cause molestias a los vecinos.

CAPÍTULO 4.- CONDICIONES GENERALES DEL USO DE ESPACIOS LIBRES.

Art. 4.4.1. Usos individualizados de espacios libres.

1. Para la regulación de sus condiciones generales de uso se subdividen en los siguientes grupos:

- a) Parques y jardines.
- b) Espacios libres interiores.
- c) Espacios libres anejos a viario.
- d) Espacios libres privados.

Art. 4.4.2. Condiciones de los parques y jardines.

1. Pertenecen al uso de parques y jardines las zonas verdes públicas destinadas al esparcimiento de la población que puedan integrar actividades deportivas no regladas y pequeño equipamiento cultural y de ocio.

2. Las instalaciones destinadas a actividades culturales no podrán vincular más del 10% de la superficie del parque.

3. Las instalaciones deportivas e infantiles no podrán ser cubiertas ni cerradas, y en conjunto no ocuparán más de 15% de la superficie del parque.

4. Podrán preverse aparcamientos sujetos a las siguientes condiciones:

- a) Sobre rasante al servicio de los usuarios del parque, hasta un máximo de una plaza cada 2.500 m².
- b) Bajo rasante.

Art. 4.4.3. Condiciones de los espacios libres interiores.

1. Pertenecen a este uso los espacios libres públicos interiores a manzana, cuyo radio de servicio tiende a ser para el entorno inmediato y en cuya urbanización predominan las áreas estanciales, el ajardinamiento ornamental, los espacios de juego y el deporte no reglado al aire libre.

- a) El aparcamiento sobre rasante no podrá ocupar más del 20% de la superficie del espacio libre.
- b) El aparcamiento completamente subterráneo podrá ocupar la totalidad de espacio libre, garantizando en todo caso el arbolado existente o su restitución y el ajardinamiento de al menos el 50% de su superficie.
- c) Las instalaciones deportivas descubiertas podrán contar con aseos y vestuarios cuya superficie edificada total no podrá superar 60 m², y cuya altura de comisa no rebasará 3,50 m.

Art. 4.4.4. Condiciones de los espacios libres anejos a viario.

1. Pertenecen a este uso los espacios libres que cumplen una misión de ornato, protección ambiental, o definición geométrica complementaria al viario.

2. Los espacios libres anejos a viario pueden destinarse a superficies ajardinadas o pavimentadas y servir de acceso a los edificios, parcelas o terrenos que los circundan.

3. Los espacios libres anexos a viario pueden sufrir alteraciones en sus límites o superficie en función de ajustes en el diseño del viario, sin que ello suponga modificación de las Normas Subsidiarias.

Art. 4.4.5. Espacios libres privados.

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

CAPÍTULO 5.- CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS DE EQUIPAMIENTOS.

Art. 4.5.1. Usos individualizados de equipamientos.

- Para la regulación de sus condiciones generales de uso los equipamientos se dividen en los siguientes grupos:
 - Deportivos.
 - Educativos.
 - Servicios de interés público y social.
 - Religiosos.
 - Especiales.
- Las Normas Subsidiarias definen también una calificación general de equipamientos, sin adscripción a cualquiera de los usos anteriores, a los que serán de aplicación las condiciones generales de uso correspondientes al de la actividad a que finalmente se destinen.
- En ausencia de determinaciones específicas para un equipamiento le serán de aplicación las fijadas en este capítulo, tanto si son equipamientos públicos como privados.
- En ausencia de otra especificación o condicionante total o parcial, para el uso básico o para el equipamiento específico de que se trate, serán de aplicación las condiciones generales de edificación.
- Se registrará por la Normativa sectorial aplicable, si la hubiera, y considerarán como complemento y/o subsidiario lo establecido en esta Normativa.

Art. 4.5.2. Condiciones de los usos deportivos.

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

Art. 4.5.3. Condiciones de los usos educativos.

- Comprenden las actividades docentes correspondientes a los distintos ciclos definidos por la legislación vigente, preescolar, primaria, instituto, bachiller, formación profesional, estudios universitarios, estudios de postgrado.
- Las actividades de investigación académica así como los usos complementarios se registrarán por las condiciones generales propias de los usos básicos correspondientes o a los que fueran asimilables.
- Las condiciones de superficie construida y edificabilidad serán:
 - Superficie construida: 0,5 m²/m².
 - Altura máxima: 3 plantas; 13,50 metros de altura de cornisa.
 - Plazas de aparcamiento: una por cada 200 m² de superficie construida o por cada 50 personas de capacidad o fracción superior a 25 si ésta fuese mayor.

Art. 4.5.4. Condiciones de los usos de interés público y social.

- Comprende los destinados a los siguientes grupos de usos básicos:
 - Sanitario: actividades destinadas a la orientación, prevención y prestación de servicios médicos o veterinarios, así como las actividades complementarias de la principal. No se consideran incluidos en este uso las farmacias ni los despachos profesionales particulares de salud ajenos a centros médicos públicos.
 - Asistencial: actividades encaminadas a fines benéficos y asistenciales, que informan o prestan servicios a determinados sectores sociales o grupos de edad. Se incluyen en esta categoría los centros de acogida de personas maltratadas, centros de día para ancianos, de rehabilitación de drogodependientes e instalaciones similares.
 - Cultural: actividades culturales, de exposición, biblioteca, lectura, conferencias y afines.
 - Social: comprende las actividades asociativas y de relación tales como sedes de asociaciones empresariales, gremiales, vecinales, sindicatos, partidos políticos, clubes, etc.
 - Servicios: los mercados y centros de comercio básicos de propiedad o gestión municipal, los servicios de extinción de incendios, de protección civil y analógicos.
 - Administración: comprende las sedes y actividades vinculadas con los servicios de la Administración Central, Autonómica o Local no incluidos dentro de otro uso pormenorizado; de equipamiento, así como los servicios de defensa, policía y afines.
- En ausencia, o como complemento, de regulación individualizada, las condiciones de uso serán:

- Las de la Normativa sectorial específica aplicable, si la hubiera.
- Las correspondientes a los usos residenciales, productivos, o de espacios libres, deportivos o educativos a los que fuesen directamente asimilables.
- Alturas máximas: en plantas, 2 plantas; de cornisa y coronación, 9,00 y 12,00 metros respectivamente.

3. Los requisitos de plazas de aparcamiento serán los correspondientes a los usos residenciales o productivos a que fuesen asimilables.

Art. 4.5.5. Condiciones de los usos religiosos.

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

Art. 4.5.6. Condiciones de los usos especiales.

- Comprende los cementerios, espacios de práctica de defensa civil o militar, cocheras, y demás instalaciones o dotaciones públicas no encuadrables en alguno de los grupos anteriores.
- En ausencia y/o como complemento de regulación pormenorizada, se registrarán por su Normativa sectorial específica, si la hubiera y, en su defecto: por las condiciones establecidas en el artículo 4.5.4. de estas Normas.

Art. 4.5.7. Usos complementarios a los de equipamiento.

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

Art. 4.5.8. Cumplimiento de los requisitos de aparcamiento en equipamientos.

- Las plazas de aparcamiento necesarias se atenderán en su totalidad en el interior de la parcela correspondiente.
- Podrán situarse sobre o bajo rasante.

CAPÍTULO 6.- CONDICIONES DE LOS USOS DE VIARIO.

Art. 4.6.1. Usos individualizados de viario.

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

Art. 4.6.2. Condiciones del uso de viario público.

- Comprende todo tipo de viario público susceptible de recibir tráfico rodado y servir, como tal, para conferir condición de solar a una parcela. Quedan expresamente excluidas de este uso las infraestructuras ferroviarias a que se refiere el artículo 4.7.1 que no tienen la finalidad de conferir condiciones de solar a una parcela.
- El viario deberá cumplir la Normativa sectorial, estatal y/o autonómica, que le sea aplicable en función de su rango y titularidad, en particular la Ley 3/1996 de Accesibilidad y de Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y de la Comunicación, y, con carácter subsidiario y complementario:
 - Anchura por carril de circulación: mínimo 3 metros; máximo 4 metros.
 - Pendiente transversal mínima: 1%.
 - Pendiente longitudinal máxima: 10% con carácter general, 13,5% con carácter excepcional y en tramos no superiores a 50 metros de longitud.
 - Anchura mínima de bandas de aparcamiento, si las hubiese, en línea: 2,25 metros; en batería 4,50 metros.
 - Separación mínima entre calzadas y límite del espacio viario 1,50 metros (de arcén, acera, espacio libre anexo a viario, o combinación de estos elementos).
 - Tendrán carácter excepcional los viales denominados "mixtos", de tráfico peatonal y rodado, que se señalan en la documentación gráfica y que tendrán una anchura mínima de 6,00 metros.
- Las bandas de aparcamiento se interrumpirán a, al menos, 5 metros de las intersecciones, quedando el espacio correspondiente incorporado a las aceras o arcones y separado de la circulación rodada.
- Se evitará cualquier tipo de edificación, instalación, o señalización que impida una correcta visibilidad en las intersecciones (buzones, quioscos, contenedores, etc.).
- Siempre que la separación entre la calzada, incluidas bandas de aparcamiento si las hubiera, y el límite del espacio viario fuese igual o superior a 2,50 metros, se preverá la plantación de protección y riego de arbolado ornamental de alineación, en especies idóneas con una separación adecuada. Dicha previsión se contemplará también cuando la anchura de la franja referida más la banda de aparcamiento sea igual o superior a 4,25 m.
- Se preverá señalización horizontal y vertical para facilitar la seguridad y fluidez del tráfico, el cruce peatonal, la orientación y reconocimiento del nombre de las vías o plazas.
- Se dispondrá de iluminación artificial que asegure un nivel medio de 20 lux y mínimo de 15 lux.
- Los accesos rodados a parcelas y/o edificios se producirán mediante rebajes de acera de ancho máximo de embocadura no superior a 3,50 metros que no podrán alterar la rasante transversal de la acera en más de 50 centímetros de anchura desde la cara vial del bordillo.

9. El diseño de aceras e intersecciones suprimirá las barreras arquitectónicas que impidan su uso por minusválidos, conforme con la Normativa sectorial aplicable.
10. En gráfico adjunto se establecen las secciones tipo de viario.
11. La alineación exterior grafiada en los planos de ordenación y en los gráficos a que se refiere el punto anterior no supone, en el entorno de las carreteras autonómicas, la inmediata identificación de la misma como línea de cierres. Para la autorización de cierres de parcela en el entorno señalado se atenderá a lo dispuesto en el artículo 23 de la Ley 5/1996 de Carreteras de Cantabria.

Art. 4.6.3. Condiciones del uso básico de viario privado.

1. Comprende todo tipo de viario privado que sirva para asegurar condiciones de acceso a edificios.
2. Su anchura mínima ininterrumpida será de 3 metros con radios mínimos de giro de 8 metros a ejes, y pendiente máxima del 12% que podrá elevarse a 14% en tramos aislados de no más de 25 metros de longitud.
3. No obstaculizará el acceso peatonal a los edificios, que deberá poder realizarse por espacios distintos de los destinados a tráfico rodado.
4. Dispondrá de iluminación artificial que asegure un valor medio de 7 lux y mínimo de 5 lux.

Art. 4.6.4. Condiciones básicas del aparcamiento en viario.

1. Incluye los espacios destinados a aparcamiento público o privado de vehículos en superficie, como parte de, o con acceso directo desde, viario público o privado.
2. Las plazas incorporadas al viario tendrán una dimensión mínima de:
 - a) 2,25 x 5,00 metros, si son en línea.
 - b) 2,25 x 4,50 metros, si son en peine o batería.

Y se efectuarán las reservas establecidas en la Ley 3/1996, de Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y de la Comunicación con dimensiones mínimas de:

- 3,60 x 5,00 metros.

3. Serán de aplicación, en lo que proceda, las condiciones fijadas para aparcamientos al aire libre en el artículo 4.8.2. de estas Normas.

CA-232, de la N-611 en Puente Arce a N-611 en Requejada, de la red secundaria
Distancia entre aristas exteriores de explanación - 10,00 metros

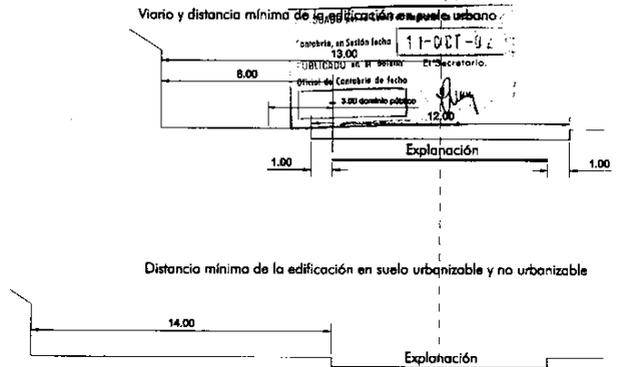
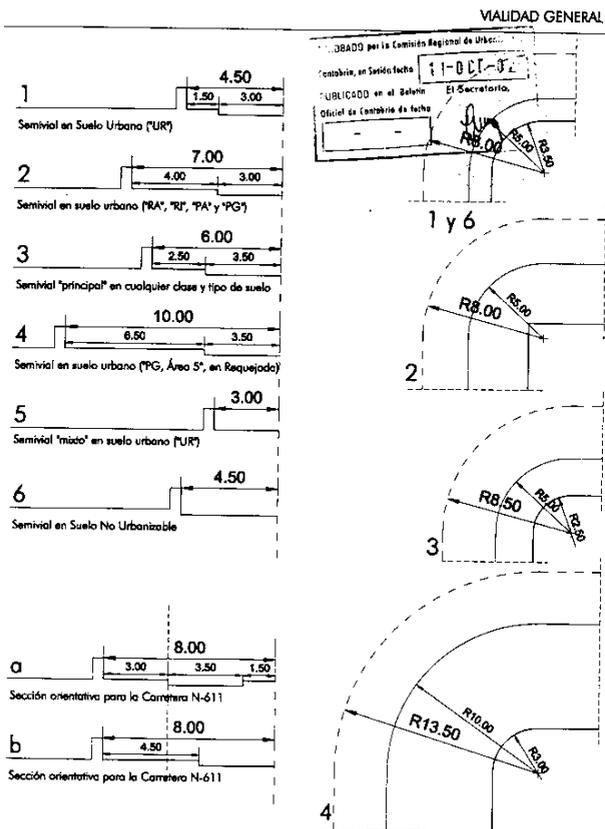


Gráfico - artículo 4.6.2 CONDICIONES DEL USO DEL VIARIO PÚBLICO



La medida total de sección de vial será mínima en cualquier caso. Si en un vial concurren dos situaciones, se tomará la sección mayor de calzada y suma total. En todos los casos el radio de encuentro con la carretera N-611 se ampliará a 10 metros. La acera mínima, salvo para el vial del tipo 'mixto', será de 1,50 metros.

Gráfico - artículo 4.6.2 CONDICIONES DEL USO DEL VIARIO PÚBLICO

CA-322, de la CA-232 en Mogro a CA-232 en Mar, de la red local
Distancia entre aristas exteriores de explanación - 6,00 metros

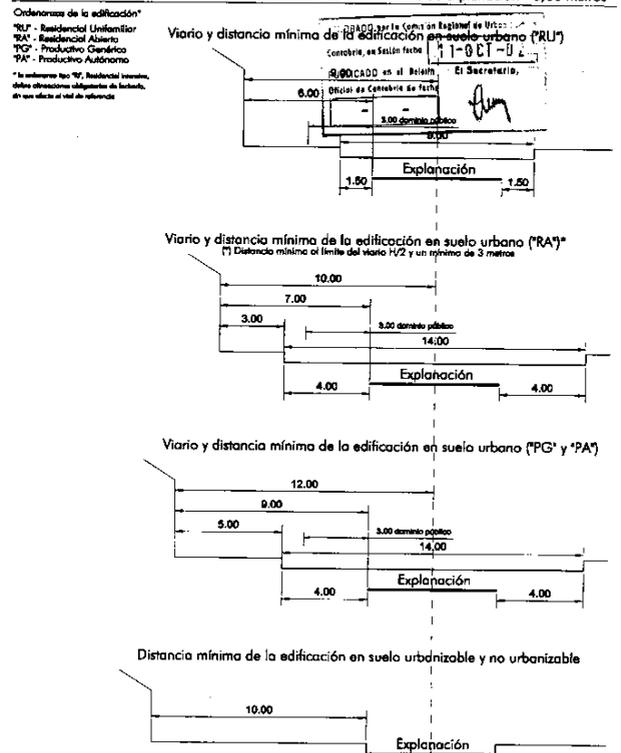


Gráfico - artículo 4.6.2 CONDICIONES DEL USO DEL VIARIO PÚBLICO

CA-328, de la N-611 en Rumoso a CA-330 en Palanco, de la red local

Distancia entre aristas exteriores de explanación - 6,00 metros

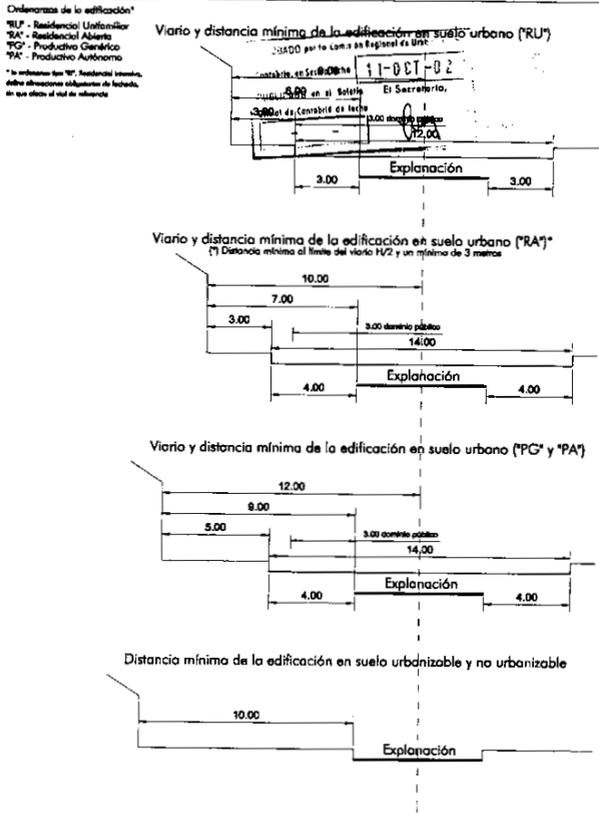


Gráfico - artículo 4.6.2 CONDICIONES DEL USO DEL VIARIO PÚBLICO

CA-330, de la N-611 en Requejado a N-634 en Sierrapando, de la red local

Distancia entre aristas exteriores de explanación - 6,50 metros

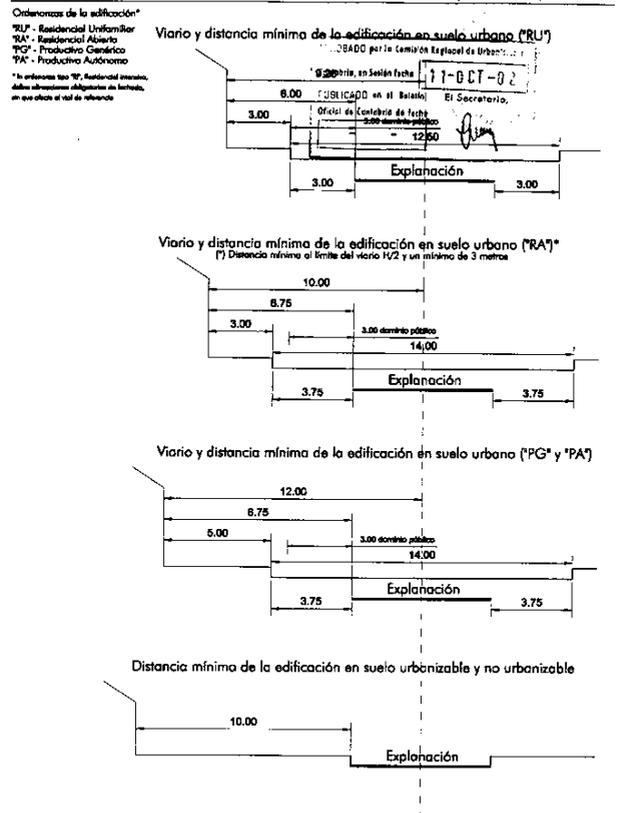


Gráfico - artículo 4.6.2 CONDICIONES DEL USO DEL VIARIO PÚBLICO

CA-329, de la N-611 en Barrada a CA-330 en Posadillo, de la red local

Distancia entre aristas exteriores de explanación - 7,00 metros

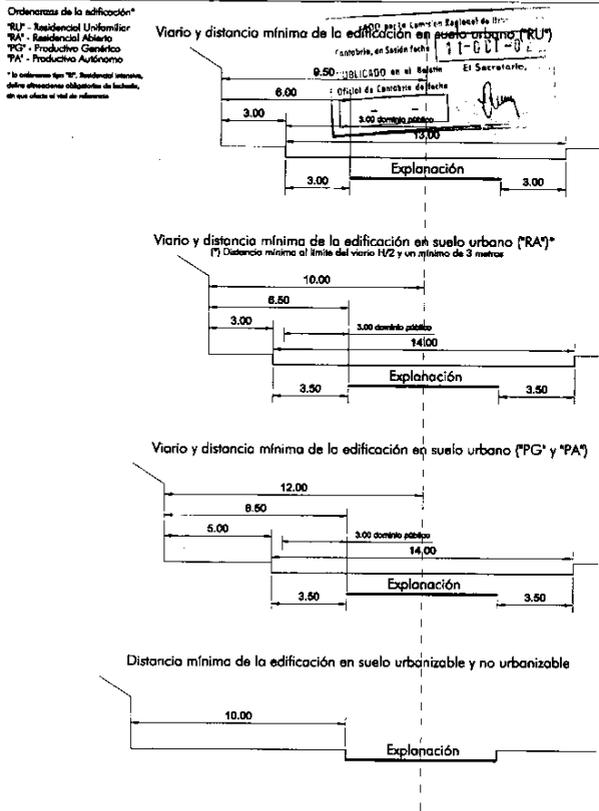


Gráfico - artículo 4.6.2 CONDICIONES DEL USO DEL VIARIO PÚBLICO

CA-330, de la N-611 en Requejado a N-634 en Sierrapando, de la red local

Distancia entre aristas exteriores de explanación - 9,50 metros

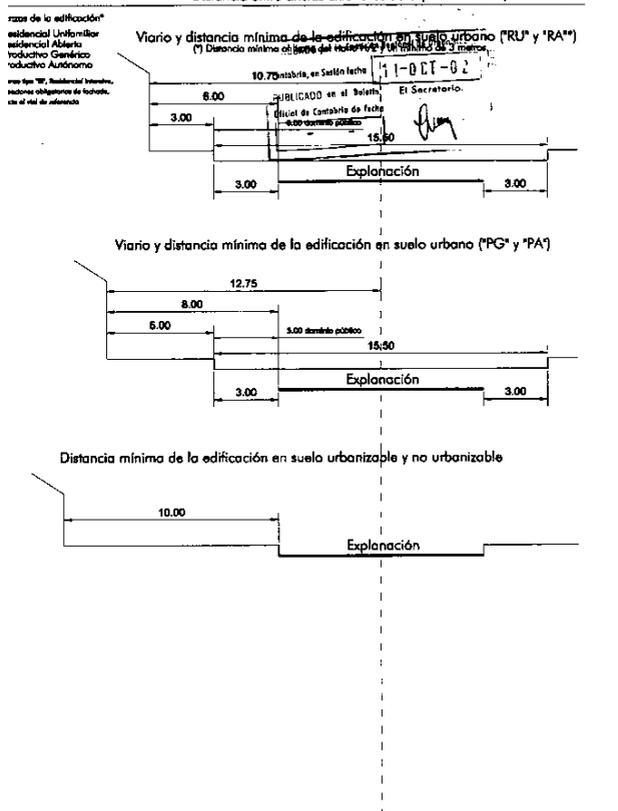


Gráfico - artículo 4.6.2 CONDICIONES DEL USO DEL VIARIO PÚBLICO

CAPÍTULO 7.- CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS DE INFRAESTRUCTURAS.**Art. 4.7.1. Usos individualizados de infraestructuras.**

1. Comprende el soporte territorial o edificado de las instalaciones correspondientes a todo tipo de infraestructuras territoriales, excluidas las viarias, entre las que se incluyen actividades:
 - a) Portuarias.
 - b) Ferroviarias.
 - c) Rodoviarías.
 - d) Infraestructuras básicas de abastecimiento, saneamiento, energía eléctrica, gas y comunicaciones.
2. Se respetarán las servidumbres obligatorias propias de cada una de las infraestructuras, conforme a lo expresado en el capítulo 7 del título 3 de estas Normas y demás disposiciones aplicables.
3. Sus condiciones generales de uso serán las específicas de las disposiciones sectoriales aplicables y las condiciones específicas que, al respecto, se establecen en el capítulo 9 del Título 10 de estas Normas.
4. La implantación de las infraestructuras básicas mencionadas en el apartado d) del punto 1 de este artículo, así como las sustituciones de las existentes en suelos clasificados como urbanos, se ejecutará por instalaciones subterráneas, salvo que, mediante petición motivada, el Ayuntamiento entienda como precedente una solución de tendidos aéreos.

CAPÍTULO 8.- CONDICIONES GENERALES DE USOS AL SERVICIO DEL AUTOMÓVIL.**Art. 4.8.1. Usos individualizados relacionados con el automóvil.**

1. El presente capítulo regula las condiciones generales de diversos usos relacionados con el automóvil:
 - a) Aparcamiento en superficie.
 - b) Aparcamiento en los edificios.
 - c) Garajes.
 - d) Gasolineras y estaciones de servicio.
2. Se entiende por aparcamiento en los edificios, el espacio construido destinado en exclusiva a la guarda de vehículos relacionados con las necesidades de aparcamiento, obligatorio o permitido, generadas por las actividades realizadas en el mismo.
3. Se entiende por garaje la superficie construida dedicada a la guarda de vehículos, como servicio independiente de, y/o en plazas de aparcamiento adicionales a las obligatorias o permitidas en función de las otras actividades que pudieran darse en el edificio, parcela o terreno.
4. Los aparcamientos en viario se regulan en el artículo 4.6.4.
5. Las plazas de estacionamiento cumplirán las siguientes dimensiones:
 - a) Normal 2,25 x 4,50 metros.
 - b) Grande 2,50 x 5,00 metros; una cada siete plazas normales o fracción superior a 3.
 - c) Especiales, para minusválidos, 3,50 x 5,00, una cada 30 plazas no especiales o fracción superior a 10, salvo en edificios de uso dominante de vivienda en los que no hubiera previsión de viviendas para minusválidos; si las hubiera se preverá una plaza especial por cada una de ellas.
 - d) Motos: 1,25 x 2,50, libre, no cuenta a efectos del cumplimiento de estándares de aparcamiento.
 - e) Plaza de vehículos de transporte ligero: 2,50 x 6,00.
 - f) Plaza de camiones: 4,00 x 12,00.
 - g) Plaza de vehículos especiales: según las características de los mismos.
6. Los aparcamientos y garajes deberán cumplir las condiciones comunes expresadas en el artículo 4.8.3. Los aparcamientos deberán además cumplir las señaladas en el artículo 4.8.4. y los garajes las señaladas en el artículo 4.8.5.

Art. 4.8.2. Condiciones del aparcamiento en superficie.

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

Art. 4.8.3. Condiciones comunes de los usos de aparcamiento en los edificios y de garaje.

1. Los accesos se situarán de forma que se garantice una correcta visibilidad hacia y desde la vía pública.
2. No cabrá realizar accesos en calles cuya distancia entre alineaciones enfrentadas sea inferior a 6,00 metros.
3. En las intersecciones de calles no podrán realizarse entradas a menos de 5m. de la esquina, medidos en la alineación exterior de manzana.
4. Los accesos no interferirán con paradas de transporte público u otros puntos de concentración de peatones.
5. Los accesos se situarán, a ser posible, de tal forma que no se destruya el arbolado existente. En consecuencia, se procurará emplazar los vados preservando los alcornoques correspondientes.
6. La superficie destinada a plazas no podrá estar ocupada por ningún otro elemento construido estructural o de otro tipo.
7. Las plazas situadas junto a muros o elementos análogos mantendrán una anchura mínima de al menos 240 cm.

8. Aún cuando cumplan las condiciones dimensionales no se considerará plaza cualquier espacio que: carezca de fácil acceso, requiera manobras de difícil realización, o, interfiera en su manobra con las rampas de acceso o salida.
9. Fuera de las rampas de acceso o salida, los pisos destinados a plazas no superarán una pendiente del 8%.
10. Las calles de distribución tendrán como anchura mínima la mayor de las siguientes:
 - a) 3,00 metros si no se sirve de acceso directo a plazas de estacionamiento.
 - b) 4,00 metros si es unidireccional y sólo da acceso a plazas en línea.
 - c) 5,00 metros en los demás supuestos en que sirva de acceso a plazas de estacionamiento. Esta dimensión se elevará a 6,00 metros en pasos de doble sentido de circulación que puedan servir de acceso a más de 15 plazas de estacionamiento en garajes, y a 35 plazas en aparcamientos.
11. Cuando dos plazas de estacionamiento en garajes fomen una única entidad registral, podrán alinearse frente contra fondo en el sentido de su dimensión mayor, aunque sólo una de ellas disponga de contacto con el acceso rodado.
12. Las rampas de acceso y/o movimiento entre plantas no servirán de acceso directo a ninguna plaza y cumplirán las siguientes condiciones:
 - a) Tramos rectos: pendiente máxima 16%; anchura mínima 3,00 metros.
 - b) Tramos curvos: pendiente máxima 12%; anchura mínima 3,50 metros; radio mínimo de eje de tramo 6,00 metros.
13. Cada acceso al exterior, deberá disponer en el interior del edificio, parcela o terreno de un espacio de, al menos, 5,0 metros de fondo y 3,0 metros de anchura con pendiente inferior al 2% y radio mínimo de acuerdo vertical de 25,00 metros; no podrá interferir con ningún tipo de tráfico rodado o peatonal y se deberá mantener libre de cualquier actividad o impedimento material.
14. Para aparcamientos de menos de 80 plazas, los accesos podrán ser unidireccionales de uso alternativo. Cuando la capacidad sea mayor de 80 plazas y menor de 240, deberán contar con un acceso bidireccional de ancho superior a 5,0 metros, o dos accesos unidireccionales diferenciados. Si es mayor de 240 deberán tener entrada y salida diferenciadas preferiblemente a distintas calles.
15. Las rampas de comunicación entre plantas no podrán ser bidireccionales, salvo si su trazado es rectilíneo. Si fuera curvilíneo, ambas direcciones deberán separarse mediante elemento continuo resistente a impacto de vehículos de al menos 0,70 metros de altura.
16. La ventilación podrá ser natural o forzada. La natural será admisible en aparcamientos en planta baja y semisótano sobre rasante; sus aperturas serán permanentes con una superficie total mínima equivalente al 0,5% de la superficie útil a ventilar y no causarán molestias a los usuarios de viario, espacios libres o edificación.
17. La ventilación forzada asegurará una renovación mínima de aire de 15 m³/h/m² de superficie útil del garaje o aparcamiento. Cuando la capacidad del local sea superior a 20 plazas, el caudal de ventilación deberá repartirse, como mínimo, en dos dispositivos independientes. Cuando sea superior a 40 plazas, los dispositivos de ventilación contarán con suministro complementario de energía que garantice su funcionamiento, siendo obligatoria la instalación de aparatos detectores de CO₂ que accionen automáticamente la instalación de ventilación. Se admite la posibilidad de casetones para albergar el sistema de ventilación, cumpliendo las condiciones urbanísticas de aplicación.
18. Cumplirán en todo lo que sea de aplicación la Normativa de protección de incendios.

Art. 4.8.4. Condiciones de los aparcamientos en los edificios.

1. Salvo en edificios de vivienda unifamiliar, no podrá resolverse de forma individual el acceso desde la vía pública a las distintas plazas de aparcamiento.
2. Los de menos de 20 plazas podrán tener su acceso por el portal del inmueble si el aparcamiento es para uso exclusivo de los ocupantes del edificio. Este acceso podrá servir también para dar entrada a locales con usos autorizables, siempre que las puertas que den al mismo sean resistentes al fuego más de 90 minutos y el ancho del acceso sea superior a 3,50 m., debiendo diferenciarse la zona de vehículos de la peatonal, con una anchura mínima para ésta de 120 cm.
3. Los de 20 plazas o más deberán tener acceso para peatones independiente del de vehículos.
4. Se autoriza la mancomunidad de accesos a aparcamiento, así como la construcción de aparcamientos mancomunados entre parcelas colindantes.
5. Los aparcamientos bajo rasante contarán con patios, chimeneas o mecanismos de ventilación de su exclusivo uso.
6. Las escaleras de acceso a garaje tendrán un ancho mínimo de 1,00 m. La conexión entre el garaje y el inmueble estará provista de un vestíbulo estanco, con puertas resistentes al fuego más de 90 minutos, con sistema de cierre automático y con apertura en el sentido de la evacuación.

Art. 4.8.5. Condiciones de los garajes.

1. Tendrán una superficie mínima obligatoria de 25 m² útiles por plaza de aparcamiento.
2. Los accesos de peatones deberán ser exclusivos y diferenciados de los de vehículos, salvo en garajes de menos de 20 plazas. Las escaleras o rampas de comunicación peatonal entre plantas tendrán un ancho igual o superior a 1,10 m. En cada planta no podrán existir puntos que incumplan lo requerido por la normativa de incendios en lo referente a distancia a accesos o salidas peatonales.
3. Deberá disponer de servicios sanitarios y de vestuario, diferenciados por sexo, para el personal que en él trabaje.

Art. 4.8.6. Gasolineras y estaciones de servicio.

1. A los efectos de la presente Normativa se entiende por gasolinera el conjunto de depósitos e instalaciones mecánicas y/o de distribución precisas para el abastecimiento y/o venta de combustible para vehículos a motor; y por estación de servicio a las instalaciones que, además de servicio de gasolinera, disponen de superficie construida adicional destinada a funciones de restauración, comercio o taller.
2. Las gasolineras y estaciones de servicio podrán implantarse:
 - a) En viario público o espacios libres anexos a viario, previa la correspondiente concesión administrativa.
 - b) En parcelas privadas, cuyas condiciones pormenorizadas de ordenación así lo permitan.

3. Las gasolineras estarán sujetas a las siguientes condiciones de uso:
- No podrán implantarse en el interior de ningún edificio que contenga otro tipo de uso.
 - Podrán disponer de una edificación cerrada de no más de 6 m² de superficie, una planta y 3m. de altura destinada, exclusivamente, a funciones de oficina, taquilla, aseo y protección frente a la intemperie del personal empleado.
 - Si los surtidores se sitúan en el interior de la parcela los accesos y salidas al área de abastecimiento se situarán a una distancia no inferior a 10 metros de la esquina de la calzada a la que dieran, entendiéndose por "esquina" en el caso de calzadas con acuerdos curvos el vértice teórico de encuentro de los correspondientes tramos rectilíneos.
 - Las condiciones de circulación de vehículos en el interior de la superficie destinada a ello será como mínimo:
 - Radio mínimo 10 metros y carril de 3,00 m. para vehículos ligeros.
 - Radio mínimo 20 metros y carril de 3,50 para camiones, autobuses y vehículos pesados.
 - Las superficies destinadas a abastecimiento podrán ser cubiertas con marquesinas, que:
 - Cumplan las reglas de colindancia fijadas en el artículo 3.2.10.
 - Se sitúen retranqueadas más de 2,00 m. de la alineación de manzana, ó 3,00 m. de alineación obligatoria de fachada si está señalada.
4. Las estaciones de servicio, en lo referente a las funciones e instalaciones de distribución de combustible, se ajustarán a lo dispuesto para gasolineras. Las superficies construidas destinadas a servicios a las personas y a los vehículos tendrán las siguientes limitaciones:
- Si se ubican fuera de viario o espacio público anexo, la superficie total se ajustará a las condiciones particulares y/o de uso que fueran aplicables a la parcela en que se ubiquen.
 - Si se ubicasen en viario o espacios públicos anexos, dichas construcciones no ocuparán más de 200 m², y su altura no excederá una planta o 5,00 m. de cornisa.
 - Cumplirán las condiciones generales de uso propias de los tipos de función a que se destinen.
 - En todo caso, dispondrán de, al menos, dos aseos de uso público, diferenciados por sexo.
5. La solicitud de licencia para la implantación de gasolineras o estaciones de servicio, deberá ir acompañada de estudio de impacto sobre: seguridad de personas y bienes; y, tráfico. La licencia podrá ser denegada si el informe técnico sobre cualquiera de estos aspectos fuese desfavorable.

TÍTULO 5.- PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL.

CAPÍTULO 1.- NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN.

Art. 5.1.1. Protección del patrimonio cultural.

- Las Normas Subsidiarias articulan la protección del patrimonio cultural mediante la aplicación de las condiciones generales establecidas tanto en la legislación Urbanística como en la legislación sectorial, y en particular en la Ley 16/1.985 del Patrimonio Histórico Español y Real Decreto nº 111/1.986 de desarrollo parcial de dicha Ley.
- Las Normas Subsidiarias protegen el patrimonio cultural de su ámbito a través de las siguientes previsiones:
 - Protección monumental.
 - Catalogación de edificios.
 - Áreas de conservación ambiental.
 - Catalogación de espacios.
 - Normas de protección arqueológica.
- Las Normas Subsidiarias identifican los bienes, edificios y espacios sujetos a protección monumental y a catalogación. Su relación y situación concreta se incorpora en el documento específico de Catálogo a que hace referencia el artículo 5.1.5, y que figura como Anejo II.- Edificios y Espacios Catalogados de estas Normas Urbanísticas.
- Las delimitaciones de Áreas de Conservación Ambiental se incorporan dentro del mismo Anejo señalado en el punto anterior.

Art. 5.1.2. Conservación del patrimonio protegido.

- El deber de conservación del patrimonio protegido corresponde a los propietarios de los bienes, que lo llevarán a cabo con arreglo a las determinaciones contenidas en este título y en el capítulo 3 del título 1 de estas Normas Urbanísticas.
- La administración podrá ordenar las obras y medidas necesarias para la correcta conservación, mantenimiento y custodia de los bienes protegidos, y ejercerá la acción sustitutoria si esas órdenes no fueran cumplidas.
- Cuando un bien protegido, o parte del mismo, haya sido demolido, desmontado o afectado sin licencia, los intervinientes, solidariamente, están obligados a la reposición del bien a su estado original, debiendo llevarlo a cabo bajo supervisión de la administración competente y sin perjuicio de las sanciones que pudieran ser impuestas.
- La declaración del estado de ruina de los inmuebles protegidos no supondrá el deber de demolición. Podrán permitirse las obras autorizables según la Normativa. Cuando fuera preciso proceder a la demolición o despiece de elementos o partes en estado de ruina física, las intervenciones habrán de contemplar asimismo la total reposición del elemento o parte demolida o despiezada.
- Los inmuebles protegidos no podrán ser declarados fuera de ordenación o fuera de ordenanza por instrumentos de planeamiento en desarrollo de estas Normas Subsidiarias.

Art. 5.1.3. Adecuación a las condiciones estéticas.

- La protección de un bien inmueble implica, para sus propietarios, la obligación de realizar las obras precisas para su adecuación a las condiciones estéticas establecidas en estas Normas Urbanísticas, asegurando el mantenimiento de las características particulares que aconsejaron la protección del bien; ello sin perjuicio del derecho del propietario a beneficiarse del régimen de ayudas, subvenciones, exenciones o bonificaciones legalmente establecidas.
- Se prohíben toda clase de cables, postes y elementos sobrepuestos de cualquier tipo ajenos a los bienes inmuebles objeto de protección, excepto aquellos casos aislados en que el cumplimiento de esta norma implique, a juicio de la administración competente, un daño para el bien protegido. La administración podrá exigir a los propietarios del inmueble y a las empresas titulares de las redes afectadas la retirada, demolición y/o ocultamiento total o parcial de elementos e instalaciones sobrepuestos.
- Las obras en los edificios protegidos, y las de nueva planta en las áreas de conservación ambiental, deberán responder en su diseño y composición a las características originales o de mayor interés del mismo o a las dominantes del ambiente en que hayan de emplazarse respectivamente. A tal fin, se pondrá especial cuidado en armonizar sistemas de cubierta,

cornisas, posición de forjados, modos de implantación sobre el terreno, cierres de finca, ritmos y dimensiones de huecos y macizos, composición, materiales, colores y detalles constructivos, no admitiéndose soluciones que devalúen la categoría de los valores protegidos.

Art. 5.1.4. Actuaciones de emergencia.

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

Art. 5.1.5. Catálogo.

- Como complemento a las determinaciones contenidas en este título, se adjunta a estas Normas Urbanísticas el Catálogo de edificios y espacios protegidos formalizado como Anejo II.- Edificios y Espacios Catalogados. El contenido específico gráfico de este Catálogo prima, a efectos interpretativos, sobre cualquier otro documento de las Normas Subsidiarias, y, en particular, sobre el plano de Clasificación, Calificación y Ordenación.
- Los contenidos y estructuración del Catálogo responden a los criterios siguientes:
 - Protección monumental: agrupa los bienes a que se refiere el artículo 5.2.1.; señala la fecha del Decreto de declaración y la de su publicación oficial así como el número de dotación al que, en su caso, se encuentran adscritos. Estos edificios se incorporan al Catálogo como conjunto específico con tratamiento determinado por legislación sectorial.
 - Edificios catalogados: comprende los edificios a que se refiere el artículo 5.3.1.; son objeto de protección por las Normas Subsidiarias sin serlo por legislación sectorial. Se identifican en el Catálogo por numeración correlativa, señalándose, en su caso, los equipamientos que albergan y las particularidades de relieve para cada edificio.
 - Áreas de conservación ambiental: comprende las delimitaciones de áreas a que se refiere el artículo 5.4.1.
 - Espacios catalogados: comprenden los suelos objeto de protección a que se refiere el artículo 5.5.1.; se identifican por numeración correlativa y dirección postal, con las particularidades de relieve que afectan a cada uno de ellos.

CAPÍTULO 2.- PROTECCIÓN MONUMENTAL.

Art. 5.2.1. Definición y ámbito.

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

Art. 5.2.2. Intervenciones.

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

CAPÍTULO 3.- EDIFICIOS CATALOGADOS.

Art. 5.3.1. Definición y ámbito.

- Son edificios catalogados los que, sin estar incluidos en protección monumental, son singularizados por las Normas Subsidiarias como tales por presentar valores arquitectónicos, históricos, culturales y artísticos de especial significación.
- Son edificios catalogados sujetos a protección los inmuebles que se relacionan en el listado formalizado como Anejo II.- Edificios y Espacios Catalogados, agrupados por niveles de protección.
- También tendrán la consideración de edificios catalogados aquellos que, sin figurar en dicho listado, sean catalogados por las figuras de planeamiento, que quedan expresamente facultadas para esta determinación sin necesidad de modificación de las Normas Subsidiarias.

Art. 5.3.2. Jerarquía.

- La protección del patrimonio edificado prima sobre las condiciones que, en cuanto a altura libre y condiciones de acceso, se establecen en los títulos 2 y 3 de estas Normas Urbanísticas. Los usos admisibles podrán implantarse dentro de los límites impuestos por el respeto a las características arquitectónicas del edificio, y de las condiciones de seguridad y evacuación en caso de emergencia.

Art. 5.3.3. Niveles de protección.

- Se establecen, a efectos de conservación, tres niveles de protección:
 - Nivel 1: Integral.
 - Nivel 2: estructural.
 - Nivel 3: ambiental.

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

Art. 5.3.4. Actuación sobre edificios protegidos.

1. Los tipos de obra admisibles sobre cada nivel de catalogación se expresan:
 - a) De manera genérica, en los artículos 5.3.5. a 5.3.8. siguientes.
 - b) De manera particularizada para cada edificio mediante la indicación de actuaciones y criterios vinculantes que adquieren carácter normativo.
2. Sin perjuicio de lo expresado en el artículo 5.3.1.3, el planeamiento diferido podrá establecer los criterios y particularidades del régimen de protección a que estarán sujetos los edificios protegidos dentro de su ámbito.

Art. 5.3.5. Obras admitidas en el nivel 1, integral.

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

Art. 5.3.6. Obras admitidas en el nivel 2, estructural.

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

Art. 5.3.7. Obras admitidas en el nivel 3, ambiental.

1. Se podrán ejecutar con carácter general obras de restauración, conservación y consolidación.
2. Las obras de acondicionamiento y reestructuración respetarán el sólido capaz existente siendo admisible la reestructuración de cubierta dentro de los parámetros y condiciones establecidas en el título 3 de estas Normas Urbanísticas.
3. Las obras exteriores no podrán practicar nuevos huecos en fachadas exteriores, ni modificar los existentes salvo que: se trate de restituir los huecos y elementos volados a su configuración originaria o, en su caso, de adecuarse a los criterios de composición y diseño existentes antes de que fuera objeto de modificaciones de menor interés. Lo referido también es de aplicación para materiales y forma de la carpintería de los huecos.
4. Las obras de ampliación únicamente son autorizables en el área de conservación ambiental tradicional de edificación aislada, definida en el artículo 5.4.3., así como en edificios de uso exclusivo dotacional. Las obras de ampliación en dicha área tendrán lugar por el aumento de la ocupación en planta de las edificaciones existentes, se circunscribirán a las fachadas no visibles desde la vía pública, salvo que pudieran tener lugar como edificación aislada en los fondos de parcela, y en ningún caso podrán superar la altura de la edificación existente.

5. Las obras de sustitución sólo serán admisibles como reconstrucción que implicará, cuando menos, a las fachadas exteriores visibles desde la vía pública, reproduciendo todas sus características morfológicas, materiales y elementos de diseño (incluido espesor aparente de muros), sin perjuicio de las obras exteriores de reforma menor autorizadas en el punto 3 de este artículo. En todas las fachadas se mantendrá el número de plantas y la altura de cornisa preexistente.
6. Las obras de demolición estrictamente necesarias para realizar las obras admitidas en los puntos anteriores.

CAPÍTULO 4.- ÁREAS DE CONSERVACIÓN AMBIENTAL.

Art. 5.4.1. Definición y ámbito.

1. En base a las características de los entornos cuya preservación es objeto de las Normas Subsidiarias y, de acuerdo con su extensión, su delimitación se formaliza en el Anejo II - Edificios y Espacios Catalogados.
2. En las áreas de conservación ambiental, en función de sus características de entorno, las actuaciones de nueva planta quedan obligadas al empleo de determinados elementos de composición, conforme se regula en los siguientes artículos:

Art. 5.4.2. Tradicional de edificación intensiva.

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

Art. 5.4.3. Tradicional de edificación aislada.

1. En las actuaciones de nueva planta:
 - a) Se habrán de cumplir las condiciones del artículo 5.4.2 precedente y
 - b) Se prohíben plantas bajas diáfanas o en abierto.

CAPÍTULO 5.- ESPACIOS CATALOGADOS.

Art. 5.5.1. Definición y ámbito.

1. Son espacios catalogados los que las Normas Subsidiarias singularizan como tales por presentar valores formales, paisajísticos, botánicos, históricos o culturales de especial significación e imposible reproducción. Se relacionan en el listado formalizado como Anejo II - Edificios y Espacios Catalogados.
2. También tendrán la consideración de espacios catalogados aquellos que, sin figurar en dicho listado, sean catalogados por las figuras de planeamiento a que se refiere el artículo 1.4.5 que quedan expresamente facultadas para esta determinación, sin necesidad de modificación de las Normas Subsidiarias.

Art. 5.5.2. Régimen de usos.

1. Los espacios protegidos sólo pueden destinarse a los usos de esparcimiento que les son naturales.
2. El aparcamiento sobre o bajo rasante se considera incompatible con el objetivo de protección, salvo que estuviera específicamente previsto en las Normas Subsidiarias, o existiera antes de su entrada en vigor.

Art. 5.5.3. Intervenciones en espacios catalogados.

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

Art. 5.5.4. Protección del arbolado.

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

CAPÍTULO 6.- NORMAS DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA.

Art. 5.6.1. Extensión.

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

Art. 5.6.2. Autorización.

1. Toda prospección o excavación arqueológica estará sometida a licencia o autorización municipal previa, en función del alcance de la misma.
2. La licencia o autorización previa a que se refiere el artículo 42 de la Ley de Patrimonio Histórico Español y de aquellas otras que sean necesarias como consecuencia de la titularidad del

suelo sobre el que se realicen o como consecuencia de la superposición de competencias por parte de otras administraciones.

Art. 5.6.3. Comunicación de descubrimientos.

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

Art. 5.6.4. Delimitación de áreas de protección.

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

TÍTULO 6.- RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES.

Art. 6.0.1. Definición y delimitación.

1. Son suelos de sistemas generales los que las Normas Subsidiarias señalan como tales por formar parte de la estructura general y orgánica del territorio.
2. En cuanto a la relación entre los sistemas generales y la revisión, modificación o adecuación de las Normas Subsidiarias:
 - a) La eliminación de cualquiera de ellos supondrá revisión.
 - b) La incorporación de nuevos elementos, supondrá modificación.
 - c) Los ajustes de trazado y delimitación que no supongan merma de funcionalidad y la variación de los elementos de conexión, se entenderán como adecuación de las Normas Subsidiarias, y lo mismo ocurrirá con cambios en la delimitación precisa de sistemas generales viarios, o de espacios libres o dotacionales que sean consecuencia de situaciones de hecho, parcelarias o edificadas; no supongan cambio de criterio funcional; y, no supongan variación superficial en más o menos 5% respecto de lo señalado por las Normas Subsidiarias.

Art. 6.0.2. Ejecución de sistemas generales.

1. El desarrollo de los sistemas generales se hará mediante:
 - a) Planes especiales.
 - b) Proyectos de urbanización o de obras para el total del sistema general.
 - c) Anteproyecto de urbanización o de obras para el total del sistema general y proyecto de cada una de las partes o etapas en que aquél lo subdivida.

Art. 6.0.3. Régimen de obtención de suelo de los sistemas generales.

1. A efectos de regular el régimen de obtención de suelo de los sistemas generales, los suelos pueden ser: obtenidos o a obtener.
2. Son suelos de sistemas generales obtenidos aquellos que, con independencia del uso que en ellos se dé y de que estén o no ejecutadas las obras, instalaciones o usos a que los destinan las Normas Subsidiarias, sean de titularidad pública.
3. Son suelos de sistemas generales a obtener todos los demás.

Art. 6.0.4. Régimen de los sistemas generales obtenidos.

1. Los suelos de sistemas generales obtenidos se incorporarán y se afectarán al uso determinado por las Normas Subsidiarias, sin perjuicio de los procedimientos y regulaciones específicas que, en función de su titularidad, uso y estado, fuesen aplicables, ni de los derechos de aprovechamiento que, en su caso, les fueran inherentes.
2. Los cambios de uso dotacional, viario o de infraestructuras a que pudieran obligar las Normas Subsidiarias respecto de los preexistentes, no supondrán causa de reversión.

TÍTULO 7.- RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE.

CAPÍTULO 1.- RÉGIMEN GENERAL.

Art. 7.1.1. Definición y ámbito.

1. Constituyen el suelo no urbanizable aquellos terrenos del territorio municipal que, por sus condiciones naturales, sus características ambientales, paisajísticas o ecológicas o por el valor de su riqueza natural, son así clasificados al objeto de que permanezcan al margen del proceso de urbanización, en aras a una utilización racional del territorio, el medio ambiente y los recursos.
2. Pertenecen al suelo no urbanizable los suelos adscritos a esa clase de suelo en la documentación gráfica de estas Normas.

Art. 7.1.2. Régimen urbanístico.

1. Será de plena aplicación lo regulado en la Ley de Cantabria 9/1.994 sobre usos del suelo en medio rural, además de lo expresado en el presente título.
2. El suelo no urbanizable deberá utilizarse de la forma en que mejor corresponda a su naturaleza, con subordinación a las necesidades de la comunidad. El contenido normal del derecho de propiedad en suelo rústico viene determinado por el rendimiento agrícola o natural del que fueron inicialmente susceptibles los terrenos, según la función social que

corresponda a su explotación. En ningún caso y a ningún efecto cabrá reconocer expectativas urbanísticas al suelo rústico.

3. El suelo no urbanizable, cualquiera que sea su categoría, carece de aprovechamiento urbanístico.

Art. 7.1.3. Parcelaciones rústicas.

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

Art. 7.1.4. Parcelaciones urbanísticas.

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

Art. 7.1.5. Edificación existente.

1. Las edificaciones existentes o en curso de ejecución en suelo no urbanizable en el momento de la aprobación de las presentes Normas Subsidiarias, se considerarán consolidadas de acuerdo con los usos a que se encuentren destinadas con independencia de su adaptación a las condiciones urbanísticas aplicables, siempre que:
 - a) Se hubiesen ejecutado previa concesión de licencia.
 - b) Se ajusten a las condiciones de la licencia que las amparó.
2. En las edificaciones consolidadas que, de acuerdo con el punto anterior, no se adaptasen a las condiciones urbanísticas aplicables, se admitirán únicamente obras de conservación y consolidación, quedando expresamente prohibidas las restantes.

Art. 7.1.6. Categorías de suelo no urbanizable.

1. Las Normas establecen cinco categorías de suelo no urbanizable identificadas en la documentación gráfica:
 - a) Suelo no urbanizable de especial protección, integrado por aquellos espacios con excepcionales valores ambientales, agrarios y paisajísticos, identificado con las siglas NU-PE 1.
 - b) Suelo no urbanizable de especial protección, integrado por aquellos espacios que atesoran un excepcional valor minero, identificado con las siglas NU-PE 2.
 - c) Suelo no urbanizable genérico, identificado con las siglas NU-PG.
 - d) Suelo no urbanizable de protección a las infraestructuras, identificado con las siglas NU-PI.
 - e) Núcleo rural, identificado con las siglas NR.

Art. 7.1.7. Otras determinaciones en suelo no urbanizable.

1. En suelo no urbanizable, además y con independencia de las anteriores categorías, las Normas establecen otros dos tipos de terminaciones; independientes entre sí:
 - a) Situaciones especiales.
 - b) Trazas.

Art. 7.1.8. Situaciones especiales.

1. Las Normas Subsidiarias contemplan un conjunto de situaciones en suelo no urbanizable, dictadas por preexistencias de uso y/o edificación, en razón del uso que ocogen.
2. Las situaciones especiales se señalan en la documentación gráfica y se regulan individualmente mediante listado y fichas incorporadas como anexo a estas Normas.

Art. 7.1.9. Trazas.

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

CAPÍTULO 2.- SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN, NU-PE 1.**Art. 7.2.1. Definición y ámbito.**

1. Esta categoría de suelo no urbanizable tiene por objeto preservar y mejorar las condiciones agrícolas, forestales, paisajísticas y medio-ambientales intrínsecas de los suelos que comprende.
2. A efectos de estas Normas, se consideran suelos integrados en esta categoría los que expresamente se delimitan como tales en la documentación gráfica de las mismas.

Art. 7.2.2. Núcleo de población.

1. Se considera que cualquier edificación residencial constituye riesgo de formación de núcleo de población.

Art. 7.2.3. Usos.

1. Se consideran usos permitidos sobre el suelo y sin edificación los agrícolas, forestales y ganaderos.
2. Se consideran usos autorizables en edificación los de utilidad pública e interés social promovidos por administraciones o entidades públicas que, ineludiblemente, hayan de emplazarse en esta categoría de suelo.
3. No se considera ningún uso incompatible.
4. Se consideran usos prohibidos todos los restantes no considerados permitidos o autorizables.

Art. 7.2.4. Condiciones de parcela.

1. La parcela dispondrá de un frente mínimo de 20,00 metros a viario público susceptible de proporcionar acceso rodado.
2. La superficie mínima de parcela será de 6.000 m².

Art. 7.2.5. Condiciones de posición de los edificios.

1. La separación de los edificios a linderos será de 20,00 metros.
2. Con independencia de lo anterior, las servidumbres sectoriales podrán incrementar la distancia mínima establecida de acuerdo con su regulación específica.

Art. 7.2.6. Condiciones de forma de los edificios.

1. La forma de los edificios o instalaciones será la necesaria para su servicio.

Art. 7.2.7. Condiciones de superficie de los edificios.

1. La edificabilidad máxima será 0,01 m²/m².
2. Será computable toda la superficie construida sobre y bajo rasante cualquiera que sea su uso.

CAPÍTULO 3.- SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN, NU-PE 2.**Art. 7.3.1. Definición y ámbito.**

1. Esta categoría de suelo no urbanizable tiene por objeto preservar la riqueza minera de los suelos que comprende posibilitando su explotación y posterior recuperación.
2. A efecto de estas Normas, se consideran integrados en esta categoría los que expresamente se delimitan como tales en la documentación gráfica de las mismas.

Art. 7.3.2. Núcleo de población.

1. Se considera que cualquier edificación residencial constituye riesgo de formación de núcleo de población.

Art. 7.3.3. Usos.

1. Se consideran usos permitidos:
 - a) Sobre suelo sin edificación:
 - los agrícolas forestales y ganaderos
 - los mineros extractivos y sus complementarios
 - los de recuperación medio-ambiental.
 - b) En edificación:
 - los mineros extractivos y sus complementarios
 - los de recuperación medio-ambiental.
2. Se consideran usos autorizables los de utilidad pública e interés social promovidos por administraciones o entidades públicas.
3. Se consideran usos prohibidos todos los restantes no considerados permitidos o autorizables.
4. Las actuaciones precisas para implantar los usos a que se refiere el apartado 1 b) anterior deberán someterse al procedimiento de evaluación de impacto ambiental regulado por el Decreto 50/1991, de 29 de abril, de Evaluación de Impacto Ambiental para Cantabria.

Art. 7.3.4. Condiciones de parcela.

1. La superficie mínima de parcela será de 6.000 m².
2. A efectos de edificación, cada proyecto de construcción definirá una parcela adscrita sobre la que se aplicarán, a todos los efectos, los parámetros correspondientes.

Art. 7.3.5. Condiciones de posición de los edificios.

1. La separación de los edificios a linderos será de 15,00 metros.
2. La separación de los sondeos relativos a explotación del subsuelo a cualquier punto de la delimitación de suelo urbano, urbanizable y/o núcleo rural será, como mínimo, 200 metros.
3. Con independencia de lo anterior, las servidumbres sectoriales podrán incrementar la distancia mínima establecida de acuerdo con su reglamentación específica.

Art. 7.3.6. Condiciones de forma de los edificios.

1. La altura máxima de cornisa será de 6,50 metros.
2. La altura máxima de coronación será de 10,50 metros.

Art. 7.3.7. Condiciones de superficie de los edificios.

1. La edificabilidad máxima será de 0,15 m²/m² para usos autorizables y 0,10 m²/m² sobre parcela adscrita para usos permitidos, con un máximo para estos últimos de 2.000 m² construidos.
2. Será computable toda la superficie construida sobre y bajo rasante cualquiera que sea su uso.

CAPÍTULO 4.- SUELO NO URBANIZABLE GENÉRICO, NU-PG.**Art. 7.4.1. Definición y ámbito.**

1. Esta categoría de suelo no urbanizable tiene por objeto señalar aquellos suelos que, por sus características y/o localización relativa deben ser preservados en proceso de urbanización permitiendo la implantación de actividades que puedan encuadrarse en el sector agrícola y ganadero.
2. A efecto de estas Normas, se consideran integrados en esta categoría los que expresamente se delimitan como tales en la documentación gráfica de las mismas.

Art. 7.4.2. Núcleo de población.

1. Se entenderá que no hay riesgo de formación de núcleo de población cuando, además de cumplir las condiciones de parcela, posición, forma y superficie, la totalidad del perímetro de la edificación a ejecutar se encuentre a menos de 50 metros de cualquier punto de la delimitación de suelo urbano residencial.

Art. 7.4.3. Usos.

1. Se consideran usos permitidos:
 - a) Los destinados a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca en que se asienten y se ajustan, en su caso, a los planes y normas de la Consejería de Agricultura, Ganadería y Pesca.
 - b) Los vinculados a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.
 - c) Los de utilidad pública e interés social promovidos por organismos o instituciones públicas que hayan de emplazarse en el medio rural.
 - d) Los residenciales de vivienda unifamiliar aislada, siempre que no impliquen riesgo de formación de núcleo de población.
2. Se consideran usos prohibidos todos los restantes.

Art. 7.4.4. Condiciones de parcela.

1. La parcela dispondrá de un frente mínimo de 6,00 metros a viario público susceptible de proporcionar acceso rodado.
2. La superficie mínima de parcela será de 6.000 m².

Art. 7.4.5. Condiciones de posición de los edificios.

1. La separación de edificios a linderos será de 10,00 metros.
2. Con independencia de lo anterior, las servidumbres sectoriales podrán incrementar la distancia mínima establecida de acuerdo con su reglamentación específica.

Art. 7.4.6. Condiciones de forma de los edificios.

1. La altura máxima de cornisa será de 6,50 m.
2. La altura máxima de coronación será de 10,50 m.

Art. 7.4.7. Condiciones de superficie de los edificios.

1. La edificabilidad máxima será 0,2 m²/m² para usos agrícolas y/o ganaderos, y 0,05m²/m² para usos residenciales.
2. Será computable toda la superficie construida sobre y bajo rasante cualquiera que sea su uso.

CAPÍTULO 5.- SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN A LAS INFRAESTRUCTURAS, NU-PI.**Art. 7.5.1. Definición y ámbito.**

1. Esta categoría de suelo no urbanizable tiene por objeto preservar los terrenos afectados por la localización de infraestructuras rodovitarias.
2. A efectos de estas Normas, se consideran suelos integrados en esta categoría los que expresamente se delimitan como tales en la documentación gráfica de las mismas.

Art. 7.5.2. Núcleo de población.

1. Se considera que cualquier edificación residencial constituye riesgo de formación de núcleo de población.

Art. 7.5.3. Usos.

1. Se consideran usos permitidos:
 - a) Los vinculados a la ejecución entretenimiento y servicio de las infraestructuras que se protegen y sus ampliaciones y, en particular, las gasolineras, estaciones y áreas de servicio.
 - b) Los de utilidad pública e interés social promovidos por administraciones o entidades públicas que hayan de emplazarse en esta categoría de suelo.
 - c) Los agrícolas y ganaderos sobre suelo sin edificación.
2. Se consideran usos prohibidos todos los restantes no considerados permitidos y, en particular, los residenciales.

Art. 7.5.4. Condiciones.

1. Las condiciones que regulan las actuaciones sobre esta categoría de suelo no urbanizable serán las particulares de la naturaleza de dicha actuación y las que resulten de la legislación sectorial aplicable.
2. Todo uso del suelo que implique transformación del mismo o edificación estará sometido a autorización previa del órgano competente del Ministerio de Fomento.

CAPÍTULO 6.- NÚCLEOS RURALES, NR.**Art. 7.6.1. Definición y ámbito.**

- Esta categoría de suelo no urbanizable comprende los terrenos a que se refiere la Ley de Cantabria 9/1.994 en su denominación de "núcleos rurales".
- A efectos de estas Normas se considerarán núcleos rurales los que expresamente se delimitan como tales en la documentación gráfica de las mismas.

Art. 7.6.2. Núcleo de población.

- Se estima que no existe riesgo de formación de núcleo de población en el interior de las áreas delimitadas y en las condiciones establecidas en el presente capítulo.

Art. 7.6.3. Usos.

- Se consideran usos permitidos:
 - El residencial de vivienda unifamiliar aislada.
 - Los de interés público o social promovidos por organismos o instituciones públicas que hayan de emplazarse en medio rural.
- Se consideran usos autorizables:
 - Los destinados a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca en que asienten y se ajusta, en su caso, a los planes y normas de la Consejería de Agricultura, Ganadería y Pesca.
 - Los vinculados a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.
 - Las posadas en casas de labranza, de acuerdo con la ordenación y clasificación de establecimientos hoteleros en Cantabria.

Art. 7.6.4. Condiciones de parcela soporte de edificación.

- La parcela dispondrá de un frente mínimo de 5,00 metros a viario público susceptible de proporcionar acceso rodado.
- El acceso rodado a que se refiere el punto anterior no podrá efectuarse desde carreteras de la Red de Estado o Autonómica sin autorización expresa del organismo competente.
- La superficie mínima de parcela será de 2.000 m².

Art. 7.6.5. Condiciones de posición de los edificios.

- La separación mínima de los edificios a linderos será de 5,00 metros.
- Con independencia de lo anterior, las servidumbres sectoriales podrán incrementar la distancia mínima establecida de acuerdo con su reglamentación específica.

Art. 7.6.6. Condiciones de forma de los edificios.

- La altura máxima de cornisa será 6,50 m.
- La altura máxima de coronación será 10,50 m.
- El número máximo de plantas será de dos.

Art. 7.6.7. Condiciones de superficie de los edificios.

- La edificabilidad máxima será 0,20 m²/m².
- Será computable toda la superficie construida sobre y bajo rasante cualquiera que sea su uso.

TÍTULO 8.- RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE.**Art. 8.0.1. Definición y ámbito.**

- El suelo urbanizable está constituido por los terrenos que las Normas Subsidiarias clasifica como tales para su incorporación a las posibilidades de crecimiento y/o evolución urbana.
- Las delimitaciones de suelos urbanizables se precisan en la documentación gráfica de estas Normas Subsidiarias.
- La regulación concreta de cada uno de los ámbitos delimitados se precisa en fichas individualizadas que se formalizan como Anejo IV.- Fichas del Suelo Urbanizable.

Art. 8.0.2. Desarrollo.

- El suelo urbanizable se desarrollará mediante Planes Parciales que abarcarán, cada uno de ellos, la totalidad de uno de los ámbitos delimitados que constituirá un área de reparto.
- Los planes parciales atenderán las obligaciones que les señalan la legislación urbanística y el planeamiento de rango superior.

Art. 8.0.3. Gestión.

- Las unidades de ejecución se establecerán en los planes parciales correspondientes.
- El sistema de actuación lo establecerá, también, cada planeamiento de desarrollo.

Art. 8.0.4. Aprovechamiento.

- El aprovechamiento para usos no dotacionales públicos correspondiente a cada uno de los ámbitos A-4, A-5, A-6, A-7, A-8, A-9, A-10, A-11, A-12, A-13 A-14, A-15 y A-16 delimitados será de 0,4 m²/m² aplicable a la superficie real de dichos ámbitos de la superficie de suelos de uso público.
- El aprovechamiento para usos no dotacionales correspondiente a los ámbitos A-1 y A-2 delimitados será el mismo que sirvió de base para la redacción del plan parcial del ámbito A-1 en ejecución (1 m²/m²).
- El aprovechamiento para usos no dotacionales correspondiente al ámbito A-3 delimitado será de 0,7 m²/m² aplicable a la superficie real de su ámbito de la superficie de suelos de uso público.
- El aprovechamiento para usos dotacionales, en todos los ámbitos, será el resultado de aplicar la edificabilidad establecida para usos dotacionales en suelo urbano a la superficie de parcela neta correspondiente.
- Los suelos colindantes con los sistemas generales A-67 y N-611 propiedad de la Administración del Estado que sean excedentes de expropiación carecerán de aprovechamiento considerándose como suelos de uso público a efectos de los puntos 1 y 3 anteriores.

Art. 8.0.5. Características.

- El uso dominante será el residencial de baja densidad en vivienda unifamiliar en los ámbitos A-4, A-5, A-6, A-7, A-8, A-9, A-10, A-11, A-12, A-13 A-14, A-15 y A-16, y productivo en A-1, A-2 y A-3.
- La morfología dominante será la resultante de la agregación de parcelas unifamiliares aisladas, pareadas o adosadas con posibilidad de espacios libres mancomunados en los ámbitos con uso dominante residencial, admitiéndose un porcentaje para cada sector en la tipología residencial abierta que se regula para el suelo urbano. La densidad máxima para estos ámbitos será de 30 viviendas por hectárea.
- El trazado viario será mallado y continuo.
- El ámbito A-1 se asume como sector en ejecución y, en consecuencia, su ordenación, gestión y aprovechamientos serán los que correspondan a la actuación en curso.

Art. 8.0.6. Régimen transitorio.

- En tanto se aprueben definitivamente los Planes Parciales, el régimen aplicable al suelo urbanizable será el correspondiente al suelo no urbanizable de especial protección NU-PE 1.
- En cualquier caso, se considera que cualquier edificación residencial supone riesgo de formación de núcleo de población.

TÍTULO 9.- RÉGIMEN DEL SUELO URBANO.**CAPÍTULO 1.- REGULACIÓN Y CLASIFICACIÓN.****Art. 9.1.1. Suelo urbano.**

- Las Normas Subsidiarias clasifican como suelo urbano los terrenos delimitados como tales en la documentación gráfica.
- En desarrollo de las Normas Subsidiarias, se incorporarán al suelo urbano los terrenos que, en ejecución de los planes parciales, alcancen los grados de urbanización establecidos.

Art. 9.1.2. Situaciones en suelo urbano.

- A efectos de modo de regulación las Normas Subsidiarias señalan:
 - Zonas de ordenanza: conjunto de los terrenos a los que el Plan asigna la misma calificación o uso pormenorizado y para los que establece condiciones particulares de uso y edificación.
 - Áreas específicas: conjunto de suelos delimitados cuyas situaciones objetivas de edificación, uso, configuración y gestión se regulan por el mecanismo genérico de ordenanzas sino por parámetros y/o criterios más relevantes.
- En el caso de edificación catalogada su régimen de ordenación será el establecido en el Título 5 de estas Normas.

Art. 9.1.3. Zonas.

- Las Normas Subsidiarias delimitan el ámbito de cada zona mediante el grafiado correspondiente en la documentación gráfica.
- Se establecen las zonas siguientes:
 - Residencial Unifamiliar (RU).
 - Residencial Abierta (RA).
 - Residencial Intensiva (RI).
 - Productiva Autónoma (PA).
 - Productiva Genérica (PG).
 - Espacios Libres (ZEL).
 - Equipamiento (ZE-Categoría).
 - Viano
 - Infraestructuras (IN).
- Se entiende por unidad de zona el ámbito continuo de suelo en el que rige una única ordenanza.

Art. 9.1.4. Áreas específicas.

- Las Normas Subsidiarias establecen las Áreas Específicas que se relacionan en el fichero formalizado como Anejo I - Áreas Específicas.
- Las condiciones particulares de ordenación de las Áreas Específicas se detallan en el Capítulo 10 del Título 10 de estas Normas y en el fichero a que se refiere el punto anterior.

CAPÍTULO 2.- GESTIÓN DEL SUELO URBANO.**Art. 9.2.1. Régimen de aprovechamiento en suelo urbano.**

- Los propietarios de inmuebles en suelo urbano tienen derecho al aprovechamiento patrimonializable o a su equivalente económico.
- La adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico se hará mediante el cumplimiento de los deberes establecidos en la legislación urbanística y en estas Normas Subsidiarias.
- El aprovechamiento tipo unitario será, para cada área de reparto, el que figura en el Anejo III.- Cuadro - Resumen del Cálculo de Aprovechamiento Tipo.

Art. 9.2.2. Concreción del aprovechamiento tipo.

- La aplicación efectiva del aprovechamiento se hará:
 - En solares, cuando se produzca su edificación.
 - En terrenos edificados, cuando se produzca la sustitución de la edificación existente.
 - En obras de ampliación, reconstrucción y rehabilitación, al materializarse el incremento de la superficie edificada.
- El aprovechamiento otorgado por las Normas Subsidiarias se consolidará mediante cualquiera de los usos admisibles.
- La voluntaria renuncia a materializar total o parcialmente los aprovechamientos otorgados no generará merma alguna en la cuantía de las cesiones a realizar ni en las obligaciones a atender cualquiera que sea su origen y naturaleza.

Art. 9.2.3. Edificabilidad a efectos de aprovechamiento,

1. A efectos de cómputo de aprovechamiento se considerará la totalidad de la superficie construida computable, independientemente de su posición respecto a rasante, bajo cubierta, vuelos y demás parámetros urbanísticos.

Art. 9.2.4. Coeficientes de ponderación entre usos.

1. A efectos de cálculo de aprovechamiento tipo se consideran todos los coeficientes de ponderación entre usos y todos los factores de homogeneización iguales a la unidad cualquiera que sea su posición.

Art. 9.2.5. Transferencias y cesiones de aprovechamiento.

1. Las unidades de aprovechamiento tipo a ceder al Ayuntamiento y, en su caso, a adquirir para cubrir la diferencia entre el aprovechamiento patrimonializable y materializable se realizarán en la misma unidad de ejecución, cuando la cuantía de la cesión lo permita. En defecto de esta condición podrán:
 - a) Obtenerse del resto del área de reparto en que estuviese la actuación.
 - b) Sustituirse por contraprestación económica, cuando el Ayuntamiento lo estime conveniente para mejor gestión urbanística.
2. El importe económico de las cesiones de aprovechamiento, si lo hubiera, no podrá destinarse a la adquisición de suelos en otro área de reparto en tanto no se hayan obtenido todos los destinados a dotaciones del área de reparto que genera la cesión.
3. Los terrenos con el aprovechamiento agotado por haberse transferido a otras ubicaciones, son de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento, libres de cargas y edificación y, en su caso, debidamente urbanizados.
4. La transferencia de una parte del aprovechamiento de terrenos destinados a viales, espacios libres y equipamientos llevará aparejada la cesión de la parte proporcional de suelo que corresponda.

Art. 9.2.6. Unidades de ejecución en suelo urbano.

1. El Ayuntamiento podrá en todo momento, de oficio o a instancia de parte, delimitar las unidades de ejecución que considere oportunas de acuerdo con los criterios legalmente establecidos y los que se describen en el punto siguiente. Las actuaciones sistemáticas mediante delimitación de unidades de ejecución se consideran preferentes.
2. Se considera conveniente y oportuna la delimitación de unidades de ejecución cuando, además de atender los criterios legalmente establecidos, se trate de actuaciones:
 - de más de 3.000 m² de edificabilidad,
 - comprendan una superficie de parcela neta superior a 2.000 m² y/o
 - afecten a más de cuatro parcelas preexistentes en el momento de aprobación de estas Normas.
3. La documentación que conformará las delimitaciones de unidades de ejecución estará integrada por:
 - Memoria justificativa de la conveniencia y oportunidad.
 - Memoria descriptiva de la parcela o parcelas comprendidas en la actuación y del perímetro de su conjunto.
 - Plano de situación con base en el de Ordenación de estas Normas con grafía del perímetro de la actuación.
 - Plano catastral con grafía del perímetro de la actuación.
 - Plano topográfico 1:200 con expresión de linderos, curvas de nivel cada medio metro y grafía del perímetro de la actuación.

TÍTULO 10.- ORDENANZAS DE ZONA Y ÁREAS ESPECÍFICAS.**CAPÍTULO 1.- ORDENANZA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR.****Art. 10.1.1. Definición y ámbito.**

1. Se entiende por zona de edificación residencial unifamiliar los terrenos destinados por las Normas Subsidiarias a vivienda unifamiliar aislada o adosada.
2. Su ámbito se delimita en la documentación gráfica.

Art. 10.1.2. Parcela.

1. Regirán los parámetros siguientes referidos a parcela neta:
 - a) Parcela mínima: 200 m².
 - b) Frente mínimo: 6 m. Este frente se incrementará en 1 metro por cada 500 metros cuadrados o fracción que exceda la superficie neta de parcela de la superficie mínima de parcela neta establecida.

Art. 10.1.3. Posición de los edificios.

1. Regirán los parámetros siguientes referidos a edificación sobre y bajo rasante:
 - a) Retranqueo mínimo: 3 metros.
 - b) Separación mínima entre edificios: semisuma de alturas de cornisa.

Art. 10.1.4. Forma de los edificios.

1. Regirán los parámetros siguientes:
 - a) Altura máxima de cornisa: 6,50 metros.
 - b) Altura máxima de coronación: 10,50 metros.
 - c) Número máximo de plantas: 2 sobre rasante y 1 bajo rasante.

Art. 10.1.5. Superficie de los edificios.

1. La edificabilidad máxima sobre parcela neta será 0,35 m²/m².

Art. 10.1.6. Usos.

1. El uso dominante en situaciones segunda y tercera será el residencial en cualquiera de las variantes establecidas en el artículo 4.2.1.
2. Son compatibles los usos de oficinas y despachos, talleres y comercio y reunión en parcela y edificio exclusivos y en situación cuarta.
3. Son admisibles los usos dotacionales, los de infraestructuras básicas y los relacionados con el automóvil en parcela y edificio exclusivos.
4. Son usos prohibidos todos los demás.

CAPÍTULO 2.- ORDENANZA RESIDENCIAL ABIERTA.**Art. 10.2.1. Definición y ámbito.**

1. Se entiende por zona de edificación residencial abierta los terrenos destinados por las Normas Subsidiarias a vivienda, u otros usos compatibles, en bloque aislado.
2. Su ámbito se delimita en la documentación gráfica.

Art. 10.2.2. Parcela.

1. Regirán los parámetros siguientes referidos a parcela neta:
 - a) Parcela mínima: 500 m².
 - b) Frente mínimo: 5,00 m. Este frente se incrementará en 1,00 metro por cada 500 metros cuadrados o fracción que exceda la superficie neta de parcela de la superficie mínima de parcela establecida.

Art. 10.2.3. Posición de los edificios.

1. Regirán los parámetros siguientes referidos a edificación sobre y bajo rasante:
 - a) Retranqueo mínimo a colindantes: mitad de la altura de cornisa con un mínimo de 3 metros.
 - b) Separación mínima entre edificios: semisuma de alturas de cornisa.

Art. 10.2.4. Forma de los edificios.

1. Regirán los parámetros siguientes:
 - a) Altura de cornisa: 9,50 metros.
 - b) Altura de coronación: 13,50 metros.
 - c) Número máximo de plantas: 3 sobre rasante y 2 bajo rasante.

Art. 10.2.5. Superficie de los edificios.

1. La edificabilidad máxima sobre parcela neta será 0,55 m²/m².

Art. 10.2.6. Usos.

1. El uso dominante en situaciones segunda y tercera será el residencial en cualquiera de las variantes establecidas en el artículo 4.2.1.
2. Son compatibles los usos de oficinas y despachos, talleres y comercio y reunión en parcela y edificio exclusivos y en situación cuarta.
3. Son admisibles los usos dotacionales en cualquier situación y los de infraestructuras básicas en parcela y edificio exclusivos.
4. Son usos prohibidos todos los demás.

CAPÍTULO 3.- ORDENANZA RESIDENCIAL INTENSIVA.**Art. 10.3.1. Definición y ámbito.**

1. Se entiende por zona de edificación residencial intensiva los terrenos destinados por las Normas Subsidiarias a vivienda, u otros usos compatibles, en edificación intensiva.
2. Su ámbito se delimita en la documentación gráfica.

Art. 10.3.2. Parcela.

1. Regirán los parámetros siguientes referidos a parcela neta:
 - a) Parcela mínima: 500 m².
 - b) Frente mínimo: 10,00 metros.
2. La parcela dispondrá de un fondo tal que permita:
 - a) La construcción de la fachada próxima, o superpuesta, al frente de parcela en una longitud igual a ese frente.
 - b) La construcción de la fachada paralela a la anterior y en una longitud igual a la de ella.
 - c) La reserva de un espacio de parcela con una anchura mínima de 4,00 metros a lo largo de la fachada a que se refiere el apartado anterior.

3. Para el cómputo de longitudes a que se refiere el punto anterior, no se considerará, en situaciones de esquina, la porción de frente sobre la que se proyecta el fondo de edificación perpendicular al mismo.

Art. 10.3.3. Posición de los edificios.

1. Se respetarán las alineaciones que se grafían en la documentación gráfica.

Art. 10.3.4. Forma de los edificios.

1. Regirán los parámetros siguientes:
 - a) Altura máxima y mínima de cornisa: 12,50 metros.
 - b) Altura máxima de coronación: 16,50 metros.
 - c) Número máximo de plantas: 4 sobre rasante y dos bajo rasante.

Art. 10.3.5. Superficie de los edificios.

1. La edificabilidad máxima sobre parcela neta será 2,20 m²/m².

Art. 10.3.6 Usos.

1. El uso dominante en situaciones segunda y tercera será el residencial en cualquiera de las variantes establecidas en el artículo 4.2.1.
2. Son compatibles los usos de oficinas y despachos, talleres y comercio y reunión en parcela y edificio exclusivos y en situaciones tercera y cuarta.
3. Son admisibles los usos dotacionales en cualquier situación y los de infraestructuras básicas en parcela y edificio exclusivos.
4. Es admisible el uso de aparcamiento en posición cuarta.
5. Son usos prohibidos todos los demás.

CAPÍTULO 4.- ORDENANZA PRODUCTIVA AUTÓNOMA.**Art. 10.4.1. Definición y ámbito.**

1. Se entiende por zona de edificación productiva autónoma los terrenos destinados por las Normas Subsidiarias a albergar actividades productivas en régimen de exclusividad.

2. Su ámbito se delimita en la documentación gráfica y se identifica con las siglas PA.

Art. 10.4.2. Parcela.

1. No se permite la división o fraccionamiento del parcelario actual salvo para cesiones de suelo destinado a viario público, espacio libre público o equipamiento público.
2. La edificación de nueva planta, o ampliación de la existente o la implantación de nuevas instalaciones, implicará la necesidad de cercar la totalidad del frente, o frentes, de parcela.

Art. 10.4.3. Posición de los edificios.

1. La ocupación máxima permitida sobre y bajo rasante será el 70% de la superficie neta de parcela.
2. Toda edificación y/o, instalación se separará del perímetro de la parcela neta una distancia igual a su altura de coronación reducida en 4,00 metros, con un mínimo de 5,00 metros.

Art. 10.4.4. Forma de los edificios.

1. La altura máxima de coronación de las edificaciones y/o instalaciones será de 9,5 metros.
2. En casos de estricta necesidad, y acreditando ésta en función de la actividad productiva implantada en la parcela, podrá superarse la altura máxima señalada previo informe favorable de la Comisión Regional de Urbanismo y sometiendo el expediente a la tramitación establecida para los estudios de detalle.

Art. 10.4.5. Condiciones específicas.

1. En el interior de la parcela industrial se plantarán árboles de tipo urbano en una proporción no inferior a un árbol por cada 100 m² de solar. Estos árboles pueden estar distribuidos y agrupados en diversas zonas conforme al aprovechamiento del espacio y a la buena imagen visual del conjunto.
2. Deberá preverse un espacio para aparcamiento de 1 vehículo por cada 200 metros cuadrados de parcela neta y en el interior de la misma.
3. La edificabilidad sobre parcela neta será 1,00 m²/m².

Art. 10.4.6. Usos.

1. El uso dominante será el de actividades productivas en cualquiera de sus grupos.
2. Son compatibles los usos de aparcamiento en los edificios e infraestructuras.
3. Son usos prohibidos todos los demás.

CAPÍTULO 5.- ORDENANZA PRODUCTIVA GENÉRICA.

Art. 10.5.1. Definición y ámbito.

1. Se entiende por zona de edificación productiva genérica los terrenos destinados por las Normas Subsidiarias a acoger edificación de tipología industrial.
2. Su ámbito se delimita en la documentación gráfica.

Art. 10.5.2. Parcela.

1. Regirán los parámetros siguientes referidos a parcela neta:
 - a) Parcela mínima: 300 metros cuadrados.
 - b) Frente mínimo: 10,00 metros. Este frente se incrementará en 1,00 metros por cada 500 metros o fracción que exceda la superficie neta de parcela de la superficie mínima de parcela establecida.

Art. 10.5.3. Posición de los edificios.

1. Retranqueo obligatorio (máximo y mínimo) a frente de parcela neta: 5,0 m.
2. Retranqueo a colindantes:
 - a) Se podrá adosar la edificación a la parcela colindante siempre que ésta se encuentre comprendida en la misma calificación.
 - b) Si la edificación no se adosa a la parcela colindante se guardará al mismo una distancia mínima de 5,0 metros.

Art. 10.5.4. Forma de los edificios.

1. La altura máxima de cornisa será de 9,50 m.
2. La altura máxima de coronación será de 13,50 m.
3. El número máximo de plantas será de 3 sobre rasante y 1 bajo rasante.

Art. 10.5.5. Superficie de los edificios.

1. La edificabilidad máxima sobre parcela neta será 1,7 m²/m².

Art.10.5.6. Usos.

1. Los usos dominantes serán los de actividades productivas, infraestructuras básicas y los relacionados con el automóvil en cualquiera de sus grupos.
2. Son usos prohibidos todos los demás.

CAPÍTULO 6.- ORDENANZA DE ZONA DE ESPACIOS LIBRES.

Art. 10.6.1. Definición y ámbito.

1. Se entiende por zona de espacios libres los terrenos destinados por las Normas Subsidiarias al ocio, juegos, y actividades de esparcimiento no deportivas al aire libre así como al ajardinamiento arbolado u ornato de espacios carentes de edificación.
2. Su ámbito se delimita en la documentación gráfica.
3. Los espacios libres señalados por las Normas Subsidiarias son o serán de titularidad pública, salvo en aquellos en que expresamente se indique carácter privado.

Art. 10.6.2. Condiciones de diseño.

1. Los proyectos de primera implantación de espacios libres se ajustarán a lo siguiente:
 - a) Tendrán carácter unitario.
 - b) Potenciarán su uso y disfrute por la población colindante: áreas estanciales, de paseo, de juegos u ocio activo.

- c) Darán prioridad a tratamientos arbolados y ajardinamiento de moderada exigencia de mantenimiento.

2. Los planes parciales, planes especiales o estudios de detalle incluirán propuestas de diseño, como mínimo a nivel de avance, de cuantos espacios libres figurasen en su interior.

Art. 10.6.3. Condiciones de uso.

1. Las condiciones de uso serán las generales establecidas en el Capítulo 4 del Título 4 de estas Normas.

CAPÍTULO 7.- ORDENANZA DE ZONA DE EQUIPAMIENTOS.

Art. 10.7.1. Definición y ámbito.

1. Se entiende por zona de equipamientos los terrenos destinados por las Normas Subsidiarias a acoger instalaciones o edificación necesaria para el desempeño de servicios y actividades propias del sector público, o caso de no estarle reservadas en exclusiva, a las de índole análoga de desempeño o titularidad privada. Los servicios y actividades contemplados por esta Ordenanza son los expresados en el Capítulo 5 del Título 4 de estas Normas.
2. Su ámbito es el conjunto de ámbitos menores delimitados en la documentación gráfica.

Art. 10.7.2. Categorías.

1. La ordenanza contempla seis categorías en correspondencia unívoca con los usos individualizados de equipamiento, cuyas condiciones generales se establecen en el mencionado capítulo 5 del título 5 de estas Normas:
 - a) 1: Deportivo.
 - b) 2: Educativo.
 - c) 3: De interés público y social.
 - d) 4: Religioso.
 - e) 5: Especial.
 - f) 6: Por especificar.

Art. 10.7.3. Condiciones pormenorizadas de ordenación.

1. Las condiciones pormenorizadas de ordenación de cada equipamiento serán:
 - a) Las correspondientes al uso dotacional a que estuviesen adscritas, expresadas en el Capítulo 5 del Título 4 de estas Normas.
 - b) Las que correspondan a condición de edificación catalogada, cuando lo estén.
2. La edificabilidad materializable será la mayor de las siguientes:
 - a) La expresada o calculada conforme a lo dicho expresamente en el listado de equipamientos.
 - b) La de origen, si estuviese en un área específica.
 - c) La que resulte de incrementar en un 20% la edificabilidad existente.
3. El número máximo de alturas en número de plantas será la mayor de entre las siguientes:
 - a) La existente.
 - b) La menor de las autorizadas en unidades de zona colindantes entendiendo como colindantes las que comparten linderos y aquellas cuyo frente sitúe en alineación opuesta a la de la dotación en cuestión, separada de ella tan sólo por viario o espacio libre.
 - c) Tres plantas.

CAPÍTULO 8.- ORDENANZA DE ZONA DE VIARIO.

Art. 10.8.1. Definición y ámbito.

1. Se entiende por zona de viario los terrenos destinados por las Normas Subsidiarias, o por los instrumentos que lo desarrollen, a tráfico rodado o peatonal.
2. Su ámbito es:
 - a) El correspondiente a sistemas generales expresamente asignados a esta función.
 - b) El señalado expresamente por la documentación gráfica.
 - c) El señalado directamente, o por remisión por las fichas de áreas específicas.
 - d) El que se señale como tal en desarrollo o ejecución de las Normas Subsidiarias.

Art. 10.8.2. Condiciones pormenorizadas de ordenación y uso.

1. A efectos de condiciones pormenorizadas de ordenación y diseño, las Normas señalan las siguientes situaciones:
 - a) Autopistas, autovías y carreteras nacionales o comarcales.
 - b) Viano general, rodado.
 - c) Aparcamiento.
2. La ordenación pormenorizada de autopistas, autovías y carreteras nacionales o comarcales se hará mediante planes especiales o proyectos específicos redactados y tramitados conforme a los regímenes derivados de su titularidad y de la legislación sectorial. En los tramos que transcurran en suelos clasificados como urbanos, o que puedan llegar a serlo en desarrollo de las Normas Subsidiarias, se tendrán en cuenta y reflejarán:
 - a) Las situaciones colindantes existentes o previsibles.
 - b) Las necesidades de movimiento peatonal, incluidos cruces exentos de riesgo.
 - c) El arbolado y tratamiento de aceras y espacios no ocupados por calzadas.
 - d) La eliminación, mediante pantallas acústicas o elementos naturales, de situaciones de contaminación acústica al vecindario.
3. En todo lo no señalado en este artículo se estará a las condiciones generales de uso expresadas en el Capítulo 6 del Título 4 de estas Normas.

CAPÍTULO 9.- ORDENANZA DE ZONA DE INFRAESTRUCTURAS.

Art. 10.9.1. Definición y ámbito.

1. Se entiende por zona de infraestructuras los terrenos destinados, con carácter excluyente, por las Normas a albergar instalaciones o edificación funcionalmente relacionada con los usos de infraestructuras territoriales.
2. Su ámbito es el delimitado en la documentación gráfica.

Art. 10.9.2. Categorías.

1. La ordenanza contempla cuatro categorías, significadas con un dígito situado en el interior del ámbito correspondiente con el siguiente significado:

- a) 1: Portuarias: vinculadas específicamente al área de servicio portuario de conformidad con la Ley de Puertos.
- b) 2: Ferroviarias: tráfico y servicios ferroviarios.
- c) 3: Rodoviarías: estaciones de autobuses, cocheras, terminales de transporte rodado y análogos.
- d) 4: Básicas: las correspondientes a abastecimiento, saneamiento, energía eléctrica y gásica, telefonía y comunicaciones.

Art. 10.9.3. Portuarias.

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

Art. 10.9.4. Ferroviarias.

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

- a) Sistema general correspondiente al ámbito de estaciones.
- b) Sistemas generales de cauce ferroviario expresamente señalados como tales.

Art. 10.9.5. Rodoviarías.

1. La adecuación pormenorizada de las infraestructuras rodoviarías se realizará:

- a) Mediante plan especial, estudio de detalle o proyecto unitario allí donde las Normas Subsidiarias hubiesen fijado condiciones bastantes para ello, o para el que pasasen a fijarse condiciones.
- b) Mediante Plan Especial, en los demás casos.

Art. 10.9.6. Básicas.

1. La ordenación pormenorizada de edificación y usos de las áreas destinadas a infraestructuras básicas se podrá llevar a cabo mediante Plan Especial o proyecto específico con los siguientes criterios:

- a) En el caso de construcciones, se aplicarán las condiciones generales de uso que fuesen más análogamente aplicables a la actividad a desempeñar.
- b) Si las construcciones o usos fuesen asimilables a alguna categoría dotacional, se podrá estar a lo dicho respecto de dotaciones generales.

CAPÍTULO 10.- ORDENANZA DE ÁREAS ESPECÍFICAS.**Art. 10.10.1. Definición y ámbito.**

1. Son áreas específicas los ámbitos que las Normas Subsidiarias delimitan como tales por entender que, en ellos, el logro de los objetivos de planeamiento no pueden encomendarse exclusivamente al mecanismo regulador de las Ordenanzas.
2. El ámbito de cada área específica aparece delimitado y precisado en la documentación gráfica.

Art. 10.10.2. Fichero de áreas específicas.

1. Como anexo a, y parte integrante de, esta Normativa, se incorporan a las Normas Subsidiarias fichas individualizadas de cada una de las áreas específicas delimitadas formalizadas como Anexo I.- Áreas Específicas.
2. El contenido de cada ficha tiene un doble carácter como complemento de la Memoria de las Normas Subsidiarias y como ordenación, o complemento de la ordenación, precisando las correspondientes condiciones pormenorizadas.
3. Con independencia del sistema de actuación que pueda establecerse, el Ayuntamiento o, en su caso, la administración actuante, podrá proceder en cualquier momento a la expropiación de los suelos destinados a espacios libres, viario o equipamiento, con objeto de ejecutar las determinaciones de las Normas Subsidiarias.

DISPOSICIONES ADICIONALES.**Primera.- Estimación de Impacto Ambiental.**

La Estimación de Impacto Ambiental de las presentes Normas no evita la correspondiente Estimación que pudiera corresponder a futuras actuaciones. A tal efecto, las obras, actuaciones o actividades que pretendan ubicarse o desarrollarse sobre el Término Municipal de Polanco y que figuren en los anexos I y II del Decreto 50/91 de Evaluación de Impacto Ambiental para Cantabria, o la normativa que, en su día, sustituya a ésta, tendrán que sustanciar el expediente que proceda, de acuerdo con dicho Decreto.

El incumplimiento o transgresión de las condiciones ambientales impuestas mediante la Estimación Ambiental de estas Normas derivará en la suspensión de la actuación de que se trate, según lo dispuesto en el artículo 35 del mismo Decreto, sin perjuicio de la responsabilidad a que hubiese lugar.

Las modificaciones de estas Normas serán comunicadas a la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, que establecerá la procedencia de aplicación de nuevas medidas correctoras. Igualmente, y con los mismos efectos, se comunicará la detección de impactos no previstos en el Informe de Impacto Ambiental.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS.**Primera.- Expedientes en trámite.**

Las autorizaciones previas y/o licencias sobre suelo clasificado como no urbanizable por las Normas Subsidiarias en revisión que se encuentren en trámite en la fecha de aprobación inicial de esta revisión y que no estuvieran afectadas por viario, espacios libres o dotaciones establecidos en dicha Revisión, se resolverán con arreglo a las Normas que se revisan, siempre que hubieran sido informadas favorablemente por el Ayuntamiento.

ESTUDIO ECONOMICO Y FINANCIERO**1.- INTRODUCCIÓN.**

El presente estudio tiene por objeto constatar la viabilidad y/o verosimilitud económica – financiera de la propuesta de Revisión de las Normas Subsidiarias del municipio de Polanco y, junto con la Información Urbanística, la Memoria, los Planos de Ordenación y las Normas Urbanísticas, configura la documentación de dicha Revisión.

Las Revisión de las Normas Subsidiarias establece previsiones atemporales dada la ausencia de programación de sus contenidos, no obstante, para proceder a su evaluación, se estima prudente la consideración de un horizonte de ocho años apoyando dichas previsiones en hipótesis de futuros desarrollos.

De esta forma se construye una cadena condicionada de relaciones causa – efecto y, en consecuencia, algunas de las inversiones solo serán precisas si se producen determinadas pautas de crecimiento o evolución y, en contrapunto, solo si se produce ese desarrollo se podrá contar con los recursos necesarios. Necesidad de inversión y capacidad de recursos corren parejas desde el momento en que el Ayuntamiento participa en las plusvalías generadas por la actividad urbanística.

Con independencia de lo anterior, la legislación presupuestaria española obliga a la aprobación anual de los presupuestos limitando y condicionando estrictamente la posibilidad y capacidad de asumir compromisos ciertos de inversión plurianual. Con este condicionante, no resulta posible afirmar con seguridad que, en un determinado momento del futuro, se podrá disponer de una determinada cantidad de recursos para un determinado uso o inversión.

Las consideraciones anteriores sirven de prólogo obligado para enmarcar el alcance y propósito de este estudio económico – financiero en el que se muestra que:

- Las previsiones de la Revisión de las Normas Subsidiarias respecto de la evolución urbanística influyen en la previsión de recursos disponibles.
- Las cuantías de inversión, interpretadas en términos absolutos y relativos, guardan relación de dependencia con la capacidad real de hacerlas frente, y éstas, a su vez, con que se cumplan las previsiones de desarrollo.

Expuesto en otros términos, el estudio económico – financiero verifica que lo expuesto en la Revisión de las Normas Subsidiarias no violenta la lógica económica ni plantea demandas excesivas sobre las haciendas públicas o privadas manteniéndose en los límites de la prudencia.

2.- PREVISIONES.**2.1.- SISTEMAS GENERALES.**

Los elementos que integran la estructura general y orgánica del territorio, según las previsiones de la Revisión de las Normas Subsidiarias, se encuentran gestionados y en servicio salvo cuatro correspondientes al sistema general de espacios libres denominados SG-EL-9, SG-EL-10, SG-EL-11 y SG-EL-12 que resultan ser los únicos con incidencia sobre la previsión de inversiones estableciéndose su gestión mediante expropiación.

El mantenimiento y la gestión del servicio que prestan, o que prestarán en su momento, todos los elementos considerados sistemas generales implican inversiones no imputables a la actividad urbanística y, en consecuencia, ajenas a este estudio económico – financiero.

La distribución de la titularidad de estos elementos entre distintas administraciones y entidades no tiene incidencia significativa. Las obligaciones derivadas de esta situación no son otras que las consecuentes de la señalada prestación del servicio a que se destinan y la Revisión no supone alteración de la situación actual.

En cuadro adjunto se resumen los datos relativos a los sistemas generales que, como tales, son recogidos en esta Revisión de las Normas Subsidiarias de Polanco.

ÁREA	SISTEMA SUP. (m2)	PREVISIÓN		AGENTE	OBSERVACIONES		
		SITUACIÓN	PTAS. EUROS				
D-R-0	SG-EQ-1	18 762	RINCONEADA	0,00	0,00	ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL	EN SERVICIO
	SG-IB-2	2 637	POLANCO	0,00	0,00	ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL	EN SERVICIO
	SG-EL-9	10 091	POLANCO	0,00	0,00	ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL	EN SERVICIO
	SG-EQ-4	1 584	POLANCO	0,00	0,00	ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL	EN SERVICIO
	SG-EQ-5	1 133	POLANCO	0,00	0,00	ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL	EN SERVICIO
	SG-EQ-6	5 750	POLANCO	0,00	0,00	ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL	EN SERVICIO
	SG-EQ-7	1 916	POLANCO	0,00	0,00	ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL	EN SERVICIO
	SG-EQ-8	2 667	RUMOROSO	0,00	0,00	ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL	EN SERVICIO
	SG-EL-6	31 703	MAR	126,81	0,76	ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL	A GESTIONAR
	SG-EL-10	18 657	MAR	74,63	0,45	ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL	A GESTIONAR
	SG-EL-11	17 480	REQUEJADA	69,92	0,42	ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL	A GESTIONAR
	SG-EL-12	7 011	REQUEJADA	28,04	0,17	ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL	A GESTIONAR
A-67			0,00	0,00	ADMINISTRACIÓN DEL ESTADO	EN SERVICIO	
CN-611			0,00	0,00	ADMINISTRACIÓN DEL ESTADO	EN SERVICIO	
CA-232			0,00	0,00	ADMINISTRACIÓN REGIONAL	EN SERVICIO	
CA-322			0,00	0,00	ADMINISTRACIÓN REGIONAL	EN SERVICIO	
CA-328			0,00	0,00	ADMINISTRACIÓN REGIONAL	EN SERVICIO	
CA-329			0,00	0,00	ADMINISTRACIÓN REGIONAL	EN SERVICIO	
CA-330			0,00	0,00	ADMINISTRACIÓN REGIONAL	EN SERVICIO	
FEVE			0,00	0,00	FEVE	EN SERVICIO	
RENFE			0,00	0,00	RENFE	EN SERVICIO	
			299,40	1,80			

2.2.- SUELO URBANO.

La gestión de la Revisión de las Normas Subsidiarias se basa en la aplicación de las técnicas de aprovechamiento tipo previstas en el Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1.992 (ver apartado 9.5 de la Memoria).

De acuerdo con dichas técnicas, la gestión de suelo público para sistemas locales descansa en su cesión por parte de los propietarios quienes conservan su aprovechamiento urbanístico.

En este contexto, los sistemas locales no implican una contabilización inversora por parte del Ayuntamiento que, no obstante, se pormenoriza para su justificación atendiendo a la clasificación del suelo.

2.2.1.- Sistemas locales de espacios libres.

La previsión de suelo destinado a espacios libres públicos en suelo clasificado como urbano es de 75.241 m² de los cuales 5.976 m² se encuentran gestionados.

Su valor intrínseco, una vez gestionados, se cuantifica a efectos únicamente, de incremento del Patrimonio Municipal, sin que esta cuantificación deba entenderse como obligación inversora en ningún caso.

En cuadro adjunto se resumen los datos relativos a estos sistemas locales de espacios libres en suelo urbano.

2.2.2.- Sistemas locales de equipamiento.

La previsión de suelo destinado a equipamiento comunitario en suelo clasificado como urbano es de 71.035 m² de los cuales 51.315 m² se encuentran gestionados.

Al igual que en el caso de los sistemas locales de espacios libres, su valor intrínseco, una vez gestionados, se cuantifica a efectos únicamente, de incremento del Patrimonio Municipal, sin que esta cuantificación deba entenderse como obligación inversora en ningún caso.

En cuadro adjunto se resumen los datos relativos a estos sistemas locales de espacios libres en suelo urbano.

2.2.3.- Viario.

Toda la obtención del viario previsto se imputa a cesiones mediante actuaciones sistemáticas y/o asistemáticas sin cuantificación de la superficie a obtener.

No obstante se considera necesario establecer previsiones inversoras para la gestión de suelos y urbanización de porciones de viario que aseguren y garanticen la continuidad de la trama urbana y la adecuada inserción de la misma, mediante actuaciones que complementen las propias de la evolución urbana. En cualquier caso, estas actuaciones municipales serían recuperables mediante la realización del patrimonio de aprovechamientos que las mismas comportasen.

SISTEMAS LOCALES.- EQUIPAMIENTO DE INTERES PUBLICO Y SOCIAL						
ÁREA	MANZANA	SUP. (m2)		PREVISION		AGENTE
		SISTEMA	ÁREA	PTAS.	EUROS	
R-12	12-22	364		0,000	0,0000	GESTIONADO/PUBLICO
	12-24	360		0,000	0,0000	GESTIONADO/PUBLICO
			724	0,000	0,0000	
R-22	22-0	2.807		0,000	0,0000	GESTIONADO/PUBLICO
			2.807	0,000	0,0000	
			3.531	0,000	0,0000	
SISTEMAS LOCALES.- EQUIPAMIENTO RELIGIOSO						
ÁREA	MANZANA	SUP. (m2)		PREVISION		AGENTE
		SISTEMA	ÁREA	PTAS.	EUROS	
R-6	6-14	750		0,0000	0,0000	GESTIONADO/PRIVADO
			750	0,000	0,0000	
R-9	9-9	943		0,000	0,0000	GESTIONADO/PRIVADO
			943	0,000	0,0000	
R-12	12-11	1.578		0,000	0,0000	GESTIONADO/PRIVADO
			1.578	0,000	0,0000	
R-13	13-3	566		0,000	0,0000	GESTIONADO/PRIVADO
			566	0,000	0,0000	
R-14	14-5	2.430		0,000	0,0000	GESTIONADO/PRIVADO
			2.430	0,000	0,0000	
R-19	19-6	1.499		0,000	0,0000	GESTIONADO/PRIVADO
			1.499	0,000	0,0000	
R-24	24-15	250		0,000	0,0000	GESTIONADO/PRIVADO
			250	0,000	0,0000	
			8.016	0,000	0,0000	
SISTEMAS LOCALES.- EQUIPAMIENTO POR ESPECIFICAR						
ÁREA	MANZANA	SUP. (m2)		PREVISION		AGENTE
		SISTEMA	ÁREA	PTAS.	EUROS	
R-13	13-1	2.464		9,856	0,0592	A GESTIONAR, CESIÓN
			2.464	9,856	0,0592	
R-19	19-0	6.597		26,398	0,1586	A GESTIONAR, CESIÓN
			6.597	26,398	0,1586	
R-24	24-0	7.382		29,528	0,1775	A GESTIONAR, CESIÓN
			7.382	29,528	0,1775	
			16.443	65,772	0,3953	

2.3.- SUELO URBANIZABLE.

Se delimitan diez y seis sectores que se identifican con la totalidad del suelo clasificado como urbanizable.

Uno de dichos sectores, el identificado con las siglas A-1, se encuentra actualmente en fase avanzada de ejecución, por lo que todas las actuaciones con incidencia sobre el mismo quedan fuera del presente estudio económico – financiero.

La superficie total afectada, prescindiendo de este sector en ejecución, es de 1.185.845 m².

La valoración de las actuaciones de urbanización se han realizado en base a los criterios contenidos en las instrucciones elaboradas por el Instituto Catalán del Suelo, considerándose todas ellas homogéneas y sobre un territorio isotrópico.

En la valoración se han excluido los aprovechamientos generadores de beneficios y cargas derivados de los bienes patrimoniales que pudieran encontrarse dentro de las delimitaciones de los suelos urbanizables.

Las previsiones de planeamiento parcial son repercutibles sobre la totalidad de titulares afectados por dicho planeamiento. No obstante, y ante la recomendable posibilidad de una iniciativa municipal al respecto con su correspondiente recuperación diferida en el tiempo, se contabilizan las partidas procedentes para obtener unas previsiones realistas y equilibradas.

De acuerdo con la legislación que ha servido de base para esta Revisión, no se contabilizan partidas por cargas de urbanización de cesiones de aprovechamientos.

Los cuadros adjuntos, de acuerdo con los criterios expresados, reflejan las previsiones económicas en el suelo clasificado como urbanizable.

SISTEMAS LOCALES.- ESPACIOS LIBRES						
ÁREA	MANZANA	SUP. (m2)		PREVISION		AGENTE
		SISTEMA	ÁREA	PTAS.	EUROS	
R-1	1-2	1.988		7,952	0,0478	A GESTIONAR, CESIÓN
	1-4	1.879		7,516	0,0452	A GESTIONAR, CESIÓN
	1-6	2.172		8,688	0,0522	A GESTIONAR, CESIÓN
	1-7	4.004		16,016	0,0963	A GESTIONAR, CESIÓN
			10.043	40,172	0,2414	
R-2	2-2	9.169		36,676	0,2204	A GESTIONAR, CESIÓN
			9.169	36,676	0,2204	
R-11	11-1	1.061		4,244	0,0255	A GESTIONAR, CESIÓN
			1.061	4,244	0,0255	
R-12	12-0	952		0,000	0,0000	GESTIONADO/PUBLICO
	12-10	4.714		18,856	0,1133	A GESTIONAR, CESIÓN
	12-19	4.657		18,628	0,1120	A GESTIONAR, CESIÓN
	12-22	8.056		32,384	0,1946	A GESTIONAR, CESIÓN
			18.419	69,868	0,4199	
R-18	18-1	4.290		17,160	0,1031	A GESTIONAR, CESIÓN
	18-2	2.585		10,340	0,0621	A GESTIONAR, CESIÓN
	18-5	3.025		12,104	0,0727	A GESTIONAR, CESIÓN
				9.901	39,604	0,2380
R-21	21-2	3.232		12,928	0,0777	A GESTIONAR, CESIÓN
			3.232	12,928	0,0777	
R-22	22-0	1.471		0,000	0,0000	GESTIONADO/PUBLICO
	22-1	779		0,000	0,0000	GESTIONADO/PUBLICO
			2.250	0,000	0,0000	
R-23	23-2	12.753		51,012	0,3095	A GESTIONAR, CESIÓN
	23-3	620		0,000	0,0000	GESTIONADO/PUBLICO
	23-4	1.428		5,712	0,0343	A GESTIONAR, CESIÓN
	23-5	2.154		0,000	0,0000	GESTIONADO/PUBLICO
	23-6	2.161		0,000	0,0000	GESTIONADO/PUBLICO
			19.692	56,724	0,3489	
R-24	24-1	1.032		4,128	0,0248	A GESTIONAR, CESIÓN
	24-2	317		1,268	0,0076	A GESTIONAR, CESIÓN
			1.349	5,396	0,0324	
			75.116	252,684	1,5186	

SISTEMAS LOCALES.- EQUIPAMIENTO DEPORTIVO						
ÁREA	MANZANA	SUP. (m2)		PREVISION		AGENTE
		SISTEMA	ÁREA	PTAS.	EUROS	
R-6	6-14	3.776		0,000	0,0000	GESTIONADO/PUBLICO
				3.776	0,000	0,0000
R-22	22-0	3.026		0,000	0,0000	GESTIONADO/PUBLICO
			3.026	0,000	0,0000	
R-24	24-15	2.827		11,308	0,0680	A GESTIONAR, CESIÓN
				2.827	11,308	0,0680
			9.629	11,308	0,0680	
SISTEMAS LOCALES.- EQUIPAMIENTO EDUCATIVO						
ÁREA	MANZANA	SUP. (m2)		PREVISION		AGENTE
		SISTEMA	ÁREA	PTAS.	EUROS	
R-12	12-0	19.663		0,000	0,0000	GESTIONADO/PRIVADO
			19.663	0,000	0,0000	
R-19	19-0	13.753		0,000	0,0000	GESTIONADO/PUBLICO
			13.753	0,000	0,0000	
			33.416	0,000	0,0000	

SUELO URBANIZABLE.- PLANEAMIENTO				
SECTOR	SUPERFICIE	PTAS.	EUROS	OBSERVACIONES
A-1				en ejecución
A-2	404.859	26.316	0,1582	
A-3	95.161	6.185	0,0372	
A-4	82.233	5.345	0,0321	
A-5	51.042	3.318	0,0189	
A-6	26.700	1.736	0,0104	
A-7	58.692	3.685	0,0221	
A-8	32.716	2.127	0,0128	
A-9	77.820	5.045	0,0303	
A-10	145.664	9.489	0,0569	
A-11	58.732	3.688	0,0222	
A-12	42.448	2.759	0,0166	
A-13	36.339	2.362	0,0142	
A-14	54.174	3.521	0,0212	
A-15	37.673	2.449	0,0147	
A-16	42.642	2.772	0,0167	
	1.242.695	80.775	0,4855	

SUELO URBANIZABLE.- EJECUCIÓN				
SECTOR	SUPERFICIE	PTAS.	EUROS	OBSERVACIONES
A-1				en ejecución
A-2	404.859	506.074	3.0415	
A-3	95.161	118.951	0.7149	
A-4	82.233	102.791	0.6178	
A-5	51.042	63.803	0.3635	
A-6	26.700	33.375	0.2006	
A-7	56.692	70.865	0.4258	
A-8	32.716	40.896	0.2458	
A-9	77.620	97.025	0.5831	
A-10	145.664	182.089	1.0943	
A-11	56.732	70.915	0.4262	
A-12	42.448	53.060	0.3189	
A-13	36.339	45.424	0.2730	
A-14	54.174	67.718	0.4070	
A-15	37.673	47.091	0.2830	
A-16	42.642	53.303	0.3203	
	1.242.695	1.553.369	9.3367	

3.- PRESUPUESTOS MUNICIPALES.

La cuantificación de los Presupuestos Municipales de los últimos cuatro años se expresa según el cuadro siguiente:

1998	160.139.000 pesetas
1999	190.559.091 pesetas
2000	349.099.846 pesetas
2001	284.609.120 pesetas

El crecimiento cuantitativo en términos absolutos resulta continuado, con la salvedad del año 2000 en el que se produce un salto imputable a dos operaciones de crédito formalizadas en el ejercicio.

Tomando como referencia el año 2001, la cantidad consignada con destino a urbanismo y arquitectura (432) asciende a 29.600.000 pesetas, lo que representa el 10,4 % del total y que podemos tomar como referencia para justificar la viabilidad de las previsiones recogidas en la Revisión de las Normas Subsidiarias.

Considerando el horizonte de ocho años, y en pesetas constantes, resulta una previsión global de 118.400.000 de pesetas para atender dichas previsiones sin acudir a operaciones de crédito, lo que resulta perfectamente compatible con las líneas presupuestarias mantenidas por la Corporación Municipal en los últimos años.

3.- PRESUPUESTOS MUNICIPALES.

La cuantificación de los Presupuestos Municipales de los últimos cuatro años se expresa según el cuadro siguiente:

1998	160.139.000 pesetas
1999	190.559.091 pesetas
2000	349.099.846 pesetas
2001	284.609.120 pesetas

El crecimiento cuantitativo en términos absolutos resulta continuado, con la salvedad del año 2000 en el que se produce un salto imputable a dos operaciones de crédito formalizadas en el ejercicio.

Tomando como referencia el año 2001, la cantidad consignada con destino a urbanismo y arquitectura (432) asciende a 29.600.000 pesetas, lo que representa el 10,4 % del total y que podemos tomar como referencia para justificar la viabilidad de las previsiones recogidas en la Revisión de las Normas Subsidiarias.

Considerando el horizonte de ocho años, y en pesetas constantes, resulta una previsión global de 118.400.000 de pesetas para atender dichas previsiones sin acudir a operaciones de crédito, lo que resulta perfectamente compatible con las líneas presupuestarias mantenidas por la Corporación Municipal en los últimos años.

2.4.- SUELO NO URBANIZABLE.

La Revisión de las Normas Subsidiarias no contempla ninguna actuación sobre suelo no urbanizable que vincule al estudio económico – financiero.

No obstante, en la línea de la inequívoca apuesta de la revisión por el medio – ambiente en general y por la conservación y mejora del suelo no urbanizable en particular parece aconsejable incluir, entre las previsiones sujetas a evaluación económica, dos intervenciones en este sentido y en esta clase de suelo:

- la recuperación medio – ambiental de los terrenos que sufren, o han sufrido, agresiones para la explotación de sus recursos naturales con alteración de sus condiciones iniciales y
- el tratamiento y mejora de entornos sujetos a especial protección.

La primera de ellas se refiere a los suelos que, clasificados como no urbanizables, se han incluido dentro de la categoría de especial protección y se identifican con las siglas NU-PE-2 siendo objeto de operaciones extractivas por la iniciativa privada. Las recuperaciones medio – ambientales expresamente contempladas en el artículo 7.3.3 de la Normativa.

La segunda se refiere al denominado Pozo Tremeo y su entorno, ámbito objeto de especial protección mediante su inclusión en el Catálogo de Espacios Libres con la identificación EC-20. La actuación, en este caso, se considera pública y como tal se contabiliza.

2.5.- PREVISIONES ATÍPICAS.

Este epígrafe comprende aquellas actuaciones que se estiman básicas para el desarrollo urbano previsto y en las que resulta irrelevante la clasificación del suelo sobre el que se sitúan, afectando incluso a una diversidad de categorías y clases, siendo su financiación atribuida a un agente atípico.

En este sentido, con fecha 30 de octubre del año 2.000, la Dirección General de Obras Hidráulicas y Calidad de las Aguas del Ministerio de Medio Ambiente aprobó el Proyecto denominado "Colectores Secundarios del Interceptor General del Saja – Besaya, Tramo El Cueto – Sorravides, Saneamiento General de la Cuenca del Sistema Fluvial Saja – Besaya" que comprende, entre otros, cinco colectores que se consideran fundamentales para el correcto saneamiento del territorio municipal.

Dichos colectores, denominados Fuente del Valle, Salin, El Cabo, Requejada 1 y Requejada 2, se han incorporado a la Revisión de las Normas Subsidiarias y figuran reflejados en el juego de planos nº 5 Redes.

La financiación de la actuación corre a cargo de la Administración del Estado y su gestión y dirección a la Confederación Hidrográfica del Norte.

Las cantidades imputadas y contabilizadas son las que figuran desglosadas en el Proyecto mencionado, especificándose por separado los presupuestos de ejecución material y los presupuestos de ejecución por contrata.

Hay que resaltar que el mismo Proyecto comprende actuaciones en otros municipios necesarias para el correcto funcionamiento de los colectores que nos ocupan tales como: impulsiones, depuradora etc. que no se evalúan por prestar servicio a una cuenca muy superior a la imputable a Polanco.

DENOMINACION	PREVISIONES ATÍPICAS		
	PEM (PTAS)	PC (PTAS)	PC (EUROS)
FUENTE DEL VALLE	118.972	189.749	1.0202
SALIN	160.381	228.903	1.3751
EL CABO	55.341	79.817	0.4797
REQUEJADA 1	41.427	59.107	0.3552
REQUEJADA 2	67.784	98.714	0.5812
	444.484	634.190	3.8115

4.- RESUMEN Y CONCLUSIÓN.

La clasificación y calificación del suelo y las expectativas de uso derivadas confieren a los suelos afectados un precio normalmente superior al que tendrían sin estas influencias.

Se genera con ello un sobrebeneficio, comúnmente denominado plusvalía, que no es atribuible a actuaciones del titular, ni del promotor, ni del constructor, sino al hecho de su situación legal y administrativa y al efecto positivo del conjunto de inversiones públicas y/o privadas acordadas con el planeamiento.

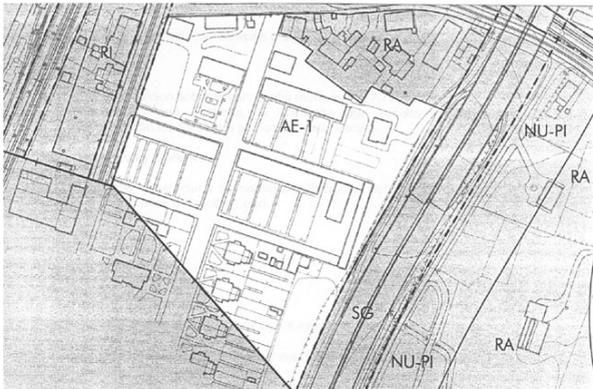
La valoración de este sobrebeneficio puede calcularse, en teoría, descontando del precio total de venta las cantidades correspondientes a las acciones de inversión y los gastos de financiación, planificación y gestión. La diferencia entre la cantidad que ha resultado de este proceso de sustracción y el valor no imputable a la condición de urbano del suelo (correspondiente al mejor uso alternativo) reflejaría el sobrebeneficio.

La participación de la administración actuante, normalmente municipal, en estas plusvalías aportan un beneficio adicional y contabilizable al genérico y abstracto de producción urbana como tal.

Sin que esta evaluación se refleje, por estimarse no necesaria para equilibrar las previsiones, se adjunta cuadro – resumen de lo anteriormente expuesto en el que se justifica el equilibrio económico – financiero de la Revisión de las Normas Subsidiarias en las que tiene su origen.

	MUNICIPAL		PÚBLICA		INICIATIVA			
	PTAS	EUROS	PTAS	EUROS	OTROS		CERRÓN	
SISTEMAS GENERALES	219.829	1.7994	2.900	0.0000	2.900	0.0000	0.0000	0.0000
SUELO URBANO	3.000	0.0000	3.000	0.0000	3.000	0.0000	3.000	0.0000
SUELO URBANIZABLE	3.000	0.0000	3.000	0.0000	3.000	0.0000	3.000	0.0000
SUELO NO URBANIZABLE	3.000	0.0000	3.000	0.0000	3.000	0.0000	3.000	0.0000
PREVISIONES ATÍPICAS	284.616	2.0222	284.190	2.0181	1.539.144	8.8812	625.761	3.7339

ÁREA ESPECÍFICA 1 (AE-1)



ÁREA ESPECÍFICA 1 (AE-1)

- 1.- Denominación:**
Barrio Obrero.
- 2.- Localización:**
Situado al Oeste del término municipal, limítrofe con el término de Torrelavega por el que continúa la ordenación, y comprendida entre la travesía de la carretera N-611 y la autovía A-67.
- 3.- Ámbito:**
Delimitado en la documentación gráfica y en esta ficha.
- 4.- Superficie:**
Según medición sobre la cartografía municipal: 27.775 m2.
Prevalecerá, no obstante, la medición que resulte de replanteo, transcripción topográfica o planos de mejor escala.
- 5.- Objetivos y Criterios:**
Mantener el carácter y fisonomía arquitectónica permitiendo la mejora de las condiciones de habitabilidad.
- 6.- Ordenación:**
La existente
- 7.- Parámetros:**
 - 1.- Edificabilidad materializable: La existente
 - 2.- Uso: Residencial compatible con todos los usos dotacionales.
 - 3.- Condiciones particulares: Todos los edificios se consideran catalogados con nivel de protección estructural, con prohibición expresa de las obras a que se refieren los apartados a) y c) del punto 3 del artículo 5.3.6. de estas Normas.

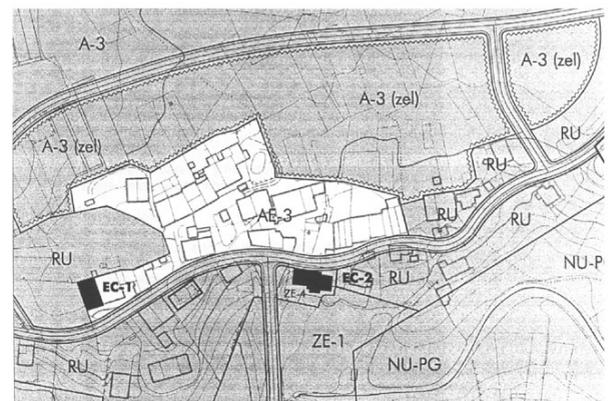
ÁREA ESPECÍFICA 2 (AE-2)



ÁREA ESPECÍFICA 2 (AE-2)

- 1.- Denominación:**
Quintana
- 2.- Localización:**
Situada al Oeste del término municipal, en las proximidades de la autovía A-67, con la particularidad de encontrarse a ambos márgenes de ésta con comunicación inferior a la misma.
- 3.- Ámbito:**
Delimitado en la documentación gráfica y en esta ficha.
- 4.- Superficie:**
Según medición sobre la cartografía municipal: 33.023 m2.
Prevalecerá, no obstante, la medición que resulte de replanteo, transcripción topográfica o planos de mejor escala.
- 5.- Objetivos y Criterios:**
Mantener el carácter y fisonomía arquitectónica permitiendo la mejora de las condiciones de habitabilidad y de la urbanización de los espacios libres.
- 6.- Ordenación:**
La existente en cuanto a edificación, admitiéndose un proyecto de urbanización integral del ámbito que mejore la calidad del entorno, y especialmente de los espacios libres sin merma de su superficie.
- 7.- Parámetros:**
 - 1.- Edificabilidad materializable: La existente
 - 2.- Uso: Residencial compatible con todos los usos dotacionales
 - 3.- Condiciones particulares: Todos los edificios se consideran catalogados con nivel de protección ambiental.

ÁREA ESPECÍFICA 3 (AE-3)



ÁREA ESPECÍFICA 3 (AE-3)

- 1.- Denominación:**
Núcleo urbano de Mar.
- 2.- Localización:**
Al Norte del término municipal, próximo al término de Miengo.
- 3.- Ámbito:**
Delimitado en la documentación gráfica y en esta ficha.
- 4.- Superficie:**
Según medición sobre la cartografía municipal: 10.704 m2.
Prevalecerá, no obstante, la medición que resulte de replanteo, transcripción topográfica o planos de mejor escala.
- 5.- Objetivos y Criterios:**
Mantener el carácter y fisonomía arquitectónica permitiendo la edificación sobre un parcelario singular.

6.- Ordenación:

La resultante de edificar el parcelario existente, siempre que la parcela soporte de edificación disponga de un frente mínimo de 4 metros a espacio público por el que se pueda acceder a la misma.

7.- Parámetros:

- 1.- Edificabilidad materializable: La resultante de aplicar las condiciones de sólido capaz establecidas en esta normativa
- 2.- Uso: Residencial compatible con todos los usos dotacionales
- 3.- Condiciones particulares: La Ordenanza Residencial Unifamiliar tendrá carácter subsidiario, prevaleciendo sobre ésta las reglas de colindancia establecidas en el artículo 3.2.10 y las contenidas en el Capítulo 4 del Título 5.- Áreas de conservación ambiental. En los casos de parcelas colindantes con otra u otras no edificadas se tomará como referencia la edificada más próxima a efectos de aplicación de las reglas de colindancia. En el supuesto que esta aplicación produzca diferentes alternativas o resultados poco deseables se recurrirá a la redacción y tramitación de Estudio de Detalle de promoción municipal.

AREA ESPECIFICA 4 (AE-4)**AREA ESPECIFICA 4 (AE-4)****1.- Denominación:**

Viviendas sociales 1ª fase.

2.- Localización:

Situada al Norte del término municipal, y al Sur de la Carretera Nacional 611, dentro de la zona correspondiente al barrio de San Pedro.

3.- Ámbito:

Delimitado en la documentación gráfica y en esta ficha.

4.- Superficie:

Según medición de parcela sobre cartografía municipal: 10.875 m2. Prevalecerá, no obstante, la medición que resulta de replanteo, transcripción topográfica o planos a mejor escala

5.- Objetivos y Criterios:

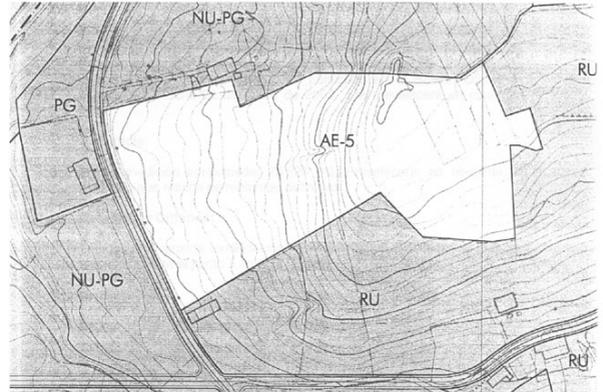
Mantener la ordenación y usos existentes.

6.- Ordenación:

La existente.

7.- Parámetros:

- 1.- Edificabilidad materializable: La existente.
- 2.- Uso: Residencial compatible con todos los usos dotacionales.

AREA ESPECIFICA 5 (AE-5)**ÁREA ESPECÍFICA 5 (AE-5)****1.- Denominación**

Viviendas sociales 2ª fase.

2.- Localización:

Situada al Norte del término municipal, y al Este de la carretera municipal que va desde la N-611 a la localidad de Polanco, dentro de la zona, correspondiente a la ladera oeste, del barrio de San Pedro.

3.- Ámbito:

Delimitado en la documentación gráfica y en esta ficha como transcripción del correspondiente a la modificación de las Normas Subsidiarias de Polanco aprobada por acuerdo de la Comisión Regional de Urbanismo de fecha 24 de noviembre de 2000 y publicado en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha 22 de enero de 2001, que prevalecerá en cualquier caso.

4.- Superficie:

Según medición aproximada: 25.520 m2. Prevalecerá, no obstante, la medición que resulte de replanteo definitivo.

5.- Objetivos y Criterios:

Los que motivaron la modificación de las Normas Subsidiarias de Polanco a que se refiere el punto 3 de esta ficha.

6.- Ordenación:

La que resulte del preceptivo Estudio de Detalle.

7.- Parámetros:

Los establecidos en la modificación de las Normas Subsidiarias a que se refiere el punto 3 de esta ficha.

ANEJO II.- EDIFICIOS Y ESPACIOS CATALOGADOS**EDIFICIOS Y ESPACIOS CATALOGADOS**

- | | |
|--------------------|---|
| FICHA EC-1: | Edificio de vivienda en Mar
NIVEL DE PROTECCIÓN - Estructural. |
| FICHA EC-2: | Capilla de San Miguel y Casa de Cultura en Mar
NIVEL DE PROTECCIÓN - Ambiental. |
| FICHA EC-3: | Ermita de San Pedro
NIVEL DE PROTECCIÓN - Integral. |
| FICHA EC-4: | Edificio de Escuelas de Rumoroso
NIVEL DE PROTECCIÓN - Integral. |
| FICHA EC-5: | Ermita de Santiago y edificaciones anejas
NIVEL DE PROTECCIÓN - Integral. |
| FICHA EC-6: | Iglesia de San Andrés.
NIVEL DE PROTECCIÓN - Integral. |
| FICHA EC-7: | Ermita de San Elías.
NIVEL DE PROTECCIÓN - Ambiental. |

- FICHA EC-8 **Iglesia de San Pedro Ad Vincula.**
NIVEL DE PROTECCIÓN - **Integral.**
- FICHA EC-9 **Casa Consistorial.**
NIVEL DE PROTECCIÓN - **Estructural.**
- FICHA EC-10 **Casa de Cultura.**
NIVEL DE PROTECCIÓN - **Estructural.**
- FICHA EC-11 **Edificio usos públicos.**
NIVEL DE PROTECCIÓN - **Integral.**
- FICHA EC-12 **Casa de Pereda.**
NIVEL DE PROTECCIÓN - **Integral.**
- FICHA EC-13 **Iglesia de San José.**
NIVEL DE PROTECCIÓN - **Estructural.**
- FICHA EC-14 **Iglesia de San Roque.**
NIVEL DE PROTECCIÓN - **Estructural.**
- FICHA EC-15 **Edificio de vivienda en Posadillo.**
NIVEL DE PROTECCIÓN - **Estructural.**
- FICHA EC-16 **Ermita de San Bernabé.**
NIVEL DE PROTECCION - **Ambiental.**
- FICHA EC-17 **Edificio de vivienda en Polanco.**
NIVEL DE PROTECCIÓN - **Ambiental.**
- FICHA EC-18 **Colegio de La Milagrosa.**
NIVEL DE PROTECCIÓN - **Ambiental.**
- FICHA EC-19 **Edificio de vivienda en Polanco.**
NIVEL DE PROTECCIÓN - **Estructural.**
- FICHA EC-20 **Entorno de Tremeo.**

EDIFICIOS CATALOGADOS

FICHA EC-2



Descripción: Capilla de San Miguel y Casa de Cultura

Dirección: Mar I-5

NIVEL DE PROTECCIÓN – **Ambiental**

EDIFICIOS CATALOGADOS

FICHA EC-1



Descripción: Edificio de vivienda en Mar

Dirección: Mar N-6

NIVEL DE PROTECCIÓN – **Estructural**

EDIFICIOS CATALOGADOS

FICHA EC-3



Descripción: Ermita de San Pedro

Dirección: Barrio de San Pedro

NIVEL DE PROTECCIÓN – **Integral**

EDIFICIOS CATALOGADOS

FICHA EC-4



Descripción: Edificio de Escuelas de Rumoroso
 Dirección: Barrio Las Escuelas N-14, Rumoroso
 NIVEL DE PROTECCIÓN – Integral

EDIFICIOS CATALOGADOS

FICHA EC-6



Descripción: Iglesia de San Andrés
 Dirección: Rumoroso, H-3
 NIVEL DE PROTECCIÓN – Integral

EDIFICIOS CATALOGADOS

FICHA EC-5



Descripción: Ermita de Santiago y edificaciones anejas
 Dirección: Mijares V-39
 NIVEL DE PROTECCIÓN – Integral

EDIFICIOS CATALOGADOS

FICHA EC-7



Descripción: Ermita de San Elías
 Dirección: Soña, F-2
 NIVEL DE PROTECCIÓN – Ambiental

EDIFICIOS CATALOGADOS

FICHA EC-8



Descripción: Iglesia de San Pedro Ad Vincula

Dirección: Polanco J-1

NIVEL DE PROTECCIÓN – Integral

EDIFICIOS CATALOGADOS

FICHA EC-10



Descripción: Casa de Cultura

Dirección: Polanco s/n

NIVEL DE PROTECCIÓN – Estructural

EDIFICIOS CATALOGADOS

FICHA EC-9



Descripción: Casa Consistorial

Dirección: Polanco s/n

NIVEL DE PROTECCIÓN – Estructural

EDIFICIOS CATALOGADOS

FICHA EC-11



Descripción: Edificio usos públicos

Dirección: La Iglesia K-1, Polanco

NIVEL DE PROTECCIÓN – Integral

EDIFICIOS CATALOGADOS

FICHA EC-12



Descripción: Casa de Pereda
 Dirección: La Cochera L-1, Polanco
 NIVEL DE PROTECCIÓN – Integral

EDIFICIOS CATALOGADOS

FICHA EC-14



Descripción: Iglesia de San Roque
 Dirección: Posadillo s/n
 NIVEL DE PROTECCIÓN – Estructural

EDIFICIOS CATALOGADOS

FICHA EC-13



Descripción: Iglesia de San José
 Dirección: Requejada s/n
 NIVEL DE PROTECCIÓN – Estructural

EDIFICIOS CATALOGADOS

FICHA EC-15



Descripción: Edificio de vivienda en Posadillo
 Dirección: San Roque F-2, Posadillo
 NIVEL DE PROTECCIÓN – Estructural

EDIFICIOS CATALOGADOS

FICHA EC-16



Descripción: Ermita de San Bernabé

Dirección: Rinconeda Q-16

NIVEL DE PROTECCIÓN – Ambiental

EDIFICIOS CATALOGADOS

FICHA EC-18



Descripción: Colegio de La Milagrosa

Dirección: Cochera, E-5, Polanco

NIVEL DE PROTECCIÓN – Ambiental

EDIFICIOS CATALOGADOS

FICHA EC-17



Descripción: Edificio de vivienda en Polanco

Dirección: La Iglesia, R-32.

NIVEL DE PROTECCIÓN – Ambiental

EDIFICIOS CATALOGADOS

FICHA EC-19



Descripción: Edificio de vivienda en Polanco

Dirección: La Peña E-33

NIVEL DE PROTECCIÓN – Estructural

ESPACIOS LIBRES CATALOGADOS FICHA EC-20



Descripción: Entorno del Pozo Tremeo

Situación: Rumoroso

R-10			0.074	
10-1	PG	4.398		
		4.958	1.70	8.480 1.40
R-11		2.970		
11-1	HA	1.931	0.50	897 0.20
		1.931		
R-12		516.739		
12-1	RL	3.343		
12-2	RL	2.782		
12-3	RL	26.715		
12-4	RL	13.727		
12-5	RL	8.458		
12-6	RL	14.952		
12-7	RL	19.607		
12-8	RL	6.557		
12-9	RL	31.076		
12-10	RL	4.962		
12-11	RL	6.261		
12-12	RL	9.722		
12-13	RL	8.368		
12-14	RL	23.227		
12-15	RL	29.069		
12-17	RL	18.500		
12-19	RL	2.777		
12-20	RL	5.488		
12-21	RL	10.102		
12-22	RL	2.674		
12-23	RL	8.898		
12-24	RL	11.541		
12-25	RL	5.624		
12-26	RL	8.901		
12-27	RL	21.902		
12-28	RL	10.442		
12-29	RL	6.332		
12-30	RL	7.458		
12-31	RL	9.999		
12-34	RL	16.612		
12-35	RL	10.541		
12-36	RL	10.726		
12-37	RL	2.728		
12-38	RL	31.462		
12-39	RL	17.842		
12-40	RL	15.439		
12-41	RL	36.608		
		480.295	0.55	108.440 0.20
R-13		76.250		
13-1	RL	25.427		
13-2	RL	16.901		
13-3	RL	14.766		
13-4	RL	6.201		
		87.648	0.55	21.587 0.20
R-14		133.493		
14-1	RL	24.868		
14-2	RL	6.805		
14-3	RL	10.600		
14-4	RL	6.562		
14-5	RL	7.458		
14-6	RL	1.673		
14-7	RL	7.644		
14-8	RL	4.064		
14-9	RL	1.194		
14-10	RL	13.746		
14-11	RL	1.358		
		86.327	0.25	20.714 0.20
R-15		8.588		
15-1	RA	6.764	0.55	3.720 0.13
		6.764		
R-16		59.594		
16-1	RL	13.062		
16-2	RL	26.619		
16-3	RL	6.478		
16-4	RL	3.750		
		49.888	0.55	17.681 0.20
R-17		38.588		
17-1	PG	6.880		
17-2	PG	2.970		
17-3	PG	21.582		
		30.337	1.70	51.641 1.41
R-18		73.700		
18-1	RA	27.850		
18-2	RA	6.365		
18-3	RA	2.722		
18-4	RA	1.259		
18-5	RA	7.782		
18-6	RA	10.313		
		53.381	0.55	27.626 0.30
R-19		134.055		
19-1	HA	21.574		
19-2	HA	13.411		
19-3	HA	19.842		
19-4	HA	9.244		
19-5	HA	10.407		
19-6	HA	10.632		
19-7	HA	2.936		
19-8	HA	838		
		85.056	0.50	49.781 0.30
R-20		291.020		
20-1	HA	171.206		
20-2	HA	29.784		
		291.020	1.00	20.320 1.00
R-21		32.670		
21-1	PG	37.590		
		37.590	1.70	64.205 1.50
R-22		24.882		
22-1	HA	2.781		
22-2	RA	5.778		
22-3	RA	11.698		
22-4	HA	1.541		
		21.777	0.50	13.220 0.35
R-23		219.193		
23-1	RL	1.007		
23-2	RL	3.232		
23-3	RL	3.966		
23-4	RL	1.750		
23-5	RL	19.477		
23-6	RL	11.629		
23-8	RL	6.078		
23-10	RL	6.906		
23-11	RL	6.782		
23-12	RL	11.011		
23-13	RL	13.950		
23-14	RL	15.552		
23-15	RL	19.444		
23-16	RL	7.141		
23-17	RL	16.685		
23-18	RL	12.300		
23-19	RL	3.016		
		168.653	0.50	63.320 0.20
R-24		155.286		
24-1	RL	1.531		
24-2	RL	778		
24-3	RL	1.008		
24-4	RL	1.551		
24-5	RL	17.209		
24-6	RL	12.264		
24-7	RL	7.965		
24-8	RL	7.694		
24-9	RL	6.532		
24-10	RL	12.147		
24-11	RL	4.900		
24-13	RL	2.425		
24-14	RL	1.732		
24-15	RL	13.516		
24-16	RL	20.500		
24-17	RL	4.500		
		118.944	0.50	41.670 0.25
R-25		15.522		
25-1	RL	5.726		
25-2	RL	8.458		
		12.214	0.25	4.275 0.20

ANEJO III.- CUADRO-RESUMEN DEL CÁLCULO DE APROVECHAMIENTO TIPO

R-1			70.105	
1-1	NO		4.398	
1-2	FR		5.462	
1-3	FR		7.615	
1-4	RI		1.805	
1-5	RI		3.047	
1-6	NO		10.270	
1-7	FR		3.973	
1-8	RI		1.922	
1-9	RI		668	
1-10	RI		6.873	
			47.317	2.30
				134.328 1.37
R-2			32.253	
2-1	RA		5.456	
2-2	HA		10.201	
			20.639	0.50
				11.362 0.30
R-3			31.034	
3-1	HA		36.095	
			30.680	1.00
				50.665 0.97
R-4			21.139	
4-1	R.J		21.139	
			24.638	0.35
				7.369 0.35
R-5			244.772	
5-1	PG		2.607	
5-2	PG		361.634	
5-3	PG		85.012	
5-4	PG		22.974	
5-5	PG		42.030	
5-6	PG		24.434	
			168.237	1.70
				330.152 1.35
R-6			169.528	
6-1	R.J		9.811	
6-2	R.J		14.048	
6-3	R.J		12.632	
6-4	R.J		14.598	
6-5	R.J		1.798	
6-6	R.J		18.257	
6-7	R.J		20.676	
6-8	R.J		1.967	
6-9	R.J		866	
6-10	R.J		20.272	
6-11	R.J		4.185	
6-12	R.J		5.421	
6-13	R.J		5.872	
6-14	R.J		4.851	
6-15	R.J		2.536	
6-16	R.J		2.279	
			145.620	0.35
				52.008 0.28
R-7			38.330	
7-1	PG		24.192	
7-2	PG		9.635	
			32.872	1.70
				57.532 1.56
R-8			41.129	
8-1	PG		23.777	
8-2	PG		5.273	
			34.600	1.70
				60.395 1.01
R-9			87.458	
9-2	R.J		24.541	
9-3	R.J		7.142	
9-4	R.J		3.014	
9-5	R.J		6.718	
9-6	R.J		4.203	
9-7	R.J		4.832	
9-8	R.J		3.107	
9-9	R.J		1.162	
9-10	R.J		753	
			73.284	0.35
				25.642 0.25

ANEJO IV.- FICHAS DEL SUELO URBANIZABLE

Ficha - ámbito de suelo urbanizable A-1

SITUACIÓN:



SUPERFICIE:

La superficie según la Memoria del Plan Parcial aprobado definitivamente el 2 de agosto de 2000 por la Comisión Regional de Urbanismo (C.R.U.).

USO:

El uso dominante será productivo.

APROVECHAMIENTO TIPO:

El aprovechamiento del sector es de 1 m²/m² según el Plan Parcial señalado.

COEFICIENTES DE PONDERACIÓN:

Todos los usos admisibles tienen idéntico coeficiente de ponderación igual a la unidad.

OBSERVACIONES:

- El ámbito delimitado constituye un único sector.
- Plan Parcial en ejecución.
- Todas las determinaciones del Plan Parcial aprobado por la C.R.U. el 2 de agosto de 2000 y sus modificaciones se consideran incorporadas a estas Normas.
- Las alteraciones que hubiera del planeamiento de este Sector se considerarán modificaciones de Plan Parcial y se tramitarán como tales.

Ficha - ámbito de suelo urbanizable A-2

SITUACIÓN:



SUPERFICIE:

La superficie según medición cartográfica es de 404.859 m².

Prevalecerán no obstante las mediciones que resulten de replanteo, transcripción topográfica o planos de mayor escala, que reflejen la superficie real de los suelos delimitados.

USO:

El uso dominante será productivo

APROVECHAMIENTO TIPO:

El aprovechamiento del sector será de 1 m²/m² aplicable a la superficie real del ámbito.

COEFICIENTES DE PONDERACIÓN:

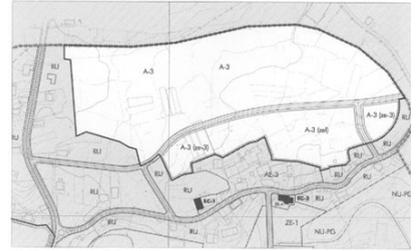
Todos los usos admisibles tienen idéntico coeficiente de ponderación igual a la unidad.

OBSERVACIONES:

- El ámbito delimitado constituye un único sector.
- Las edificaciones respetarán las servidumbres sectoriales que procedan y, en particular, las derivadas de la Ley de Costas.
- Dentro del ámbito se localiza una zona destinada a espacios libres cuyo emplazamiento y dimensión deben respetarse.

Ficha - ámbito de suelo urbanizable A-3

SITUACIÓN:



SUPERFICIE:

La superficie según medición cartográfica es de 95.161 m².

Prevalecerán no obstante las mediciones que resulten de replanteo, transcripción topográfica o planos de mayor escala, que reflejen la superficie real de los suelos delimitados.

USO:

El uso dominante será productivo

APROVECHAMIENTO TIPO:

El aprovechamiento del sector será de 0,7 m²/m² aplicable a la superficie real del ámbito y de la superficie de suelos de uso público.

COEFICIENTES DE PONDERACIÓN:

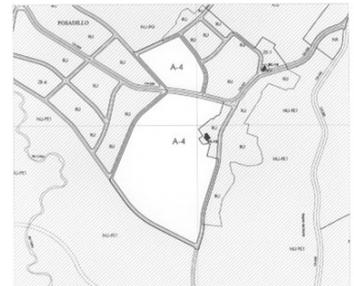
Todos los usos admisibles tienen idéntico coeficiente de ponderación igual a la unidad.

OBSERVACIONES:

- El ámbito delimitado constituye un único sector.
- La gestión de la primera Unidad de Ejecución que se realice dentro de este sector deberá resolver con cargo a la misma la conexión con la CA-232 que parte del vértice Suroeste del ámbito y discurre por suelo urbano, en el supuesto que la gestión propia del suelo urbano no hubiera resuelto dicha conexión anteriormente.
- Dentro del ámbito se localizan espacios libres y equipamientos cuyos emplazamientos y dimensiones deben respetarse

Ficha - ámbito de suelo urbanizable A-4

SITUACIÓN:



SUPERFICIE:

La superficie según medición cartográfica es de 82.233 m².

Prevalecerán no obstante las mediciones que resulten de replanteo, transcripción topográfica o planos de mayor escala, que reflejen la superficie real de los suelos delimitados.

USO:

El uso dominante será el residencial en vivienda unifamiliar aislada, adosado y/o en hilera, admitiéndose hasta un 25% del aprovechamiento lucrativo en residencial abierta con los usos individualizados contemplados en el artículo 4.2.1.

APROVECHAMIENTO TIPO:

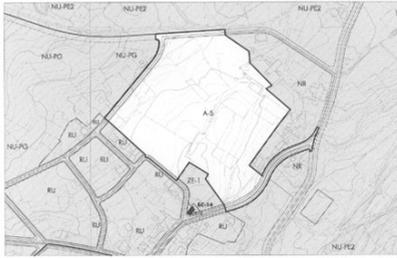
El aprovechamiento del sector será de 0,4 m²/m² aplicable a la superficie real del ámbito y de la superficie de suelos de uso público.

COEFICIENTES DE PONDERACIÓN:

Todos los usos admisibles tienen idéntico coeficiente de ponderación igual a la unidad.

OBSERVACIONES:

- El ámbito delimitado constituye un único sector.
- Los suelos colindantes con la CA-329, propiedad de la administración autonómica que sean excedentes de expropiación carecerán de aprovechamiento.
- Las edificaciones respetarán las servidumbres sectoriales que procedan y, en particular, las derivadas de su posición limítrofe con la CA-329.

Ficha - ámbito de suelo urbanizable **A-5****SITUACIÓN:****SUPERFICIE:**

La superficie según medición cartográfica es de 51.042 m2.

Prevalecerán no obstante las mediciones que resulten de replanteo, transcripción topográfica o planos de mayor escala, que reflejen la superficie real de los suelos delimitados.

USO:

El uso dominante será el residencial en vivienda unifamiliar aislada, adosado y/o en hilera, admitiéndose hasta un 25% del aprovechamiento lucrativo en residencial abierta con los usos individualizados contemplados en el artículo 4.2.1.

APROVECHAMIENTO TIPO:

El aprovechamiento del sector será de 0,4 m2/m2 aplicable a la superficie real del ámbito y de la superficie de suelos de uso público.

COEFICIENTES DE PONDERACIÓN:

Todos los usos admisibles tienen idéntico coeficiente de ponderación igual a la unidad.

OBSERVACIONES:

- El ámbito delimitado constituye un único sector.
- Los suelos colindantes con la CA-329, propiedad de la administración autonómica que sean excedentes de expropiación carecerán de aprovechamiento.
- Las edificaciones respetarán las servidumbres sectoriales que procedan y, en particular, las derivadas de su posición limítrofe con la CA-329.

Ficha - ámbito de suelo urbanizable **A-6****SITUACIÓN:****SUPERFICIE:**

La superficie según medición cartográfica es de 26.700 m2.

Prevalecerán no obstante las mediciones que resulten de replanteo, transcripción topográfica o planos de mayor escala, que reflejen la superficie real de los suelos delimitados.

USO:

El uso dominante será el residencial en vivienda unifamiliar aislada, adosado y/o en hilera, admitiéndose hasta un 25% del aprovechamiento lucrativo en residencial abierta con los usos individualizados contemplados en el artículo 4.2.1.

APROVECHAMIENTO TIPO:

El aprovechamiento del sector será de 0,4 m2/m2 aplicable a la superficie real del ámbito y de la superficie de suelos de uso público.

COEFICIENTES DE PONDERACIÓN:

Todos los usos admisibles tienen idéntico coeficiente de ponderación igual a la unidad.

OBSERVACIONES:

- El ámbito delimitado constituye un único sector.

Ficha - ámbito de suelo urbanizable **A-7****SITUACIÓN:****SUPERFICIE:**

La superficie según medición cartográfica es de 56.692 m2.

Prevalecerán no obstante las mediciones que resulten de replanteo, transcripción topográfica o planos de mayor escala, que reflejen la superficie real de los suelos delimitados.

USO:

El uso dominante será el residencial en vivienda unifamiliar aislada, adosado y/o en hilera, admitiéndose hasta un 25% del aprovechamiento lucrativo en residencial abierta con los usos individualizados contemplados en el artículo 4.2.1.

APROVECHAMIENTO TIPO:

El aprovechamiento del sector será de 0,4 m2/m2 aplicable a la superficie real del ámbito y de la superficie de suelos de uso público.

COEFICIENTES DE PONDERACIÓN:

Todos los usos admisibles tienen idéntico coeficiente de ponderación igual a la unidad.

OBSERVACIONES:

- El ámbito delimitado constituye un único sector.
- La gestión de la primera Unidad de Ejecución que se realice dentro de este sector deberá resolver con cargo a la misma la conexión con la CA-330 que parte del vértice Noreste del ámbito y discurre por suelo urbano, en el supuesto que la gestión propia del suelo urbano no hubiera resuelto dicha conexión anteriormente.

Ficha - ámbito de suelo urbanizable **A-8****SITUACIÓN:****SUPERFICIE:**

La superficie según medición cartográfica es de 32.716 m2.

Prevalecerán no obstante las mediciones que resulten de replanteo, transcripción topográfica o planos de mayor escala, que reflejen la superficie real de los suelos delimitados.

USO:

El uso dominante será el residencial en vivienda unifamiliar aislada, adosado y/o en hilera, admitiéndose hasta un 25% del aprovechamiento lucrativo en residencial abierta con los usos individualizados contemplados en el artículo 4.2.1.

APROVECHAMIENTO TIPO:

El aprovechamiento del sector será de 0,4 m2/m2 aplicable a la superficie real del ámbito y de la superficie de suelos de uso público.

COEFICIENTES DE PONDERACIÓN:

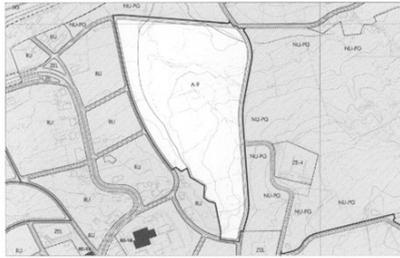
Todos los usos admisibles tienen idéntico coeficiente de ponderación igual a la unidad.

OBSERVACIONES:

- El ámbito delimitado constituye un único sector.
- La gestión de la primera Unidad de Ejecución que se realice dentro de este sector deberá resolver con cargo a la misma la conexión con la CA-330 que parte del vértice Noreste del ámbito y discurre por suelo urbano, en el supuesto que la gestión propia del suelo urbano no hubiera resuelto dicha conexión anteriormente.

Ficha - ámbito de suelo urbanizable A-9

SITUACIÓN:



SUPERFICIE:

La superficie según medición cartográfica es de 77.620 m2.

Prevalecerán no obstante las mediciones que resulten de replanteo, transcripción topográfica o planos de mayor escala, que reflejen la superficie real de los suelos delimitados.

USO:

El uso dominante será el residencial en vivienda unifamiliar aislada, adosado y/o en hilera, admitiéndose hasta un 25% del aprovechamiento lucrativo en residencial abierta con los usos individualizados contemplados en el artículo 4.2.1.

APROVECHAMIENTO TIPO:

El aprovechamiento del sector será de 0,4 m2/m2 aplicable a la superficie real del ámbito y de la superficie de suelos de uso público.

COEFICIENTES DE PONDERACIÓN:

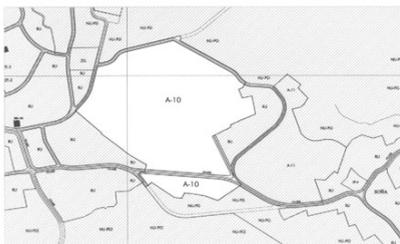
Todos los usos admisibles tienen idéntico coeficiente de ponderación igual a la unidad.

OBSERVACIONES:

- El ámbito delimitado constituye un único sector.
- El Cementerio situado en las proximidades del ámbito existe desde tiempo inmemorial por lo que no es de aplicación la servidumbre sectorial establecida en el Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria para nuevos cementerios. No obstante, las edificaciones residenciales guardarán una distancia mínima de 130 metros a dicho cementerio.

Ficha - ámbito de suelo urbanizable A-10

SITUACIÓN:



SUPERFICIE:

La superficie según medición cartográfica es de 145.664 m2.

Prevalecerán no obstante las mediciones que resulten de replanteo, transcripción topográfica o planos de mayor escala, que reflejen la superficie real de los suelos delimitados.

USO:

El uso dominante será el residencial en vivienda unifamiliar aislada, adosado y/o en hilera, admitiéndose hasta un 25% del aprovechamiento lucrativo en residencial abierta con los usos individualizados contemplados en el artículo 4.2.1.

APROVECHAMIENTO TIPO:

El aprovechamiento del sector será de 0,4 m2/m2 aplicable a la superficie real del ámbito y de la superficie de suelos de uso público.

COEFICIENTES DE PONDERACIÓN:

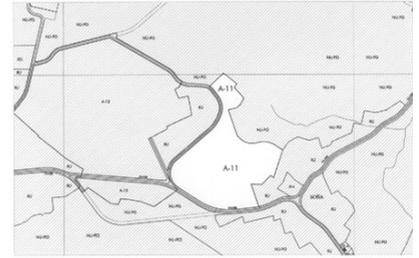
Todos los usos admisibles tienen idéntico coeficiente de ponderación igual a la unidad.

OBSERVACIONES:

- El ámbito delimitado constituye un único sector.
- El Cementerio situado en las proximidades del ámbito existe desde tiempo inmemorial por lo que no es de aplicación la servidumbre sectorial establecida en el Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria para nuevos cementerios. No obstante, las edificaciones residenciales guardarán una distancia mínima de 130 metros a dicho cementerio.

Ficha - ámbito de suelo urbanizable A-11

SITUACIÓN:



SUPERFICIE:

La superficie según medición cartográfica es de 56.732 m2.

Prevalecerán no obstante las mediciones que resulten de replanteo, transcripción topográfica o planos de mayor escala, que reflejen la superficie real de los suelos delimitados.

USO:

El uso dominante será el residencial en vivienda unifamiliar aislada, adosado y/o en hilera, admitiéndose hasta un 25% del aprovechamiento lucrativo en residencial abierta con los usos individualizados contemplados en el artículo 4.2.1.

APROVECHAMIENTO TIPO:

El aprovechamiento del sector será de 0,4 m2/m2 aplicable a la superficie real del ámbito y de la superficie de suelos de uso público.

COEFICIENTES DE PONDERACIÓN:

Todos los usos admisibles tienen idéntico coeficiente de ponderación igual a la unidad.

OBSERVACIONES:

- El ámbito delimitado constituye un único sector.
- Los suelos colindantes con la CA-328, propiedad de la administración autonómica que sean excedentes de expropiación carecerán de aprovechamiento.
- Las edificaciones respetarán las servidumbres sectoriales que procedan y, en particular, las derivadas de su posición limítrofe con la CA-328.

Ficha - ámbito de suelo urbanizable A-12

SITUACIÓN:



SUPERFICIE:

La superficie según medición cartográfica es de 42.448 m2.

Prevalecerán no obstante las mediciones que resulten de replanteo, transcripción topográfica o planos de mayor escala, que reflejen la superficie real de los suelos delimitados.

USO:

El uso dominante será el residencial en vivienda unifamiliar aislada, adosado y/o en hilera, admitiéndose hasta un 25% del aprovechamiento lucrativo en residencial abierta con los usos individualizados contemplados en el artículo 4.2.1.

APROVECHAMIENTO TIPO:

El aprovechamiento del sector será de 0,4 m2/m2 aplicable a la superficie real del ámbito y de la superficie de suelos de uso público.

COEFICIENTES DE PONDERACIÓN:

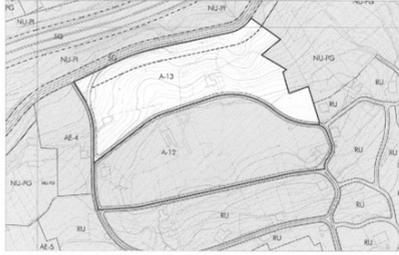
Todos los usos admisibles tienen idéntico coeficiente de ponderación igual a la unidad.

OBSERVACIONES:

- El ámbito delimitado constituye un único sector.

Ficha - ámbito de suelo urbanizable **A-13**

SITUACIÓN:



SUPERFICIE:

La superficie según medición cartográfica es de 36.339 m2.

Prevalecerán no obstante las mediciones que resulten de replanteo, transcripción topográfica o planos de mayor escala, que reflejen la superficie real de los suelos delimitados.

USO:

El uso dominante será el residencial en vivienda unifamiliar aislada, adosado y/o en hilera, admitiéndose hasta un 25% del aprovechamiento lucrativo en residencial abierta con los usos individualizados contemplados en el artículo 4.2.1.

APROVECHAMIENTO TIPO:

El aprovechamiento del sector será de 0,4 m2/m2 aplicable a la superficie real del ámbito y de la superficie de suelos de uso público.

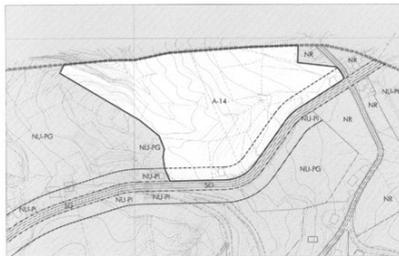
COEFICIENTES DE PONDERACIÓN:

Todos los usos admisibles tienen idéntico coeficiente de ponderación igual a la unidad.

OBSERVACIONES:

- El ámbito delimitado constituye un único sector.
- Los suelos colindantes con la CN-611, propiedad de la administración del Estado que sean excedentes de expropiación carecerán de aprovechamiento.
- Las edificaciones respetarán las servidumbres sectoriales que procedan y, en particular, las derivadas de su posición limitrofe con la CN-611.

SITUACIÓN:



SUPERFICIE:

La superficie según medición cartográfica es de 54.174 m2.

Prevalecerán no obstante las mediciones que resulten de replanteo, transcripción topográfica o planos de mayor escala, que reflejen la superficie real de los suelos delimitados.

USO:

El uso dominante será el residencial en vivienda unifamiliar aislada, adosado y/o en hilera, admitiéndose hasta un 25% del aprovechamiento lucrativo en residencial abierta con los usos individualizados contemplados en el artículo 4.2.1.

APROVECHAMIENTO TIPO:

El aprovechamiento del sector será de 0,4 m2/m2 aplicable a la superficie real del ámbito y de la superficie de suelos de uso público.

COEFICIENTES DE PONDERACIÓN:

Todos los usos admisibles tienen idéntico coeficiente de ponderación igual a la unidad.

OBSERVACIONES:

- El ámbito delimitado constituye un único sector.
- Los suelos colindantes con la CN-611, propiedad de la administración del Estado que sean excedentes de expropiación carecerán de aprovechamiento.
- Las edificaciones respetarán las servidumbres sectoriales que procedan y, en particular, las derivadas de su posición limitrofe con la CN-611.

Ficha - ámbito de suelo urbanizable **A-15**

SITUACIÓN:



SUPERFICIE:

La superficie según medición cartográfica es de 37.673 m2.

Prevalecerán no obstante las mediciones que resulten de replanteo, transcripción topográfica o planos de mayor escala, que reflejen la superficie real de los suelos delimitados.

USO:

El uso dominante será el residencial en vivienda unifamiliar aislada, adosado y/o en hilera.

APROVECHAMIENTO TIPO:

El aprovechamiento del sector será de 0,4 m2/m2 aplicable a la superficie real del ámbito y de la superficie de suelos de uso público.

COEFICIENTES DE PONDERACIÓN:

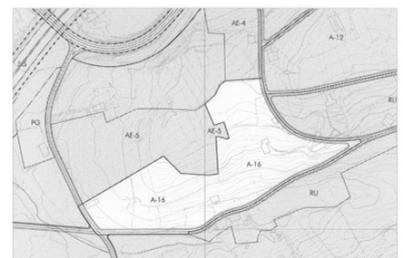
Todos los usos admisibles tienen idéntico coeficiente de ponderación igual a la unidad.

OBSERVACIONES:

- El ámbito delimitado constituye un único sector.

Ficha - ámbito de suelo urbanizable **A-16**

SITUACIÓN:



SUPERFICIE:

La superficie según medición cartográfica es de 42.642 m2.

Prevalecerán no obstante las mediciones que resulten de replanteo, transcripción topográfica o planos de mayor escala, que reflejen la superficie real de los suelos delimitados.

USO:

El uso dominante será el residencial en vivienda unifamiliar aislada, adosado y/o en hilera.

APROVECHAMIENTO TIPO:

El aprovechamiento del sector será de 0,4 m2/m2 aplicable a la superficie real del ámbito y de la superficie de suelos de uso público.

COEFICIENTES DE PONDERACIÓN:

Todos los usos admisibles tienen idéntico coeficiente de ponderación igual a la unidad.

OBSERVACIONES:

- El ámbito delimitado constituye un único sector.

ANEJO V.- EQUIPAMIENTOS EN SUELO URBANO

Los equipamientos y dotaciones previstos en la Revisión de las Normas Subsidiarias responden al listado que figura en cuadro – resumen adjunto en el que, por columnas, se especifica:

- Área de reparto a que se adscriben.
- Denominación o manzana en que se localizan.
- Adscripción a la estructura general y orgánica del territorio (SG).
- Adscripción al sistema local de espacios libres (ZEL).
- Adscripción al sistema local de equipamientos deportivos (ZE-1).
- Adscripción al sistema local de equipamientos educativos (ZE-2).
- Adscripción al sistema local de equipamientos de interés público y social (ZE-3).
- Adscripción al sistema local de equipamientos religiosos (ZE-4).
- Adscripción al sistema local de equipamientos especiales (ZE-5).
- Adscripción al sistema local de equipamientos por especificar (ZE-6).

Estos equipamientos son independientes de los sistemas locales a establecer por el planeamiento parcial en cada uno de los sectores de suelo urbanizable.

Su situación específica respecto de la gestión de suelo (gestionado / a gestionar) se refleja en el estudio económico financiero de la Revisión, donde también se expresa el carácter privado de aquellos que tienen tal consideración siendo públicos los restantes.

En cada rubro resumen independiente se justifica el cumplimiento del estándar de 5 m² de suelo por habitante para sistema general de espacios libres en función de las previsiones de población, tanto referido al suelo urbano como al suelo urbanizable.

DEMANDA DE SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES							
SUELO URBANO							
						habitantes	esp. libres
situación inicial						3.806	19.030
previsión de crecimiento						2.954	14.770
totales						6.760	33.800
DEMANDA DE SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES							
SUELO URBANIZABLE							
sector	superficie	densidad	viviendas	habitantes	esp. libres		
A-4	82.233	30	247	789	3.947		
A-5	51.042	30	153	490	2.450		
A-6	26.700	30	80	256	1.282		
A-7	56.692	30	170	544	2.721		
A-8	32.716	30	98	314	1.570		
A-9	77.620	30	233	745	3.726		
A-10	145.664	30	437	1.398	6.992		
A-11	56.732	30	170	545	2.723		
A-12	42.448	30	127	408	2.038		
A-13	36.339	30	109	349	1.744		
A-14	54.174	30	163	520	2.600		
A-15	37.673	30	113	362	1.808		
A-16	42.642	30	128	409	2.047		
totales	742.675		2.228	7.130	35.648		
PREVISIÓN DE SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES							
		sistema	superficie				
SG-EL-3			10.081				
SG-EL-9			31.703				
SG-EL-10			18.657				
SG-EL-11			17.480				
SG-EL-12			7.011				
total			84.932				

CUADRO - RESUMEN DE EQUIPAMIENTOS Y DOTACIONES										
área	mnzna	SG	ZEL	ZE-1	ZE-2	ZE-3	ZE-4	ZE-5	ZE-6	
R-0	EL-3	10.081								
	EL-9	31.703								
	EL-10	18.657								
	EL-11	17.480								
	EL-12	7.011								
R-1	1-2		1.988							
	1-4		1.879							
	1-6		2.172							
	1-7		4.004							
R-2	2-2		9.169							
	R-6	6-14		3.776						
	6-14						750			
R-9	9-9						943			
R-11	11-1		1.061							
R-12	12-0		952							
	12-0				19.663					
	12-10		4.714							
	12-11						1.578			
	12-19		4.657							
	12-22					364				
	12-22		8.096							
	12-24					360				
R-13	13-1									2.464
	13-3						566			
R-14	14-5					2.430				
R-18	18-1		4.290							
	18-2		2.585							
	18-5		3.026							
R-19	19-0			13.753						
	19-0									6.597
	19-6						1.499			
R-21	21-2		3.232							
R-22	22-0		1.471							
	22-0			3.026						
	22-0					2.807				
	22-1		779							
R-23	23-2		12.753							
	23-3		620							
	23-4		1.428							
	23-5		2.154							
	23-6		2.161							
	23-9		576							
R-24	24-0									7.382
	24-1		1.032							
	24-2		317							
	24-15			2.827						
	24-15						250			
totales		84.932	75.116	9.629	33.416	3.531	8.016			16.443

ANEJO VI.- JUSTIFICACIÓN DE DELIMITACIÓN DE NÚCLEOS RURALES

Como se expresa en la Memoria, la Revisión de las Normas Subsidiarias delimita cuatro categorías de suelo no urbanizable atendiendo a las definiciones contenidas en la Ley de Cantabria 9/1994 sobre Usos del Suelo en Medio Rural. Una de estas categorías está constituida por los núcleos rurales que responden a la conveniencia de concentrar los usos económicos y residenciales en ámbitos debidamente delimitados.

En el contexto del conjunto de la Revisión de las Normas Subsidiarias, estos núcleos rurales adquieren una notable importancia cualitativa por cuanto suponen, junto con las corolas de 50 m. en torno a los suelos urbanos residenciales, la única posibilidad de edificación por la iniciativa privada sobre el suelo no urbanizable. Cuantitativamente los 354.413 m² delimitados representan solamente el 2 % de la superficie total del Municipio.

Para la definición y delimitación de los núcleos se consideran las determinaciones contenidas en los artículos 8 y 9 de la mencionada Ley 9/1994 de cuya lectura se concluye:

- que la configuración de los núcleos rurales corresponde al planeamiento municipal,
- que la precisión de los requisitos necesarios para que una agrupación poblacional pueda ser considerada núcleo rural corresponde también al planeamiento municipal,
- que la condición de núcleo rural se adquiere por la mera concurrencia de los requisitos definidos en el planeamiento, si bien su operatividad exige su delimitación precisa.

Con estas premisas, se consideran como núcleos rurales, en esta Revisión, las agrupaciones existentes superiores a cinco viviendas con superficie de parcela media adscrita, para cada una de ellas, inferior a la unidad mínima de cultivo incrementada en un diez por ciento, una densidad mínima de 1,5 viv/ha sobre el suelo consolidado y una consolidación mínima del 33,33% sobre todo el suelo delimitado.

Para la delimitación precisa de esta categoría se ha tomado como base la transcripción de los parcelarios catastrales sobre la cartografía disponible.

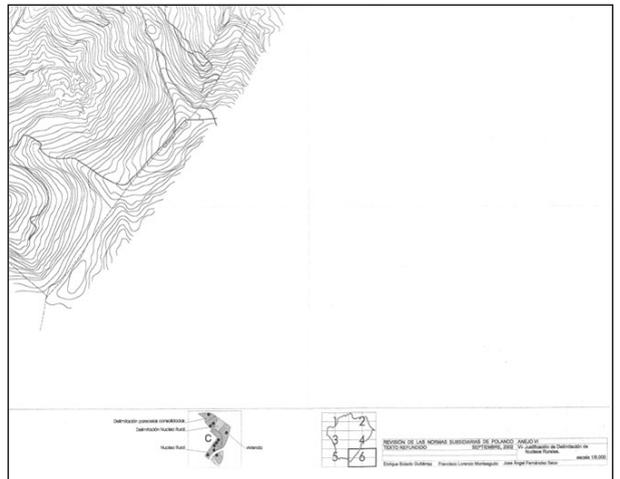
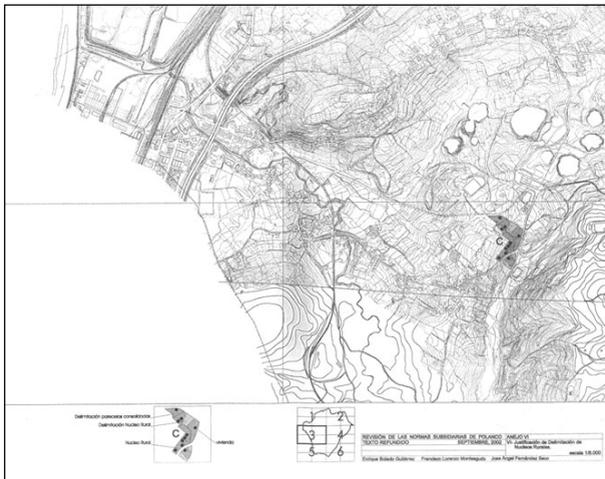
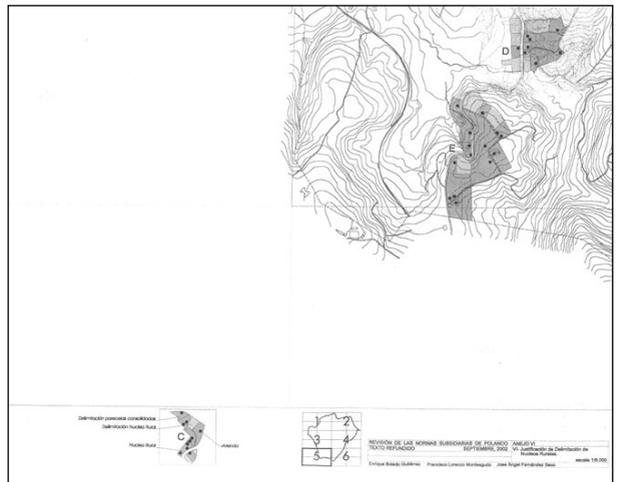
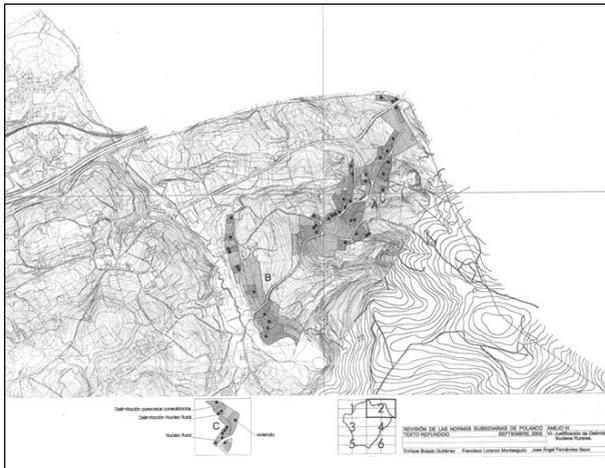
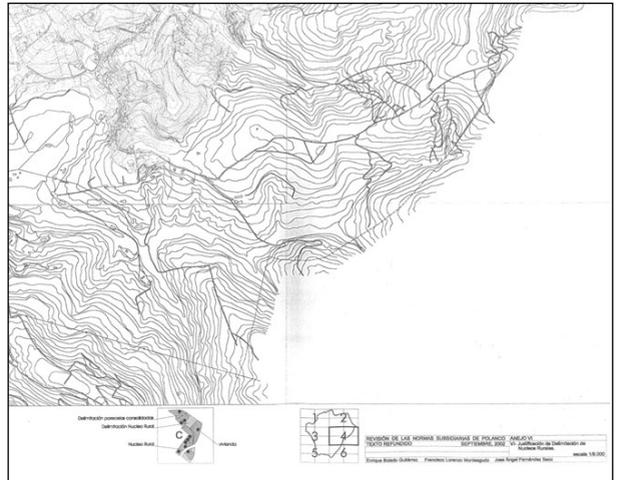
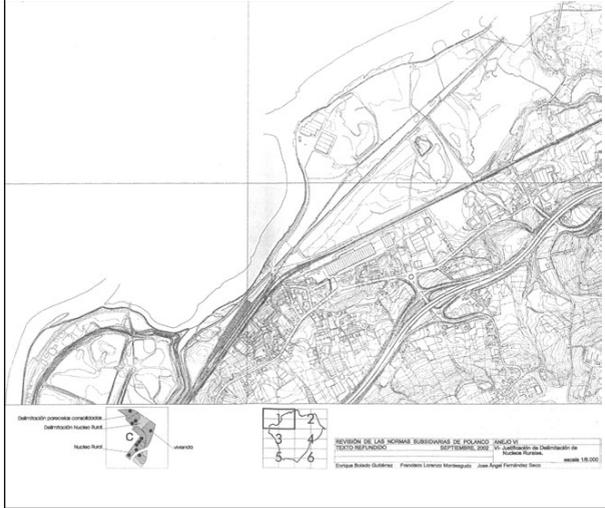
El cuadro adjunto expresa la cuantificación de los criterios contenidos en la definición anterior referidos a cada uno de los núcleos delimitados y a su conjunto conforme al orden siguiente:

- Núcleo: se identifica mediante letra en correspondencia con la identificación que figura en planos.
- Superficie total: corresponde a la superficie total delimitada para cada ámbito.
- Superficie consolidada: corresponde a la superficie suma de las parcelas catastrales soporte de edificación.
- % relación porcentual entre las superficies totales y consolidadas.
- Viviendas: número de viviendas existentes en cada núcleo delimitado.
- Parcela media: relación entre la superficie consolidada y el número de viviendas.

núcleo	superficies (m2)		%	viviendas	parcela media
	total	consolidada			
A	119.506	53.234	44,55	31	1.717
B	65.663	26.231	39,95	11	2.385
C	18.517	14.749	79,65	10	1.475
D	45.020	34.393	76,39	8	4.299
E	105.707	84.550	79,99	14	6.039
totales	354.413	213.157	60,14	74	2.881

En planos adjuntos se refleja:

- delimitación de los núcleos rurales,
- localización de las edificaciones existentes y
- tramado sobre parcela que se suponen adscritas a las edificaciones existentes.



ANEJO VII.- JUSTIFICACIÓN DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO

La propuesta de delimitación de suelos urbanos contenida en la Revisión de las Normas Subsidiarias responde a principios estratégicos, con independencia de atender a la existencia de servicios y al grado de consolidación de acuerdo con lo establecido en la legislación urbanística.

Los principios estratégicos tomados como referencia pretenden romper la inercia de crecimiento a lo largo de las infraestructuras existentes, sobre todo carreteras y caminos, en la mayoría de los casos ajenas a la actividad urbanizadora municipal y a cualquier intención de creación de una trama urbana coherente. Esta estrategia no pretende ignorar la existencia de dichas infraestructuras, por el contrario se intenta su integración mediante la creación de una malla de segundo orden que parte de ellas (ver Memoria 9.4.- Trama Viaria) para ganar las traseras del parcelario edificado, lo que reclama, para su reurbanización, una estructura nueva viaria muy sólida ortogonal a la existente y una "colonización" de las segundas y terceras líneas de parcela a las que se accede mediante dicha nueva estructura.

El artículo 10 del RDL 1/1992 establece que tendrán la consideración de suelo urbano los terrenos que tengan su ordenación consolidada por ocupar la edificación, al menos, dos terceras partes de los espacios aptos para la misma, según la ordenación que el planeamiento general establezca.

La existencia de servicios, reflejados en la documentación gráfica de la Información Urbanística y en juego 5.- Redes, puede, por sí sola, justificar la clasificación como suelos urbanos. No obstante se recurre a la justificación de las delimitaciones realizadas mediante el grado de consolidación referido anteriormente por considerarlo suficiente determinándose el mismo en atención a los criterios siguientes:

- se identifica "parcela consolidada" con "parcela catastral edificada"
- los equipamientos y dotaciones pertenecientes a sistemas locales existentes y/o previstos se consideran suelos consolidados
- se toman como bases de referencia las delimitaciones de áreas de reparto consideradas para el cálculo del aprovechamiento tipo
- las mediciones se realizan sobre cartografía municipal sin actualizar estableciéndose un margen de error del 10% sobre la superficie consolidada
- el parcelario se obtiene por transcripción de la cartografía catastral sobre la cartografía municipal estableciéndose un margen de error del 20% sobre la medición de la superficie consolidada.

En planos adjuntos se refleja, para cada núcleo de población delimitado como suelo urbano, los suelos que se consideran consolidados, las delimitaciones de manzanas establecidas en la ordenación y las delimitaciones de suelo urbano.

En tablas independientes se reflejan las mediciones correspondientes y el cálculo de consolidación, de acuerdo con los criterios expuestos.

LA DESEADA			
R-7	7-1	PG	24 702 15 166
	7-2	PG	3 085 -
			32 812 15 166
R-8	8-1	PG	41 725 19 887
	8-2	PG	3 222 2 642
			38 567 20 294
67,78			

MAR			
R-6	6-1	RL	186 899 10 811
	6-2	RL	4 048 7 823
	6-3	RL	3 052 5 736
	6-4	RL	4 505 4 156
	6-5	RL	1 756 1 756
	6-6	RL	8 357 9 030
	6-7	RL	20 676 3 271
	6-8	RL	1 497 1 497
	6-9	RL	1 684 -
	6-10	RL	22 272 1 253
	6-11	RL	4 164 3 449
	6-12	RL	5 431 3 431
	6-13	RL	5 672 -
	6-14	RL	4 851 3 083
	6-15	RL	2 058 1 608
	6-16	RL	2 272 -
ZE			8 456 8 456
			158 481 80 650
R-26	26-1	RL	5 770 5 441
	26-2	RL	8 488 5 855
			2 214 11 334
AE-3			10 703 10 703
			10 703 10 703
73,58			

POLANCO			
R-11	11-1	RA	3 915 -
			1 631 1 061
			1 001 1 061
			2 662 1 061
R-12	12-1	RL	6 758 1 945
	12-2	RL	2 352 2 352
	12-3	RL	26 715 9 084
	12-4	RL	3 727 1 425
	12-5	RL	8 488 4 959
	12-6	RL	4 592 8 563
	12-7	RL	2 862 9 032
	12-8	RL	8 537 6 537
	12-9	RL	31 075 15 676
	12-10	RL	4 383 4 383
	12-11	RL	6 281 4 611
	12-12	RL	5 722 3 994
	12-13	RL	5 548 5 025
	12-14	RL	33 779 17 781
	12-15	RL	28 069 12 074
12-16	RL	8 562 12 414	
12-17	RL	3 777 3 777	
12-18	RL	5 498 -	
72,24			

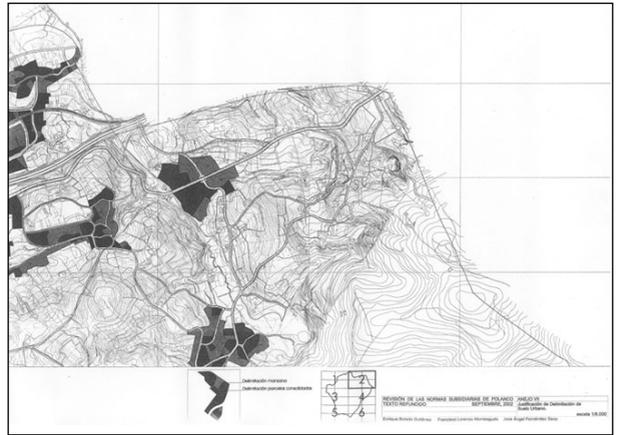
POLANCO			
12-21	RL	12 768 4 857	
12-22	RL	3 618 1 924	
12-23	RL	8 536 3 668	
12-24	RL	11 541 3 670	
12-25	RL	5 824 2 456	
12-26	RL	3 921 8 253	
12-27	RL	21 903 2 736	
12-28	RL	12 478 4 456	
12-29	RL	3 302 7 392	
12-30	RL	1 458 -	
12-31	RL	3 856 7 734	
12-34	RL	18 672 -	
12-35	RL	15 541 13 140	
12-33	RL	12 779 6 887	
12-37	RL	2 738 2 128	
12-38	RL	31 453 14 233	
12-39	RL	11 843 17 643	
12-42	RL	15 459 5 584	
12-43	RL	36 629 18 052	
ZE		42 383 40 383	
			511 658 287 310
R-19			8 568
15-1	RA	3 734 6 784	
			8 754 6 782
72,24			

POSADILLO			
R-24	24-1	RL	165 338 1 531
	24-2	RL	778 778
	24-3	RL	1 002 459
	24-4	RL	1 331 1 361
	24-5	RL	17 206 6 653
	24-6	RL	12 204 2 505
	24-7	RL	7 659 2 822
	24-8	RL	7 684 4 160
	24-9	RL	3 328 3 587
	24-10	RL	12 967 2 311
	24-12	RL	4 956 1 544
	24-13	RL	2 425 2 133
	24-14	RL	1 732 1 431
	24-15	RL	13 515 6 091
	24-16	RL	22 562 15 974
	24-17	RL	4 130 4 130
ZE		11 808 11 828	
			152 752 75 416
72,28			

REQUEJADA			
R-1	1-1	R	4 958 4 413
	1-7	R	8 454 4 533
	1-3	R	7 515 7 515
	1-4	R	1 366 749
	1-5	R	3 997 1 894
	1-6	R	12 713 4 964
	1-7	R	3 573 3 373
	1-8	R	1 922 1 632
	1-9	R	629 659
	1-10	R	8 671 6 670
	ZE		12 040 10 040
R-2			32 222
R-2	2-1	RA	5 498 4 738
	2-2	RA	15 201 5 188
	ZE		8 189 9 188
			28 878 19 053
R-3			51 534
R-1	3-1	PA	30 085 50 085
			50 085 50 085
R-4			21 130
R-4	4-1	RL	21 139 17 565
			21 139 17 565
R-5			744 726
R-5	5-1	PG	3 627 3 627
	5-2	PG	36 087 26 350
	5-3	PG	65 673 26 476
	5-4	PG	23 314 20 426
	5-5	PG	42 092 12 834
	5-6	PG	24 434 11 145
			194 320 126 829
R-16	16-1	RL	55 924 -
	16-2	RL	13 063 13 063
	16-3	RL	26 678 12 182
	16-4	RL	6 418 2 674
	16-5	RL	3 785 820
			42 883 28 132
R-17	17-1	PG	36 568 5 859
	17-2	PG	3 916 2 916
	17-3	PG	21 562 7 124
			30 377 15 920
R-18			78 758
R-18	18-1	RA	22 662 32 204
	18-2	RA	5 395 5 383
	18-3	RA	2 722 1 589
	18-4	RA	1 249 1 249
	18-5	RA	1 182 1 182
	18-6	RA	12 313 3 259
	ZE		8 921 8 921
R-19	19-1	HA	154 056 -
	19-2	RA	21 874 9 230
	19-3	RA	12 411 9 257
	19-4	RA	11 847 10 545
	19-5	RA	5 244 2 454
	19-6	RA	12 497 1 648
	19-7	RA	11 682 1 365
	19-8	RA	7 593 4 546
	19-9	RA	626 300
	ZE		21 242 11 240
			106 296 57 684
R-20	20-1	PA	201 222 111 295
	20-2	PA	28 764 -
			201 222 111 295
R-21			41 622
R-21	21-1	PG	37 652 37 650
	ZE		2 232 2 232
			41 683 40 882
AE-1			27 775 27 775
			27 775 27 775
85,48			

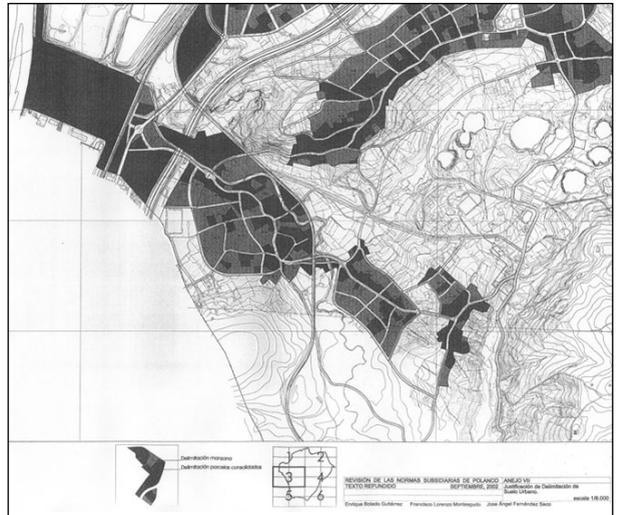
RINCONEDA			
R-22		RA	44.982
	22-1	RA	2.791 2.781
	22-2	RA	5.716 5.716
	22-3	RA	11.699 3.256
	22-4	RA	5.841 2.219
	ZE		8.003 8.063
			35.800 22.111
R-23			215.183
	23-1	RU	1.077 1.007
	23-2	RU	3.325 1.380
	23-3	RU	3.965 3.963
	23-4	RU	1.222 1.752
	23-5	RU	24.217 13.189
	23-6	RU	17.659 12.381
	23-9	RU	6.018 2.233
	23-10	RU	6.636 6.609
	23-11	RU	5.712 4.170
	23-12	RU	7.011 4.980
	23-13	RU	3.965 5.671
	23-14	RU	26.520 1.261
	23-15	RU	15.444 0
	23-16	RU	7.711 4.321
	23-17	RU	16.599 4.369
	23-18	RU	12.320 5.366
	23-19	RU	3.040 0
	ZE		12.982 19.992
			185.345 63.459
AE-2			32.073 33.073
			33.023 33.023

75,72



RUMOROSO			
R-14			103.863
	14-1	RU	24.999 11.767
	14-2	RU	6.803 6.663
	14-3	RU	10.966 5.027
	14-4	RU	9.902 2.370
	14-5	RU	7.458 1.964
	14-6	RU	1.973 1.973
	14-7	RU	7.044 0
	14-8	RU	4.094 3.145
	14-9	RU	1.751 1.794
	14-10	RU	12.745 10.423
	14-11	RU	1.509 1.359
	ZE		2.430 2.430
			68.237 49.117

71,86

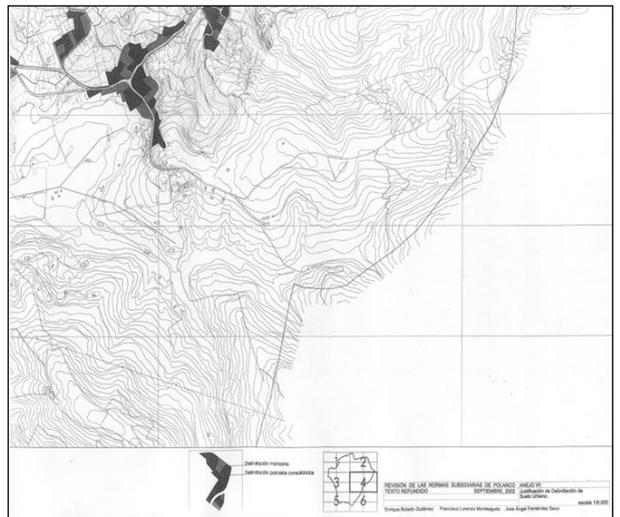


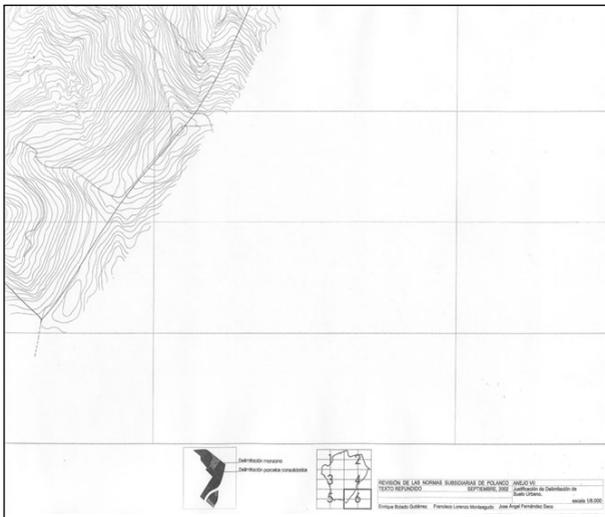
SAN PEDRO			
R-8			87.458
	8-2	HU	24.811 14.024
	8-3	RU	17.42 4.569
	8-4	RU	5.914 5.914
	8-5	RU	8.718 2.007
	8-6	HU	4.313 2.981
	8-7	RU	4.202 4.837
	8-8	RU	4.927 0
	8-9	RU	1.724 1.104
	8-10	RU	753 753
	77		943 543
			74.207 37.153
R-10			5.074
	10-1	PG	4.988 2.627
			4.988 2.627
AE-4			10.876 10.876
			10.876 10.876
AE-5			25.211 25.211
			25.211 25.211

85,67

SONA			
R-13			78.259
	13-1	RU	29.427 17.785
	13-2	RU	16.911 7.780
	13-3	RU	14.790 6.651
	13-4	RU	5.701 5.731
	ZE		3.036 3.059
			65.058 43.566

85,32





02/14571

7.5 VARIOS

CONSEJERÍA DE SANIDAD, CONSUMO Y SERVICIOS SOCIALES

Dirección General de Salud Pública y Consumo

Notificación de expedientes de anulaciones de autorización sanitaria.

Habiéndose intentado por dos veces notificar a los interesados que a continuación se relacionan, a través del Servicio de Correos y no habiendo sido posible realizar tal notificación por causas no imputables a esta Administración, se procede de acuerdo con lo previsto en el artículo 59.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, a la notificación del presente edicto: «Consultados los archivos obrantes en este Servicio de Seguridad Alimentaria, se comprueba que desde la fecha de autorización inicial de funcionamiento de su empresa, no se ha formulado solicitud de convalidación en el Registro General Sanitario de Alimentos. A tenor de lo dispuesto en el artículo 9.1 del Real Decreto 1.712/1991, que regula el Registro General Sanitario, las inscripciones iniciales de las industrias o

establecimientos deberán ser objeto de convalidación cada cinco años o antes, si se produjeran modificaciones en las instalaciones o procesos fundamentales, razón por la cual se le requiere para que en el plazo de 15 días formule solicitud de convalidación.

Transcurrido el plazo anteriormente señalado sin haber formulado la solicitud requerida y conforme a lo establecido en el artículo 9.2 del citado Real Decreto 1.712/91, se procederá a la anulación de la autorización sanitaria de funcionamiento, lo que conlleva la cancelación de la inscripción, es decir la baja en el Registro General Sanitario de Alimentos del Ministerio de Sanidad y Consumo.

Razón social: Don Enrique Gómez Bringas «Granja Avícola La Fuente».

Domicilio: Secadura (Voto) número R.S.I. 14.00340/S .

Fecha inscripción inicial: 2/4/1984.

Actividad: Envasado de huevos.

Razón social: Don Enrique López Fernández «Confitería Arizona».

Domicilio: Calle Burgos, número 14 (Santander).

Número R.S.I. 20.05092/S.

Fecha inscripción inicial: 8/7/1981

Actividad: Fabricación y/o Elaboración y/o Transformación de productos de pastelería, confitería, bollería y repostería.

Razón social: «Panadería Trigo, S. C.».

Domicilio: Calle Santa Lucía, número 48 (Santander) número R. S. I. 20.11603/S.

Fecha inscripción inicial: 21/1/1985.

Actividad: Fabricación y/o Elaboración y/o Transformación de pan y de productos de pastelería, confitería, bollería y repostería.

Razón social: C.B. Dulces Galizano.

Domicilio: Barrio Romano, s/n Galizano (Ribamontán al Mar) número R.S.I. 20.24273/S

Fecha inscripción inicial: 15/1/1993.

Actividad: Fabricación y/o Elaboración y/o Transformación de productos de pastelería, confitería, bollería y repostería y masas fritas y Envasado de masas fritas.

Razón social: Don Francisco Oria González.

Domicilio: Calle General Dávila, número 84 (Santander) número R.S.I. 20.24684/S.

Fecha inscripción inicial: :30/4/1993.

Actividad: Fabricación y/o elaboración y/o transformación de pan de productos de pastelería, confitería, bollería y repostería.

Razón social: «Marchante-Álvarez Cendoya, S. L.».

Domicilio: Calle Santa Lucía, número 12 (Santander).

Número R.S.I. 20.24738/S.

Fecha inscripción inicial: 13/5/1993.

Actividad: Fabricación y/o Elaboración y/o Transformación de pan y de productos de pastelería, confitería, bollería y repostería.

Razón social: Don Manuel Malagón Sainz.

Domicilio: Santiago de Curtes, número 87 (Cartes).

Número R.S.I. 20.25507/S.

Fecha inscripción inicial: 16/11/1993.

Actividad: Envasado de harina y de pan.

Razón social: «Horno Vega de Paz, S. L.».

Domicilio: Barrio Balabarca, número 85 Orejo (Marina de Cudeyo).

Número R.S.I. 20.25734/S.

Fecha inscripción inicial: 4/1/1994.

Actividad: Fabricación y/o Elaboración y/o Transformación y Envasado de productos de pastelería, confitería, bollería y repostería.