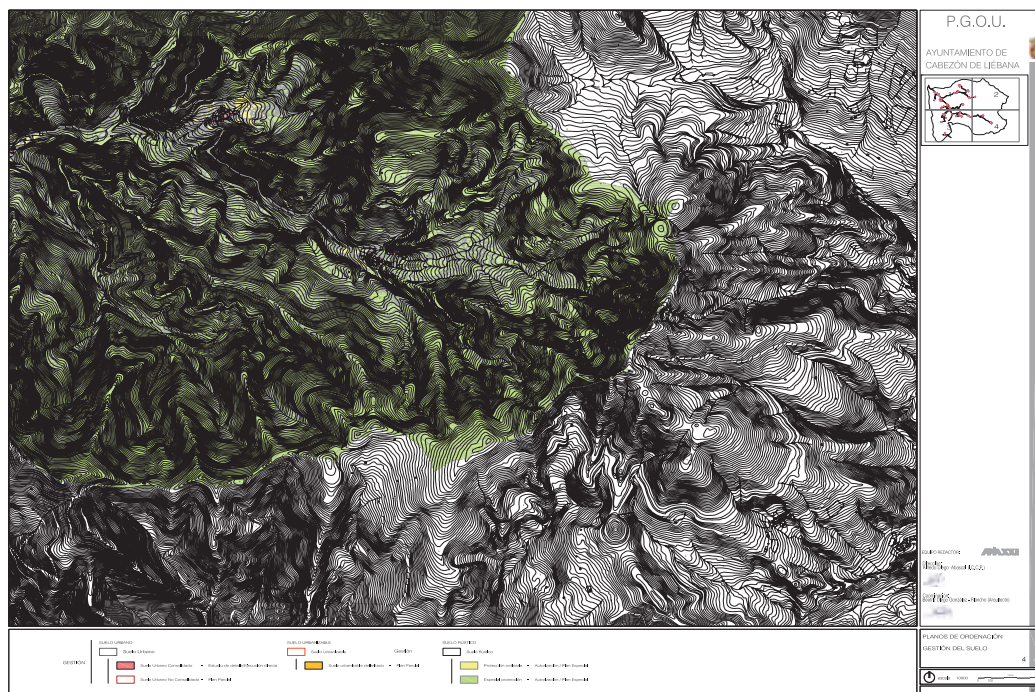


MIÉRCOLES, 28 DE AGOSTO DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 38



TOMO I

Documento N°1 - MEMORIA DE INFORMACIÓN

Documento N° 2 - MEMORIA DE ORDENACIÓN, PROGRAMACIÓN, ESTUDIO DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

Documento N° 3 - CATÁLOGO DE PATRIMONIO

TOMO II

Documento Nº 4 - PLANOS (INFORMACIÓN Y ORDENACIÓN)

TOMO III

Documento nº 5 - ORDENANZAS URBANÍSTICAS (NORMATIVA)

TOMO IV

Documento N° 6 - INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL

Documento N° 7 - INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL: DOCUMENTO DE SÍNTESIS

TOMO V

Documentos N° 8, 9 Y 10 - ANEXOS

MIÉRCOLES, 28 DE AGOSTO DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 38

TOMO III

Documento nº 5 - ORDENANZAS URBANÍSTICAS (NORMATIVA)

TÍTULO I.- VIGENCIA, CONTENIDO Y EFECTOS

CAPÍTULO I.- NATURALEZA, ALCANCE Y VIGENCIA

CAPÍTULO II.- CONTENIDO E INTERPRETACIÓN

TÍTULO II.- DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN

CAPÍTULO I.- DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO II.- INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN

Sección 1.- Condiciones generales

Sección 2.- Planes Parciales

Sección 3.- Planes Especiales

Sección 4.- Otros instrumentos complementarios

CAPÍTULO III.- INSTRUMENTOS DE GESTIÓN

Sección 1.- Condiciones generales

Sección 2.- Actuación integrada: sistemas de actuación

Sección 3.- Actuaciones aisladas o asistemáticas

Sección 4.- Otras actuaciones e instrumentos de gestión

CAPÍTULO IV.- INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN

Sección 1.- Objeto y tipos

Sección 2.- Proyectos de urbanización

Sección 3.- Proyectos de edificación

Sección 4.- Otros proyectos

TÍTULO III.- INFORMACIÓN, LICENCIAS Y DISCIPLINA URBANÍSTICAS

CAPÍTULO I.- OBLIGACIONES MUNICIPALES

CAPÍTULO II.- LICENCIAS

CAPÍTULO III.- DISCIPLINA URBANÍSTICA

Sección 1.- Control de la ejecución de las obras

Sección 2.- Limitaciones a las obras

Sección 3.- Infracciones e inspección urbanística

CAPÍTULO IV.- DERECHOS Y DEBERES DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

Sección 1.- Fomento de la edificación y supuestos de enajenación forzosa

Sección 2.- Deber de conservación

Sección 3.- Declaración del estado de ruina

Sección 4.- Situación de fuera de ordenación

Sección 5.- Situación preexistente

TÍTULO IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL

CAPÍTULO I.- DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO II.- RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES Y LOCALES

Sección 1.- Régimen de los sistemas generales

Sección 2.- Régimen de los sistemas locales

CAPÍTULO III.- RÉGIMEN DEL SUELO URBANO

Sección 1.- Disposiciones generales

Sección 2.- Suelo Urbano Consolidado

Sección 3.- Suelo Urbano No Consolidado

CAPÍTULO IV.- RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

Sección 1.- Disposiciones generales

CAPÍTULO V.- RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO

Sección 1.- Disposiciones generales

Sección 2.- Definiciones de los usos

Sección 3.- Condiciones generales de los usos y las construcciones

Sección 4.- Suelo rústico de protección ordinaria (RPO)

Sección 5.- De especial protección agropecuaria (REPA)

Sección 6.- De especial protección de paisajística (REPP)

Sección 7.- De especial protección ecológica (REPE)

Sección 8.- De especial protección de ríos (REPR)

Sección 9.- De especial protección por riesgos naturales (REPNI)

MIÉRCOLES, 28 DE AGOSTO DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 38

Sección 6.- Condiciones de seguridad.....
Sección 7.- Condiciones de higiénicas y de calidad.....
Sección 8.- Condiciones de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas

TÍTULO VII.- CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN

Sección 1.- Disposiciones generales.....
Sección 2.- Movimiento de tierras
Sección 3.- Vario
Sección 4.- Aparcamiento.....
Sección 5.- Abastecimiento de agua
Sección 6.- Saneamiento de agua
Sección 7.- Red de suministro de energía eléctrica.....
Sección 8.- Red de alumbrado público
Sección 9.- Redes de telecomunicaciones.....
Sección 10.- Espacios libres, jardinería y mobiliario urbano
Sección 11.- Accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas

TÍTULO VIII.- ORDENANZAS DE ZONA

CAPÍTULO I.- DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO I.- ORDENANZA N°1 - EDIFICACIÓN CONCENTRADA.....

Sección 1.- Condiciones generales
Sección 2.- Condiciones de los usos
Sección 3.- Condiciones de la parcela y la edificación.....

CAPÍTULO II.- ORDENANZA N°2 - EDIFICACIÓN ABIERTA

Sección 1.- Condiciones generales
Sección 2.- Condiciones de los usos
Sección 3.- Condiciones de la parcela y la edificación.....

CAPÍTULO III.- ORDENANZA N°3 - VIVIENDAS DE PROTECCIÓN

Sección 1.- Condiciones generales
Sección 2.- Condiciones de los usos
Sección 3.- Condiciones de la parcela y la edificación.....

Sección 10.- De especial protección de infraestructuras (REPI).....
Sección 11.- Esquema-resumen del régimen de usos

TÍTULO V.- CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

CAPÍTULO I.- DISPOSICIONES GENERALES.....

CAPÍTULO II.- EQUIPAMIENTOS.....

CAPÍTULO III.- ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS.....

CAPÍTULO IV.- USOS RESIDENCIALES.....

CAPÍTULO V.- USOS PRODUCTIVOS.....

CAPÍTULO VI.- USOS TERCARIOS

CAPÍTULO VII.- USOS DE INFRAESTRUCTURAS

CAPÍTULO VIII.- VIARIO Y APARCAMIENTO.....

CAPÍTULO IX.- USOS AL SERVICIO DEL AUTOMÓVIL

CAPÍTULO X.- USOS DE INTERÉS PÚBLICO.....

CAPÍTULO XI.- USOS GANADEROS

TÍTULO VI.- CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.....

CAPÍTULO I.- DEFINICIONES

Sección 1.- Relativas a las parcelas.....
Sección 2.- Relativas a la edificación.....

IMAGEN TOMADA DE LAS ORDENANZAS DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS REGIONAL DECRETO 65/2010

Sección 3.- Relativas a la edificabilidad.....
--

CAPÍTULO II.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Sección 1.- Disposiciones generales.....
Sección 2.- Condiciones de constructivas
Sección 3.- Condiciones de colindancia.....
Sección 4.- Condiciones estéticas y de integración.....
Sección 5.- Condiciones de las instalaciones.....

MIÉRCOLES, 28 DE AGOSTO DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 38

CAPÍTULO IV.- ORDENANZA N° 4 – TERCARIO Y PRODUCTIVO..... Sección 1.- Condiciones generales..... Sección 2.- Condiciones de la usos..... Sección 3.- Condiciones de la parcela y la edificación..... Sección 4.- Condiciones estéticas.....	CAPÍTULO III.- PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE..... Sección 1.- Medidas contra la contaminación acústica..... Sección 2.- Medidas contra la contaminación lumínica..... Sección 3.- Medidas contra la contaminación atmosférica..... Sección 4.- Medidas de protección de las aguas..... Sección 5.- Medidas para la protección de los suelos..... Sección 6.- Medidas para la conservación y fomento de la vegetación y la fauna..... Sección 7.- Medidas de minimización y gestión de residuos..... Sección 8.- Medidas de eficiencia energética..... Sección 9.- Protección frente a riesgos naturales.....
CAPÍTULO V.- ORDENANZA N° 5 – DOTACIÓN Y EQUIPAMIENTO PÚBLICOS..... Sección 1.- Condiciones generales..... Sección 2.- Condiciones de la usos..... Sección 3.- Condiciones de la parcela y la edificación.....	CAPÍTULO IV.- CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA EL DESARROLLO LOS SECTORES..... Sección 1.- Determinaciones generales..... Sección 2.- Condiciones y medidas ambientales..... Sección 3.- Medidas específicas para los sectores.....
CAPÍTULO VI.- ORDENANZA N° 6 – PARQUES Y ESPACIOS LIBRES..... Sección 1.- Condiciones generales..... Sección 2.- Condiciones de la usos.....	CAPÍTULO V.- PROTECCIÓN DEL ENTORNO CULTURAL.....
TÍTULO IX.- NORMAS Y SERVIDUMBRES SECTORIALES..... CAPÍTULO I.- DETERMINACIONES GENERALES..... CAPÍTULO II.- CARRETERAS AUTONÓMICAS..... CAPÍTULO III.- CAUCES Y DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO..... CAPÍTULO IV.- OTRAS INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS BÁSICOS..... Sección 1.- Servidumbres de pasillos eléctricos..... Sección 2.- Telecomunicaciones..... Sección 3.- Otras servidumbres.....	TÍTULO XI.- CATALOGO DE PATRIMONIO..... CAPÍTULO I.- DISPOSICIONES GENERALES..... CAPÍTULO II.- CATÁLOGO ARQUITECTÓNICO..... CAPÍTULO III.- CATÁLOGO ARQUEOLÓGICO..... CAPÍTULO IV.- CATÁLOGO DE EDIFICACIONES EN SUELO RÚSTICO.....
CAPÍTULO V.- ENP Y MONTES DE UTILIDAD PÚBLICA.....	TÍTULO XII.- PROGRAMA DE SEGUIMIENTO AMBIENTAL..... Sección 1.- Determinaciones generales..... Sección 2.- Actuaciones objeto de seguimiento ambiental.....
TÍTULO X.- NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN..... CAPÍTULO I.- DISPOSICIONES GENERALES..... CAPÍTULO II.- PROTECCIÓN DEL PAISAJE..... Sección 1.- Medidas de protección.....	FICHAS DE ORDENACIÓN DE LOS SECTORES.....

MIÉRCOLES, 28 DE AGOSTO DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 38

- b. Cuando se apruebe una legislación de rango superior o una figura de Ordenación del Territorio de ámbito supra municipal que obligue a la revisión del planeamiento o suponga contradicciones con determinaciones sustanciales del Plan General.
- c. Cuando las actuaciones y/o intervenciones municipales o supramunicipales provoquen cambios sustanciales en la situación socioeconómica, territorial o urbanística del municipio y conlleven la inadecuación del desarrollo municipal al modelo previsto en este Plan General.
- d. Cuando la tendencia de crecimiento demográfico cambie sensible y prolongadamente, suponiendo una variación porcentual positiva de la población igual o mayor a un 20% interanual durante un periodo de cinco años consecutivos.
- e. Cuando el suelo urbano consolidado esté ocupado por la edificación en una proporción igual o superior al 90 % de su capacidad edificatoria. A los efectos del cálculo de dicho porcentaje, y siempre que no existan otros medios más directos o adecuados para determinarlo, se tendrán en cuenta las licencias de edificación otorgadas en relación con las ordenanzas de zona aplicables y las superficies atribuidas a cada una.
2. La revisión del Plan General se ajustará a las normas de competencia y procedimiento que se establezcan en la legislación urbanística.

Artículo 4.- Modificación

1. Tendrán la consideración de modificación del Plan General, como mínimo, la alteración en la delimitación de los sectores no derivada de ajustes cartográficos, el cambio de clasificación o calificación del suelo de cualquier parcela y, en general, la reforma, variación o transformación de alguna de sus determinaciones, siempre que por su entidad no pueda considerarse un supuesto de revisión o, en caso contrario, puede resolverse mediante criterios de interpretación o aclaratorios.
2. Cuando la modificación afecte a los instrumentos de desarrollo ya existentes podrá tramitarse la de éstos de forma simultánea, pero en expedientes separados que se resolverán de forma sucesiva o simultánea.
3. Las modificaciones se elaborarán y tramitarán conforme a la legislación urbanística. Cualquiera que sea el contenido, magnitud y

TÍTULO I.- VIGENCIA, CONTENIDO Y EFECTOS

CAPÍTULO I.- NATURALEZA, ALCANCE Y VIGENCIA

Artículo 1.- Naturaleza y ámbito

1. El Plan General de Ordenación Urbana de Cabezón de Liébana (en adelante PGOU o el Plan General) es el instrumento de ordenación integral de la totalidad del territorio municipal.
2. Este Plan General es concordante y conforme al marco normativo vigente conformado en lo fundamental por la *Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de ordenación territorial y régimen del suelo* (en adelante *Ley 2/2001*) y al *Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo* (en adelante *RDL 2/2008*).

Artículo 2.- Vigencia

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

Artículo 3.- Revisión

1. El Ayuntamiento verificará la oportunidad de proceder a la revisión del Plan General en los siguientes supuestos:
 - a. Hayan transcurridos diez años desde la aprobación definitiva

MIÉRCOLES, 28 DE AGOSTO DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 38

vigente en el momento de su construcción serán calificados como fuera de ordenación. Aquellos que sean disconformes con las determinaciones del presente Plan sólo tendrán tal condición si se señala expresamente a través de los planos de ordenación o las ordenanzas.

CAPÍTULO II.- CONTENIDO E INTERPRETACIÓN

Artículo 7.- Contenido

1. El presente Plan General tiene el contenido, alcance y determinaciones que son exigibles en cumplimiento de la legislación, sin perjuicio de que en determinadas cuestiones el tratamiento y detalle sea aún más pormenorizado.

2. El Plan General está conformado por los siguientes tomos y documentos:

TOMO I:

- Documento Nº1 - Memoria de información
- Documento Nº 2 - Memoria de ordenación, programación y estudio de sostenibilidad económica
- Documento Nº 3 - Catálogo de patrimonio

TOMO II

- Documento Nº 4 - Planos de información y ordenación

TOMO III

- Documento nº 5 - Ordenanzas urbanísticas (normativa)

TOMO IV

- Documento Nº 6 - Informe de Sostenibilidad Ambiental
- Documento Nº 7 - Informe de Sostenibilidad Ambiental: Documento de Síntesis

TOMO V

- Documento Nº 8 – Estudio infraestructuras hidráulicas
- Documento Nº 9 – Estudio de inundabilidad
- Documento Nº 10 – Colaboración administrativa y participación pública

3. Todos los documentos tendrán la condición de vinculantes, excepto la Memoria de Información, y con las especificidades del artículo siguiente.

trascendencia de las mismas, deberán de estar justificadas e incluirán un estudio de su incidencia sobre las previsiones y determinaciones contenidas en el Plan General, de modo que quede patente su carácter puntual y sus posibles efectos.

Artículo 5.- Adecuación

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

- a. Ajustes en las delimitaciones cartográficas.
- b. Corrección de errores materiales, cuando no afecten a derechos de aprovechamiento urbanístico.
- c. La aplicación de lo regulado en esta normativa respecto a la compatibilidad y sustitución de usos.
- d. Las aclaraciones interpretativas de las Ordenanzas o cualquier otra parte del documento, cuyo resultado debe incorporarse para futuras aplicaciones como criterio de interpretación.

2. Las adecuaciones del PGOU se podrán incorporar y promover desde la tramitación de los instrumentos de desarrollo y en su defecto estarán sujetas a la misma tramitación prevista para la delimitación de unidades de actuación.

Artículo 6.- Efectos la aprobación

La aprobación del plan tiene los siguientes efectos:

1. Publicidad. Entendida como el derecho de cualquier ciudadano a consultar la documentación íntegra del Plan General, para lo que el Ayuntamiento pondrá a disposición pública un ejemplar completo y debidamente diligenciado.
2. Ejecutoriedad. Implica la declaración de utilidad pública de las obras públicas previstas en el Plan General y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes a los fines de expropiación o imposición de servidumbres.
3. Obligatoriedad. Significa el deber del cumplimiento de sus determinaciones, legalmente exigible tanto para los distintos órganos de la Administración Pública como para los particulares.
4. Declaración de fuera de ordenación. Los edificios, instalaciones y usos del suelo existentes con anterioridad a la aprobación definitiva de este Plan General que resultaren disconformes con la normativa

MIÉRCOLES, 28 DE AGOSTO DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 38

Artículo 8.- Determinaciones

1. Las determinaciones del Plan General pueden ser:

- a. Vinculantes; de obligado cumplimiento.
- b. Indicativas, siendo de aplicación preferente en los términos en que estén establecidas, salvo que medie justificación expresa que aporte mejor solución.
- c. Orientativas, teniendo como única finalidad mostrar alternativas o propuestas plausibles, lo que exime de la necesidad de justificar su cumplimiento.

2. Con carácter general, y en ausencia de indicación contraria, todas las determinaciones de ordenación del Plan General tendrán la condición de vinculantes, salvo manifestación expresa en sentido contrario contenida en los planos, normas o fichas.

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

Artículo 9.- Interpretación

1. La interpretación del Plan General corresponde al Ayuntamiento de Cabezón de Liébana en el ejercicio de sus competencias urbanísticas, sin perjuicio de las facultades propias de la Comunidad Autónoma de Cantabria, con arreglo a la legislación y a las funciones jurisdiccionales del Poder Judicial.

2. Las posibles interpretaciones, que pudieran producirse a lo largo de la gestión y ejecución del Plan General, se incorporarán como instrucción aclaratoria previo acuerdo plenario en este sentido.

a. En caso de duda o contradicción, en la interpretación de las Ordenanzas prevalecerá siempre la solución más favorable en el siguiente orden:

- Mayor defensa del interés general de la colectividad sobre el particular.
- Menor edificabilidad lucrativa y mayor dotación pública.
- Mejor conservación del patrimonio y otros elementos protegidos.

- Salvaguarda del medio natural, del paisaje y de la imagen urbana.

b. Para cualquier otra cuestión no contemplada en los anteriores puntos, los servicios técnicos municipales serán los responsables de la interpretación, con las salvedades y limitaciones mencionadas respecto a las distintas competencias que intervienen en la gestión y práctica urbanística citadas en el punto 1.

3. Si siguiesen existiendo dudas en las determinaciones del Plan General, prevalecerá siempre la interpretación más favorable al interés público.

4. El orden de prelación para la interpretación, especialmente para la aplicación de las presentes Ordenanzas, se hará teniendo en cuenta los siguientes criterios:

- a. Los documentos escritos prevalecen sobre los gráficos, salvo error material manifiesto en los primeros.
- b. Los planos de menor escala prevalecen sobre el resto (prioridad de los planos a escala 1:2.000 sobre la de 1:5.000, de éstos sobre los de 1:20.000 y así sucesivamente).
- c. En los planos, las determinaciones establecidas mediante referencias a elementos firmes o edificios preexistentes prevalecen sobre el resto.
- d. Las determinaciones numéricas prevalecen sobre las expresadas en texto.
- e. Si existiese contradicción entre mediciones sobre planos y la realidad, prevalecerá esta última, previa comprobación topográfica o mediante los medios que lo acrediten.
- f. En cuanto a las cuestiones ambientales, primará lo establecido en la Memoria Ambiental sobre lo recogido en el ISA o en el PGOU.

5. La información parcelaria reflejada en los planos no constituye determinación de Plan General, sin perjuicio de que la regulación urbanística se aplique sobre las unidades parcelarias resultantes.

MIÉRCOLES, 28 DE AGOSTO DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 38

TÍTULO II.- DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN

CAPÍTULO I.- DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 10.- Competencia

1. La vigilancia del cumplimiento de la ordenación y determinaciones del presente Plan General corresponderá al Ayuntamiento de Cabezón de Liébana, sin perjuicio de las competencias atribuidas en la legislación urbanística o sectorial a otros organismos, Administraciones o entes públicos. No obstante, se procurará en lo posible la participación de los particulares en las decisiones urbanísticas de interés general.
2. Con carácter general, la gestión y ejecución del plan compete al Ayuntamiento de Cabezón de Liébana.
3. La Comunidad Autónoma de Cantabria y el resto de organismos públicos podrán participar del desarrollo y ejecución del planeamiento, especialmente cuando tengan atribuidas las competencias sobre determinadas materias. Se instará siempre a su participación cuando se afecte a infraestructuras, servicios o dotaciones que les competan, o cuando por su relevancia o envergadura sean de interés para el cumplimiento de los objetivos del planeamiento, sin perjuicio de las exigencias normativas.

Artículo 11.- Desarrollo temporal

1. Las actuaciones previstas por el Plan General procurarán desarrollarse en los plazos y con las prioridades establecidas en el Programa de Actuación.
2. La prelación establecida en el este programa podrá ser modificada por el Ayuntamiento de forma justificada.
3. El incumplimiento de la programación prevista facultará al Ayuntamiento para formular el planeamiento de desarrollo que corresponda y para instar a la ejecución del mismo, sobre todo en lo relativo a los sectores de suelo urbanizable delimitado, para los que se podrá además modificar el sistema de ejecución contemplado, al objeto de propiciar su desarrollo.

Artículo 12.- Instrumentos de actuación

1. Para la consecución y desarrollo de la ordenación y de las previsiones del Plan General se procederá siempre de acuerdo con la legislación urbanística en vigor.
2. Los instrumentos de actuación que se derivan de dicha legislación se dividen, según su finalidad, en:
 - a. Instrumentos de ordenación
 - b. Instrumentos de gestión
 - c. Instrumentos de ejecución
3. La ordenación, gestión y/o ejecución de las previsiones y determinaciones del plan están vinculadas a la clasificación del suelo de modo que:
 - a. En el suelo urbano consolidado, con carácter general, la ejecución del planeamiento se efectuará mediante actuaciones aisladas o asistémáticas que facultan la ejecución directa, previa obtención de las licencias oportunas y, en su caso, de la aprobación de los proyectos e instrumentos que se soliciten como estudios de detalle, proyectos de urbanización, proyectos de parcelación y similares.
 - b. En el suelo urbano no consolidado y en el urbanizable delimitado se requerirá para su desarrollo la aprobación del planeamiento de desarrollo que corresponda (generalmente plan parcial), conforme a las indicaciones del propio Plan General, que deberá enmarcar los consiguientes proyectos de ejecución y actuaciones de gestión.
 - c. En el suelo rústico, con carácter general, la gestión y ejecución de las determinaciones del plan general serán directas, previa obtención de las autorizaciones que se requieran. Sin perjuicio de lo anterior, el Ayuntamiento podrá delimitar ámbitos sujetos a la aprobación de Planes Especiales u otros instrumentos análogos para una ordenación más pormenorizada, dentro de las limitaciones y determinaciones del Plan General, y de conformidad con la legislación urbanística.

MIÉRCOLES, 28 DE AGOSTO DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 38

CAPÍTULO II.- INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN

Sección 1.- Condiciones generales

Artículo 13.- Condiciones generales

1. Los instrumentos de ordenación tienen por objetivo principal el desarrollo de la ordenación del planeamiento general, debiendo concretar las determinaciones y limitaciones de aquél.
2. Son instrumentos de ordenación básicos los siguientes:
 - a. Plan Parcial.
 - b. Plan Especial.
3. A los efectos del presente Plan General, se consideran como instrumentos de ordenación complementarios los siguientes:
 - a. Estudios de Detalle.
 - b. Catálogos
 - c. Ordenanzas Urbanísticas (complementarias).
4. Los instrumentos complementarios podrán concretar o pormenorizar los contenidos de los planes parciales o especiales y, en su caso, aprobarse y aplicarse sobre toda clase de suelo, incluso en suelo urbano consolidado y rústico.

Sección 2.- Planes Parciales

Artículo 14.- Objeto

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

Artículo 15.- Iniciativa y competencia

Con carácter general, la iniciativa de los planes parciales y, en su caso, la gestión y ejecución recaerá en la iniciativa privada.

Artículo 16.- Contenido

1. El contenido y procedimiento de aprobación de los planes parciales será el establecido en la legislación urbanística.
2. A instancia del Ayuntamiento, o por iniciativa particular, podrán presentarse documentos preliminares del Plan Parcial, a modo de

avance, para que los Servicios Técnicos Municipales realicen las consideraciones que estimen oportunas antes de la aprobación inicial.

3. El promotor del Plan Parcial deberá vigilar por el cumplimiento de las determinaciones urbanísticas aplicables, incluidas las relativas a la memoria ambiental.

4. Estos planes deberán contener además un Estudio de Integración Paisajística y un Programa de Seguimiento Ambiental en los términos señalados en la memoria ambiental y recogidos en las normas de protección de las presentes ordenanzas.

5. Sin perjuicio de lo anterior, aquellos que por su ámbito o emplazamiento afecten a cauces o sus zonas de protección deberán incorporar un estudio en el que se realice una propuesta de delimitación de la zona de flujo preferente. Esta deberá ser presentada ante el organismo de cuenca en el momento de solicitud del pertinente informe sectorial, al objeto de que aquél pueda pronunciarse sobre la adecuación de la ordenación. Del cumplimiento de este apartado sólo quedarán eximidos los Planes Parciales que obtengan exención expresa por parte del organismo de cuenca.

6. Entre la documentación se deberá incluir también un Estudio Económico y de Sostenibilidad que concrete las fuentes de financiación previsible para ejecutar y mantener las actuaciones previstas y, en su caso, las indemnizaciones y garantías que procedan.

Sección 3.- Planes Especiales

Artículo 17.- Objeto

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

2. Podrán formularse también Planes Especiales en ámbitos de suelo rústico, previamente delimitados por el Ayuntamiento, en los términos que establece la citada Ley 2/2001.

3. En el marco de las previsiones y del modelo del Plan General, el Ayuntamiento de Cabezón de Liébana podrá formular Planes Especiales, con las siguientes finalidades concretas:

- a. Desarrollo del sistema general de comunicaciones.

MIÉRCOLES, 28 DE AGOSTO DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 38

- b. Sistema de espacios libres públicos y equipamiento comunitario.
- c. Reforma interior en suelo urbano, cuando así viniera previsto en el planeamiento.
- d. Saneamiento de las poblaciones.
- e. Ordenación del suelo rústico en los términos de la D.A. 5ª de la Ley 2/2001.
- f. Cualesquiera otras finalidades análogas.

Artículo 18.- Iniciativa y competencia

Con carácter general, la formulación de los Planes Especiales corresponderá a la Administración Pública.

Artículo 19.- Contenido

1. El contenido y determinaciones de los Planes Especiales se registrará, en lo que proceda, por lo expuesto para los Planes Parciales, debiendo contener los propios de su naturaleza y finalidad.
2. El Ayuntamiento, previo informe de los Servicios Técnicos Municipales, podrá requerir a los promotores de los planes especiales estudios complementarios como el de integración paisajística.

Sección 4.- Otros instrumentos complementarios

Artículo 20.- Estudios de Detalle

1. Los Estudios de Detalle se formularán cuando fuere preciso completar, adaptar o, en su caso, modificar determinaciones concretas establecidas en el planeamiento de desarrollo o general.
2. De conformidad con la legislación vigente, el contenido de los Estudios de Detalle se circunscribirá a los siguientes aspectos:
 - a. Establecer alineaciones y rasantes en el caso de que no estuvieren establecidas, así como completar, adaptar, reajustar o modificar las prefijadas en el planeamiento, motivando los supuestos de modificación y sin que ésta pueda afectar a la estructura general del Plan.
 - b. Ordenar los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del planeamiento y completar, en su caso, la red de

comunicaciones con las vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios.

3. Con carácter general, los Estudios de Detalle serán los instrumentos de ordenación pormenorizada en el suelo urbano consolidado.

Artículo 21.- Catálogos

1. El presente Plan General contiene un Catálogo de Patrimonio en el que regula la protección y conservación de aquellos edificios, espacios o elementos arquitectónicos o naturales que requieren de un tratamiento urbanístico singular. Este catálogo contiene las medidas de protección necesarias a fin de evitar la destrucción o alteración inadecuada del patrimonio construido.
2. Asimismo, el Ayuntamiento dispone de un Catálogo de Edificaciones en Suelo Rústico redactado y aprobado conforme a lo señalado en el artículo 112 y en la Disposición Adicional Quinta de la Ley 2/2001, que será de obligado cumplimiento.
3. Si los instrumentos de ordenación contuviesen determinaciones relativas a la conservación, protección o mejora de monumentos, jardines, parques naturales, paisajes u otros bienes, éstos se relacionarán en un catálogo específico, que formará parte del planeamiento que lo recoja y se aprobará simultáneamente con éste.
4. En cualquier catálogo se registrarán los datos necesarios, literales y gráficos, para la identificación y descripción individualizada de los elementos incluidos y se indicarán las condiciones de protección y/o intervención que procedan. En ningún caso, estas condiciones podrán ser contrarias o más permisivas que las que resultasen aplicables del Plan General y del resto de normativa.

Artículo 22.- Ordenanzas urbanísticas complementarias

1. Con independencia de las condiciones y ordenanzas contenidas en este Plan General, y al margen de ellas, el Ayuntamiento está facultado para regular mediante ordenanzas municipales cualesquiera otros aspectos y, en particular, los relativos a fachadas, carteles, patios y espacios visibles, así como las condiciones higiénico-sanitarias y ambientales, y las actividades susceptibles de autorización en inmuebles y viales. Todo ello en términos compatibles con este planeamiento, que no podrán modificar por sí solas, y siempre que la regulación no afecte a las condiciones de edificabilidad y el destino del suelo que aquí se contempla.

MIÉRCOLES, 28 DE AGOSTO DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 38

2. Estas ordenanzas urbanísticas complementarias podrán además completar las normas de aplicación directa previstas en la Ley 2/2001 y, en su caso, desarrollar o reforzar las contenidas en las Normas Urbanísticas Regionales, respetando sus contenidos mínimos, que no pueden alterar o reducir.
3. Las ordenanzas complementarias cuyo contenido esté relacionado con el desarrollo urbanístico municipal serán de aplicación como complemento a las presentes normas.

CAPÍTULO III.- INSTRUMENTOS DE GESTIÓN

Sección 1.- Condiciones generales

Artículo 23.- Objeto y tipos de gestión

1. Se entiende por gestión urbanística el conjunto de actuaciones, públicas o privadas, encaminadas a materializar las provisiones del planeamiento, incluyendo las operaciones necesarias para concretar los derechos y deberes de los propietarios afectados.
2. La gestión del planeamiento se llevará normalmente a cabo por sectores o unidades de actuación y, en cualquier caso, a través de alguno de los siguientes procedimientos:

a. **Actuaciones integradas** (o sistemáticas), mediante alguno de los siguientes sistemas:

- Sistema de compensación.
- Sistema de cooperación.
- Sistema de expropiación.
- Sistema de concesión de obra urbanizadora.

b. Actuaciones aisladas (o asistemáticas).

c. **Otras actuaciones** y herramientas de gestión:

- Normalización de fincas.
- Expropiación forzosa.
- Ocupación Directa.
- Reparcelación.
- Convenios urbanísticos.

3. En el suelo urbano consolidado la ejecución del planeamiento se efectuará preferentemente mediante actuaciones aisladas. Será suficiente el cumplimiento de las determinaciones del Plan General,

salvo que éste requiriese instrumentos y actuaciones complementarias, como Estudios de Detalle.

4. En el suelo urbano no consolidado y en el urbanizable delimitado se requerirá la aprobación previa del Plan Parcial, que será necesario para iniciar el desarrollo del ámbito que ordene.

5. En el suelo rústico la gestión será equiparable al suelo urbano consolidado, en cuanto que tiene carácter de ejecución directa, sin perjuicio igualmente del requerimiento de un Plan Especial y de las autorizaciones exigibles.

6. Las Administraciones Públicas podrán llevar a cabo también actuaciones aisladas en cualquier clase de suelo para la ejecución de los sistemas generales o cualesquiera otras dotaciones urbanísticas.

Artículo 24.- Coeficientes de ponderación (homogeneización)

A efectos del cálculo del aprovechamiento medio, el Plan establece los siguientes coeficientes de ponderación entre usos, todos ellos referidos a la unidad de referencia constituida por el uso característico y predominante que se corresponde con la vivienda unifamiliar aislada en régimen libre, a la que se le otorga el coeficiente 1 y un valor residual de 360€/m².

Para calcular el resto de coeficientes se han calculado los valores de repercusión propios para cada ordenanza y tipología, y se han ponderado respecto al valor 1 de referencia. En el caso de la viviendas sometidas a cualquier de los regímenes de protección pública se ha considerado en los cálculos como valor de venta los módulos correspondientes.

Sección 2.- Actuación integrada: sistemas de actuación

La regulación detallada de los distintos sistemas de actuación queda remitida a lo que establezca la legislación urbanística en vigor, aunque se exponen a continuación las principales características de cada uno.

Artículo 25.- Sistema de compensación

1. Tiene por finalidad la gestión de un sector o unidad de actuación por parte de los propietarios incluidos en la delimitación de éste, con solidaridad de cargas y beneficios mediante la constitución de una Junta de Compensación.
2. Dicha Junta deberá aprobar un Proyecto de Compensación en el que se concrete el reparto y se solventen la obligaciones de la misma

MIÉRCOLES, 28 DE AGOSTO DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 38

relativas a la urbanización y a las cesiones de dotación y aprovechamiento.

3. Cuando se trate de una iniciativa privada, los promotores serán responsables tanto de la gestión como de la ejecución, al menos, de las obras de urbanización.

Artículo 26.- Sistema de cooperación

1. Tiene por finalidad la gestión de un sector o unidad de actuación a través de la cooperación entre los propietarios incluidos en la delimitación de éste y el propio Ayuntamiento, que actuará como urbanizador.

2. El coste económico de la ejecución de la urbanización es a cargo de los propietarios, no siendo esto óbice para la cesión obligatoria al Ayuntamiento de las dotaciones, incluidas las de viario y, en su caso, la de los terrenos suficientes para materializar el aprovechamiento urbanístico público que corresponda.

3. Las singularidades de este sistema son las establecidas en la legislación.

Artículo 27.- Sistema de expropiación

1. Tiene por finalidad la gestión de un sector o unidad de actuación, a través de la iniciativa pública, adquiriendo la Administración la totalidad de los terrenos por medio de la expropiación.

2. El justiprecio que se emplee en el proyecto de expropiación deberá ser el resultante de los criterios normativamente establecidos, sin perjuicio de los convenios o soluciones que puedan resultar más favorables para ambas partes.

Artículo 28.- Sistema de concesión de obra urbanizadora

1. Tiene por finalidad la gestión de un sector o unidad de actuación por los propietarios incluidos en la delimitación de éste con solidaridad de cargas y beneficios.

2. De sustento similar al sistema de expropiación, en este caso el Ayuntamiento opta por ceder su función de urbanizador a un tercero que recibirá su retribución económica, o en aprovechamiento urbanístico, por parte de los propietarios.

Artículo 29.- Modificación del sistema de actuación

1. El sistema de actuación preferente tanto en suelo urbano no consolidado como urbanizable será el de compensación.

2. Sin perjuicio de lo anterior, cuando no estuviere señalado por el Plan General, el Ayuntamiento optará indistintamente entre los cualquiera de los sistemas anteriores.

3. En caso de incumplimiento de la programación, o por convenio o acuerdo con la propiedad, el Ayuntamiento podrá modificar el sistema establecido para cada sector al objeto de instar a su ejecución.

Sección 3.- Actuaciones aisladas o asistemáticas

Artículo 30.- Actuaciones aisladas

1. Este sistema es el propio del suelo urbano consolidado y consiste en la ejecución directa de las previsiones del Plan General, tras la obtención de las pertinentes licencias y autorizaciones.

2. Sin perjuicio de lo anterior, cuando así lo establezcan las ordenanzas de zona, o por requerimiento de los Servicios Técnicos Municipal sustentado en criterios urbanísticos, el Ayuntamiento podrá requerir a los propietarios cuantos instrumentos complementarios de ordenación y gestión fuesen precisos para materializar de forma adecuada las determinaciones del plan.

Sección 4.- Otras actuaciones e instrumentos de gestión

Artículo 31.- Normalización de fincas

Procederá cuando sea necesario regularizar la configuración física de las fincas para adaptarlas a las determinaciones del Plan, en los términos dispuestos en el artículo 129 de la Ley 2/2001 de Cantabria.

Artículo 32.- Expropiación forzosa

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

- Para la obtención aislada de terrenos destinados a sistemas generales y demás dotaciones públicas, cuando no esté previsto su obtención por alguno de los sistemas de ejecución del planeamiento.
- Para la regularización de fincas, formación de manzanas y demás actuaciones aisladas en que convenga suprimir elementos constructivos preexistentes.

MIÉRCOLES, 28 DE AGOSTO DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 38

c. Para cuando se haya establecido este sistema en actuaciones integradas en unidades de actuación.

d. Como instrumento adicional al servicio de los urbanizadores en los sistemas de actuación de base privada.

e. Para la constitución y ampliación de los patrimonios públicos de suelo.

f. Por incumplimiento de la función social de la propiedad.

g. En todos los demás supuestos legalmente establecidos.

2. El ejercicio de la potestad expropiatoria se ajustará a lo dispuesto en la Ley 2/2001 y le será de aplicación la legislación general del Estado en lo referente a la fijación de justiprecio, reversión de terrenos expropiados, inscripción en el Registro de la Propiedad y, en general, en todo lo que corresponda.

Artículo 33.- Ocupación directa

1. Se entiende por ocupación directa la obtención de terrenos dotacionales públicos mediante el reconocimiento a su titular del derecho a integrarse en una unidad de actuación excedentaria. Requerirá que esté aprobado el planeamiento de detalle en cada caso preciso y que el Ayuntamiento haya determinado también tanto el aprovechamiento correspondiente al titular del terreno que se pretende ocupar como el de las unidades de actuación excedentarias en las que haya de hacerse efectivo tal aprovechamiento.

2. El procedimiento será el establecido en la legislación urbanística.

Artículo 34.- Reparcelación

1. La reparcelación supone la agrupación de dos o más fincas comprendidas en una unidad de actuación para su nueva y posterior división ajustada al planeamiento, con adjudicación de las parcelas resultantes a los afectados en proporción a sus respectivos derechos.

2. La reparcelación, como la normalización de fincas, tiene por objeto contribuir a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, regularizar la configuración de las fincas, situar el aprovechamiento urbanístico en las zonas aptas para la edificación y localizar, en su caso, en esas mismas zonas, el aprovechamiento que en virtud de los deberes de cesión corresponda al Ayuntamiento.

3. Cuando sean necesarios procesos reparcelatorios no podrán concederse licencias de edificación hasta que sea firme en vía administrativa el acuerdo aprobatorio de la reparcelación.

Artículo 35.- Parcelaciones

1. Tendrán la condición de parcelación urbanística toda división o segregación simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes con el fin de constituir la base para la construcción y consolidación del desarrollo urbano en sus distintas actividades o que no tenga una finalidad exclusivamente vinculada a la explotación agraria de la tierra.

2. Sólo podrán realizarse parcelaciones urbanísticas en el suelo clasificado como urbano consolidado.

3. En el suelo urbanizable las parcelaciones se realizarán en el marco del pertinente proyecto de reparcelación

4. Las parcelaciones rústicas serán las que afecten a los suelos clasificados en el Plan General como tales, y estarán limitadas por lo dispuesto en la normativa vigente.

Artículo 36.- Convenios urbanísticos

1. Los convenios urbanísticos contendrán una memoria en la que se expresarán sucintamente los motivos, causas y fines de interés público que los justifiquen. El contenido de los convenios podrá determinar también el régimen obligacional asumido por las partes y las indemnizaciones o compensaciones económicas que procedan por su resolución o incumplimiento.

2. Los convenios que se suscriban no podrán en ningún caso contravenir el planeamiento ni la legislación urbanística ni el ordenamiento jurídico.

3. Con carácter general, se reconocen dos tipos de convenios urbanísticos:

a. De planeamiento. Aquellos que tienen por objeto la aprobación o modificación del planeamiento urbanístico.

b. De gestión. Aquellos que tienen por objeto exclusivamente fijar los términos y condiciones de la concreta ejecución del planeamiento, sin que de su cumplimiento pueda derivarse ninguna alteración o modificación de aquél.

4. Como en los casos anteriores, la regulación pormenorizada será la derivada de la legislación vigente aplicable.

MIÉRCOLES, 28 DE AGOSTO DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 38

CAPÍTULO IV.- INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN

Sección 1.- Objeto y tipos

Artículo 37.- Objeto

El objeto de los proyectos de ejecución es la realización de las obras o de las actuaciones que se contemplen en los instrumentos previos de ordenación y gestión.

Artículo 38.- Tipos

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

- a. Proyecto de Urbanización.
- b. Proyecto de Edificación.
- c. Proyectos de Actividad y/o Instalaciones.
- d. Proyecto de Parcelación.
- e. Otros proyectos o actuaciones.

Artículo 39.- Condiciones generales

1. El contenido, alcance y concreción de cada proyecto dependerá de su ámbito y objetivo, pero en ningún caso podrán contener determinaciones contrarias a este Plan General.
2. Cualquier alteración, modificación o cambio durante la ejecución de los proyectos, o con posterioridad a su aprobación (concesión de licencia) deberá ser inmediatamente comunicado por el promotor al Ayuntamiento, que deberá pronunciarse sobre el alcance y efectos de dichos cambios.

Sección 2.- Proyectos de urbanización

Artículo 40.- Objeto

1. De acuerdo con lo señalado en la Ley 2/2001, los Proyectos de Urbanización son proyectos de obras que tienen por finalidad la realización material de las determinaciones del planeamiento.
2. Los Proyectos de Urbanización tienen por objeto la definición técnica precisa para la realización de las obras de acondicionamiento

urbanístico del suelo, en ejecución de lo determinado por el Plan General u otros instrumentos de desarrollo del mismo.

3. Los Proyectos de Urbanización serán exigidos en sectores o unidades de actuación, pero también podrán aprobarse sobre suelo urbano consolidado.

Artículo 41.- Iniciativa y competencia

1. Los proyectos de urbanización podrán ser de iniciativa pública o privada.

Artículo 42.- Obras de urbanización

1. A efectos de su definición las obras de urbanización se desglosan en los siguientes grupos:

- a. Excavación y movimiento de tierras.
- b. Pavimentación de viario.
- c. Red de riego e hidrantes contra incendios.
- d. Redes de evacuación de aguas pluviales y residuales.
- e. Red de distribución de agua.
- f. Red de distribución de energía eléctrica y .
- g. Red de distribución de gas.
- h. Canalizaciones de telecomunicación.
- i. Parques, jardines y acondicionamiento de espacios libres.
- j. Alumbrado público
- k. Otras obras asimilables.

2. Los Proyectos de Urbanización deberán resolver la conexión con los servicios e infraestructuras generales del municipio, para lo cual verificarán que éstos tienen la suficiente dotación o capacidad. En caso contrario, contendrán las medidas para solucionar la situación, siendo requisito para su aprobación.

Artículo 43.- Contenido

1. Los Proyectos de Urbanización comprenderán como mínimo una Memoria descriptiva de las características de las obras, un plano de situación en relación con el conjunto urbano y planos de proyecto y

MIÉRCOLES, 28 DE AGOSTO DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 38

Artículo 46.- Iniciativa y competencia

1. Los proyectos de edificación podrán ser de iniciativa pública o privada.

Artículo 47.- Tipos de proyectos

1. A los efectos de agrupar o categorizar los distintos tipos de obras de edificación se establece la siguiente distinción básica:

- a. Obras en los edificios. Aquellas que se efectúan en el interior o en las fachadas exteriores del edificio, sin que supongan alteración o modificación del volumen, de la estructura o de los planos de fachada. También se incluyen en este grupo las obras puntuales de refuerzo o reforma puntual de la estructura del inmueble.
- b. Obras de nueva edificación u obra nueva. Aquellas que tiene por objeto la reconstrucción, sustitución o ampliación de un inmueble preexistente, así como aquellas que supongan la construcción de nuevos edificios sobre solares.
- c. Obras de demolición. Aquellas que implican la desaparición total o parcial de un inmueble.

Artículo 48.- Contenido

1. Los Proyectos de Edificación comprenderán como mínimo una Memoria descriptiva y justificativa de las características de las obras, un plano de situación en relación con el conjunto urbano y planos de proyecto y de detalle, mediciones, cuadros de precios, presupuesto y pliego de condiciones de las obras y servicios.
2. Con carácter general, los proyectos de edificación se ajustarán a la normativa específica y a las determinaciones aplicables de las presentes Ordenanzas.
3. Se vigilará en cualquier caso el cumplimiento de todas las exigencias y garantías exigibles y, especialmente, las derivadas del Código Técnico de la Edificación (CTE) aprobado por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo (B.O.E. de 28 de marzo de 2006), y sus Documentos Básicos (DB):
 - a. DB SE: Seguridad Estructural
 - b. DB SE AE: Acciones en la edificación
 - c. DB SE C: Cimientos
 - d. DB SE A: Acero

de detalle, mediciones, cuadros de precios, presupuesto y pliego de condiciones de las obras y servicios.

2. Sin perjuicio de lo anterior, el promotor de Proyectos de Urbanización deberá vigilar por el cumplimiento del resto de determinaciones que pudiesen afectar a los contenidos exigibles en el ámbito de este Plan General, y especialmente de las exigencias derivadas del cumplimiento de la memoria ambiental.

3. Los proyectos de urbanización, salvo que se integren en los planes parciales que desarrollen, y éstos ya lo contemplasen, deberán contener un estudio de integración paisajística y un programa de seguimiento ambiental en los términos señalados en la memoria ambiental y recogidos en las presentes ordenanzas.

4. Además, deberán tener en cuenta la legislación sectorial que en cada caso les sean de aplicación, y en todo momento, la de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas y sensoriales, buscando garantizar el acceso universal a los espacios urbanizados.

Artículo 44.- Ejecución de las obras

1. La ejecución de los proyectos de urbanización de ámbitos o unidades de actuación corresponderá a la Administración, a la junta de compensación o al agente urbanizador, según que el desarrollo haya sido por cooperación, compensación o concesión de obra urbanizadora.
2. El resto de proyectos se ejecutarán por parte del promotor.

Sección 3.- Proyectos de edificación

Artículo 45.- Objeto

1. Los proyectos de obras de edificación son aquellos que tienen por finalidad definir las condiciones de la ejecución de los edificios, justificando las soluciones concretas adoptadas, sus características físicas y los materiales con que habrán de construirse, la disposición de sus elementos comunes y privativos, sus instalaciones y el acondicionamiento a su entorno dentro de los límites de la parcela en que se construya.
2. Todas las obras de edificación, con independencia de la clase de suelo o del destino o uso de la construcción, requieren la presentación y aprobación previa del correspondiente proyecto, que será imprescindible para la solicitud de las licencias.

MIÉRCOLES, 28 DE AGOSTO DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 38

- e. DB SE F: Fábrica
f. DB SE M: Madera
g. DB SI: Seguridad en caso de incendio
h. DB SUA: Seguridad de utilización y accesibilidad
i. DB HS: Salubridad
j. DB HR: Protección frente al ruido
k. DB HE: Ahorro de energía

Artículo 51.- Proyectos de otras actuaciones urbanísticas

1. A los efectos de estas Normas, se entiende por otras actuaciones urbanísticas aquellas construcciones, ocupaciones u otras formas de afectación del suelo, del vuelo o del subsuelo que no estén incluidas en los artículos anteriores o que se acometan con independencia de los proyectos que en ellas se contemplen.

Estas actuaciones urbanísticas se integran en los siguientes subgrupos:

2. Estables, cuando su objeto haya de tener carácter permanente de duración indeterminada. Comprende este subgrupo, a modo orientativo, los siguientes supuestos:

- La tala de árboles y la plantación de masas arbóreas, salvo en Montes Públicos, donde estas actuaciones se regirán por su propia normativa.
- Movimientos de tierra no afectos a obras de urbanización o edificación, incluidas la construcción de piscinas y la apertura de pozos.
- El acondicionamiento de espacios libres de parcela, y la ejecución de vados de acceso a vehículos.
- Nuevos cerramientos exteriores de terrenos o modificación de los existentes.
- Implantación fija de casetas de obra prefabricada o desmontable y similar.
- Instalaciones ligeras de carácter fijo propias de los servicios públicos o actividades mercantiles en la vía pública, tales como cabinas, quioscos, puntos de parada de transporte, postes, mástiles de banderas, etc.
- Recintos y otras instalaciones fijas propias de actividades al aire libre recreativas, deportivas, de acampada, etc., sin perjuicio de los proyectos complementarios de edificación o urbanización que en su caso requieran.
- Obras civiles, tales como puentes, pasarelas, muros, monumentos y otros elementos urbanos similares que no formen parte de proyectos de edificación o de urbanización.

4. Los proyectos de edificación contendrá una justificación del cumplimiento de las prescripciones contenidas en la Ley de Cantabria 3/1996, de Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y de la Comunicación y en general de la normativa vigente en materia de accesibilidad.

Sección 4.- Otros proyectos

Artículo 49.- Proyectos de Actividad y/o Instalaciones

1. Los Proyectos de Actividad y/o Instalaciones tienen finalidad concreta y precisar las instalaciones, maquinaria u otros elementos análogos que son precisos para el ejercicio de una actividad.
2. Con carácter general, se distinguen dos tipos:

- De instalación de actividades. Aquellos que definen con antelación a la construcción del edificio o local, los elementos mecánicos o instalaciones que son necesario para su correcto funcionamiento. En cualquier caso, deberán ser aprobados por el Ayuntamiento previamente al comienzo de la actividad.
- De mejora de instalaciones. Aquellos que definen la nueva instalación o la mejora de las existentes en edificios o locales en lo que previamente se desarrollaba la actividad que lo requiere.

Artículo 50.- Proyecto de Parcelación y reparcelación

1. Los proyectos de parcelación y reparcelación son aquellos cuyo objeto es la segregación simultánea de terrenos en dos o más lotes siempre y cuando se cumplan los requisitos de parcela mínima y el resto de las Ordenanzas aplicables según el régimen urbanístico aplicable.

MIÉRCOLES, 28 DE AGOSTO DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 38

i. Soportes publicitarios exteriores, incluidos todos los que no estén en locales cerrados.

j. Instalaciones exteriores propias de las actividades extractivas, industriales o de servicios, no incorporadas a proyectos de edificación.

k. Vertederos, de cualquier tipo.

l. Instalaciones de depósitos o almacenamiento al aire libre, incluidos los depósitos de agua y de combustibles líquidos y gaseosos, y los parques de combustibles sólidos, de materiales y de maquinaria.

m. Instalaciones o construcciones subterráneas de cualquier clase no comprendidas en proyectos de urbanización o edificación.

n. Usos o instalaciones que afecten al vuelo de las construcciones del viario o de los espacios libres, tales como tendidos aéreos de cables y conducciones, antenas u otros montajes sobre los edificios ajenos al servicio normal de éstos y no previstos en sus proyectos originarios.

3. Provisionales, entendiéndose por tales las que se acometan o establezcan por tiempo limitado o en precario, y particularmente las siguientes:

a. Vallados de obras y solares.

b. Sondeos de terrenos.

c. Instalaciones de maquinaria, andamiajes y apeos.

d. Ocupación de terrenos por feriales, espectáculos u otros actos comunitarios al aire libre.

e. Otros proyectos de similar naturaleza.

4. Los proyectos de actuaciones de carácter estable se atenderán a las especificaciones requeridas por las reglamentaciones técnicas específicas de la actividad de que se trate y cuando no las hubiera a las contenidas en estas Ordenanzas y a las especiales que pudiera aprobar el Ayuntamiento.

5. Para las actuaciones provisionales el Ayuntamiento fijará en cada caso el contenido y especificaciones pertinentes que deban cumplirse.

6. Todas ellas tendrán la consideración de obras mayores, salvo las provisionales y las estables definidas en los párrafos c), d), e), f), i) y

n) y las que pudieran ser asimiladas a ellas. En consecuencia todos estos supuestos estarán sujetos a la obtención de las preceptivas licencias municipales, con la salvedad de los montes, que estarán exentos.

Artículo 52.- Señalamiento de alineaciones y rasantes

1. Respecto al señalamiento de alineaciones y rasantes será de aplicación todo lo regulado para cada caso concreto por las presentes Ordenanzas, salvo la eventual aprobación de una ordenanza municipal que lo regule.

2. En todos los instrumentos de ordenación y proyectos de ejecución deberán contemplarse las alineaciones y rasantes previstas.

MIÉRCOLES, 28 DE AGOSTO DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 38

TÍTULO III.- INFORMACIÓN, DISCIPLINA URBANÍSTICAS

Y

LICENCIAS

CAPÍTULO I.- OBLIGACIONES MUNICIPALES

Artículo 53.- Archivo de planeamiento

1. El Ayuntamiento queda obligado a la constitución de un archivo de planeamiento, en el que se custodiarán los documentos del presente Plan General y de todas aquellos planes y proyectos vinculados.
2. Asimismo se formalizará un libro de Registro en el que se inscribirán los acuerdos de aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento y gestión, así como las resoluciones administrativas y sentencias que afecten a los mismos.
3. La documentación de este archivo podrá ser consultada por el público interesado, para lo que se regulará un horario y unas condiciones de acceso.
4. La consulta de los documentos requerirá de la presentación de una instancia en la que se expongan los motivos.
5. El Ayuntamiento facilitará en la medida de lo posible la disposición al público de copias de los documentos; en soporte físico (papel) y/o digital.

Artículo 54.- Publicidad del planeamiento

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

Artículo 55.- Consultas o informe técnicos

1. Cualquier persona física o jurídica podrá formular ante el Ayuntamiento consultas relativas a cualquier extremo del planeamiento, recomendables con carácter previo a la petición de licencias.
2. La consulta, cuando así lo requiera su objetivo, deberá acompañarse de un anteproyecto o croquis suficientes para su comprensión por los servicios técnicos municipales.

3. La respuesta a dicha consulta se evacuará en forma de Informe Técnico en un plazo máximo de un mes, salvo que mediante ordenanza municipal se establezca otro. El silencio administrativo tendrá sentido desfavorable.

4. Estos informes técnicos no tienen carácter vinculante, no generando responsabilidad patrimonial ni compromiso ninguno por parte de la Administración.

Artículo 56.- Cédulas urbanísticas

1. De igual modo, cualquier persona física o jurídica podrá solicitar por escrito y en cualquier momento la denominada Cédula Urbanística, que versará sobre el régimen urbanístico aplicable a una finca o sector, poniendo de manifiesto los condicionantes básicos conocidos. La solicitud de esta cédula o informe deberá acompañarse de la documentación suficiente para garantizar de forma inequívoca la localización del ámbito en cuestión y el sentido de la solicitud.

2. La cédula urbanística deberá emitirse en el plazo de (1) mes por el órgano o servicio municipal determinado al efecto.

3. Las cédulas urbanísticas tienen carácter puramente informativo y los errores en las mismas serán siempre subsanables sin perjuicio de la responsabilidad a que hubiere lugar como consecuencia de los mismos.

4. Cuando la emisión de la Cédula Urbanística entrañe la resolución de aspectos contradictorios o litigiosos de las determinaciones del planeamiento, se requerirá pronunciamiento previo del órgano municipal de Gobierno competente, que resolverá la cuestión interpretativa mediante dictamen motivado. Dichas resoluciones, cuando tengan alcance general se incorporarán como anexos al Plan General o instrumento afectado.

5. Las cédulas urbanísticas emitidas por el Ayuntamiento serán nulas de pleno derecho si contradicen cualquier normativa o determinación vigente.

CAPÍTULO II.- LICENCIAS

Artículo 57.- Trámites y actos sujetos a licencia

1. Las actuaciones urbanísticas se llevarán a cabo de acuerdo con los procedimientos y tramitaciones fijadas para cada caso por la legislación urbanística y sus reglamentos, así como por lo previsto en

MIÉRCOLES, 28 DE AGOSTO DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 38

- las presentes Ordenanzas y por cuantas ordenanzas o instrucciones sean aprobadas por el Ayuntamiento de Cabezón de Liébana.
2. Quedarán sujetas a la previa concesión de licencia municipal, sin perjuicio de las autorizaciones exigibles por la legislación vigente, todos los actos de uso y de construcción regulados en el artículo 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística de 23 de Junio de 1978, así como los exigidos en las presentes Ordenanzas y en especial lo.
3. Con carácter general, será exigible a todos los actos de uso o construcción de naturaleza urbanística, y en especial a los siguientes:
- a. Las obras de modificación, reforma, construcción y ampliación de edificios e instalaciones de toda clase.
 - b. Las obras que modifiquen la disposición interior o el aspecto exterior de los edificios e instalaciones.
 - c. La primera utilización u ocupación de los edificios e instalaciones en general.
 - d. El uso del suelo sobre las edificaciones e instalaciones de todas clases existentes.
 - e. Las obras y usos de cualquier tipo que hayan de realizarse con carácter provisional.
 - f. Las obras de instalación de servicios públicos.
 - g. Las obras civiles de toda clase.
 - h. Las parcelaciones o divisiones de fincas permitidas.
 - i. Los movimientos de tierra, tales como desmontes, explanación, excavación y terraplenado, salvo que tales actos estén detallados y programados como obras a ejecutar en un Proyecto de Urbanización o de Edificación aprobado o autorizado o las referidas a labores agrícolas ordinarias. Cuando el movimiento de tierra se encuentre vinculado a la apertura, mejora o mantenimiento de las vías de saca o desembosque de productos del aprovechamiento forestal no requerirá de licencia municipal.
 - j. La modificación del uso de los edificios e instalaciones en general.
 - k. La demolición total o parcial de las construcciones, salvo en actuaciones urgentes por razón de ruina inminente.
- l. Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso a que se destine el subsuelo.
 - m. La colocación de construcciones prefabricadas e instalaciones móviles autorizables en suelo urbano.
 - n. La colocación de carteles de propaganda e instalaciones privadas visibles desde la vía pública.
 - o. Las construcciones en medio rústico ligadas, o no, a la explotación agropecuaria. En especial, las caravanas, las edificaciones prefabricadas y o otras construcciones de similares características que a modo de casetas de aperos de labranza o similar se ubiquen en cualquier terreno que no disponga de la condición específica que autorice su uso, así como los invernaderos destinados al cultivo de plantas y hortalizas.
 - p. Apertura de caminos y modificación o ensanchamiento de los existentes. De este epígrafe quedan excluidos los trabajos de mantenimiento de pistas forestales realizados por la Dirección General de Montes y Conservación de la Naturaleza con vistas a garantizar una correcta gestión de las emergencias por incendios forestales.
 - q. La ocupación, desviación y modificación, aunque sea provisional, de los cauces públicos y sus zonas de protección.
 - r. La tala de árboles cuando sea consecuencia o se enmarque en un proceso de transformación urbanística. Quedan exentas las talas y cortas propias de la explotación forestal. En los casos que éstas se produjesen en montes públicos se regirán por su propia normativa, incluido lo concerniente a autorizaciones.
 - s. Cambio de uso del suelo: puesta en cultivo de terrenos con vocación forestal y viceversa.
 - t. La colocación de cierres, cualquiera que sean los materiales empleados o las dimensiones. Si el cerramiento tiene un carácter temporal y obedece a medidas de protección perimetral de las plantaciones forestales, así como al aprovechamiento de pastos, queda excluido de la obtención de licencia municipal.
 - u. Apertura de establecimiento y cualquier actividad, así como sus modificaciones y posibles ampliaciones.

MIÉRCOLES, 28 DE AGOSTO DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 38

4. Las construcciones, ocupaciones, actos y formas de afectación del suelo, del vuelo o del subsuelo, que no estén incluidas en el artículo anterior, podrán requerir, a juicio de los servicios técnicos municipales, de autorización municipal expresa para su ejecución.
 5. Aquella actividad relacionada con los aprovechamientos forestales que pueda interferir en el correcto desarrollo de los mismos y con la gestión forestal cuya competencia corresponda al órgano forestal no requiere de licencia municipal.
- Artículo 58.- Limitaciones de la licencia**
1. Quedan excluidas de la obtención de licencia las obras para implantar equipamientos e infraestructuras públicas de ámbito o interés supramunicipal, o contenidos en un proyecto aprobado por la correspondiente Administración Pública, que se sujetarán en ambos casos a lo dispuesto en la normativa correspondiente.
 2. Cuando los actos sujetos a licencia se pretendan realizar en terrenos de dominio público o afectos por servidumbres y afecciones derivadas de normativa sectorial, la obtención de licencia no exime de ningún modo de la necesidad de obtener las autorizaciones, informes o concesiones que en cada caso sean exigibles por parte del organismo competente en la materia.
- Artículo 59.- Regulación y contenido**
1. La competencia, procedimiento y otorgamiento de licencias se realizará conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística vigente, y en lo que resulte aplicable de acuerdo a otras normas como la Ley de Procedimiento Administrativo Común y la Ley reguladora de las Bases del Régimen Local.
 2. En el caso de usos y construcciones en suelo rústico se deberá cumplir lo establecido en la Ley 2/2001, en las presentes ordenanzas y, en su caso, en los planes especiales que pudieran y en consideración del catálogo de edificaciones.
- Artículo 60.- Clasificación**
1. En general, se distinguen los siguientes tipos de licencias:
 - a. De obras
 - b. De apertura o primera ocupación
 - c. De actividad o instalación
- d. De parcelación y reparcelación
2. Sin perjuicio de otras clasificaciones, según la naturaleza u objeto, las licencias de obras se subdividen en dos grupos básicos:
 - a. Licencias de obra menor; aquellas que por su escasa entidad, sencillez constructiva y pequeña cuantía no precisen de proyecto técnico ni de memoria habilitante.
 - b. Y licencias de obra mayor; las restantes.
3. En función de su objeto se distinguen los siguientes tipos de obras:
 - a. De 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. De Conservación: mantenimiento del edificio, o partes del mismo, en correctas condiciones de salubridad y ornato, sin alterar su estructura y distribución.
 - c. De 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. De 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. De reestructuración o reforma estructural: sustitución parcial o total de los elementos estructurales de un edificio con variación de su diseño estructural.
 - f. De Exteriores: obras que afectan puntualmente y de forma limitada la configuración o aspecto exterior del edificio o local, sin alterar su volumetría ni morfología general.

MIÉRCOLES, 28 DE AGOSTO DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 38

g. De ampliación y/o acondicionamiento: aumento de la superficie edificada existente y/o del sólido capaz, bien por incremento en altura, bien por nueva ocupación de parcela, bien por ejecución de entreplantas y/o aprovechamientos bajo cubierta permitidos.

h. De Demolición: desaparición total o parcial de edificación existente.

i. Y de nueva planta u obra nueva: construcción total o parcial de edificios sobre suelo vacante o mediante sustitución de edificación existente.

Artículo 61.- Contenido mínimo según tipo de licencia

1. Requisitos para la solicitud de licencias de obras mayores:

- Solicitud en modelo normalizado firmado por el solicitante.
- Acreditación de derecho bastante de propiedad del inmueble (escrituras de propiedad, contrato de arrendamiento, etc.)
- Mínimo dos fotografías en los que se aprecie toda la parcela, y de todos los alzados y del interior cuando se trate de obras sobre un inmueble existente.
- Fotografías de las parcelas e inmuebles colindantes, y en particular de los huecos que puedan generar sobre la nueva obra servidumbres de luces.
- Plano de situación a escala 1: 2000.
- Plano topográfico con curvas de nivel a escala 1:500, indicación de superficie, situación de construcciones existentes, cursos de agua, carreteras, caminos y servidumbres, así como otros elementos físicos de interés, debidamente acotados.
- Cuadro resumen de superficies, distinguiendo superficie de la parcela bruta, neta, y de los terrenos de cesión, y superficie construida (edificabilidad), tanto total, computable, otorgada a la parcela por la norma, y distinguiendo aquella que se ubique sobre rasante y bajo rasante.
- Autorizaciones sectoriales pertinentes, y, en particular la otorgada por la Confederación Hidrográfica cuando se actúe sobre suelos inundables o la de Carreteras Autonómicas cuando se proponga un nuevo acceso a éstas.
- Dos ejemplares del Proyecto Técnico con Memoria, Pliego de Condiciones, Mediciones y Presupuestos detallado con un

capítulo específico para las obras de urbanización, y planos detallados de plantas, sección, alzados, estructuras, instalaciones, etc.

2. Requisitos para la solicitud de licencias de obras menores:

- Solicitud en modelo normalizado firmado por el solicitante, especificando el importe de las obras y una breve descripción de las mismas, superficializando los elementos objeto de la obra.
 - Presupuesto de las obras firmado por el constructor, o desglose de los costes de materiales en caso de ejecutarse la obra por el propietario.
 - Acreditación de derecho bastante de propiedad del inmueble (escrituras de propiedad, contrato de arrendamiento, etc.)
 - Plano parcelario catastral cuando se trate de obras de:
 - Cerramientos de fincas.
 - Construcción de hasta 9,00 m²
 - En dicho plano se indicará la situación y el trazado de los cerramientos o de las edificaciones con distancia a colindantes y ejes de caminos.
3. Requisitos para la solicitud de licencias de actividad:
- Solicitud en modelo normalizado firmado por el solicitante.
 - Dos ejemplares del Proyecto.
4. Requisitos para la solicitud de licencias de apertura o primera ocupación:
- Solicitud en modelo normalizado firmado por el solicitante.
 - Certificación final de obra expedida por el Arquitecto Superior y Técnico Directores de la obra.
 - Licencia municipal de edificación.
 - Certificación expedida por la Dirección facultativa que acredite que las obras terminadas se adecuan a la legalidad urbanística.
 - Impresos de alta en la contribución territorial urbana o tributo que la sustituya.
 - Documentación acreditativa de la propiedad u ocupación de la vivienda, escritura de propiedad, contrato de compraventa o de arrendamiento.

MIÉRCOLES, 28 DE AGOSTO DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 38

- Número de viviendas (en su caso)
- Locales, instalaciones o actividades resultantes (en su caso)
- b. Fecha y número de licencia concedida para la obra.
- c. Certificado expedido por el facultativo director de aquellas, en el que se acrediten además de la fecha de su terminación, el que éstas se han realizado de acuerdo con el proyecto aprobado o sus modificaciones posteriores autorizadas y que están en condiciones de ser utilizadas.
- d. Justificante de haber presentado la declaración de alta en los registros de propiedad y catastrales
- e. Certificado de los Técnicos Directores de la obra de haberse terminado la urbanización exigida a la edificación y ajustada al proyecto de urbanización presentado.
- f. Documento suscrito por el promotor de las cesiones que en su caso fuera necesario realizar.
- g. Declaración de obra nueva de la edificación señalando expresamente al uso a que se destina cada uno de los locales, en el caso de que el mismo esté ya definido.

Artículo 63.- Condiciones adicionales

1. La documentación exigida para la solicitud de licencia podrá ser ampliada o modificada a instancia de los Servicios Técnicos Municipales. Asimismo su desglose y alcance podrá ser concretado mediante Ordenanza Municipal.
2. No se concederá licencia de primera ocupación a los edificios hasta tanto no se encuentren terminadas y recibidas por el Ayuntamiento todas las obras de urbanización requeridas, las parcelas resultantes hayan alcanzado la condición de solar y, en su caso, se haya cumplido con las cesiones y obligación que procedan.

Artículo 64.- Caducidad y suspensión de licencias de obra

1. Las licencias de obras caducarán a todos los efectos por el mero transcurso de los plazos que a continuación se señalan, salvo las posibles prórrogas que, por causa justificada, pudieran otorgarse.
 - a. Si no se comenzaran las obras autorizadas en el plazo de seis (6) meses a contar desde la fecha de su expedición.

- g. Certificación de las compañías y entidades suministradoras acreditativa de haber abonado los derechos de las acometidas generales y que dichos servicios están en disposición de ser contratados.
 - h. Documento acreditativo del abono de los Seguros decenales de daños materiales y de caución.
 - i. En caso de viviendas de Protección Oficial, Cédula de Calificación definitiva.
 - j. Proyecto de obra ejecutada o fin de obra.
5. Requisitos para la solicitud de licencias de parcelación y reparcelación:
- a. Solicitud en modelo normalizado firmado por el solicitante.
 - b. Fotocopia de la escritura
 - c. Nota registral donde se pongan de manifiesto las cargas de la parcela si las hubiera
 - d. Plano topográfico de la parcela identificando la superficie de la misma
 - e. Plano con las parcelas resultantes identificando su superficie
 - f. Memoria justificativa en la que se acredite el cumplimiento del planeamiento y restante normativa de aplicación para cada una de las parcelas resultantes. En particular si existe una construcción sobre la parcela matriz deberá acreditarse que la nueva parcela soporte de la misma cumple con los parámetros urbanísticos necesarios para dar cobertura normativa a dicha edificación.
6. Los requisitos para la solicitud de otras licencias serán los que establezcan los Servicios Técnicos Municipales.

Artículo 62.- Fin de obra o acto sujeto a licencia

1. Terminadas las obras o actuaciones objeto de licencia, en el plazo máximo de quince días el promotor pondrá en conocimiento del Ayuntamiento, mediante el oportuno escrito, los siguientes datos:
 - a. Datos identificativos:
 - Promotor
 - Emplazamiento

MIÉRCOLES, 28 DE AGOSTO DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 38

b. Si una vez comenzadas las obras quedaran interrumpidas durante un periodo superior a tres (3) meses.

- Las prórrogas deberán solicitarse antes de que finalicen los plazos respectivos.

- La caducidad de una licencia deberá ser comunicada de forma expresa al interesado y ello no obsta al derecho del titular o sus causahabientes a solicitar nueva licencia para la realización de las obras pendientes.

2. Se dispondrá la suspensión de eficacia de una licencia de obras en curso cuando se compruebe el incumplimiento de sus condiciones materiales y hasta tanto los servicios municipales no comprueben la efectiva subsanación de los defectos observados. Sin perjuicio de la sanción correspondiente, la licencia caducará si la subsanación no se lleva a cabo en los plazos fijados al efecto.

3. Las obras que se ejecuten hallándose la licencia caducada o suspendida, salvo los trabajos de seguridad y mantenimiento, se considerarán como no autorizadas, dando lugar a las responsabilidades pertinentes por obras realizadas sin licencia.

CAPÍTULO III.- DISCIPLINA URBANÍSTICA

Sección 1.- Control de la ejecución de las obras

Artículo 65.- Actuaciones previas

1. Los promotores deberán comunicar al Ayuntamiento, con antelación mínima de diez (10) días, la fecha prevista para el inicio de las obras solicitando la comprobación del replanteo.

2. Transcurrido el plazo previsto podrán comenzar las obras sin perjuicio de las responsabilidades a que hubiera lugar en caso de infracción de las alineaciones, rasantes y retranqueos oficiales. El acta de replanteo suscrita de conformidad por el agente municipal, exime a los actantes de ulterior responsabilidad administrativa por esta causa, salvo error causado por el interesado o posterior incumplimiento del replanteo comprobado.

Artículo 66.- Inspección de la ejecución de las obras

1. Deberá someterse a autorización municipal previa toda alteración del proyecto objeto de licencia durante el curso de las obras, salvo las meras especificaciones constructivas o desarrollos interpretativos del mismo.

2. Los promotores comunicarán por escrito a los servicios municipales con antelación mínima de ocho (8) días la fecha prevista para la terminación de las fases de construcción que deban ser objeto de comprobación, según lo especificado en la licencia.

3. Se entenderá que el Ayuntamiento desiste de efectuar el control si no lo realizare en el plazo indicado. La comprobación municipal no alcanzará en ningún caso a los aspectos técnicos relativos a la seguridad y calidad de la obra de edificación sino únicamente al cumplimiento del proyecto y demás condiciones de la licencia en lo referente a la forma, ubicación, superficie y volumen de la edificación y continuidad de las obras.

Artículo 67.- Conclusiones de las obras o instalaciones

1. A la finalización de las obras el propietario deberá:

a. Retirar todos los escombros y materiales sobrantes, así como los andamios, vallas, protecciones o barreras que aún no hubiesen sido desmontados, en un periodo máximo de diez (10) días.

b. Construir el piso definitivo del espacio público colindante con el viario urbano, incluyendo los bordillos de las mismas.

c. Reparar y reparar el pavimento, bordillos, Acerados, arbolados, conducciones y cuantos elementos urbanísticos hubiesen sido afectados por la obra, en el tiempo que definan los técnicos municipales.

2. El incumplimiento de los plazos de las obras, la falta de conclusión de las mismas y la ausencia de realización de los extremos indicados en el apartado anterior y en la sección siguiente, dará lugar a que la Autoridad Municipal dicte las disposiciones oportunas para remediar las deficiencias, reponer los elementos urbanísticos afectados o reparar los daños causados, incluso empleando brigadas municipales con cargo a las garantías constituidas y, subsidiariamente, el valor del solar y del edificio.

3. Una vez acabadas las obras de edificación o las instalaciones, el propietario lo comunicará por escrito al Ayuntamiento, acompañando certificado final suscrito por el Director facultativo. Los Servicios Técnicos Municipales, realizarán en el plazo de un (1) mes a partir de la notificación, la comprobación de si se ajusta estrictamente al proyecto aprobado, a las condiciones de la licencia, a las prescripciones de estas normas y demás disposiciones legales vigentes. Si todo fuera satisfactorio, expedirá una certificación previa

MIÉRCOLES, 28 DE AGOSTO DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 38

Sección 2.- Limitaciones a las obras**Artículo 69.- Vallados**

1. En toda obra de edificación que afecte a las fachadas con frente a vía pública, habrá de colocarse una valla de protección de 1,5 metros de altura, como mínimo, de materiales que ofrezcan seguridad y conservación decorosa y situada a la distancia máxima de dos metros de alineación oficial. En todo caso, deberá quedar remetida del bordillo al menos un metro para permitir el paso de peatones aun a costa de realizar un paso peatonal cubierto. Cuando por circunstancias especiales no sea posible tal solución, el técnico municipal correspondiente fijará el emplazamiento de la valla de forma que se permita el tránsito peatonal con las debidas seguridades por la vía pública.
2. Cuando las obras o instalaciones puedan suponer, en sí mismas o en su montaje, un peligro para los viandantes se exigirá durante las horas de trabajo la colocación en la calle de una cuerda o palenque con un operario que advierta el peligro. Cuando las características del tránsito lo aconsejen, podrá limitarse el trabajo a determinadas horas.
3. La instalación de vallas se entiende siempre con carácter provisional, en tanto dure la obra. Por ello, desde el momento que transcurra un mes sin dar comienzo las obras, o estén interrumpidas, deberá suprimirse la valla y dejar libre la acera al tránsito público.
4. En la solicitud de licencia de obras se acompañará un plano a escala mínima 1:500, suscrito por la dirección facultativa, dibujando la acera y la propuesta de vallado que será informado por los servicios técnicos municipales en el sentido del punto 1 de este artículo.

Artículo 70.- Construcciones provisionales y acopios

1. En el interior de las parcelas en las que se vayan a efectuar obras se permitirá, con carácter provisional, la construcción o instalación de pequeños pabellones, de una sola planta, destinados a vigilancia o al almacenamiento de materiales o elementos de la construcción. El otorgamiento de la licencia de obra llevará implícita la autorización para instalar la construcción provisional mencionada, siempre que el solicitante hubiese especificado el emplazamiento y características de la misma.
2. Dado el carácter provisional de estas construcciones o instalaciones deberán ser desmanteladas o demolidas a la

para la concesión de la licencia de ocupación; en caso contrario se dará un plazo adecuado para subsanar las deficiencias observadas.

Artículo 68.- Recepción de las obras de urbanización

1. Será requisito previo para la recepción de las obras de urbanización que se hayan formalizado por los propietarios de la unidad de actuación a favor del Ayuntamiento gratuitamente y libre de cargas, gravámenes y ocupantes, la cesión de los terrenos destinados a viales, zonas verdes, equipamientos públicos y del aprovechamiento urbanístico que corresponda.
2. Una vez finalizadas las obras de urbanización, el promotor solicitará su recepción mediante instancia dirigida al Alcalde. Si el promotor, en un plazo no superior a dos (2) meses, contado desde su terminación y entrega por la contrata, no lo solicita, el Ayuntamiento de oficio podrá iniciar los trámites para la recepción.
3. Al escrito solicitando la recepción, se acompañará certificado final de obra del Director facultativo, planos de liquidación, conformidad de las compañías suministradoras de los distintos servicios y compromisos del promotor en cuanto a cesión de terrenos y conservación de las obras.
4. Si se apreciase defectos por mala ejecución de la urbanización, a propuesta de los Servicios Municipales el Alcalde requerirá al promotor para que en el plazo de dos (2) meses los corrija, advirtiéndole que de no hacerlo en el indicado plazo se procederá subsidiariamente a subsanarlos por el Ayuntamiento, ejecutando las garantías constituidas y acudiendo incluso a vía de apremio si para el resarcimiento de los gastos fuera necesario.
5. A partir de la firma del acta de recepción, el Ayuntamiento se hará cargo del mantenimiento y conservación de las obras de urbanización y de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos, salvo que dicha obligación sea asumida por los propietarios, bien en carácter voluntario u obligatorio por disposición expresa.
6. Durante el periodo de garantía de un (1) año desde la recepción, el promotor será responsable de la reparación de los defectos por vicios ocultos. Si requerido para subsanarlos no atendiera a los requerimientos en los plazos que, a su vez, se le fijen, el Ayuntamiento procederá por ejecución subsidiaria a corregirlos, ejecutando las garantías constituidas y si no fueran suficientes acudiendo a la vía de apremio para resarcirse de los gastos.

MIÉRCOLES, 28 DE AGOSTO DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 38

terminación de la obra principal, restaurando el estado original, así como en caso de anulación o caducidad de la licencia.

3. Los escombros y materiales que se generen o sean preciso para el desarrollo de las obras no podrán apilarse en la vía pública ni apoyarse en las vallas o muros de cierre. El promotor deberá disponer de los medios necesarios para la correcta retirada de los residuos y el acopio de los materiales. En casos excepcionales podrá autorizarlo el ayuntamiento, con el condicionado que estime conveniente y previa petición del interesado y abono de los derechos correspondientes.

Artículo 71.- Andamios y maquinaria auxiliar

1. Todos los andamios auxiliares de la construcción deberán ejecutarse bajo dirección facultativa competente y se les dotará de los elementos necesarios para evitar que los materiales y herramientas de trabajo puedan caer a la calle, en la que se colocarán las señales de precaución que, en su caso, sean convenientes. Deberán permitir el paso peatonal en la vía pública.

2. En toda clase de obras, así como en el uso de maquinaria auxiliar, se guardarán las precauciones de seguridad en el trabajo exigidas por la legislación vigente.

Sección 3.- Infracciones e inspección urbanística

Artículo 72.- Regulación

1. Las infracciones y sanciones en materia de licencias y ejecución de obras se regularán en todo conforme a lo establecido en la legislación vigente.

2. Además de las sanciones que procedan por infracción urbanística, se impondrán las medidas de restauración del orden jurídico y de la realidad física alterada que se regulan en los artículos 207 a 213 de la Ley 2/2001 y en el Reglamento de Disciplina Urbanística.

Artículo 73.- Obligaciones de la obtención licencia

1. Las licencias de cualquier tipo, las fichas o cédulas urbanísticas, los señalamientos de alineaciones y rasantes, y los informes urbanísticos estarán sujetos al pago de los derechos y de las tasas que fijan las Ordenanzas fiscales municipales, cuyo pago no prejuzga la concesión de licencia.

2. Al otorgar licencias el Ayuntamiento no queda implicado en responsabilidad alguna por los daños o perjuicios que puedan

producirse con motivo u ocasión de las obras, ni tampoco pueden ser invocadas o aducidas por los particulares para disminuir o excluir las responsabilidades de todo tipo a que en el ejercicio de las actividades correspondientes puedan incurrir.

3. Todo titular de licencia de obra será responsable ante el Ayuntamiento de los daños que con su ejecución pueda ocasionar en las vías públicas o en los servicios municipales. Para responder de esta obligación el Ayuntamiento podrá exigir la constitución de una garantía de hasta el 100% del coste que resulte para la implantación de los servicios y la ejecución de las obras de urbanización según el proyecto presentado.

4. Con la licencia que se expida se entregará al solicitante uno de los ejemplares del proyecto técnico aportado, cotejado por los servicios técnicos municipales y con el sello de la corporación, ejemplar que deberá conservarse en la propia obra durante su ejecución y ponerse a disposición de los servicios municipales que la inspeccionen. Asimismo, la licencia o fotocopia de la misma deberá conservarse en la obra a disposición de cualquier agente municipal.

5. Si durante la ejecución de la obra se cambiase de director facultativo o de empresa constructora encargada de la realización de la obra, el titular de la licencia lo comunicará al Ayuntamiento en el plazo máximo de (3) tres días.

6. En toda obra de edificación deberá colocarse, en planta baja o primera planta, un cartel legible desde la vía pública en el que se informe, al menos, de los siguientes extremos:

- Número del expediente municipal.
- Fecha de concesión de la licencia.
- Titular de la licencia.
- Empresa constructora.
- Facultativo director de la obra.

Artículo 74.- Inspección

1. Comunicada la terminación de las obras o actos sujetos a licencia, los Servicios Técnicos Municipales realizarán la pertinente inspección y, en el caso de comprobarse que la ejecución no se ajusta al proyecto o solicitud presentados, incluyendo las posibles condiciones impuestas en la concesión de licencia, que no se cumplen las prescripciones de las presentes normas urbanísticas, ordenanzas municipales y demás disposiciones reguladoras, o que se incumpliera fehacientemente cualquier otra limitación o imposición, se propondrá

MIÉRCOLES, 28 DE AGOSTO DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 38

- g. Plazo de edificación y prórrogas, en su caso, con referencia al documento que lo determine.
- h. Referencia a los datos del Registro Fiscal de Edificios y Solares, si constaren, y a los documentos cobratorios municipales.
- i. Inquilinos, arrendatarios y ocupantes del inmueble; y
- j. Valor urbanístico de la finca y valoración de los demás elementos del inmueble, si procede.

Sección 2.- Deber de conservación**Artículo 76.- Regulación**

1. Los derechos y deberes urbanísticos de los propietarios de terrenos y edificaciones en Cabezón de Liébana serán los que, en función de la clasificación del suelo, se establecen en la legislación vigente.
2. Los propietarios se sujetarán a las distintas obligaciones asociadas al desarrollo y ejecución de las determinaciones del planeamiento.

Artículo 77.- Obligaciones mínimas

1. Se consideran obligaciones mínimas del deber de conservación las siguientes:
 - a. Solares: deberán estar vallados mediante cercas carentes de elementos punzantes, cortantes u otros que puedan causar daño a personas o animales. Deberán protegerse o señalizarse los pozos, obstáculos o desniveles que puedan causar accidentes. Los solares se mantendrán limpios y, sobre ellos, se respetarán las servidumbres a las redes de distribución y abastecimiento u otras que fueran de aplicación. El propietario será el responsable de mantener las condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato público.
 - b. Urbanizaciones: 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. En el caso de urbanización cuyo mantenimiento recaiga en entidad de conservación, serán éstas las que asuman las obligaciones de la propiedad. Asimismo, hasta que el Ayuntamiento reciba

a la autoridad municipal la subsanación en el plazo prudencial y en última instancia, de persistir los déficits o incumplimientos detectados se tomarán las medidas disciplinarias que procedan, en virtud de lo establecido en la legislación urbanística en vigor.

2. No obstante lo anterior, en el caso de que el resultado de la inspección sea favorable se certificará tal extremo y, si procediese, se propondrá la concesión de la licencia de primera ocupación o, en su caso, puesta en servicio.

3. La licencia de primera ocupación se otorgará en el plazo de tres meses desde que hubiese sido comunicada la terminación de las obras o desde la comunicación de haber sido subsanados los defectos observados, en su caso.

CAPÍTULO IV.- DERECHOS Y DEBERES DE LA PROPIEDAD DEL SUELO**Sección 1.- Fomento de la edificación y supuestos de enajenación forzosa****Artículo 75.- Registro de solares**

1. El Ayuntamiento de Cabezón de Liébana deberá constituir un Registro de Solares en el que estén identificados todos los terrenos sin edificar y las construcciones declaradas en ruina.
2. Este registro contendrá para cada finca o solar las circunstancias siguientes:
 - a. Situación, y nombre si lo tuviere, con indicación de la dirección completa.
 - b. Extensión y linderos con determinación, y si fuere posible la medida de éstos.
 - c. Naturaleza de la finca, su destino y cuantos datos permitan su mejor identificación.
 - d. Nombre, apellidos y domicilio del propietario conocido.
 - e. Cargas, gravámenes y situaciones jurídicas inscritos en el Registro de la Propiedad y circunstancias personales de sus titulares.
 - f. Referencia a los datos de inscripción en dicho Registro.

MIÉRCOLES, 28 DE AGOSTO DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 38

formalmente las obras de urbanización de espacio público, las obligaciones recaerán en la propiedad.

- c. Construcciones: deberán mantener sus cerramientos y cubiertas estancas al paso de agua, y mantener en buen estado los elementos de protección contra caídas. Los elementos de estructura deberán conservarse de modo que garanticen el cumplimiento de su misión resistente, defendiéndolos de los efectos de la corrosión y agentes agresores así como de las filtraciones que puedan lesionar las cimentaciones. Deberán conservarse los materiales de revestimiento de fachadas, cobertura y cerramiento de modo que no ofrezcan riesgo a las personas y a los bienes. Deberán mantenerse en buen estado las redes de servicio, instalaciones sanitarias, condiciones de ventilación e iluminación, de modo que se garantice su aptitud para el uso a que estén destinadas así como su régimen de utilización. Se mantendrán tanto el edificio como sus espacios libres con un grado de limpieza que evite peligro para las personas. Se conservarán en buen funcionamiento los elementos de reducción y control de emisiones de humos y partículas. La fachada de las construcciones deberá mantenerse adecuada mediante limpieza, pintura, reparación o reposición de sus materiales de revestimiento.

Artículo 78.- Ordenes de ejecución para la conservación

1. Cuando la propiedad del inmueble no cumpla con los deberes de conservación, el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de terceros, podrá ordenar la ejecución de las obras necesarias a costa del propietario.
2. De acuerdo con el artículo 201 de la Ley 2/2001 las órdenes de ejecución serán preceptivas en los casos siguientes:
 - a. Fachadas visibles desde la vía pública, ya sea por su mal estado de conservación, por haberse transformado a espacio libre el uso de un predio colindante o por quedar la edificación por encima de la altura máxima y resultar medianerías al descubierto. En estos casos podrá imponerse la apertura de huecos, balcones, miradores o cualquier otro elemento propio de una fachada o, en su caso, la decoración de la misma.
 - b. Jardines o espacios libres particulares, por ser visibles desde la vía pública, con cargo a los particulares de la propiedad.

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

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

Artículo 79.- Colaboración municipal

Si el coste de ejecución de las obras necesarias para el cumplimiento de los deberes de conservación a los que se refieren los artículos anteriores rebasará el 50% del valor real o de mercado del inmueble, y si existieren razones de utilidad pública o interés social que aconsejaran la conservación del inmueble, el Ayuntamiento podrá subvencionar el exceso del coste de la reparación.

Artículo 80.- Conservación del patrimonio catalogado

La catalogación de edificios o elementos de interés histórico artístico comporta la declaración de utilidad pública de su conservación, protección y custodia. Los deberes que se derivan de la atención a los expresados fines corresponden a los respectivos propietarios y a la Administración pública en la parte que le corresponda.

Sección 3.- Declaración del estado de ruina

Artículo 81.- Supuestos

1. Procederá la declaración del estado ruinoso o de ruina de las edificaciones en los supuestos previstos en el artículo 202 de la Ley del Suelo de Cantabria 2/2001, que son los siguientes:

- a. Cuando el coste de las obras de consolidación o conservación necesarias sea superior al 50 por 100 del valor actual del edificio o plantas afectadas, excluido el valor de los terrenos.
- b. Cuando el edificio presente un agotamiento generalizado de sus elementos estructurales o fundamentales.

MIÉRCOLES, 28 DE AGOSTO DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 38

Artículo 84.- Efectos

1. En los edificios fuera de ordenación quedan limitadas las obras del modo siguiente:

- a. No podrán realizarse obras de consolidación, aumento de volumen, modernización e incremento de su valor de expropiación, aunque si las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, el ornato y la seguridad física del inmueble. Cuando la situación de fuera de ordenación haya de solventarse mediante una actuación de iniciativa pública y hubiesen transcurrido los plazos establecidos, sin que la Administración hubiera iniciado la expropiación, con carácter excepcional, podrán realizarse otro tipo de obras de conservación, consolidación, acondicionamiento puntual y exteriores en cuanto fueren necesarias para reunir condiciones mínimas de habitabilidad, mediante levantamiento de acta previa en la que se recoja el estado, situación y valoración del edificio a efectos de expropiación y ésta sea aceptada por los propietarios, siempre que ello no interfiera en la ejecución de las previsiones del Plan.
 - b. Se podrán realizar las obras destinadas a subsanar la situación de fuera de ordenación, cuanto esto fuera posible.
 - c. Ningún edificio catalogado por el planeamiento puede quedar fuera de ordenación, primando su condición de protegido.
2. La situación de fuera de ordenación no dará derecho a indemnización alguna conforme a lo dispuesto en la Ley 2/2001.

Sección 5.- Situación preexistente

Artículo 85.- Transitoriedad de situaciones preexistentes

1. Las edificaciones o usos anteriores a este Plan General que no sean calificados expresamente como fuera de ordenación, pero que incumplan las ordenanzas que resulten de aplicación tendrán la condición de situación preexistente en situación de fuera de ordenanza.
2. En estos casos se aplicará el régimen de obras que corresponda, con las siguientes precisiones:
 - a. Podrán acometer todas las obras precisas para el mantenimiento y conservación de la edificación.

- c. Cuando se requiera la realización de obras que no pudieran ser autorizadas por encontrarse el edificio en situación de fuera de ordenación.

2. La tramitación del expediente seguirá el procedimiento descrito en el mismo artículo mencionado y en la Sección Segunda (artículos 17 a 28) del Reglamento de Disciplina Urbanística.

Artículo 82.- Efectos de la declaración de ruina

La declaración de ruina implicará la asunción del propietario de las obligaciones que se hayan incluido en el expediente, entre las que puede contemplarse la de demolición.

Sección 4.- Situación de fuera de ordenación

Artículo 83.- Supuestos

1. A los efectos del artículo 88 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, espacio libre o equipamiento público, salvo que éstos se integren en la ordenación de dichos espacios con un uso dotacional o expresamente autorizado.
 - b. Los ubicados sobre suelo urbano no consolidado o urbanizable, salvo que la figura de desarrollo correspondiente los asimile en su nueva ordenación sin vulnerar las determinaciones vinculantes del Plan General.
 - c. Los que alberguen usos cuyos efectos puedan irrogar riesgos probados en el medio ambiente y que, por tanto, sobrepasen los máximos previstos en la normativa vigente en materia de seguridad, salubridad y protección ambiental, siempre que sus deficiencias no puedan resolverse con medidas correctoras.
 - d. Los que el Plan señala expresamente como tal o así proceda considerar conforme a la legislación sectorial aplicable.
2. La situación de fuera de ordenación tendrá carácter transitorio cuando un uso o construcción preexistente pueda regularizar, mediante medidas correctoras o restricciones, las circunstancias que motivaron tal situación.

MIÉRCOLES, 28 DE AGOSTO DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 38

- b. Podrán asimismo ser objeto de obras de consolidación, reestructuración y/o reforma, siempre que no supongan un aumento del volumen o la edificabilidad.
 - c. En caso de reedificación del inmueble o proyecto de obra nueva, este deberá ajustarse a las ordenanzas correspondientes al objeto de revertir la situación de fuera de ordenanza generada.
3. El régimen de usos de las construcciones que se hallen en situación preexistente será el mismo que se dispone en la ordenanza de zona que le corresponda, presentando las mismas compatibilidades. No obstante, se considerarán usos compatibles de forma transitoria los preexistentes, que podrán seguir desarrollándose hasta su cese. En caso de que se solicitase un cambio de uso, éste deberá adaptarse a las nuevas condiciones previstas por el planeamiento.
4. A todos los efectos se considera que un uso fuera de ordenanza u ordenación se extingue cuando la persona física o jurídica que ostenta la titularidad del mismo cesa en su ejercicio, no cabiendo el alquiler, traspaso, venta o cualquier otra solución que suponga la continuidad de la actividad por cualquier otro titular.

CVE-2013-12456

MIÉRCOLES, 28 DE AGOSTO DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 38

TÍTULO IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL

CAPÍTULO I.- DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 86.- El derecho de propiedad

1. En desarrollo de lo preceptuado en la Ley 2/2001, el presente Plan General define como contenido normal del derecho de propiedad los usos y aprovechamientos admisibles según:
 - a. El régimen y clasificación del suelo.
 - b. La calificación del suelo, en función de la zonificación y regulación pormenorizada.
 - c. La afección a ámbitos de actuación y a instrumentos de de planeamiento.
2. El ejercicio del derecho de propiedad que el ordenamiento jurídico atribuye a los propietarios y promotores de suelo estará sujeto con carácter general al cumplimiento de las siguientes obligaciones:
 - a. Cumplimiento de las determinaciones del Plan General y, en su caso, aprobación definitiva de los planes y proyectos que sean requeridos.
 - b. Cumplimiento efectivo de las cesiones gratuitas en favor del municipio que corresponda realizar con arreglo al Plan General o al planeamiento de desarrollo o convenio urbanístico que sea aplicable.
 - c. Ejecución de las obras de urbanización correspondientes a la unidad de actuación o a la parcela, según sea el caso, para obtener la condición de solar preceptiva para permitir la edificación.
 - d. Utilización de los predios con sujeción al destino previsto en el planeamiento, con las especificaciones cualitativas de su calificación urbanística, y con exclusión de todo uso prohibido, incompatible o no autorizado. Con las salvedades aplicables a situaciones preexistentes del título anterior.
 - e. Conservación de las construcciones, infraestructuras de urbanización, terrenos, plantaciones, en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos, así como el mantenimiento de su aptitud para el uso asignado.

3. Todo acto de actuación urbanística que se ejecute sin mediar estos requisitos, cuando éstos sean exigibles, se entenderá nulo de pleno derecho.

4. Las determinaciones del planeamiento definitivas del contenido de la propiedad del suelo no confieren a sus titulares derecho alguno a indemnización sino únicamente el de exigir, con arreglo a la legislación urbanística vigente y a este Plan General, la justa distribución de los beneficios y cargas derivadas de la actividad urbanística.

Artículo 87.- Régimen y clasificación del suelo

1. Este Plan General divide todo el término municipal en alguna de las siguientes clases de suelo: urbano, urbanizable y rústico. Dentro de cada clase se distinguen las siguientes categorías:

- a. En el suelo urbano:
 - Consolidado.
 - No consolidado.
 - b. En el suelo urbanizable:
 - Delimitado.
 - c. Y en el suelo rústico:
 - De Especial Protección.
 - De Protección Ordinaria.
2. En los siguientes capítulos se desarrolla el régimen general para cada clase y categoría de suelo.

Artículo 88.- Condiciones generales

Todas las actuaciones que se desarrollen al amparo del presente Plan General deberán cumplir las determinaciones y condiciones aplicables, prestando especial atención a las siguientes:

- a. Deberes y obligaciones de los propietarios recogidos en la legislación vigente.
- b. Condiciones Generales de Edificación, Urbanización y Usos de las presentes ordenanzas.
- c. Determinaciones concretas recogidas en las ordenanzas zonales, vinculantes para actuaciones en suelo urbano

MIÉRCOLES, 28 DE AGOSTO DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 38

consolidado y supletorias o subsidiarias en suelo urbanizable y rústico.

d. Cumplimiento de las exigencias y condiciones que se deriven de la normativa sectorial.

2. Además de las condiciones anteriores, el aprovechamiento y uso del suelo se ejercerá dentro del cumplimiento simultáneo de la memoria ambiental y de las medidas contenidas en el Título X.

Artículo 89.- Aprovechamiento urbanístico

1. Con carácter general, el aprovechamiento patrimonializable o privativo por los propietarios del suelo urbanizable y urbano no consolidado será el 85% del aprovechamiento medio fijado por el Plan General para cada sector o ámbito de actuación.

2. Serán requisitos necesarios para la consolidación del aprovechamiento urbanístico:

a. La aprobación definitiva del instrumento de planeamiento que deba desarrollar el ámbito

b. La delimitación de unidades de actuación cuando proceda.

c. El cumplimiento de deberes de cesión, equidistribución y urbanización que fueran aplicables.

3. En el suelo urbano consolidado no será preciso proceder al reparto de beneficios y cargas derivadas del planeamiento, salvo en casos excepcionales.

4. El suelo rústico carece por definición de aprovechamiento urbanístico, sin perjuicio de las obras o actuaciones que sobre él pudiesen autorizarse de acuerdo a la legislación y este Plan General.

CAPÍTULO II.- RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES Y LOCALES

Sección 1.- Régimen de los sistemas generales

Artículo 90.- Definición

1. Tienen la condición de sistema general aquellas construcciones, superficies, instalaciones y/o infraestructuras que, sin perjuicio de la clasificación y calificación del suelo, son determinantes en la estructura general y orgánica del territorio.

2. La identificación y delimitación de algunos de los elementos que componen los distintos sistemas generales figura en los planos de ordenación, sin perjuicio de los que tengan tal consideración en aplicación directa de la normativa vigente, aun cuando no estuviesen grafados como tal.

3. Las condiciones de uso y el régimen urbanístico de los Sistemas Generales será el regulado en la legislación urbanística y en el presente capítulo.

Artículo 91.- Estructura y categorías

1. A los efectos del presente Plan General, se distinguen las siguientes categorías de Sistema General:

a. De Comunicaciones y Transporte. Se incluyen en este sistema las principales carreteras que discurren por el municipio. De forma expresa se incluyen las carreteras autonómicas, así como las municipales que sirven para el acceso a los núcleos de población.

b. De Infraestructuras Básicas y Servicios Urbanos. Incluyen todas las instalaciones y redes generales de todo tipo que garantizan la prestación de los servicios básicos (excepto el viario); suministro de energía, abastecimiento, evacuación y depuración de aguas, eliminación de residuos urbanos y otros análogos.

c. De Equipamientos. Incluye todos aquellos que prestan un servicio en el ámbito municipal y son de interés general. Sus condiciones de uso y de edificación serán las definidas según el tipo de equipamiento. Habrán de cumplir en cualquier caso las normas sectoriales que les sean de aplicación.

d. De Espacios Libres. Incluye las principales plazas, parques y jardines y las zonas verdes que prestan un servicio de ámbito general.

Artículo 92.- Titularidad y régimen urbanístico

1. Con carácter general, los terrenos de sistemas generales deberán ser de titularidad pública.

2. Cuando dichos terrenos privados estén incluidos en ámbitos o sectores de suelo urbano no consolidado o urbanizable, o adscritos a éstos para su obtención, una vez resueltos los procedimientos necesarios, pasarán a formar parte del patrimonio público del suelo

MIÉRCOLES, 28 DE AGOSTO DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 38

del Ayuntamiento de Cabezón de Liébana o, en su caso, de la Administración Pública competente.

3. El Ayuntamiento se reserva el derecho de anticipar la obtención y urbanización de dichos sistemas generales en terrenos privados cuando ello suponga una mejora justificada para el municipio o el interés general, para lo que podrá emplear cualquiera de los mecanismos y procedimiento que se detallan en el artículo siguiente.

Artículo 93.- Procedimientos de obtención y mantenimiento

1. De conformidad con el artículo 142 de la Ley 2/2001, los terrenos destinados a sistemas generales en el suelo urbano consolidado y en el suelo rústico se obtendrán mediante expropiación forzosa, salvo acuerdo entre partes plasmado en un convenio urbanístico en el marco de las determinaciones del Plan General.

2. Cuando se trata de sistemas generales a obtener vinculados al desarrollo de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable se obtendrán de forma preferente por los siguiente procedimientos:

- a. Mediante cesión obligatoria derivada de su inclusión o adscripción a un ámbito de actuación, como se plantea en los dos sectores de suelo urbanizable contemplados en el plan.
- b. Por convenio urbanístico.
- c. Mediante ocupación directa, asignando a los propietarios su aprovechamiento en sectores o unidades de actuación excedentarios; si existiesen y fuera posible.
- d. Mediante expropiación forzosa.

Artículo 94.- Ejecución de los sistemas generales

1. La ejecución de las obras e instalaciones de los sistemas generales deberá llevarse a cabo de acuerdo con el programa de actuaciones del propio Plan General, coordinando y planificando, según los casos, las inversiones públicas y privadas previstas.

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

- a. Por la Administración Pública, de acuerdo con sus competencias, para aquellos Sistemas Generales establecidos en el suelo urbano no consolidado y urbanizable.
- b. Por los particulares en caso de ser adjudicatarios de concesiones administrativas en la prestación de servicios públicos tanto en los Sistemas Generales en suelo urbano como en los establecidos en el suelo urbanizable.
- c. Por la Administración Pública y los particulares, de acuerdo con las previsiones que se determinen en los correspondientes Planes Parciales.

Sección 2.- Régimen de los sistemas locales

Artículo 95.- Definición

1. Se entiende por sistema local aquel que estructura orgánicamente un sector de actuación o ámbito urbano local.
2. Sin perjuicio de lo anterior, es preciso reseñar que en Cabezón de Liébana, al haber carecido previamente de planeamiento general, y de la consiguiente gestión urbanística, no existen de partida dotaciones y espacios libres locales en sentido jurídico estricto. Situación que no es óbice para que en la ordenación se identifiquen a través de la técnica de ordenación y calificación aquellos terrenos y edificios destinados a tal fin.
3. Asimismo, resulta preciso establecer el presente régimen de usos para su posterior aplicación a las dotaciones locales que deriven del desarrollo de los sectores o ámbitos de actuación contemplados por el Plan General. Para aquéllas, su calificación y regulación será equivalente a la establecida a continuación para los sistemas o dotaciones generales, salvando por supuesto las diferencias entre estas que recoge la normativa.

Artículo 96.- Régimen urbanístico

1. En suelo urbano consolidado se sujetarán a las condiciones generales de uso, urbanización y edificación regulados en las presentes ordenanzas.
2. En el caso del suelo urbano no consolidado y urbanizable, las cesiones dotacionales que correspondan se integrarán en el sistema local de equipamientos y espacios libres y pasarán a formar parte del patrimonio municipal de suelo.

MIÉRCOLES, 28 DE AGOSTO DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 38

d. Las demás determinaciones de las presentes Ordenanzas y del Plan General que fuesen aplicables.

e. En el caso de edificación catalogada su régimen de ordenación estará también sujeto a lo señalado en el Título XI de estas Ordenanzas.

3. En cualquier caso, la edificación en suelo urbano consolidado no podrá comenzar hasta que se hayan cumplido los deberes establecidos en la ley y, en particular, hasta que los terrenos no posean la condición efectiva de solar, salvo que en su caso se asegure la ejecución simultánea de las obras de urbanización necesarias.

4. Para adquirir la condición de solar las superficies de suelo urbano deberán:

- Ser aptas para la edificación conforme al cumplimiento de la parcela mínima edificable.
- Adaptarse a las alineaciones y rasantes establecidas por el Plan General.
- Ceder y urbanizar los terrenos de la parcela que pudieran estar afectos a dotaciones públicas.
- Tener urbanizados todos los frentes de parcela y, en particular, aglomerados los viales.
- Poder acceder a las redes generales de saneamiento y suministro de aguas, ambos de carácter público.
- Tener garantizado el suministro eléctrico.

5. El plazo máximo para la solicitud de licencia de edificación en solares no edificados se fija en 3 años, salvo que en el Registro de Solares, cuando se constituya, se fije un plazo superior.

Artículo 99.- Gestión del suelo urbano

La gestión del suelo urbano consolidado se realizará mediante actuaciones aisladas, previa normalización de fincas si fuese necesario y, en caso de que se requiera, previa aprobación de los instrumentos de planeamiento complementarios y obras de urbanización exigibles.

3. Su mantenimiento recaerá con carácter general en el Ayuntamiento, sin perjuicio de que puede ser asumido por entidades de conservación o por comunidades de propietarios.

4. Con independencia de lo anterior, serán de acceso y disfrute público y cumplirán con las condiciones de accesibilidad exigibles.

CAPÍTULO III.- RÉGIMEN DEL SUELO URBANO

Sección 1.- Disposiciones generales

Artículo 97.- Definición

1. El suelo urbano es el constituido por los terrenos que el Plan General delimita como tal en cumplimiento de los requisitos y supuestos establecidos en la Ley 2/2001.

2. En función de las distintas situaciones en las que puede encontrarse el suelo urbano en atención a los artículos 96 de la citada ley, se distinguen dos situaciones,::

- Consolidado.
 - No consolidado.
3. El suelo urbano consolidado y no consolidado se corresponde con el representado en los Planos de Clasificación de Suelo mediante las siglas UC y UNC, respectivamente.

Sección 2.- Suelo Urbano Consolidado

Artículo 98.- Régimen urbanístico

1. El Plan General regula el suelo urbano consolidado mediante las condiciones de calificación y de ordenación.

2. Con carácter general, los derechos y deberes de los propietarios de esta categoría de suelo serán los recogidos en la legislación vigente, debiendo cumplir además:

- Las condiciones generales de los usos, la edificación y la urbanización.
- Las ordenanzas de zona que correspondan.
- Las determinaciones gráficas de los Planos de Calificación, Ordenación y Alineaciones.

MIÉRCOLES, 28 DE AGOSTO DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 38

Sección 3.- Suelo Urbano No Consolidado**Artículo 100.- Régimen urbanístico**

1. El suelo urbano no consolidado presente en el municipio de Cabezón de Liébana se identifica en los Planos de Calificación, Ordenación y Alineaciones y se concreta en un único sector o ámbito de actuación en la localidad de Frama, cuyo código se corresponde con las siglas SUNC-FR-2
2. Su ordenación deberá concretarse mediante un Plan Parcial, que deberá tener en cuenta lo establecido en la ficha del sector y en las presentes Ordenanzas.
3. En cualquier caso, la edificación en suelo urbano no consolidado no podrá comenzar hasta que se hayan cumplido los deberes establecidos en la Ley 2/2001 y, en particular, hasta que se cumplan las obligaciones mínimas que se enumeran en el artículo siguiente.

Artículo 101.- Gestión

1. El sistema de gestión será el establecido en la ficha correspondiente, sin perjuicio de su modificación en virtud de lo establecido en el 148 de la Ley 2/2001.
2. Los promotores de estos sectores, públicos o privados, quedan sujetos a las siguientes obligaciones mínimas:
 - a. La distribución equitativa de cargas y beneficios derivados del planeamiento de desarrollo, previo a su ejecución
 - b. La cesión al municipio, gratuita y libre de cargas, de los terrenos destinados a viales, espacios libres y demás dotaciones locales, así como los correspondientes a los sistemas generales incluidos o adscritos a la correspondiente unidad de actuación o sector. Los terrenos cedidos deberán estar completamente urbanizados y efectuadas las obras necesarias para garantizar la conexión con los sistemas generales existentes o previstos.
 - c. La ejecución a su cargo y en los plazos fijados por el planeamiento de desarrollo, de las obras de urbanización para que los terrenos adquirieran, si no disponían de ella, la condición de solar.
 - d. La cesión al municipio del será con carácter general el quince por ciento (15%) del aprovechamiento medio asignado al

sector o, en su caso, a cada unidad de actuación. Este será destinado preferentemente a la promoción de viviendas protegidas, aunque en caso de no resultar conveniente, el Ayuntamiento podrá monetizar la cesión por su equivalente económico mediante el método que se determine en la legislación aplicable.

- e. La edificación de los solares resultantes en las condiciones y plazos establecidos.
3. Hasta tanto no estén definitivamente aprobados los instrumentos de planeamiento y gestión exigibles, no podrá llevarse a cabo la ejecución material de las previsiones contenidas en los mismos ni otorgarse licencias para los actos de edificación y uso.
 4. No obstante lo anterior, podrá llevarse a cabo la ejecución de las obras necesarias para el mantenimiento de la seguridad o salubridad que el Ayuntamiento ordene.

CAPÍTULO IV.- RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE**Sección 1.- Disposiciones generales****Artículo 102.- Definición**

1. Tienen la condición de suelo urbanizable los terrenos que, conforme al modelo de ordenación del plan general deben ser objeto de transformación y urbanización para atender las necesidades de desarrollo urbanístico.
2. La totalidad del suelo urbanizable contemplado en el presente plan tiene la condición de delimitado, en los términos en que se define éste en el artículo 104 de la Ley 2/2001.
3. El suelo urbanizable presente en el municipio de Cabezón de Liébana se identifica en los Planos de Calificación, Ordenación y Alineaciones y se delimita en sectores u ámbitos de actuación, cuyo código se corresponde con las siglas SUD, seguidas del nombre de la población en el que se ubican.

Artículo 103.- Régimen urbanístico

1. La ordenación de los sectores de este suelo se realizará mediante el correspondiente Plan Parcial, que deberá tener en cuenta lo establecido en la ficha del sector y en las presentes ordenanzas.

MIÉRCOLES, 28 DE AGOSTO DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 38

3. El dominio público hidráulico, el forestal, el de la red autonómica de carreteras y el resto de zonas demaniales se ajustarán a las especificidades que se establezcan en la legislación correspondiente por la materia, que prevalecerá sobre lo dispuesto en las presentes ordenanzas.

4. Las disposiciones estipuladas para suelo rústico serán de aplicación en terrenos con condición de monte o terreno forestal, únicamente, en tanto no contradigan a la legislación forestal de aplicación o supongan la invasión de competencias del órgano forestal de la Comunidad Autónoma de Cantabria.

Artículo 106.- Régimen urbanístico general

1. El Suelo Rústico quedará sujeto con carácter general al régimen establecido en la Ley 2/2001, salvo en las especificidades que se regulan en el presente Plan General, especialmente en el caso de los usos expresamente prohibidos.

2. Los derechos de los propietarios, la competencia y procedimiento para autorizar los usos y construcciones será el establecido en la legislación en vigor.

3. Los propietarios de fincas comprendidas en suelo rústico tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de sus propiedades conforme a la naturaleza rústica de las mismas, debiendo destinarlos a los fines agrícolas, forestales, ganaderos, de ocio, cinegéticos u otros vinculados a la utilización racional de los recursos naturales.

Artículo 107.- Planeamiento en suelo rústico

1. Sin perjuicio del artículo anterior, con carácter general, de acuerdo a lo establecido en la Ley 2/2001, podrán aprobarse planes especiales que tengan por objeto uno o varios de los siguientes fines:

- a. Abastecimiento y saneamiento de aguas.
- b. Protección del subsuelo, en especial el que afecte a estructuras y yacimientos arqueológicos.
- c. Protección del paisaje, los recursos naturales y el medio rural.
- d. Protección del patrimonio construido, monumentos, conjuntos urbanos y la riqueza etnográfica
- e. Regulación y gestión de los sistemas general y local de espacios libres y equipamiento públicos.
- f. Ordenación de los usos y las construcciones.
- g. Cualesquiera otras finalidades análogas.

2. Sin perjuicio de lo anterior, en el suelo urbanizable delimitado, hasta la aprobación inicial del correspondiente Plan Parcial, podrán autorizarse excepcionalmente usos y obras de carácter provisional de acuerdo al régimen que regula el suelo rústico de protección ordinaria, exceptuando el uso de vivienda, que estará taxativamente prohibido. El resto de usos y construcciones que pudieran autorizarse al amparo de este régimen de transitoriedad cesarán y se demolirán sin indemnización ni compensación alguna cuando así lo acuerde el Ayuntamiento. En la autorización deberá quedar constancia de estas condiciones, que además deberán ser aceptadas por el propietario de forma expresa y se harán constar en el Registro de la Propiedad.

Artículo 104.- Gestión

1. Las condiciones de gestión de estos suelos son las mismas que las establecidas en el capítulo anterior para el Suelo Urbano No Consolidado.

2. En todo lo no establecido en estas ordenanzas se estará a lo que señale la legislación urbanística vigente.

CAPITULO V.- RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO

Sección 1.- Disposiciones generales

Artículo 105.- Definición y categorías

1. El suelo rústico lo conforman aquellos terrenos así identificados y delimitados en los planos de clasificación del Plan General, definidos conforme a los criterios recogidos en la Ley 2/2001 y en la memoria de ordenación.

2. En aplicación de esos criterios dentro del suelo rústico de Cabezón de Liébana se diferencian las siguientes categorías y tipos de suelo rústico:

- a. Suelo Rústico de Protección Ordinaria.
- b. Suelo Rústico de Especial Protección:
 - Agropecuaria.
 - Ecológica.
 - Paisajística.
 - de Ríos.
 - de Riesgos.
 - de Infraestructuras.

MIÉRCOLES, 28 DE AGOSTO DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 38

una actividad, de la que se obtienen productos agrícolas o forestales.

En la definición de estas explotaciones quedan excluidas las construcciones asociadas, incluidas las posibles viviendas vinculadas. Sólo tienen cabida dentro de este uso las instalaciones y construcciones complementarias para el desarrollo de la actividad como casetas de aperos, pequeños almacenes y otras construcciones precarias, siempre que tengan una superficie construida inferior a 6 m²c. En el resto de casos se entenderá que se trata de instalaciones agrícolas.

b. Explotaciones de ganadería extensiva.

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

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

c. Explotación forestal.

Todo tipo de plantaciones y cultivos forestales o aprovechamientos análogos. También las actividades relacionadas con el aprovechamiento maderable, excepto las que se desarrollen al amparo de la legislación de montes, que se regirán por su propia normativa.

d. Explotaciones de ganadería extensiva.

2. Usos que requieren o se desarrollan sobre construcciones.

a. Instalaciones agroalimentarias y almacenes agrícolas

Se consideran como tales aquellos terrenos e instalaciones vinculados a la transformación y venta de productos de naturaleza agrícola y ganaderos. Así como la fabricación artesanal de productos derivados; los edificios o naves industriales para la primera transformación industrial de productos agrarios; las naves o almacenes para guardar

2. Asimismo, podrán formularse Planes Especiales para la regulación y ordenación de la construcción de viviendas aisladas de carácter unifamiliar, así como de las instalaciones vinculadas a actividades artesanales, culturales, de ocio y turismo rural en el suelo rústico, siempre que se pretenda su implantación en terrenos próximos a los núcleos urbanos delimitados por el Plan.

3. Cuando el objeto de ordenación pormenorizada sea la planificación y gestión de montes, según se definen en el artículo 5 de la Ley 43/2003, los instrumentos al efecto serán los establecidos por esta legislación sectorial –artículo 31 y 33–.

Sección 2.- Definiciones de los usos

Artículo 108.- Usos relativos a la protección ambiental

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

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

2. De conservación activa. Continuidad del uso actual, mantenimiento de las condiciones de uso y explotación que se vengán realizando, siempre con la participación activa del hombre en una dinámica de desarrollo sostenible. Incluye también las actuaciones de carácter científico-cultural.

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

Artículo 109.- Usos y construcciones de naturaleza agrícola, ganadera, forestal o análoga

1. Usos que no requieren de construcciones.

a. Explotaciones agrícolas y forestales.

Se entiende por tal el conjunto de bienes y derechos organizados empresarialmente por un titular en el ejercicio de

MIÉRCOLES, 28 DE AGOSTO DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 38

productos artesanales o de fabricación directa en la explotación; los recintos para venta del producto obtenido en la explotación, así como las instalaciones destinadas a las actividades complementarias de carácter cinegético realizadas en la explotación.

b. Invernaderos.

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

c. Instalaciones de ganadería extensiva (cuadras y cabañas).

Estabulaciones ganaderas en régimen de explotación extensiva, según las condiciones de usos.

d. Instalaciones de ganadería intensiva (estabulaciones).

Las estabulaciones que no cumplan los requisitos del punto anterior.

e. Otras instalaciones dedicadas a la cría o cuidado de animales que no constituyan una explotación ganadera.

Otras construcciones de similares características que sea imprescindible ubicar en el suelo rústico.

g. Instalaciones forestales

Se consideran así todas las industrias y construcciones relacionadas con la primera transformación de los productos forestales (almacenes, aserraderos, serrerías, etc.).

h. Vivienda vinculada a explotación agrícola, ganadera, forestal o análoga.

Se entiende por vivienda vinculada a una explotación agrícola, ganadera, forestal o análoga, la edificación destinada únicamente a vivienda de las personas que por razones de su oficio se hallen trabajando en la explotación, teniendo en dicha vivienda su domicilio habitual y residiendo allí efectiva y permanentemente.

Cuando se trate de viviendas vinculadas a instalaciones dedicadas a la cría o cuidado de animales que no constituyan una explotación ganadera, excepcionalmente se podrá autorizar, siempre que se trate de una actividad económica y

la naturaleza y magnitud de las instalaciones y actividades lo demanden.

Con independencia de las personas que hayan de vivir real y permanentemente ligadas a la explotación, las edificaciones de carácter residencial deberán cumplir las condiciones generales de edificación y las específicas para la categoría de suelo rústico.

Artículo 110.- Usos y construcciones industriales y comerciales

1. Se entiende por usos industriales y comerciales compatibles aquellos destinados a la realización de actividades relativas a la elaboración y comercialización de productos tradicionales o derivados de la actividad agropecuaria, incluidos los servicios e instalaciones complementarios de dichas actividades. A tal efecto, se entiende como uso complementario al industrial o al comercial el de almacenamiento y aquel relacionado con la primera transformación y venta directa de los productos.

2. Se entenderá que se trata de usos y construcciones imprescindibles de ubicar en suelo rústico cuando estén directamente relacionados con la primera transformación y venta de productos derivados de las actividades agrícolas, ganaderas, forestales o análogas, siendo la proximidad a éstas un factor determinante para su mejor funcionamiento.

3. Con carácter general, en ambos casos, se procura potenciar la rehabilitación de instalaciones y construcciones industriales y comerciales preexistentes, especialmente cuando éstas estuviesen relacionadas con el uso o actividad pretendida.

Artículo 111.- Usos, instalaciones y construcción de utilidad pública e interés social.

1. Se entiende por tales aquellos que normativamente ostentan la condición de utilidad pública e interés.

2. Se incluyen asimismo aquellos que justificadamente sean declarados de interés general de forma concreta por la administración competente.

Artículo 112.- Usos, instalaciones y construcciones vinculadas a las obras públicas e infraestructuras

1. Vías de transporte. Incluye las carreteras, junto con sus instalaciones complementarias. Así mismo esta categoría de infraestructuras incorpora otros canales dedicados al transporte de personas o mercancías con similar impacto sobre el medio físico.

MIÉRCOLES, 28 DE AGOSTO DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 38

3. Serán autorizables las ampliaciones cuando las edificaciones cumplan los requisitos normativos.

Artículo 116.- Actividades de ocio y turismo

1. Ocio o recreo extensivo.

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

b. Entre estas actividades se distinguen:

- El excursionismo (paseo, senderismo y montañismo) y la contemplación de la naturaleza.

- Los paseos a caballo y en bicicleta de montaña.

2. Ocio o recreo intensivo.

a. Uso y disfrute con fines de ocio, turismo, educación e interpretación del medio natural, en base a actividades caracterizadas por la concentración de la afluencia en un punto o área determinada con equipamientos de ocio y/o acogida que implican la adaptación a un espacio localizado para actividades recreativas de distinto tipo.

b. Entre ellas se distinguen:

- Recreo equipado: Disfrute del medio natural en áreas dotadas, en grado variable, de mobiliario e infraestructuras del tipo de mesas, bancos, barbacoas, fuentes, servicios sanitarios, papeleras y contenedores de basura, quioscos, juegos de niños, aparcamientos, alguna edificación de pequeña entidad, etc.

- Centros ecuestres: Se refiere a las instalaciones para la cría y uso deportivo de los caballos con fines de esparcimiento. Incluye edificaciones fijas no residenciales.

3. Actividades deportivas y de ocio.

- Usos y construcciones con finalidades deportivas y de ocio sin instalaciones asociadas o con instalaciones desmontables

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

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

4. Se incluyen todos los usos, instalaciones y construcciones vinculadas a las obras públicas e infraestructuras, comprendiendo, entre otras, los centros operativos, parques de maquinaria, garajes, talleres y demás instalaciones tradicionalmente integradas en la explotación de la obra pública o infraestructura.

Artículo 113.- Industrias o almacenamientos peligrosos

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

Artículo 114.- Actividades extractivas y construcciones vinculadas a ellas

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

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

Artículo 115.- Obras de renovación y reforma de las construcciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación, incluidas las ampliaciones

1. A los efectos de lo dispuesto en la legislación vigente, se entiende por obras de renovación y reforma, las obras de consolidación, rehabilitación y reestructuración de edificaciones preexistentes.

2. Serán admisibles siempre que el uso al que se destine esté incluido dentro de los autorizables.

necesarias para la realización de la actividad, así como las instalaciones deportivas y de ocio descubiertas que, o bien sean accesorias de construcciones e instalaciones preexistentes, o bien ubiquen sus construcciones asociadas apoyándose en edificios preexistentes, sin perjuicio de la posible adecuación a estos nuevos usos.

Artículo 117.- Alojamientos de turismo rural

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

Artículo 118.- Vivienda aislada en suelo rústico próximo a núcleo

Se entiende por vivienda unifamiliar aislada de carácter residencial aquella que emplazándose en suelo rústico no guarde necesariamente vinculación con actividades agrícolas, ganaderas, forestales o análoga propias del medio rural.

Sección 3.- Condiciones generales de los usos y las construcciones

Artículo 119.- Régimen general de los usos

1. Atendiendo al grado de compatibilidad y a los procedimientos exigibles, se establece la siguiente clasificación en el régimen de usos y construcciones en el suelo rústico:
 - a. Usos permitidos.
 - b. Usos autorizables.
 - c. Usos prohibidos.
2. Cuando exista un Plan Especial en vigor, las determinaciones de éste podrán limitar y concretar el régimen de usos contenido en las presentes Ordenanzas.
3. Cuando se trate de usos y construcciones que afecten a montes (declarados o no de utilidad pública), así como a espacios protegidos,

se estará a lo dispuesto en la legislación aplicable en cada caso, que prevalecerá sobre lo establecido en estas ordenanzas y en particular sobre lo relativo al régimen de usos y autorizaciones.

Artículo 120.- Usos permitidos

1. Son usos permitidos aquellos propios de la naturaleza y destino del suelo rústico que no requieren de la obtención de cualquier tipo de licencia municipal o autorización. Ello sin perjuicio de la necesaria obtención de los informes y resto de autorizaciones que, en su caso, fueran pertinentes atendiendo a la legislación sectorial aplicable.
2. Con carácter general, son usos permitidos los admitidos por la legislación sectorial correspondiente para la protección, restauración y utilización del dominio público, sin perjuicio del necesario cumplimiento de la citada normativa, de las condiciones contenidas en estas Ordenanzas y, especialmente, de las limitaciones especificadas en este Título para cada categoría de suelo rústico.
3. Igualmente, son usos permitidos las labores de conservación y mantenimiento de infraestructuras, equipamientos y edificaciones e instalaciones preexistentes no sujetas a licencia. Así como las de recuperación, restauración y regeneración ambiental del medio natural, de conformidad con su propia naturaleza, e incluyendo las actuaciones tendientes a la prevención de riesgos.

Artículo 121.- Usos autorizables

1. Con carácter general, tienen la condición de autorizables todos aquellos usos, construcciones, instalaciones o actividades que no son permitidos ni prohibidos, y que requieren de la obtención de autorización y/o licencias municipales.
2. El procedimiento para sustanciar dicha autorización y/o licencias se ajustará a lo establecido en la legislación urbanística y en las presentes Ordenanzas.
3. Estos usos tendrán carácter excepcional y tasado, sin que puedan provocar una transformación severa de la naturaleza y vocación del suelo, ni lesionar de manera sustancial el valor que fundamentó su inclusión en la categoría correspondiente.
4. Para estos usos es igualmente de aplicación lo dispuesto en los puntos 1 y 2 del artículo anterior.

MIÉRCOLES, 28 DE AGOSTO DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 38

Artículo 122.- Usos prohibidos

1. Tendrán tal condición todos aquellos que no tengan cabida entre los permitidos y autorizables, aún cuando no se enumeren expresamente.
2. En general, estarán prohibidos todos aquellos usos y construcciones que generen una transformación severa de la naturaleza del suelo, los que menoscaben los valores ambientales y aquellos que no estén amparados por el ordenamiento vigente.

Artículo 123.- Condiciones generales para las construcciones

1. Las siguientes condiciones tendrán carácter general, salvo que de la autorización o la normativa resulten condiciones más restrictivas. Asimismo, tendrán carácter de complementarias respecto a las expresadas en las Condiciones Generales de Edificación y Usos de estas Ordenanzas.
2. Sin perjuicio de lo establecido de forma específica para las viviendas aisladas no vinculadas a explotaciones agrarias, las edificaciones y construcciones en suelo rústico cumplirán las siguientes condiciones:

- a. Quedan particularmente prohibidas las construcciones residenciales multifamiliares y colectivas, y las urbanizaciones u otras soluciones constructivas propias del entorno urbano.
- b. Las infraestructuras necesarias para obtener servicios tales como abastecimiento de agua, evacuación y tratamiento de aguas residuales, suministro de energía eléctrica y recogida, tratamiento, eliminación y depuración de toda clase de residuos, correrán por cuenta del promotor de la actuación. Lo harán también tanto la construcción como su conservación y mantenimiento, y se procurará que los servicios se extiendan soterrados.
- c. Los cerramientos y las edificaciones se situarán de tal manera que la distancia mínima al límite exterior de la calzada, vial o camino sea de cinco (5) metros, salvo que de la normativa aplicable resulte exigible una distancia mayor.
- d. La distancia mínima de la edificación a todos los linderos será de cinco metros, o la mitad de la altura máxima de la edificación; la distancia que resulte mayor.

- e. La ocupación máxima de la parcela será del cuarenta (40%) por ciento de su superficie bruta. Para la construcción de una vivienda, la parcela mínima será al menos de dos mil metros cuadrados, salvo que el planeamiento establezca una parcela mínima inferior.
- f. La altura máxima de coronación no será superior a nueve metros, medidos desde cualquier punto del terreno en contacto con la edificación hasta su cumbre, salvo que por motivos técnicos justificables deba ser superior.
- g. Las nuevas edificaciones deberán apoyarse en lo posible en la red de caminos existentes, salvo justificación expresa, introduciendo únicamente los viarios o caminos imprescindibles.
- h. La tipología y materiales constructivos que se empleen, tanto en nuevas construcciones como en obras sobre existentes, se asemejarán a los tradicionales o predominantes en la zona. La cubierta será a dos, sin frontones y preferentemente de teja árabe o similar, prohibiéndose expresamente el uso de fibrocemento gris, la pizarra, acabados asfálticos, etc.
- i. La edificación que se pretenda llevar a cabo habrá de armonizar con el entorno, especialmente en cuanto a alturas, volumen y materiales exteriores. Si fuera preciso el Ayuntamiento podrá requerir las medidas correctoras necesarias para garantizar la mínima alteración del relieve natural de los terrenos y el mínimo impacto visual sobre el paisaje.
- j. Las edificaciones que se proyecten se adecuarán a la pendiente natural del terreno, de modo que ésta se altere el menor grado posible, tanto en la planta ocupada como en el resto de la parcela.
- k. Se deberán mantener las condiciones naturales de los terrenos rústicos, evitando en lo posible la urbanización de los mismos y la utilización de materiales y elementos ornamentales disonantes o no adecuados al entorno o la tipología constructiva tradicional.
- l. Está prohibida la implantación permanente de construcciones prefabricadas, caravanas, o asimilables destinadas a vivienda en todas las categorías de suelo de suelo rústico.

MIÉRCOLES, 28 DE AGOSTO DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 38

- m. Las ampliaciones de edificaciones existentes, así como las obras, se regirán por las limitaciones de distancias, alturas y superficie edificable que se establecen para las nuevas construcciones.
- n. Sin perjuicio de todo lo anterior, el Ayuntamiento podrá también aprobar ordenanzas complementarias que desarrollen y concreten las condiciones recogidas en esta sección, sin capacidad para modificarlas ni contravenir las.
3. En el caso de las viviendas aisladas no vinculadas, se ajustarán además a las siguientes limitaciones:
- Estas viviendas únicamente serán autorizables en suelo rústico de protección ordinaria y a una distancia máxima de doscientos metros del suelo urbano medidos en proyección horizontal.
 - El número máximo de viviendas autorizables bajo este supuesto será el establecido en la legislación.
 - La parcela mínima exigible cumplirá los siguientes requisitos:
 - Tendrá una superficie bruta de mil quinientos (1500) metros cuadrados, cuando la totalidad de la envolvente de la edificación que se pretenda construir se encuentre a una distancia de hasta cincuenta metros medidos en proyección horizontal desde el borde del suelo urbano más próximo.
 - De dos mil (2000) metros cuadrados en el resto de los casos.
 - La segregación de parcelas se sujetará a las limitaciones establecidas en la legislación. En caso de segregación todas las parcelas resultantes tendrán que tener una superficie neta de parcela igual o superior a dos mil (2000m²s) metros cuadrados, incluso a una distancia inferior a 50 metros del núcleo de población más próximo.
 - La ocupación máxima de parcela por la edificación será:
 - En parcelas de entre mil quinientos (1500m²s) y dos mil (2000m²s) metros cuadrados, el diez por ciento (10%) de su superficie bruta.
 - En las parcelas de más de dos mil (2000m²s) metros cuadrados, la ocupación equivalente a un máximo de doscientos metros cuadrados por planta.
 - Cuando en una misma edificación se compatibilice, junto al uso de vivienda el de una actividad artesanal o de ocio y turismo rural, la ocupación máxima anterior podrá incrementarse en un quince por ciento (15%).
 - La tipología de la edificación será la de vivienda unifamiliar, con una superficie construida máxima de 300 m²c.
 - Las nuevas viviendas no contribuirán a la formación de núcleo de población, entendiéndose que esto se produce cuando en un círculo con centro en la vivienda proyectada y 100 m. de radio, las viviendas resultantes (incluida la proyectada) sean más de cuatro.
 - El Ayuntamiento podrá promover Planes Especiales con capacidad para modificar las determinaciones de este artículo en el ámbito o ámbitos que regulen y en el marco de la normativa vigente.
4. Las nuevas estabulaciones ganaderas deberán cumplir los siguientes requisitos adicionales:
- Sólo tienen cabida en los suelos en los que se consideren autorizables.
 - Se situarán a un mínimo de 100 metros del suelo urbano.
 - El vertido de aguas residuales no se realizará a la red de saneamiento municipal, debiendo tramitarse ante el Organismo de Cuenca la correspondiente Autorización de Vertido.

Artículo 124.- Condiciones generales de carácter ambiental

- En aquellos suelos de mayor calidad agrológica o en aquellos que estén sometidos a riesgos acreditados por deslizamientos, erosión de suelo, inundación, etc., con carácter general, se favorecerá la pervivencia de los usos agroforestales, el mantenimiento de su capa fértil y la cubierta vegetada. En estos casos, la autorización de nuevos usos y construcciones requerirá que el promotor acredite la compatibilidad de la actuación pretendida con el mantenimiento de los valores y circunstancias anteriores.
- Con el fin de integrar al máximo las actuaciones constructivas y de mantener diversos hábitats que contribuyan a la conservación de la biodiversidad, se considera necesario el mantenimiento de la vegetación autóctona de valor ecológico singular que esté presente en los terrenos rústicos, para que no se vea afectada por la construcción.

3. Se respetarán y, en su caso, se repondrán, los cierres de piedra perimetrales de la parcela objeto de edificación, y se respetarán los setos vivos y arbolado de interés. Serán los Servicios Técnicos Municipales los competentes para determinar este interés.

4. Si un suceso natural o provocado causara degeneración de las condiciones que sustentan la pertenencia de cualesquiera terrenos a alguna de las categorías de especial protección del suelo rústico establecidas, dicha circunstancia no será motivo suficiente para modificar la calificación como suelo rústico de protección ordinaria, si no que deberán ponerse en marcha las medidas apropiadas para la restauración o regeneración de las condiciones y valores que motivaron su inclusión en alguna de las categorías.

5. Será obligatorio presentar junto a la solicitud de autorización, el estudio de adaptación al entorno a que se refiere el artículo 190.d de la Ley 2/2001, donde se introducirán las medidas correctoras necesarias para minimizar la incidencia sobre el territorio de la construcción solicitada, así como respetar la tipología y las condiciones volumétricas de la zona.

6. En el caso de las actividades y construcciones que deban someterse a evaluación ambiental, las determinaciones y condicionantes que se deriven de ésta prevalecerán sobre las presentes Ordenanzas.

7. El régimen establecido para el suelo rústico de especial protección por riesgos naturales será aplicado como propio cuando se constate la presencia de éstos, aún cuando el Plan General no hubiese incluido los terrenos afectados en la categoría de protección específica.

Sección 4.- Suelo rústico de protección ordinaria (RPO)

Artículo 125.- Definición

1. El suelo rústico de protección ordinaria corresponde al delimitado bajo las siglas RPO en los planos de clasificación del suelo.

2. Se corresponde con terrenos que no reúnen los requisitos, características o valores para ser considerados en alguna de las categorías de especial protección.

3. El suelo rústico de protección ordinaria quedará sujeto con carácter general a lo establecido en el régimen general de la sección anterior y en la legislación, con las precisiones de los artículos siguientes.

4. En su interior se localizan muestras del hábitat de interés comunitario de "Bosques aluviales de *Alnus glutinosa* y *Fraxinus excelsior* (*Alno-Padion*, *Alno incanae*, *Salicion albae*)" cuya preservación y mantenimiento se considera prioritaria.

Artículo 126.- Régimen urbanístico

En el suelo rústico de protección ordinaria serán usos permitidos y/o autorizables todos los definidos en la Sección 2 del presente título y en el artículo 113 de la Ley 2/2001, salvo las actividades extractivas y construcciones vinculadas a ellas, que requerirán la modificación previa del Plan General para la delimitación del ámbito concreto donde pretendan desarrollarse.

Artículo 127.- Uso característico y usos permitidos

1. El uso característico será el propio de la actividad agropecuaria en régimen de explotación extensiva tradicional.

2. Serán usos permitidos aquellos que sean compatibles con el carácterístico y que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de las fincas, y en concreto los siguientes:

- a. Usos relativos a la protección ambiental.
- b. Explotaciones agrícolas y de ganadería extensiva.

Artículo 128.- Usos autorizables

1. De acuerdo a las definiciones anteriores y a la legislación vigente, en el suelo rústico de protección ordinaria serán autorizables las siguientes construcciones, instalaciones, actividades y usos, siempre que cumplan con las condiciones generales y la legislación vigente, y en concreto los siguientes:

- a. Obras de renovación y reforma de las construcciones preexistentes, incluidas las ampliaciones que pudieran ser autorizables.
- b. Usos y construcciones de naturaleza agrícola, ganadera, forestal o análoga, como:
 - Instalaciones y estabulaciones ganaderas.
 - Invernaderos.
 - Instalaciones agroalimentarias y almacenes agrícolas.
 - Y otros análogos.

MIÉRCOLES, 28 DE AGOSTO DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 38

Edificaciones en Suelo Rústico, salvo que la legislación lo posibilite sin cumplirse dicha circunstancia.

2. Las nuevas viviendas, vinculadas o no a las explotaciones agrícolas o ganaderas, no tendrán una superficie total construida superior a trescientos metros cuadrados (300 m²). Se desarrollarán en un máximo de dos plantas y bajo cubierta, con una limitación de altura de cornisa de 7 metros y de 9 metros a coronación.

3. Las edificaciones de uso agrario y el resto de instalaciones serán de una planta, con una limitación de altura de cornisa o alero de 5 metros y de 7 metros de altura de coronación. Sólo en el caso de obras de interés general, o por motivos técnicos justificados, podrán incrementarse de forma razonable estas limitaciones.

4. Los invernaderos se construirán con materiales translúcidos y deberán ser fácilmente desmontables. Tendrán una altura máxima de 3,5 metros. Los que cuenten con locales de venta directa al público no dispondrán a tal fin una superficie mayor de 50 metros cuadrados, que estará vinculada a todos los efectos al invernadero.

5. Para todas las nuevas construcciones e instalaciones, los retanques mínimos a viario y la distancia a linderos colindantes serán como mínimo de cinco (5).

6. Cuando se trate de usos y construcciones que afecten a montes de utilidad pública se estará a lo dispuesto en la legislación aplicable, que prevalecerá sobre lo establecido en estas ordenanzas.

7. Los cerramientos de las parcelas donde se autoricen las edificaciones no vinculadas cumplirán con los criterios establecidos en el artículo 245. Tratamiento de los cierres.

Sección 5. - De especial protección agropecuaria (REPA)

Artículo 131.- Definición

1. El suelo rústico de especial protección agraria corresponde al delimitado bajo las siglas REPA en los planos de clasificación del suelo.

2. Se corresponde con las unidades territoriales de mieses y vegas de valle. Se trata de terrenos potencialmente productivos o de gran importancia agrícola o ganadera en razón valor agronómico, su actual rendimiento económico y del capital fijo de la explotación.

3. Esta categoría alberga los espacios no urbanizados con un alto valor agrológico, coincidiendo habitualmente con las zonas más llanas en torno a los principales núcleos de población. Por ello se ha

c. Explotación e instalaciones forestales.

d. Actividades relativas a la elaboración y comercialización de productos tradicionales.

e. Instalaciones vinculadas a usos culturales y actividades artesanales.

f. Actividades de turismo rural, ocio y deporte.

g. Usos, instalaciones y construcciones de utilidad pública e interés social.

h. Usos, instalaciones y construcciones vinculadas a las obras públicas e infraestructuras

i. Usos y construcciones industriales y comerciales compatibles que sea imprescindible ubicar en suelo rústico, y guarden relación con el medio rural.

j. Vivienda vinculada a una explotación agrícola, ganadera o análoga.

k. Vivienda aislada en suelo rústico próximo a núcleo.

Artículo 129.- Usos prohibidos

1. Los no enumerados en los artículos anteriores.

2. De forma expresa quedan prohibidos:

a. Cualquier tipo de actividad extractiva o minera y las construcciones vinculadas a ellas

b. Industrias o almacenamientos peligrosos no relacionados con el medio rural o que pudieran tener efectos negativos severos sobre éste.

c. Cualquier tipo de uso o actividad que pusiera en riesgo el mantenimiento del hábitat de interés comunitario de "Bosques aluviales de *Alnus glutinosa* y *Fraxinus excelsior* (Alno-Padion, *Alno incanae*, *Salicion albae*)".

Artículo 130.- Condiciones particulares

1. Las obras de conservación, restauración, consolidación y rehabilitación podrán incluir ampliaciones de las edificaciones hasta un 10 por 100 de la superficie construida para uso de vivienda o hasta un 20 por 100 de la misma para fines culturales, artesanales, de ocio y turismo rural, debiendo estar incluidas en un Catálogo de

MIÉRCOLES, 28 DE AGOSTO DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 38

- b. Industrias o almacenamientos peligrosos.
- c. Cualquier tipo de actividad extractiva o minera y las construcciones vinculadas a ellas.
- d. Cualquier tipo de uso o actividad que pusiera en riesgo el mantenimiento del hábitat de interés comunitario de "Bosques aluviales de *Alnus glutinosa* y *Fraxinus excelsior* (*Alno-Padion*, *Alno incanae*, *Salicion albae*)".

Artículo 135. - Condiciones particulares

1. Las señaladas para el suelo rústico de protección ordinaria, en lo que sean de aplicación.
2. Toda autorización susceptible de autorización deberá acompañar a la misma de un estudio técnico, suscrito por profesional competente, en el que se evalúen los posibles impactos negativos sobre los valores agrológicos de los suelos afectados.
3. En el caso de construcciones y usos, existentes o previstos, que pretendan desarrollarse sobre esta categoría de suelo y estén incluidos total o parcialmente sobre espacios naturales protegidos, será preciso recabar informe favorable del organismo competente.
4. La regulación de las especies forestales emanará de los instrumentos de planificación forestal y de la legislación vigente.

Sección 6. - De especial protección de paisajística (REPP)

Artículo 136. - Definición

1. El suelo rústico de especial protección paisajística corresponde al delimitado bajo las siglas REPP en los planos de clasificación del suelo.
2. Se incluyen en esta categoría aquellos espacios con una alta exposición visual y fragilidad paisajística que reflejan de forma ejemplar el paisaje tradicional ganadero propio de la montaña media cántabrica. En ellos destaca la presencia de cauces, manchas de bosque autóctono ligadas a espacios de matorral, sistemas o conjuntos de prados aislados, estrechos bejos de arroyos y caminos rurales, configurando en conjunto un mosaico diverso, típico y rico desde el punto de vista paisajístico del cantábrico.
3. Se incluyen en la delimitación de esta categoría una amplia superficie correspondiente a montes de utilidad pública.

diseñado un régimen de usos que aboga por la compatibilidad del valor intrínseco con el mantenimiento y fomento de la actividad ganadera y agraria y el crecimiento necesario de las poblaciones a través de formas tradicionales.

4. En su interior se localizan muestras del hábitat de interés comunitario de "Bosques aluviales de *Alnus glutinosa* y *Fraxinus excelsior* (*Alno-Padion*, *Alno incanae*, *Salicion albae*)" cuya preservación y mantenimiento se considera prioritaria.

Artículo 132. - Uso característico y usos permitidos

1. El uso característico será el propio de la actividad agropecuaria en régimen de explotación extensiva tradicional.
2. Serán usos permitidos aquellos que sean compatibles con el característico y que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de las fincas, siempre que no impliquen una transformación ni alteración severa de los valores que propiciaron su especial protección.
3. Son usos expresamente permitidos los siguientes:
 - a. Los relativos a la protección y conservación ambiental.
 - b. Explotaciones agrícolas y ganaderas tradicionales.
4. Cuando se trate de usos y construcciones que afecten a montes y/o espacios protegidos se estará a lo dispuesto en la legislación y planificación aplicables, que prevalecerán en cualquier caso sobre lo establecido en estas ordenanzas.

Artículo 133. - Usos autorizables

Con carácter general, los enumerados para el suelo rústico de protección ordinaria, con las siguientes salvedades:

- a. Vivienda aislada en suelo rústico próximo a núcleo.
- b. Los usos deportivos y ocio se ajustarán a las limitaciones contempladas para éstos en la legislación urbanística.

Artículo 134. - Usos prohibidos

Con carácter general, los no contemplados como permitidos o autorizables y de forma expresa los siguientes:

- a. El resto de instalaciones y construcciones industriales y comerciales.

MIÉRCOLES, 28 DE AGOSTO DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 38

- f. Defensa y mantenimiento del medio natural y sus especies.
 - g. Tratamientos selvícolas como desbroces, podas, clareos, claras y cortas de regeneración.
 - h. Otros análogos.
4. Cuando se trate de usos y construcciones que afecten a montes y/o espacios protegidos se estará a lo dispuesto en la legislación y planificación aplicables, que prevalecerán en cualquier caso sobre lo establecido en estas ordenanzas.

Artículo 138.- Usos autorizables y prohibidos

1. En el suelo rústico de especial protección paisajística serán autorizables las siguientes construcciones, instalaciones, actividades y usos, siempre que cumplan con las condiciones generales y la legislación vigente, y en concreto los siguientes:
- a. Usos y construcciones de naturaleza agrícola, ganadera, forestal o análoga.
 - b. Vivienda, siempre que esté vinculada a una explotación agrícola, ganadera o análoga.
 - c. Explotación forestal. En el ámbito de montes de utilidad se regirán por la normativa específica.
 - d. Usos, instalaciones y construcción de utilidad pública e interés social.
 - e. Usos, instalaciones y construcciones vinculadas a las obras públicas e infraestructuras.
 - f. Actividades de ocio y turismo rural.
 - g. Obras de renovación y reforma de las construcciones preexistentes que no estén declaradas fuera de ordenación.

Artículo 139.- Usos prohibidos

1. Con carácter general, los no contemplados como permitidos o autorizables.
2. De forma expresa todos aquellos incompatibles con la legislación en materia de espacios naturales protegidos y de montes.
3. Cualquier tipo de uso o actividad que pusiera en riesgo el mantenimiento del hábitat de interés comunitario de "Bosques aluviales de *Alnus glutinosa* y *Fraxinus excelsior* (Alno-Padion, Alno incanae, Salicion albae)".

4. En su interior se localizan muestras del hábitat de interés comunitario de "Bosques aluviales de *Alnus glutinosa* y *Fraxinus excelsior* (Alno-Padion, Alno incanae, Salicion albae)" cuya preservación y mantenimiento se considera prioritaria.

5. Con carácter general, cualquier tipo de actuación, proyecto o actividad que se pretenda desarrollar dentro de esta clase de suelo rústico estará sujeta a lo dispuesto en los artículos 389 y 390 de las presentes Ordenanzas. Y en particular a las siguientes condiciones:

- a. En los montes corresponderá al órgano forestal determinar los usos permitidos, autorizables y prohibidos, conforme a la correspondiente autorización con arreglo a la legislación de montes y de conservación de la naturaleza.
- b. En el monte de utilidad pública presente (dominio público forestal) los usos y actividades que se desarrollen serán sometidos previamente a autorización o concesión, siendo el órgano forestal el competente para su otorgamiento.
- c. En los espacios naturales protegidos (incluidos los hábitats) y en sus inmediaciones, los usos y actividades que se desarrollen serán sometidos previamente a informe, o en su caso autorización, por parte del órgano competente.
- d. Las labores forestales ordinarias estarán exentas de la obligatoriedad de solicitar licencia municipal, sin perjuicio de las autorizaciones y requerimientos por parte del órgano competente en materia forestal.

Artículo 137.- Uso característico y usos permitidos

1. El uso característico será el vinculado a las explotaciones tradicionales de los recursos naturales.
2. Serán usos permitidos aquellos que sean compatibles con el característico y que no impliquen menoscabo ni alteración de los valores ecológicos y paisajísticos que ostentan estos suelos.
3. Condiciones que cumplen usos como:
 - a. Los relativos a la protección y conservación ambiental.
 - b. Las explotaciones agrícolas y ganaderas tradicionales.
 - c. Plantaciones y aprovechamientos forestales.
 - d. Pesca y acuicultura
 - e. Caza y repoblación cinegética

Artículo 140.- Condiciones particulares

1. Las señaladas para el suelo rústico de protección ordinaria, en lo que sean de aplicación.
2. Todos los usos o construcciones susceptibles de autorización deberán acompañar la solicitud de un estudio de integración paisajística en el que se evalúe de forma expresa el impacto visual que pudiera generarse.

Sección 7.- De especial protección ecológica (REPE)

Artículo 141.- Definición

1. El suelo rústico de especial protección ecológica corresponde al delimitado bajo las siglas REPE en los planos de clasificación del suelo.
2. Esta categoría de suelo rústico alberga las zonas y elementos de mayor valor ecológico identificados en el municipio de Cabezón de Liébana, por lo que es, en muchos aspectos, la que establece un régimen de usos más restrictivo.
3. Se corresponde con las unidades territoriales de montes arbolados autóctonos, montes arbolados de ribera, montes arbolados mixtos, montes no arbolados de matorral, montes no arbolados de pastizales y de puertos, afloramientos rocosos o roquedos, terrazgos de ribera y ribera fluvial, que deban preservarse en atención a su importancia e interés ambiental así como por la función que cumplen en la conservación de los ecosistemas.
4. Se incluyen en la delimitación de esta categoría una amplia superficie correspondiente a montes de utilidad pública.
5. En su interior se localizan muestras del hábitat de interés comunitario de "Bosques aluviales de *Alnus glutinosa* y *Fraxinus excelsior* (*Alno-Padion*, *Alno incanae*, *Salicion albae*)" cuya preservación y mantenimiento se considera prioritaria.
6. Con carácter general, cualquier tipo de actuación, proyecto o actividad que se pretenda desarrollar dentro de esta clase de suelo rústico estará sujeta a lo dispuesto en los artículos 389 y 390 de las presentes Ordenanzas. Y en particular a las siguientes condiciones:
 - a. En los montes corresponderá al órgano forestal determinar los usos permitidos, autorizables y prohibidos, conforme a la

correspondiente autorización con arreglo a la legislación de montes y de conservación de la naturaleza.

- b. En el monte de utilidad pública presente (dominio público forestal) los usos y actividades que se desarrollen serán sometidos previamente a autorización o concesión, siendo el órgano forestal el competente para su otorgamiento.
- c. En los espacios naturales protegidos (incluidos los hábitats) y en sus inmediaciones, los usos y actividades que se desarrollen serán sometidos previamente a informe, o en su caso autorización, por parte del órgano competente.
- d. Las labores forestales ordinarias estarán exentas de la obligatoriedad de solicitar licencia municipal, sin perjuicio de las autorizaciones y requerimientos por parte del órgano competente en materia forestal.

Artículo 142.- Uso característico y usos permitidos

1. El uso característico será el vinculado al aprovechamiento tradicional de los recursos naturales.
2. Se trata de espacios de vocación y contenido eminentemente natural en el que la presencia de usos y construcciones es muy reducida, incluso de los tradicionales.
3. Serán usos permitidos aquellos que sean compatibles con el característico y que no impliquen menoscabo ni alteración de los valores ecológicos y naturales que ostentan estos espacios.
4. Condiciones que cumplen usos como:
 - a. Los relativos a la protección y conservación ambiental.
 - b. Las explotaciones agrícolas y ganaderas tradicionales.
 - c. Plantaciones y aprovechamientos forestales.
 - d. Pesca y acuicultura
 - e. Caza y repoblación cinegética
 - f. Defensa y mantenimiento del medio natural y sus especies.
 - g. Tratamientos selvícolas como desbroces, podas, clareos, claras y cortas de regeneración.
 - h. Otros análogos.

Sección 8.- De especial protección de ríos (REPR)

Artículo 145.- Definición

1. El suelo rústico de especial protección de ríos se corresponde al delimitado bajo las siglas REPR en los planos de clasificación del suelo.
2. Se ha definido a partir de la suma de la superficie de la llanura de inundación correspondiente al periodo de retorno T500 y la delimitación del LIC Río Deva. Incluye, por tanto, el cauce principal del río Bullón y su ribera.
3. En esta categoría de suelo rústico se incluyen áreas que albergan valores ambientales significativos gracias a la función como corredores biológicos de los cauces y sus ecosistemas asociados, como los bosquetes de ribera. Lo anterior, habitualmente compartido con valores culturales, económicos y paisajísticos singulares.
4. En su interior se localiza el hábitat de interés comunitario de "Bosques aluviales de *Alnus glutinosa* y *Fraxinus excelsior* (*Alno-Padion*, *Alnion incanae*, *Salicion albae*)" cuya preservación y mantenimiento se considera prioritaria.

Artículo 146.- Uso característico y usos autorizables

1. Para esta categoría no se define un uso característico específico, dado que se trata de espacios eminentemente naturales. Los permitidos son los conducentes a la conservación y protección del cauce y sus espacios ribereños.
2. Los usos permisibles y autorizables dentro de esta categoría deberán ajustarse en todo caso a lo establecido en la normativa vigente para el Dominio Público Hidráulico y la Zona de Policía de cauces, debiendo recabarse si fuera preciso la autorización del organismo de cuenca.
3. Las actuaciones o usos que afecten a terrenos incluidos dentro del LIC Río Deva, o a una distancia menor de 25 metros del límite exterior de éste, deberán recabar además informe favorable del organismo competente en materia de espacios naturales protegidos.
4. Con carácter general, serán usos autorizables los siguientes:
 - a. Instalaciones asociadas a actividades científicas, de investigación, información e interpretación directamente vinculadas con el carácter fluvial de esta zona y con los valores ecológicos, paisajísticos y culturales del río.

5. Cuando se trate de usos y construcciones que afecten a montes y/o espacios protegidos se estará a lo dispuesto en la legislación y planificación aplicables, que prevalecerán en cualquier caso sobre lo establecido en estas ordenanzas.

Artículo 143.- Usos autorizables y prohibidos

Con carácter general, son usos autorizables los enumerados para el suelo rústico de protección paisajística, con las siguientes salvedades:

- a. Las construcciones de naturaleza agrícola, ganadera, forestal o análoga y las actividades de ocio y turismo rural sólo podrán ser autorizables cuando se apoyen sobre edificaciones preexistentes.
 - b. Las viviendas vinculadas a una explotación agrícola, ganadera o análoga sólo serán autorizables cuando se apoyen en edificaciones preexistentes o cuando se emplacen dentro de una distancia de hasta 200 metros desde el borde del suelo urbano más próximo.
 - c. Las actividades y construcciones que se autoricen deberán ser compatibles con el mantenimiento de los valores ecológicos, paisajísticos y naturales que motivaron la inclusión de los terrenos en esta categoría.
2. Tendrán la condición de usos prohibidos los no contemplados como permitidos o autorizables.
 3. Tienen de igual modo la condición de prohibidos cualquier tipo de uso o actividad que pusiera en riesgo el mantenimiento del hábitat de interés comunitario de "Bosques aluviales de *Alnus glutinosa* y *Fraxinus excelsior* (*Alno-Padion*, *Alno incanae*, *Salicion albae*)".

Artículo 144.- Condiciones particulares

1. Las señaladas para el suelo rústico de especial protección paisajística, en lo que sean de aplicación.
2. En cualquier caso, en esta categoría de suelo deberá recabarse informe del organismo competente en materia de espacios protegidos y montes, según el caso, en el que se podrán establecer las condiciones y limitaciones que procedan.
3. Toda autorización susceptible de autorización deberá acompañar a la misma de un estudio técnico, suscrito por profesional competente, en el que se evalúen los posibles impactos negativos sobre los valores ecológicos que motivaron la especial protección.

MIÉRCOLES, 28 DE AGOSTO DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 38

prácticas de pesca, estudios, etc.), y no se podrán efectuar obras, edificaciones ni cerramientos de ningún tipo que no estén ligados a la utilización de las aguas (canales de derivación, diques, molinos, piscifactorías o similares). En el resto de la zona de protección cualquier actuación estará regulada por las presentes Normas y por la normativa sectorial.

Sección 9.- De especial protección por riesgos naturales (REPNI)

Artículo 149.- Definición

1. El suelo rústico de especial protección por riesgos está delimitado bajo las siglas REPNI en los planos de clasificación del suelo.
2. En esta categoría de suelo rústico se incluyen aquellas áreas susceptibles de estar sometidas a riesgos naturales, como los vinculados a deslizamientos de ladera, según los estudios realizados en el informe de sostenibilidad ambiental.
3. Se excluyen de esta categoría las áreas sujetas a riesgo de inundabilidad al entender que están integradas en la categoría de especial protección de ríos y sometidas además a la legislación de aguas, entendiéndose que esto es suficiente garantía.

Artículo 150.- Uso característico y usos permitidos

1. Para esta categoría no se define un uso característico específico, dado que se trata de espacios sometidos a una protección absoluta, al menos, hasta que no se acredite de forma fehaciente la inexistencia del riesgo natural, o su compatibilidad con la actuación que se pretenda desarrollar.
2. En el ámbito de esta categoría, cualquier actividad, construcción o instalación de cualquier tipo que pretenda ubicarse requerirá informe previo del Ayuntamiento, en el que se detallarán los requerimientos para la autorización o concesión de licencia.

Artículo 151.- Usos autorizables

En el suelo rústico de especial protección por riesgos naturales serán autorizables, conforme a las limitaciones señaladas en el artículo anterior, los siguientes:

- b. El recreo extensivo y las actividades cinegéticas y piscícolas sometidas a los controles y limitaciones que establece la legislación vigente.
- c. Los usos agrícolas y ganaderos, siempre que no interfieran con la utilización pública de las riberas, cumplan la legislación vigente en lo que se refiere a utilización de caudales de agua y respeten en general los valores ambientales de estas zonas.
- d. Líneas subterráneas y las infraestructuras, edificaciones e instalaciones para la defensa y aprovechamiento de las aguas siempre que no den lugar a efectos negativos sobre la cantidad y calidad de las aguas, la vegetación de los márgenes o la fauna acuática, y que no supongan alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno o de la morfología del cauce.
- e. Las actividades y usos considerados de utilidad pública o interés social por la Administración competente correspondiente, así como otros que fuera imprescindible ubicar en suelo rústico, especialmente cuando vengán recogidos en la normativa o planificación sectorial aplicables.
5. Los usos autorizables dentro de esta categoría deberán ajustarse igualmente a lo establecido en la normativa vigente para el Dominio Público Hidráulico y la Zona de Policía de cauces, debiendo recabarse si fuera preciso la autorización del organismo de cuenca.

Artículo 147.- 3. Usos prohibidos.

1. Los no conformes con la normativa en materia de aguas y de espacios naturales.
2. Cualquier tipo de uso o actividad que pusiera en riesgo el mantenimiento de los hábitats de interés comunitario de "Bosques aluviales de *Alnus glutinosa* y *Fraxinus excelsior* (Alno-Padion, Alhion incanae, Salicion albae)".

Artículo 148.- Condiciones particulares

1. Con carácter general, en esta categoría de suelo no será objeto de construcciones o edificaciones, salvo las que contemple la normativa, siendo sólo autorizables las obras de mantenimiento y conservación de las edificaciones preexistentes, en los términos y condiciones que se establezcan en los referidos informes y autorización.
2. De acuerdo con la normativa vigente, en la Zona de Servidumbre se deberá permitir el paso para distintos usos (vigilancia del cauce,

MIÉRCOLES, 28 DE AGOSTO DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 38

- a. Las explotaciones agrícolas y ganaderas tradicionales, siempre que no requieran de nuevas construcciones ni de la permanencia prolongada de personas.
- b. Las obras conservación y mantenimiento de las construcciones tradicionales preexistentes.
- c. Explotación forestal.
- d. Usos, instalaciones y construcción de utilidad pública e interés social.
- e. Usos, instalaciones y construcciones vinculadas a las obras públicas e infraestructuras

Artículo 152.- Usos prohibidos

Todos los no contemplados como permitidos o autorizables y de forma expresa los señalados como tal para el suelo rústico de especial protección paisajística.

Artículo 153.- Condiciones particulares

1. Las señaladas para el suelo rústico de especial protección ecológica, en lo que sean de aplicación.
2. Toda autorización susceptible de autorización deberá acompañarse de un estudio técnico en el que se garantice la compatibilidad de la actuación pretendida con el riesgo existente, señalando en su caso las medidas precisas.

Sección 10.- De especial protección de infraestructuras (REPI)

Artículo 154.- Definición

1. El suelo rústico de especial protección de infraestructuras corresponde al delimitado bajo las siglas REPI en los planos de clasificación del suelo.
2. Tiene por finalidad asignar a los terrenos afectados por las diversas infraestructuras presente o futuras una calificación y regulación específicas.
3. Con carácter general, se corresponde con las zonas de dominio público vinculadas a las distintas infraestructuras de transporte, incluyendo aquellos terrenos de titularidad pública adscritos a aquellas.

4. En todo lo relativo a los usos y edificaciones, esta categoría queda sujeta a la legislación sectorial aplicable en cada caso, que prevalecerá en todo lo dispuesto en estas Ordenanzas.

Artículo 155.- Uso característico y usos permitidos

1. El uso característico será el propio de cada infraestructura.
2. Serán usos permitidos aquellos que sean compatibles con el característico y los que puedan tener tal condición en aplicación de la normativa que corresponda.

Artículo 156.- Usos autorizables

1. Serán autorizables, conforme a las limitaciones señaladas en los artículos anteriores, los siguientes usos:
 - a. Los relativos a la protección y conservación ambiental.
 - b. Las explotaciones agrícola y ganadera tradicionales, siempre que no incluyan edificaciones o construcciones de cualquier tipo.
 - c. Las obras de mantenimiento y conservación de las construcciones preexistentes, siempre que la legislación aplicable en cada caso lo permita.

Artículo 157.- Usos prohibidos

Son usos prohibidos los no contemplados como permitidos o autorizables y de forma expresa todos los no que no puedan ser autorizables conforme a la legislación aplicable.

Artículo 158.- Condiciones particulares

1. Las señaladas para el suelo rústico de especial protección ecológica, en lo que sean de aplicación.
2. Cualquier uso o construcción que pretenda desarrollarse sobre estos suelos, o pudiera tener incidencia sobre los mismos, deberá recabar informe favorable del organismo u organismos competentes en función de la materia.

MIÉRCOLES, 28 DE AGOSTO DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 38

Sección 11.- Esquema-resumen del régimen de usos

Artículo 159.- Regulación de usos: cuadro resumen

1. En la tabla adjunta se especifican los usos permitidos, autorizables y prohibidos para cada categoría de suelo.
2. Tiene carácter orientativo, dado que el uso o construcción concreta que pretenda desarrollarse está sometido a las limitaciones que sean aplicables en función de las condiciones particulares de cada caso.
3. En caso de discrepancia primará lo establecido en las secciones específicas anteriores.

USOS	RPO	REPA	REPE	REPR	REP-RN	REPI
Relativos a la protección ambiental	P	P	P	P	P	P
Explotaciones agrícolas	P	P	P	P	A	P
Ganadería extensiva	P	P	P	P	A	P
Invernaderos	A	A	N	N	N	N
Estabulaciones	A	A	N	N	N	N
Instalaciones agroalimentarias	A	A	N	N	N	N
Explotación forestal	A	A	A	A	A	N
Vivienda vinculada a explotación agrícola, ganadera, forestal o análoga	A	A	N	N	N	N
Vivienda aislada en suelo rústico	A	N	N	N	N	N
De utilidad pública e interés social	A	A	A	A	A	A
Actividades de ocio y turismo rural	A	A/	A/	A/	A/	N
Industriales y comerciales que sea imprescindible ubicar en suelo rústico	A	N	N	N	N	N
Obras de renovación y reforma, incluyendo ampliaciones cuando procedan	A	A	A	A	A/	A/
Industrias o almacenamientos peligrosos	A/	N	N	N	N	N
Actividades extractivas	N	N	N	N	N	N
Uso permitido -	P					
Uso autorizable -	A					
Uso autorizable / prohibido* -	A/N					
Uso prohibido -	N					

* Según características de la actividad y proyecto, y adecuación a la normativa

MIÉRCOLES, 28 DE AGOSTO DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 38

TÍTULO V.- CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

CAPÍTULO I.- DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 160.- Definición

1. Son las condiciones a las que han de sujetarse las diferentes actividades y usos para poder ser desarrolladas en los lugares que para ello se disponen en el Plan General o, en su caso, en el planeamiento que lo desarrolla.
2. La única salvedad la constituyen los usos y construcciones en suelo rústico que se regirán preferentemente por lo dispuesto en su régimen específico.
3. No obstante lo anterior, las actuaciones que ostenten la condición de utilidad pública e interés social, cuando su singularidad o especiales características lo impidan, así como cuando la legislación o planificación específicas que lo regule determinen otras soluciones, estas actuaciones estarán exentas de cumplir las presentes condiciones. En caso de discrepancia o contradicción entre la normativa urbanística y la sectorial se primará:
 - a. La sectorial, si hubiera contradicción.
 - b. La más restrictiva, si hubiese discrepancia no contradictoria.

4. Cuando una edificación o parcela albergue o sea soporte de varios usos, cada uno de ellos deberá cumplir los preceptos contenidos en esta Ordenanzas que sean aplicables a cada uno. No obstante, será el uso dominante el que determine la calificación de la parcela y las condiciones más restrictivas.
5. Los Planes Parciales y Planes Especiales que desarrollen el presente Plan General deberán atenerse al régimen y regulación de usos establecidos en el presente título, pudiendo imponer condiciones adicionales tanto a la implantación, como a su localización, razonando en tales casos los criterios en que se apoya la decisión.

Artículo 161.- Clases de usos

1. Los usos se pueden clasificar de acuerdo con los criterios siguientes.
2. Según las ordenación urbanística podrán ser:
 - a. Globales:

- Equipamiento (dotacional)
- Espacios libres
- Residencial
- Productivo
- Viario e infraestructuras
- b. Pormenorizados
 - Se detallan en los capítulos siguientes.

3. Según la adecuación a la normativa aplicable:

- a. Permitidos.
- b. Autorizables.
- c. Prohibidos.

4. Según el grado de tolerancia se dividen en:

- a. Característico o dominante.
- b. Compatible.
- c. Incompatible.

CAPÍTULO II.- EQUIPAMIENTOS

Artículo 162.- Definición

1. Actividades y servicios de uso público o privado destinados a satisfacer las distintas necesidades dotacionales y asistenciales de la población.
2. En el que caso de los equipamientos públicos se diferencian por prestar servicios de carácter público que son los institucionales, sanitarios y asistenciales, sociales, educativos, etc.

Artículo 163.- Categorías

1. Los usos pormenorizados de equipamiento comprenden los siguientes:
 - a. Deportivo
 - b. Educativo
 - c. Institucional
 - d. Religioso
 - e. Especial (cementerios)

MIÉRCOLES, 28 DE AGOSTO DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 38

- En obras de nueva planta y ampliación podrá organizarse libremente la edificación de la parcela mediante la aprobación del correspondiente Estudio de Detalle.
- c. Ocupación: Máximo el 70% de la superficie de parcela comprendida entre alineaciones exteriores.
- 7. En aquellas parcelas destinadas a equipamientos públicos en las que la evidente singularidad de la actividad a que se destinen así lo aconseje, podrá actuarse sin limitación alguna.
- 8. Ningún equipamiento situado en locales de edificios no exclusivos se situará por encima del uso de vivienda o de cualquier otro uso en el que sea previsible la permanencia de personas.

Artículo 165.- Uso deportivo

1. Comprende los espacios, instalaciones y/o edificación destinados a la práctica del deporte.
2. Los equipamientos deportivos cubiertos cumplirán las siguientes condiciones:
 - a. Edificabilidad máxima: 0,60 m² / m²
 - b. Altura máxima: 12 m.
3. Los equipamientos deportivos descubiertos podrán incorporar pequeñas instalaciones auxiliares, como vestuarios o almacenes, de no más de 80 m²c, y una planta de altura, con un máximo de 4 metros de altura a cornisa.

Artículo 166.- Uso educativo

1. Comprenden las actividades docentes correspondientes a los distintos ciclos definidos en la legislación vigente.
2. En defecto de parámetros específicos, se aplicarán los siguientes:
 - a. Edificabilidad: 0,90 m² / m²
 - b. Altura máxima 3 plantas
3. Los restantes parámetros quedarán a lo dispuesto en la normativa sectorial de aplicación y en las presentes Ordenanzas.

Artículo 167.- Uso institucional (o de interés público y social)

1. Comprende los destinados a los siguientes grupos de usos básicos:

- f. Sin determinar (sectores)
- 2. Estos usos se regirán en lo fundamental por la normativa específica aplicable, si la hubiera, debiendo considerarse en esos casos que las presentes Ordenanzas tienen carácter complementario o subsidiario.

Artículo 164.- Condiciones generales

1. Los equipamientos deberán cumplir las condiciones de uso correspondientes en función de su tipología según la presente sección. En lo no especificado se estará a lo dispuesto en el artículo 348 (y concordantes) y, de forma subsidiaria, en el artículo 320 (y concordantes) para la Ordenanza de Edificación Concentrada.
2. Las instalaciones en las que se prevea la presencia de espectadores deberán cumplir las disposiciones para los locales de espectáculos que sean de aplicación.
3. En parcelas de equipamiento se podrá autorizar de forma excepcional la existencia de una vivienda destinada a la guarda y custodia de la instalación, con un máximo de 130 m² construidos por parcela calificada como equipamiento.
4. Los edificios dispondrán de aseos para ambos sexos con un vestíbulo o zona de aislamiento.
5. Las siguientes condiciones que hacen referencia a intensidades, características de posición y forma de los edificios destinados a equipamiento sólo serán de aplicación en obras de nueva planta y, cuando proceda, en las de reforma.
6. Condiciones de la edificación:
 - a. Edificabilidad: Para el resto de equipamientos y dotaciones la edificabilidad máxima será de 0,5 m²c/m²s sobre parcela neta edificable, salvo para las instalaciones deportivas al aire libre en las que la edificabilidad será de 0,15 m²c/m²s sobre parcela neta edificable.
 - b. Posición de la edificación:
 - Alineación de fachada libre, con distancia a linderos mínima de 3m, salvo que en los planos del Plan se señale expresamente otro valor.
 - Retranqueo a linderos: 3/4 de la altura mínimo 3 m.
 - Altura de la edificación: 9 metros. En todo caso, la altura no podrá ser superior a la de las edificaciones contiguas.

MIÉRCOLES, 28 DE AGOSTO DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 38

b. Las correspondientes a los usos residenciales que fuesen más directamente asimilables.

3. En cuanto a parámetros urbanísticos, no se aplicarán para situaciones preexistentes, y para las nuevas se aplicarán las siguientes:

- a. Edificabilidad: 0,7 m²/m²
- b. Condiciones de posición, forma y altura: libres dentro de los linderos de la parcela

Artículo 169.- Usos especiales (cementerios)

1. Comprende de forma particular los cementerios, al tratarse de dotación pública que por su singularidad no puede encuadrarse en ninguno de los grupos anteriores.

2. A los cementerios les será de aplicación las siguientes condiciones especiales:

a. Podrán mantenerse las instalaciones actuales existentes, posibilitando su ampliación acorde con las previsiones de la parroquia o municipio y conforme a lo dispuesto en el presente artículo y en la legislación sectorial.

b. La ampliación de los existentes o implantación de nuevos cementerios cumplirá con:

- Decreto 1/1994, de 18 de enero, de Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria (B.O.C. n.º 20-28/1/1994).
- Ley de Cantabria 5/2002, de 24 de julio, de Medidas Cautelares Urbanísticas en el ámbito del litoral, de sometimiento de los instrumentos de planificación territorial y urbanística a Evaluación Ambiental y de Régimen Urbanístico de los cementerios, modificada por la Ley 10/2002, de 23 de diciembre de medidas administrativas y fiscales.
- Reglamento de actividades molestas, nocivas, insalubres y peligrosas.
- Decreto 50/1991, de 29 de abril, de evaluación del impacto ambiental para Cantabria, como actividad sujeta a Estimación de Impacto Ambiental.

c. Los cementerios de nueva construcción se ubicarán en suelo rústico previa autorización y alejados de los núcleos de población. Deberán emplazarse sobre terrenos permeables, debiendo establecerse una zona de protección de 25 metros de anchura en el entorno del suelo destinado a la construcción

a. Sanitario: actividades destinadas a la orientación, prevención y prestación de servicios médicos o veterinarios, así como las actividades complementarias de la principal. No se consideran incluidos en este uso las farmacias ni los despachos profesionales particulares de salud ajenos a centros médicos públicos.

b. Asistencial: actividades encaminadas a fines benéficos y asistenciales, que informan o prestan servicios a determinados sectores sociales o grupos de edad.

c. Cultural: actividades culturales, de exposición, biblioteca, lectura, conferencias y afines.

d. Social: actividades asociativas y de relación, tales como sedes de asociaciones empresariales, gremiales, vecinales, sindicatos, partidos políticos, clubes, etc.

e. Servicios: los mercados y centros de comercio básicos de propiedad o gestión municipal, los servicios de protección de incendios, de protección civil y análogos.

f. Administración: comprende las sedes y actividades vinculadas con los servicios de la Administración no incluidos dentro de otro uso pormenorizado, como los servicios de defensa, policía y afines.

2. En ausencia o como complemento de la regulación aplicable se aplicarán, en orden de preferencia, las condiciones:

a. Las derivadas de la normativa sectorial específica aplicable.

b. Las correspondientes a los restantes usos de las presentes normas a los que fuesen más directamente asimilables.

3. Edificabilidad máxima: la existente más un 0,2 m²/m² destinado a posibles ampliaciones o complementos; en caso de parcelas sin edificar 0,5 m²/m².

4. Número de plantas: la existente; en caso de parcelas sin edificar un máximo 3 plantas, con un máximo de 12 metros a cornisa.

Artículo 168.- Uso religioso

1. Comprende centros de culto y residencia de religiosos.

2. En ausencia, o como complemento, de regulación individualizada, las condiciones de uso serán:

a. Las de la normativa sectorial específica aplicable.

MIÉRCOLES, 28 DE AGOSTO DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 38

del nuevo cementerio. Esta zona debe estar ajardinada y, en todo caso, libre de toda clase de construcción.

d. Todo proyecto de nuevo cementerio deberá obtener previamente a su autorización un informe sanitario favorable del órgano o consejería competente, debiendo acompañarse por parte del promotor un estudio hidrogeológico del subsuelo en la zona situada en el entorno del emplazamiento previsto, estableciendo las propiedades geológicas de los terrenos, litologías y estructura de los materiales, profundidad de la capa freática, tipo de porosidad y riesgo potencial de afectación a las aguas subterráneas.

e. A partir de la zona de protección y en un ámbito de 150 metros de anchura, se podrán autorizar por el órgano competente todo tipo de construcciones, incluidas las de carácter residencial, siempre y cuando los proyectos correspondientes cuenten con el informe favorable y estudio previstos en el apartado anterior, los cuales no serán necesarios en el supuesto de que para la autorización del cementerio se hubiese dispuesto de los mismos.

f. La ampliación de los cementerios existentes deberá ajustarse a las mismas normas establecidas anteriormente para los de nueva construcción.

Artículo 170.- Usos de equipamiento sin determinar

1. Con carácter general, esta categoría se asigna a los terrenos que el Ayuntamiento prevé incorporar como resultado de las cesiones dotacionales propias del desarrollo y ejecución de los ámbitos de actuaciones previstos.

2. La no concreción de uso pretende propiciar una mayor flexibilidad ante demandas futuras. El Ayuntamiento o la Administración Pública serán los únicos agentes competentes para concretarlo.

Artículo 171.- Sustitución de equipamientos públicos

1. Ninguno de los usos considerados en este Capítulo podrá ser sustituido sin mediar informe técnico en el que se justifique que tal dotación no responde a necesidades reales o que éstas quedan satisfechas por otro medio.

2. Si el edificio que sustenta el equipamiento no es el uso exclusivo, no tiene la calificación urbanística como tal, podrá ser sustituido por

cualquier otro uso compatible en función de la ordenanza de aplicación.

CAPÍTULO III.- ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

Artículo 172.- Definición

Pertenecen al uso de espacios libres los parques y jardines, así como el resto de zonas verdes de titularidad pública que estén destinados de forma efectiva al esparcimiento y disfrute de la población.

Artículo 173.- Categorías

1. Dentro de los espacios libres se pueden distinguir dos tipos según el grado de urbanización y el destino efectivo. A modo de usos pormenorizados se distingue entre:

a. Espacios libres ajardinados: Son áreas, generalmente dentro de la trama urbana y de pequeñas dimensiones, con un alto grado de urbanización y destinadas al uso cotidiano y local. Cuando es preciso pueden contar incluso con alguna edificación auxiliar e integrar equipamientos deportivos.

b. Zonas verdes: Son áreas, generalmente de mayores dimensiones y ubicadas en el entorno de los núcleos, destinadas a una uso más ocasional y de esparcimiento lúdico. Presentan un menor nivel de urbanización, predominando las zonas arboladas y naturales sobre las pavimentadas.

Artículo 174.- Condiciones generales

1. En estos espacios se podrán integrar instalaciones y edificaciones siempre que sean autorizadas y se adecuen compositivamente al entorno, evitando formas, volúmenes, superficies, materiales o instalaciones que deterioren o subvertan el carácter de espacios libres no edificados que caracteriza a estos suelos.

2. Se evitará la destrucción de especies vegetales de interés, especialmente las de porte arbóreo.

3. Las instalaciones o edificaciones autorizadas, lo serán con carácter general en régimen de concesión administrativa temporal, permaneciendo en todo caso el suelo de propiedad municipal. A estos efectos, en las licencias de obras y edificaciones se hará constar por el concesionario y/o titular la transmisión gratuita y obligatoria de las mismas en el momento de la caducidad de la

MIÉRCOLES, 28 DE AGOSTO DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 38

concesión, libre de todo tipo de cargas y gravámenes y debidamente inscritas registralmente.

4. Cuando el tamaño de la instalación, obra o edificación, o el carácter intrínseco del espacio libre donde se asiente lo aconseje, el Ayuntamiento realizará o exigirá con carácter previo la realización por parte de instituciones o profesionales de reconocida solvencia, de un estudio del impacto biológico o medio ambiental, de cuya conclusión dependerá la autorización y posterior licencia.

5. Las únicas edificaciones toleradas serán las destinadas al equipamiento o instalaciones al servicio de los propios espacios libres. Su ocupación no podrá ser superior al 20% del total de la superficie del espacio libre público y la cara superior del forjado más elevado estará como máximo a 5,00 ml sobre la rasante.

6. Podrán establecerse en áreas públicas, como uso temporal sujeto a autorizaciones específicas del Ayuntamiento, las actividades de reunión al aire libre en terrazas o áreas de recreo, pudiendo admitirse puestos de bebidas de superficie máxima de 15 m²s en una sola planta. La ocupación de estos puestos no superará el 20% de la superficie del espacio libre.

CAPÍTULO IV.- USOS RESIDENCIALES

Artículo 175.- Definición

1. Comprende los edificios destinados a vivienda y sus construcciones auxiliares.
2. Se excluyen de forma expresa los usos hoteleros que no se desarrollan sobre construcciones tradicionales, debido a la prevalencia del carácter lucrativo y a que las características de la edificación son diferenciables de las propias de las residenciales. En estas situaciones, las edificaciones se encuadran dentro de los usos productivos (hotelero o asimilable).
3. No obstante lo anterior, para estos usos será de aplicación subsidiaria lo establecido para el residencial.

Artículo 176.- Clasificación y usos pormenorizados

1. A los efectos de su pormenorización en el espacio y para el establecimiento de condiciones particulares se distinguen las siguientes clases:
 - a. Vivienda unifamiliar: Es la que albergando a una sola unidad familiar, constituye junto con la parcela una única unidad

registral, teniendo acceso exclusivo desde vía o espacio de uso más o menos restringido, pero público.

b. Vivienda plurifamiliar o colectiva, entendiéndose como tal el conjunto de espacios, locales o dependencias destinados a alojamiento o residencia en régimen de comunidad y propiedad horizontal.

2. En función de su posición en la parcela, de acuerdo con las tipologías presentes en el municipio, pueden distinguirse los siguientes tipos:

- a. Aislada o exenta: cuanto la edificación no es contigua a ninguna otra.
- b. Pareada: vivienda construida en contigüidad con otra por una de sus fachadas (o medianera), quedando el resto de su perímetro exterior aislado de cualquier otra edificación colindante.
- c. Adosada: vivienda construida en contigüidad con otras dos mediante fachadas medianeras en paramentos opuestos.

Artículo 177.- Limitaciones

1. Todas las edificaciones residenciales se regirán por las condiciones generales de la edificación, por las ordenanzas de zona aplicables y por lo establecido en el régimen para cada clase y categoría de suelo.
2. Las viviendas en suelo rústico quedarán a lo dispuesto en la regulación de esta clase de suelo, sin perjuicio del cumplimiento de la normativa sectorial y las presentes condiciones en lo que procedan.
3. Las viviendas sometidas a algún régimen de protección se regirán por su normativa específica, debiendo entenderse las presentes ordenanzas con carácter subsidiario y/o complementario. Cumplirán entre otras normas la Orden 4/2007, de 17 de abril, por la que se aprueban las Ordenanzas Generales de diseño y calidad para las viviendas protegidas de Cantabria.
4. Las condiciones de aplicación a los edificios o locales destinados a residencia comunitaria serán las mismas que para las viviendas colectivas cuando su superficie total no rebase los quinientos (500) metros cuadrados construidos, en cuyo caso serán de aplicación las correspondientes a los edificios destinados a uso hotelero o de hospedaje en los términos antes señalados.

MIÉRCOLES, 28 DE AGOSTO DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 38

Artículo 178.- Condiciones generales

1. Las condiciones de habitabilidad de las viviendas, así como la vivienda mínima y su programa, se regirán por lo dispuesto en el Decreto de Cantabria 141/1991, de 22 agosto, sobre Condiciones de Habitabilidad y Procedimiento de Concesión y Control de las Cédulas de Habitabilidad y normativa concordante o cualquiera que le sustituya.
2. En materia de accesibilidad se estará a lo dispuesto a la normativa vigente, parcialmente recogida en las condiciones generales de edificación de las presentes ordenanzas.
3. Las construcciones que posean cuerdas o zonas de estancia de animales como parte de las mismas deberán poseer accesos independientes a la vivienda y a la zona de guarda de animales.
4. Toda vivienda deberá contar, como mínimo con:

- a. Un dormitorio doble principal, con al menos 12 metros cuadrados de superficie.
- b. Baño completo, en el que pueda integrarse al menos bañera o ducha, un inodoro, un bidé y un lavabo.
- c. Cocina.
- d. Espacio de estancia y comedor, independientes o integrados entre sí y/o con la cocina.
- e. Vestíbulo, que podrá formar parte del estar – comedor, añadiendo a este último la superficie correspondiente al vestíbulo.

5. Sin perjuicio de lo anterior, las condiciones concretas de las distintas piezas de las viviendas cumplirán los requisitos técnicos y de dimensión establecidos en el CTE y sus DB.
6. Se permite en zonas exteriores o no exteriores de la vivienda la implantación de almacenes y trasteros, siempre que no superen el 20% de la superficie construida total.

CAPÍTULO V.- USOS PRODUCTIVOS**Artículo 179.- Definición**

Son usos productivos aquellos ligados a la transformación de elementos primarios y prestación de servicios que conllevan un beneficio económico.

Artículo 180.- Clasificación y usos pormenorizados.

A los efectos de su regulación urbanística, según la naturaleza de las actividades se distinguen los siguientes tipos básicos de usos productivos:

- a. Industrial.
- b. Talleres y almacenes.
- c. Extractivo.

Artículo 181.- Condiciones generales de la edificación

1. Con carácter general, cumplirán las condiciones que se fijen en las disposiciones sectoriales vigentes sobre la materia, productos manipulados y características de la actividad realizada.
2. Los locales dedicados a la actividad industrial, deberán disponer de tres metros cuadrados y doce metros cúbicos por cada puesto de trabajo previsto. Tendrá la iluminación de emergencia adecuada a los valores reglamentarios para cada trabajo. La ventilación del local se obtendrá por renovación, natural o forzada, de la atmósfera según lo especificado en la normativa de aplicación según la naturaleza de la actividad.
3. Si la satisfacción de las exigencias de iluminación y ventilación no se realiza de forma natural, se exigirá la presentación de los proyectos de instalaciones de iluminación, ventilación y acondicionamiento de aire, con un nivel de detalle adecuado para poder ser aprobado por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión previa a la apertura del local y periódicamente durante su funcionamiento.
4. Los servicios higiénicos serán conformes con la normativa específica que establece las disposiciones mínimas de seguridad y salud en los lugares de trabajo (Real Decreto 486/1997, de 14 de abril). No obstante, en todos los usos industriales, talleres y almacenes será preceptiva la instalación, como mínimo, de una unidad de aseo completa (de superficie mínima de 4 m²u, con un lado libre mínimo de 1,5 metros, con ventilación exterior y revestimientos de suelo y paredes con materiales impermeables y fácilmente lavables, que contará con retrete, lavabo y ducha).
5. Si la actividad supera los cinco empleados o los 1000 m²c destinados al uso global, será precisa la instalación de un vestuario de 20 m²c y la conformación de dos unidades de aseo completas

MIÉRCOLES, 28 DE AGOSTO DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 38

- c. Que utilicen disolventes inflamables para la limpieza de las máquinas o para cualquier otra operación.
 - d. Que las materias primas dispongan de materias volátiles inflamables y/o tóxicas o molestas, y que los vahos que puedan desprenderse sean recogidos y expulsados al exterior por chimeneas de características reglamentarias.
 - e. Que la instalación de la maquinaria origine vibraciones que se transmitan al exterior.
 - f. Que la insonorización de los locales de trabajo sea tal que fuera de ellos y en el lugar más afectado por el ruido originado por la actividad, el nivel de ruido se incremente en más de 3 dBA.
 - g. Que entre las 21 h. y las 8 h. precise de la carga y descarga de furgonetas (carga máxima inferior a 3.500 Kg.) desde el exterior del edificio.
4. Se consideran, por tanto, dentro de esta categoría de uso industrial las actividades asimilables a las siguientes:
- a. Industria alimentaria.
 - b. Industria del tabaco.
 - c. Industria extractiva y energética.
 - d. Industria química.
 - e. Fabricación de productos de caucho y plásticos.
 - f. Metalurgia y fabricación de productos metálicos.
 - g. Otros productos de minerales no metálicos
 - h. Industria de la construcción de maquinaria y equipo mecánico.
 - i. Fabricación de maquinaria y equipos.
 - j. Industrias manufactureras no artesanas.
 - k. Reciclaje de papel, cartón, vidrio, y madera, así como depuración de agua.
 - l. Almacenamiento y venta de productos inflamables y/o combustibles.
 - m. Actividades anexas a los transportes y de manipulación y depósito de mercancías
 - n. Instalaciones para el sacrificio o despiece de animales con una capacidad de producción inferior a 1 tonelada por día

con diferenciación por sexos que dispongan de vestíbulo (no comunicados directamente con el local).

- 6. En el supuesto de que las revisiones de control efectuadas sobre el funcionamiento de las instalaciones no fueran satisfactorias por los valores obtenidos respecto a los establecidos, se fijará por los Servicios Técnicos Municipales un plazo para su corrección, pudiendo clausurarse total o parcialmente el local si a su terminación no funcionara conforme a lo exigible.

Artículo 182.- Condiciones generales de las instalaciones

- 1. Las instalaciones de fuerza, alumbrado, calderas y recipientes a presión, motores y máquinas de los establecimientos industriales, cumplirán con las reglamentaciones vigentes, montándose bajo la dirección de un técnico legalmente competente. Su emplazamiento y anclaje tendrá en cuenta el adecuado tratamiento acústico y antivibratorio de las instalaciones, de forma que no se puedan transmitir perturbaciones a los diferentes elementos estructurales.
- 2. En todos los casos en que el proceso de producción o almacenaje incluya la manipulación de materiales inflamables o explosivos, deberán instalarse los sistemas de seguridad adecuados que eviten la posibilidad potencial de fuego o explosión, así como los sistemas necesarios para combatirlos en casos fortuitos. No podrán quemarse materiales o desperdicios al aire libre.

Artículo 183.- Condiciones particulares del uso industrial

- 1. El uso industrial se admite en edificaciones exentas y en ámbitos de uso global productivo, admitiéndose sólo en zonas residenciales cuando sea un preexistente y compatible, y siempre que no esté en contacto con edificaciones vecinas, o, si lo está, existen garantías demostrables de compatibilidad.
- 2. A efectos de su administración y guarda, previa justificación, podrá admitirse la existencia una vivienda por instalación industrial dentro de su misma parcela, excepto en industrias calificadas de nocivas o peligrosas.
- 3. Cabrá la consideración del uso industrial en toda actividad productiva en la que se dé alguna de las siguientes condiciones:
 - a. Que la densidad de potencia en Kw/m² sea superior a 0,1 o la potencia en Kw superior a 10.
 - b. Que se realicen operaciones o procedimientos en los que se precise la fusión de metales, o bien procesos electrolíticos o que puedan desprender olores, vapores, humos o nieblas.

MIÉRCOLES, 28 DE AGOSTO DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 38

- e. Otros asimilables por su naturaleza, tamaño y actividad.
4. Los talleres artesanales, en los que se ejerce la actividad tal y como se define en el Real Decreto 1520/1982, de 18 de junio, sobre Ordenación y Regulación: "producción transformación y reparación de bienes o prestación de servicios realizada mediante un proceso en el que la intervención personal constituye un factor predominante, obteniéndose un resultado final individualizado que no se acomoda a la producción industrial, totalmente mecanizada o en grandes series".

Artículo 185.- Condiciones particulares del uso extractivo

1. Las actividades extractivas y mineras no están permitidas ni son autorizables en ninguna clase de suelo, salvo en aquellos casos que existieran o se declarasen concesiones mineras, fuesen autorizables por el organismo competente y resultan compatibles con las normas de protección aplicables.
2. Si en el futuro, o por circunstancias sobrevenidas, se pretendiese autorizar usos de esta naturaleza, el Ayuntamiento deberá instar la modificación previa del Plan General, delimitando el ámbito destinado a tal usos, e incluyendo una nueva categoría de suelo rústico con un régimen específico.

CAPITULO VI.- USOS TERCIARIOS

Artículo 186.- Definición

1. Son actividades de uso privado, colectivo o público, destinadas a la realización de transacciones comerciales de mercancías, servicios personales, administrativos, técnicos o monetarios o integrables en el sector hostelero, excepto las incluidas en los usos globales de equipamientos comunitarios, servicios urbanos y transportes.
2. Ninguna actividad podrá producir sobre alguna vivienda niveles de molestias o contaminación ambiental superiores a los mínimos fijados en las Normas Generales de los títulos siguientes.
3. En edificios residenciales queda prohibido el uso terciario, excepto en planta baja.

Artículo 187.- Clasificación y usos pormenorizados

A los efectos de su pormenorización se distinguen los siguientes usos pormenorizados:

- a. Comercial

5. Cuando por los medios técnicos correctores de reconocida eficacia se eliminan o reducen las causas justificativas de la consideración de una actividad como industrial, el Ayuntamiento, a los efectos urbanísticos regulados por este Plan General, podrá considerar esta actividad como asimilable a la de taller o almacén, más compatible con una actividad residencial. Si las medidas técnicas correctoras no lograsen el efecto previsto o no se garantizase el eficaz funcionamiento, el Ayuntamiento acordará un plazo de solución y mejora, o el cese y clausura de la actividad.
6. El Ayuntamiento podrá aprobar Ordenanzas Reguladoras de la Actividad Industrial que limiten y concreten las presentes condiciones.

Artículo 184.- Condiciones particulares del uso talleres-almacenes

1. En general, deberán cumplir las condiciones expuestas para los usos industriales en aquello que sea de aplicación razonable.
2. En los talleres-almacenes podrán localizarse actividades industriales complementarias, siempre que no exijan una potencia superior a 10 KW o cuando se trata de actividades artesanales.
3. Se incluyen dentro de esta categoría los usos y actividades asimilables a las siguientes:

- a. Fabricación de pan y productos de panadería y pastelería frescos, obradores de confitería, elaboración de especias, salsas y condimentos, elaboración de preparados para la alimentación infantil y preparados dietéticos.
- b. Fabricación de productos alimenticios, textiles y calzado, cestería y espartería, muebles de madera, instrumentos musicales, artículos de deporte, juegos y juguetes, etc. Siempre que no puedan encuadrarse por su magnitud entre los usos industriales y cuando se trate de actividades manufactureras o artesanales.
- c. Talleres de edición, artes gráficas y reproducción de soportes grabados: Impresión de periódicos, libros y revistas, fotografía, composición y fotograbado, encuadernación y acabado, reproducción de soportes grabados de sonido, video e informática.
- d. Talleres eléctricos, mecánicos y de chapa y pintura para mantenimiento y reparación de vehículos de motor.

MIÉRCOLES, 28 DE AGOSTO DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 38

su especial configuración arquitectónica no se permita el rasgado de huecos.

- d. En el caso de localizaciones exclusivas en sótanos o semisótanos el local contará con una plataforma horizontal de acceso de igual cota que la cara superior del forjado inferior (similar a patio inglés) y con longitud mínima de 2,50 metros. A partir de este punto el talud que deberá presentar el terreno hasta alcanzar la alineación y la rasante de la vía pública o espacio libre circundante será inferior a 60 grados.

- e. La altura de las edificaciones destinadas a usos terciarios será la que corresponda según la Ordenanza de aplicación.

- f. Las escaleras de servicio al público tendrán un ancho mínimo de 1,00 metro si sirven exclusivamente a dicho servicio, y de 1,30 metros si son de uso compartido.

6. La luz y la ventilación de los locales podrán ser naturales y/o artificiales:

- a. En el primer caso, los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a un décimo de la que tenga la planta del local. Se exceptúan los locales exclusivamente destinados a almacenes, trasteros y pasillos

- b. En el segundo caso, se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento.

- c. En el supuesto de que no fuesen satisfactorias o no funcionaran correctamente, en tanto no se adopten las medidas correctoras oportunas, el Ayuntamiento podrá cerrar el local total o parcialmente.

- d. La altura libre mínima de los aseos será de 2,20m.

7. No se podrán implantar establecimientos comerciales con más de 1500 m²c.

Artículo 189.- Condiciones particulares del uso de oficinas

El uso de oficinas tendrá limitada su situación a la de planta baja y primera en edificios con otro uso predominante, salvo que la actividad se desarrolle en un domicilio particular sin atención al público.

- b. De oficinas.

- c. Hotelero y hostelero

- d. De espectáculos y reunión.

Artículo 188.- Condiciones generales

1. Los locales destinados a usos terciarios deberán cumplir en cada caso las disposiciones sectoriales vigentes que hagan referencia a su actividad concreta, tanto si son de ámbito local como autonómico o estatal.

2. El Ayuntamiento podrá aprobar, en desarrollo de estas Ordenanzas, otras complementarias en las que se regulen las condiciones específicas aplicables a estas actividades y usos.

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

4. Con carácter general, los usos terciarios tendrán el acceso en contacto directo con terrenos calificados como viario o espacio libre, ambos de uso público, salvo los locales interiores resultantes de las soluciones tipo galerías (comerciales, oficinas) o especificaciones concretas de planes parciales, especiales o estudios de detalle. Quedarán exentos de lo anterior los edificios ubicados sobre suelo rústico, que se someterán a sus propias condiciones.

5. Las actividades terciarias que compartan el edificio donde se ubiquen con otros usos deberán cumplir:

- a. Las zonas destinadas a la atención al público tendrán una superficie mínima de 6 metros cuadrados (salvo algunos tipos muy determinados de actividad comercial, -venta de lotería, etc.- en los que con el informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales, pudiera reducirse esta superficie), y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda.

- b. En el caso de que en el edificio exista uso de viviendas y salvo lo que determine la Ordenanza particular en cada caso, deberán disponer dichas viviendas de accesos independientes.

- c. Quedarán exentos de lo anterior aquellos edificios que por quedar recogidos en el Régimen Especial de Protección y/o por

MIÉRCOLES, 28 DE AGOSTO DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 38

Artículo 190.- Condiciones específicas de los bajos comerciales.

1. Se considerarán bajos comerciales las actividades localizadas en las plantas bajas de edificios y dedicadas a locales abiertos al público destinados al comercio. Se incluyen dentro de esta regulación los talleres de artesanía.
2. Los usos comerciales que por sus características, materias manipuladas o almacenadas o medios utilizados, originen molestias o generen riesgos a la salubridad o a la seguridad de las personas o de las cosas, se regirán por lo establecido para el uso industrial.
3. Este uso se localizará en planta baja, con posibilidad de extensión del almacén al semisótano y sótano, y podrá contar con una entreplanta en planta primera si el nivel de ésta no es superior a 4 metros sobre el nivel de la rasante de la planta baja del edificio.
4. Los bajos comerciales que utilicen el sótano, semisótano o primera planta, serán indivisibles de la planta baja.
5. Las escaleras de comunicación entre estas plantas tendrán un ancho mínimo de un metro.

Artículo 191.- Condiciones particulares del uso hotelero y hostelero.

1. El Ayuntamiento en desarrollo de las Normas de este Plan General podrá aprobar Ordenanzas en las que se complementen y amplíen las regulaciones específicas sobre condiciones ambientales, de distribución, higiene, ventilación, así como los aspectos relacionados con la seguridad y protección contra incendios, ruidos y otras eventualidades o molestias de estos usos.
2. El uso hostelero se admite en no más de dos plantas completas del edificio, salvo en los casos de edificio exclusivo destinado a tal fin, en cuyo caso no se limita.
3. Estas instalaciones deberán ajustarse a las disposiciones oficiales de aplicación en hostelería, en particular a lo establecido en el Decreto de Cantabria 50/1989, de 5 de julio, Sobre Ordenación y Clasificación de Establecimientos Hoteleros y el Decreto 83/2010, de 25 de noviembre, por el que se regulan los establecimientos de alojamiento turístico en el medio rural en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Cantabria.
4. Los apartamentos turísticos y similares computarán como viviendas en la determinación del número máximo de viviendas posibles en una parcela con uso característico residencial.

Artículo 192.- Condiciones particulares del uso de espectáculos y locales de reunión

1. Cumplirán, además de las condiciones que fijan las disposiciones vigentes en la materia correspondiente, las propias de los usos de oficinas y talleres a las que se asemejen en relación con las dotaciones de servicios y demás.
2. En cualquier caso dispondrán de aseos para ambos sexos con un vestíbulo o zona de aislamiento.
3. Ningún establecimiento nuevo o existente de este uso podrá producir, en edificios que puedan alojar el uso de vivienda, ruidos, vibraciones o cualquier otra afección entre las 22 h. y las 8 h. con niveles superiores a los límites más bajos admisibles para el uso de talleres.
4. Superados los 300 m² sólo podrán materializarse en edificio o parcela de uso exclusivo.

CAPÍTULO VII.- USOS DE INFRAESTRUCTURAS**Artículo 193.- Definición**

1. Este uso global se corresponde con los espacios destinados a albergar las infraestructuras públicas y las vinculadas a servicios básicos.
2. Se incluirán en lo que sea de aplicación las grandes infraestructuras de transporte, energéticas y de telecomunicaciones.

Artículo 194.- Clasificación

1. Dentro de este uso se distinguen los siguientes usos pormenorizados asociados a:
 - a. Transporte viario y ferroviario.
 - b. Redes y tratamiento del agua (depósitos, depuradoras,...).
 - c. Instalaciones energéticas (eléctrica, gas, parques eólicos,...).
 - d. Instalaciones de telecomunicaciones.
 - e. Cualquier otro que sirva de soporte a instalaciones y construcciones vinculadas al mantenimiento de servicios públicos (vertederos, puntos limpios, etc.).

MIÉRCOLES, 28 DE AGOSTO DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 38

Artículo 195.- Condiciones generales.

El Ayuntamiento podrá, en desarrollo de las Normas de este Plan General, aprobar Ordenanzas en las que se complementen y amplíen las regulaciones específicas sobre condiciones de implantación, siempre en el marco de la normativa urbanística y sectorial de aplicación.

Artículo 196.- Condiciones generales

1. Las construcciones asociadas a estos usos se separarán un mínimo de 10 ml de los linderos de la parcela, salvo que por motivos justificados esta distancia deba ser menor.
2. Con carácter general, se establece una edificabilidad máxima de 0,2 m²/m²s.
3. Serán de obligado cumplimiento las determinaciones de normativas sectoriales correspondientes y, concretamente, la norma básica de la Edificación CTE (siendo de especial interés el cumplimiento de la normativa específica de protección contra incendios (DB SI "Seguridad en caso de incendio").
4. La regulación de sus condiciones de parcela, ocupación y de la edificación podrá ser cualquiera de las que se citan a continuación, según los criterios técnicos y necesidades de la instalación.

Artículo 197.- Condiciones particulares de las infraestructuras básicas de energía

1. Su instalación requiere informe de los Servicios Técnicos Municipales, que deberá contener pronunciamiento sobre la compatibilidad urbanística y las condiciones recomendables.
2. En lo que respecta a los pasillos de redes de media tensión, definidos como bandas de reserva de suelo en las que las necesidades de funcionamiento del servicio público de suministro de energía eléctrica justifican el sometimiento a condiciones especiales de construcciones e instalaciones de todo tipo, provisionales o no, se determina:
 - a. En tanto se implanten las líneas previstas se podrán autorizar ciertos usos compatibles con el futuro destino de estos pasillos y en general cualquier actividad que, por su propia naturaleza, no condicione una estancia permanente sobre ellos.
 - b. Serán usos incompatibles con estos pasillos:
 - Cualquiera edificación ajena al uso o infraestructura.

- Cualquier otro uso que pueda ser considerado incompatible o prohibido en atención a la normativa sectorial y las características de la infraestructura.

- c. Una vez consolidado el pasillo, las actuaciones que tengan margen, bajo o cerca de los tendidos aéreos habrán de cumplir las distancias y limitaciones de uso establecidas en el Reglamento Técnico de Líneas Aéreas de Alta Tensión.

Artículo 198.- Condiciones particulares del uso de infraestructuras de telecomunicaciones

1. Las infraestructuras para las redes de telecomunicaciones se incluirán en los proyectos de urbanización. En los gastos de la urbanización se incluirá la ejecución de las canalizaciones y arquetas generales.
2. En cada vial o zona de propiedad pública que se necesite ocupar para el establecimiento de una red de telecomunicaciones, únicamente habrá dos canales de comunicaciones, uno a cada lado, lindando con las alineaciones de borde de las vías públicas y con las características técnicas que se determinan en el proyecto de urbanización.
3. Las infraestructuras que se desarrollen en cada proyecto de urbanización deberán ser entregadas al Ayuntamiento a la finalización de las obras.
4. Todas las compañías y operadores que deseen desplegarse en una zona lo harán preferentemente en las canalizaciones realizadas, estableciéndose un convenio de utilización entre estas compañías y el Ayuntamiento.
5. En la vía pública únicamente se albergarán las canalizaciones redes y arquetas necesarias para el correcto funcionamiento de la red, y compartidas por todos los operadores, debiendo instalarse los nodos o cualquier otra instalación especializada que haya de ser privativa de cada operador en terrenos de propiedad privada.
6. La conservación de estas redes en la vía pública correrá a cargo de los operadores que la utilicen y en relación proporcional a la ocupación que hagan de la red.

MIÉRCOLES, 28 DE AGOSTO DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 38

CAPÍTULO VIII.- VIARIO Y APARCAMIENTO

Artículo 199.- Definición

El viario público está constituido por el espacio destinado a la circulación rodada y estacionamiento de los vehículos de transporte de mercancías o personas.

Artículo 200.- Clasificación

1. A efectos de su regulación, en el municipio de Cabezón de Liébana se distinguen los siguientes tipos de viario en función de su uso:

- a. Vías de la red autonómica
- b. Vías municipales de primer orden: estructurante del suelo urbano
- c. Vías municipales de segundo orden: viario en suelo rústico
- d. Varios privados necesarios en parcelaciones urbanas
- e. Itinerarios peatonales

2. Los aparcamiento públicos se sujetarán a condiciones específicas.

Artículo 201.- Condiciones generales

1. El uso exclusivo de las redes viarias es el de tránsito de personas y vehículos, y el estacionamiento de los segundos en las áreas reguladas al efecto.
2. Cualquier uso distinto del enunciado requerirá autorización expresa del organismo competente.
3. Los reglamentaciones y organismos competentes para cada vía los siguientes:

- a. En la red viaria autonómica la Consejería competente y la normativa vigente.
- b. En las vías municipales el Ayuntamiento, regulando las vías de acuerdo a las presentes ordenanzas y a las complementarias que con posterioridad pudiera aprobar.
- c. En los itinerarios peatonales se estará al régimen que se establece en la normativa, especialmente la de accesibilidad.

4. Cualquier autorización de uso, instalación u obra sobre la red viaria conlleva implícitamente para el autorizado la obligación de devolver las condiciones de la vía a su estado inicial tras la finalización de éstas o del plazo concedido, asumiendo los costes a su cargo y en plazo no superior al técnicamente imprescindible para la estricta ejecución de las obras necesarias a tal fin.

5. Asimismo, el uso indebido de la red viaria generará la misma obligación del punto anterior para el causante en lo relativo a la reversión, por la cuantía del deterioro causado y sin perjuicio de posibles sanciones.

Artículo 202.- Condiciones particulares del viario autonómico

1. Las determinaciones contenidas en este capítulo no son exigibles a las carreteras estatales y autonómicas.

2. Cualquier actuación estará a lo dispuesto en la normativa y reglamentación sectorial vigente, parcialmente recogida en el título de normas de protección de las presentes ordenanzas.

Artículo 203.- Condiciones particulares de los viales municipales urbanos

1. En el caso del viario municipal que discurre sobre suelo urbano consolidado se cumplirán las siguientes determinaciones:

- a. La pavimentación será a base de aglomerados, de baldosa o de adoquín, según las zonas y las consideraciones de los servicios técnicos municipales
- b. En general, las calles tradicionales no poseerán aceras segregadas de la calzada.
- c. La circulación será preferentemente en un solo sentido y la preferencia de tránsito será peatonal.

d. En todo el viario urbano (excluyendo los tramos de carreteras autonómicas) se recomienda que la velocidad máxima de los vehículos quede limitada a un máximo de 20 km/h, salvo para vehículos de emergencia y resto de supuestos eximidos.

2. El viario urbano de nueva creación incluido en suelo urbano no consolidado y urbanizable queda regulado según las determinaciones siguientes:

- a. Poseerá plataforma segregada, con aceras a desnivel, salvo que por las características de la zona se justifique la mejor

MIÉRCOLES, 28 DE AGOSTO DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 38

conveniencia de un pavimento continuo unitario semejante al existente en zonas consolidadas próximas.

- b. El ancho mínimo de los carriles será:
 - En calles de un único sentido 3 ml.
 - En calles de un único que den acceso a plazas de aparcamiento oblicuas o en batería 4 ml.
 - En calles de doble sentido 6 ml.
- c. La velocidad de diseño será de 30 km/h
- d. Incorporará señalización horizontal y vertical
- e. Incluirá arbolado sin frutos en las aceras, papeleras, alumbrado público, así como zonas estanciales en los posibles sobre anchos que pudieren generarse.
- f. Dispondrán de iluminación artificial que asegure un nivel medio de 20 lux y mínimo de 15 lux.
- g. Se reservarán los espacios necesarios para ubicar los contenedores de basura necesarios para una eficaz recogida selectiva.
- h. Se deberá cumplir la normativa en vigor de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas y de la comunicación, en particular las calles se deberán diseñar con 1,80 metros de acera libre de obstáculos y con pendiente inferior al 6%.

Artículo 204.- Condiciones particulares de los viales municipales rurales

1. Se destinarán exclusivamente al uso de tránsito de vehículos, personas y animales.
2. La sección existente de dominio público no podrá ser invadida en modo alguno y por ninguna causa por los propietarios colindantes.
3. Las especies arbóreas de borde de dichas vías se considerarán de especial protección, por lo que su tala deberá contar con la preceptiva licencia municipal.
4. Los propietarios colindantes en el supuesto de cierre o vallado de propiedades, lo harán sobre las líneas de edificación señaladas en la documentación gráfica, sin perjuicio del dominio sobre los suelos entre dicha línea y la de borde de calzada.
5. Los propietarios de bienes colindantes están obligados al mantenimiento en las debidas condiciones de ornato e higiene de la franja de terreno entre borde de calzada y la línea de edificación, y en

especial al retorno a las citadas condiciones si vulneran este proyecto.

Artículo 205.- Condiciones generales del aparcamiento

1. Los aparcamientos en superficie o bajo rasante deberán cumplir las siguientes dimensiones mínimas:

- a. Normal (turismos):
 - 2,20 x 5,00 metros, si son en línea o (individuales)
 - 2,50 x 5,00 metros si son en batería
 - b. Accesibles: según dimensiones del Código Técnico de la Edificación y la Orden VIV/561/2010, incluyendo las zonas de aproximación y transferencia cuando proceda.
 - c. Motos: 1,25 x 2,50, libre, no cuenta a efectos del cumplimiento de estándares de aparcamiento.
 - d. Plaza de vehículos de transporte ligero: 2,50 x 6,00.
 - e. Plaza de camiones: 4,00 x 12,00.
2. La dotación de las plazas de aparcamiento reservadas para personas con movilidad reducida se localizará cerca de las entradas accesibles a los edificios y lugares públicos, adecuadamente señalizada y con rebaje de aceras, con objeto de reducir la longitud de los recorridos de las personas con discapacidad.
3. En las zonas de aparcamiento públicas se procurará el ajardinamiento de al menos 1,25 m² por cada plaza en superficie.
4. En garajes comunitarios se cumplirán además las siguientes condiciones:
- a. Se dispondrá de al menos un acceso peatonal diferenciado, de dimensión mínima 1,20 metros.
 - b. Se diferenciará el acceso y la salida de los vehículos, con un ancho mínimo de 3,00 metros cada uno.
 - c. La pendiente máxima de las calles de circulación será del 6%, salvo en las rampas de comunicación entre plantas y los accesos, que podrán llegar al 12%.
 - d. La iluminación artificial tendrá un nivel mínimo de 7 lux.

Artículo 206.- Soluciones para la dotación de aparcamiento

1. La dotación de aparcamiento en espacios privados deberá hacerse mediante alguna de las soluciones siguientes:

MIÉRCOLES, 28 DE AGOSTO DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 38

directo de la actividad, del personal y de los usuarios, así como las edificaciones de uso comercial.

2. Las gasolineras y estaciones de servicios podrán implantarse:

- a. En viario público o espacios libres anexos a viario, previa la correspondiente concesión administrativa.
- b. En parcelas privadas, cuyas condiciones pormenorizadas de ordenación así lo permitan.

3. Las gasolineras estarán sujetas a las siguientes condiciones de uso:

- a. No podrán implantarse en el interior de ningún edificio que contenga otro tipo de uso.
- b. Los surtidores no podrán instalarse en las aceras.

4. Podrán disponer de una edificación cerrada de no más de seis (6) metros cuadrados de superficie, una planta y tres (3) metros de altura destinada exclusivamente a funciones de oficina, taquilla, aseo y protección frente a la intemperie del personal empleado.

5. 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 diez (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.

6. Las estaciones de servicio, en lo referente a las funciones e instalaciones de distribución por combustible, se ajustarán a lo dispuesto para gasolineras.

7. Las condiciones de circulación de vehículos en el interior de la superficie destinada a ello será como mínimo:

- a. Radio mínimo de diez (10) metros y carril de tres (3) metros para vehículos ligeros.
- b. Radio mínimo de veinte (20) metros y carril de tres con cincuenta (3,50) metros para camiones, autobuses y vehículos pesados.

8. Las superficies destinadas a abastecimiento podrán ser cubiertas con marquesinas que:

- a. Cumplan las reglas de colindancia fijadas en el planeamiento.

a. En un espacio libre de edificación.

b. En un espacio edificado que se denominará garaje. En las edificaciones colectivas deberán disponerse en sótano al menos la totalidad de las plazas que sean obligatorias por razones de ordenanza.

c. No se permiten garajes individuales o similares en edificación colectiva con acceso directo desde la vía pública. Se entenderá por garaje individual aquel que tenga una capacidad igual o menor de tres plazas.

d. En edificaciones unifamiliares adosadas, los aparcamientos se resolverán en sótano o planta baja edificada. Dispondrán de un único vado de acceso al viario público por cada tres viviendas o fracción.

2. Las plazas que se establecen como obligatorias, como dotación que son de los locales y/o viviendas, se considerarán inseparables de éstos, por lo que obligatoriamente se deberán vincular a cada elemento (vivienda, oficina o local comercial), y así deberá figurar en la correspondiente licencia municipal.

CAPÍTULO IX.- USOS AL SERVICIO DEL AUTOMÓVIL

Artículo 207.- Definición

Se entienden por usos al servicio del automóvil:

a. Las gasolineras: conjunto de depósitos e instalaciones mecánicas y/o de distribución precisas para el abastecimiento y/o venta de combustible para vehículos a motor).

b. Y las estaciones de servicio: aquellas gasolineras que disponen además de superficie construida adicional destinada a funciones de restauración, comercio o taller y todas las instalaciones complementarias necesarias, como almacenes, comercio, etc.

Artículo 208.- Condiciones generales para gasolineras y estaciones de servicio

1. Se define como el conjunto de depósitos e instalaciones mecánicas y/o de distribución precisas para el abastecimiento y/o venta de combustible a los vehículos de tracción mecánica. La estación de servicio estará equipada de edificaciones para el servicio

MIÉRCOLES, 28 DE AGOSTO DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 38

b. Se sitúen retranqueadas más de dos (2) metros de la alineación de manzana o tres (3) metros de alineación obligatoria de fachada si está señalada.

9. Las superficies construidas destinadas a servicios a las personas y a los vehículos tendrán las siguientes limitaciones:

a. Si se ubican fuera de viario o espacio público anexo, la superficie total se ajustará a las condiciones particulares y/o de uso que fueran aplicables a la parcela en que se ubiquen.

b. Si se ubicasen en viario o espacios públicos anexos, dichas construcciones no ocuparán más de doscientos (200) metros cuadrados, y su altura no excederá una planta o cinco (5) metros de cornisa.

c. Cumplirán las condiciones generales de uso propias de los tipos de función a que se destinen.

d. En todo caso, dispondrán de, al menos, dos aseos de uso público, diferenciados por sexo.

10. La autorización de estaciones de servicio fuera de los tramos urbanos corresponde a la Consejería Obras Públicas y Vivienda, según el artículo 25.3 de la Ley 5/96.

11. 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.

CAPÍTULO X.- USOS DE INTERÉS PÚBLICO

Artículo 209.- Condiciones generales de los usos de interés público

1. Se sujetarán a lo dispuesto en la normativa que resulte de aplicación, salvo las limitaciones establecidas en el régimen para cada categoría de suelo rústico.

2. La instalación de antenas, repetidores u otras instalaciones de telecomunicación, radiodifusión o ayudas a la navegación aérea o instalaciones de energías renovables, se realizará con sujeción a su legislación específica y aplicando la tecnología y técnicas constructivas más respetuosas con el entorno, adoptando técnicas de mimetización que integren las antenas y los equipos en el entorno paisajístico. Las autorizaciones para la implantación de estas

instalaciones se otorgarán con el condicionante expreso de que deberán trasladarse a costa de sus titulares en el supuesto de que se establezcan con posterioridad espacios de ubicación preferente para las mismas.

3. Previamente a la implantación de usos de interés público de cualquier clase deberá elaborarse un estudio de las consecuencias de su implantación en el medio natural, siempre que no resulte exigible para las mismas la realización de una Evaluación, Estimación o Informe de Impacto o Sostenibilidad Ambiental con arreglo a lo previsto en la legislación protectora del medio ambiente.

4. Las posibles ampliaciones de usos existentes se regularán por las condiciones anteriores.

CAPÍTULO XI.- USOS GANADEROS

Artículo 210.- Definición

Comprende todas aquellas instalaciones vinculadas a la cría y explotación de ganado y animales de granja considerando dos situaciones básicas:

a. Ganadería extensiva, es aquella que sustenta la alimentación del ganado en régimen de pastoreo, sin perjuicio de aportes ocasionales de piensos, y siempre que cumpla también las siguientes condiciones:

- Estar vinculada a la explotación del suelo.
- Disponer de una superficie de 4.000 m²s de finca.
- Disponer de más de 10 m² de establo o recinto por unidad ganadera.

b. Ganadería intensiva. Los restantes casos.

Artículo 211.- Condiciones generales

1. Las nuevas instalaciones para estos usos (establos/estabulaciones) deberán de mantener una distancia igual o superior a 200 metros a las viviendas colindantes y/o núcleos urbanos.

2. Las instalaciones existentes que no cumplan la condición anterior no serán consideradas fuera de ordenación, pero no se admitirán obras de ampliación.

MIÉRCOLES, 28 DE AGOSTO DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 38

3. Las instalaciones no podrán verter las aguas residuales a los cauces, ni a la red general, de existir, sin autorización previa y cumplimiento de las condiciones que procedan.

4. Las actividades agropecuarias dispondrán, en su caso, de instalaciones para la recogida, conservación y manipulación de los residuos de la explotación que aseguren la no contaminación del suelo y eviten su acceso a los cursos de agua, caminos y vías públicas por filtración, escorrentía, deslizamiento, etc.

5. No se permitirá la acumulación de sustancias, como estercoleros, que produzcan olores en valores perceptibles al exterior fuera de la finca. El Ayuntamiento podrá regular, en su caso, mediante las correspondientes Ordenanzas los parámetros ambientales que serán de aplicación en estos casos.

6. No podrán almacenarse materiales que supongan riesgo alto de ignición o calificados como nocivos, insalubres o explosivos, a menos de 1000 metros del núcleo de población más cercano, salvo que por los medios técnicos correctores utilizados se eliminen o reduzcan las causas justificativas de su alejamiento.

Artículo 212.- Condiciones de edificación

1. Las nuevas construcciones e instalaciones para estos usos serán autorizables en suelo rústico de protección ordinaria y, en caso de ganaderías extensivas, también en los de especial protección agropecuaria, paisajística y ecológica.

2. Las condiciones serán las siguientes:

- a. La parcela mínima será de 4000 m².
- b. La ocupación máxima de la edificación será del 40%.
- c. La edificación será de una sola planta, y la altura máxima de coronación no superará los 7 metros.
- d. La edificabilidad será del 0,25 m²c/m²s , con un máximo de 1000 m²c.
- e. La separación a linderos será igual o superior a 10 metros, sin perjuicio de otras servidumbres y afecciones.

MIÉRCOLES, 28 DE AGOSTO DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 38

TÍTULO VI.- CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

CAPÍTULO I.- DEFINICIONES

Sección 1.- Relativas a las parcelas

Artículo 213.- Solar

1. Tendrán la consideración de solar aquellas parcelas de suelo urbano o urbanizable aptas para la edificación, en cumplimiento de las condiciones establecidas por la legislación urbanística y las presentes ordenanzas, especialmente en lo relativo a la dotación de servicios básicos y acceso rodado.
2. Asimismo, podrán ostentar la condición de solar aquellas parcelas en las que, aun careciendo de alguno o varios de los requisitos de dotación, se garantice la ejecución simultánea de la edificación y de los servicios de urbanización carentes.
3. Las condiciones mínimas que deben cumplir una parcela o terrenos para obtener la condición de solar son las siguientes:

- a. En parcelas de suelo urbano consolidado
 - Cumplir los requerimientos legales.
 - Cumplir con las determinaciones y obligaciones del presente Plan General.
- b. En parcelas de suelo urbano no consolidado y urbanizable incluidas en ámbitos de actuación se deberán cumplir además los siguientes requisitos:
 - Haber cumplido previamente los trámites del sistema de actuación correspondiente a la unidad de ordenación y gestión en la que se incluya.
 - Haber aprobado los instrumentos de ordenación y gestión que procedan y siempre el proyecto de reparcelación.
 - Haber formalizado a favor del Ayuntamiento, en caso de ser precisas, la totalidad de las cesiones obligatorias y gratuitas libres de cargas, gravámenes y ocupantes, de los terrenos que están al servicio de la unidad de actuación.

Artículo 214.- Parcela

1. Es la porción de terreno que constituye una unidad física y predial reconocible y deslindada, que cumple los requisitos para ser inscrita como finca en el Registro de la Propiedad.
2. Las parcelas constituyen el soporte físico de los usos y edificaciones, que estarán condicionados a la clasificación y calificación asignadas por el Plan General.
3. Las referencias a parcelas empleadas en este plan no tienen valor catastral ni de registro de propiedad, sin perjuicio de que las delimitaciones gráficas de la cartografía sean coincidentes con los lindes parcelarios.

Artículo 215.- Superficies de parcela

1. A los efectos de la gestión y ordenación urbanística, se diferencian tres superficies de parcela:
 - a. Parcela bruta: es aquella cuya superficie se corresponde con el área comprendida dentro del perímetro definido por los linderos de la parcela según medición real.
 - b. Parcela neta: es aquella cuya superficie se corresponde con el área comprendida dentro del perímetro definido por los linderos de la parcela una vez deducidas las superficies correspondientes a viario y cesiones obligatorias que no puedan ser nunca privatizables.
 - c. Parcela ocupable u ocupación: Es aquella superficie sobre la que deben asentarse las edificaciones en cada parcela. Deberá cumplir todas y cada una de las condiciones que sobre retranqueos, porcentaje de ocupación, fondo máximo edificable, separación a otras edificaciones, etc., se señalen en la Ordenanza correspondiente. El resto de parcela constituye el denominado espacio libre de parcela.

Artículo 216.- Parcela mínima e indivisible

1. La parcela mínima debe entenderse como la unidad de parcelación de menor tamaño que posibilita su edificación.
2. Las parcelas cuyas dimensiones sean menores a las determinadas como mínimas en el planeamiento en aplicación de la ordenanza de zona que corresponda no serán edificables, salvo en los siguientes supuestos:
 - a. Se adquirieran simultáneamente por los propietarios terrenos colindantes que sumen una superficie igual o superior a la

MIÉRCOLES, 28 DE AGOSTO DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 38

mínima exigida, y siempre que se acredite la agrupación de dichos terrenos mediante la correspondiente inscripción en el registro.

- b. La edificación que pretenda construirse cumpla los restantes parámetros definidos por la ordenanza de edificación y siempre que en ésta se permita expresamente esta exención.
- c. Los Servicios Técnicos Municipales estimen positivamente la solicitud de exención basándose de forma justificada en circunstancias urbanísticas singulares o de interés general.
3. Tendrán la condición de parcelas indivisibles las que tengan unas dimensiones menores al doble de la superficie de parcela mínima determinada, salvo que el exceso sobre dicho mínimo pueda segregarse para otras finalidades, sea preciso segregar para cumplir con deberes urbanísticos o la parcela sea objeto de dos calificaciones diferentes.

Artículo 217.- Segregación de parcelas parcialmente edificadas

La segregación de parcelas en que existan edificaciones deberá hacerse con indicación de la parte de edificabilidad que le corresponda según el planeamiento y la ya consumida por construcciones. Si la totalidad de la edificabilidad estuviera agotada, será imposible su segregación.

Artículo 218.- Linderos

1. Se entiende por linderos las líneas que definen los límites de una parcela separándola de sus colindantes, pudiendo ser de dos tipos:

- a. Linderos frontal (o alineación exterior): aquel que define el límite de la parcela con el viario o espacios libres públicos.
 - b. Linderos lateral: aquel o aquellos que definen el límite de la parcela con el resto de parcelas colindantes o, en su caso, de viario público.
2. En el caso de linderos junto a viario de similar jerarquía se entenderá por frente de parcela el de mayor longitud.

Artículo 219.- Frente y fondo de parcela

1. El frente de parcela es la longitud del lindero en contacto con viario o espacio libre público, tomando como referencia la menor distancia entre ambos extremos.

2. Se entiende por fondo de parcela la distancia máxima posible entre su frente y cualquier otro punto de la parcela, medida en perpendicular al frente de anterior.

Artículo 220.- Alineaciones y rasantes

1. Se entiende por alineaciones las líneas que definen las condiciones de trazado de las edificaciones o cierres de parcelas resultantes, bien por la aplicación de los parámetros y retanqueos obligados, bien por estar expresamente señaladas gráficamente.

2. Se establecen los siguientes tipos de alineaciones:

- a. Alineación exterior o de parcela: es la línea que separa los suelos destinados a viario o a espacios libres públicos de los destinados a otro uso.
- b. Alineación interior o de la edificación (fachada): es la línea que separa las superficies edificables de las libres dentro de una parcela.
- c. Alineación de cerramiento o cierre exterior: establece la línea por la que deben discurrir los vallados, cercas, verjas y otros elementos de cerramiento de una propiedad respecto al espacio público.

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

- a. Oficiales: son los perfiles longitudinales del viario y espacios libres públicos definidos por el planeamiento en la cartografía y en los documentos oficiales vigentes.
- b. Actuales: son los perfiles longitudinales del viario existente que, mientras no se produzca modificación alguna, coinciden con las rasantes oficiales.
- c. Naturales: son las referencias altimétricas de la superficie de los terrenos no alterados por ningún tipo de modificación.
- d. Teóricas: son las referencias de altura de la superficie de una parcela resultante de la unión de las alineaciones exteriores opuestas de manzana o, en su caso, de las alineaciones exteriores con las interiores vinculantes mediante superficies regladas.

- e. De proyecto: son las alturas asignadas por un proyecto al espacio libre de parcela y, en el caso de edificaciones, la definida por el encuentro entre las líneas exteriores de la edificación y la rasante del terreno, natural o modificada según las condiciones del apartado siguiente.

Sección 2.- Relativas a la edificación

Artículo 221.- Formas, volumen y dimensiones

1. Se definen, con carácter general, las siguientes referencias respecto a la edificación:

- a. Cerramiento: cierre situado sobre los linderos que delimitan una parcela.
- b. Plano de fachada: plano vertical situado por encima del terreno que separa el espacio edificado del no edificado, incluyendo en su interior todos los elementos del alzado del edificio, a excepción de los cuerpos volados abiertos y salientes permitidos.
- c. Línea de edificación: Es la intersección del plano de fachada de la edificación con la rasante del terreno. Podrá definirse según determine la Ordenanza, en relación a las alineaciones y linderos.
- d. Línea de fachada: la proyección sobre el plano horizontal del plano de fachada.
- e. Medianería: plano de fachada lateral contiguo con otra edificación o parcela.
- f. Fondo de la edificación o edificable: distancia máxima horizontal entre las líneas de edificación delantera y trasera de un edificio medida ortogonalmente al lindero frontal.
- g. Longitud edificación: longitud de la fachada más larga del edificio, medida horizontalmente sobre el plano de fachada, con independencia de los entrantes o salientes que existan en la misma.
- h. Plano de cubierta: superficie límite que define la envolvente superior de la edificación exceptuando los elementos permitidos por encima de la cubierta.
- i. Retranqueo: anchura horizontal de la franja de terreno comprendida entre la línea de fachada y la alineación exterior o

cualquiera de los linderos de parcela, medida ortogonalmente a la alineación o lindero de referencia.

2. Respecto a las alineaciones definidas por la normativa aplicable, la edificación podrá situarse en alguna de los siguientes supuestos:

- a. Alineada: cuando la línea de fachada de su parcela sea coincidente con las alineaciones.
 - b. Fuera de línea: cuando la línea de fachada sea exterior a las alineaciones.
 - c. Retranqueada: cuando la línea de fachada sea interior a las alineaciones.
3. Respecto a los linderos de parcela, la edificación podrá situarse en alguno de los siguientes supuestos:
- a. Medianera: cuando la línea de edificación se sitúa sobre el lindero.
 - b. Aislada o exenta: cuando la línea de edificación se separa del lindero de referencia.

Artículo 222.- Alturas

1. La altura de la edificación es la dimensión vertical de la fachada de un edificio medida desde su intersección con la rasante de la vía pública, rasante oficial, o con la resultante del terreno, rasante de proyecto.
2. La altura de la edificación medida en número de plantas es el número de plantas que se sitúan por encima de la rasante, incluso la planta baja y exceptuando la planta bajo cubierta o ático.
3. Dentro de la altura de la edificación se distinguen los siguientes tipos:
 - a. Altura de cornisa o de alero (o máxima): distancia desde la rasante hasta la intersección del plano de fachada con la cara inferior del forjado de techo de la última planta. A estos efectos no se considera la planta bajo cubierta o ático.
 - b. Altura de coronación: distancia desde la rasante hasta la cumbrera más alta del edificio.
 - c. Altura de piso o planta: es la distancia vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.

MIÉRCOLES, 28 DE AGOSTO DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 38

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

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

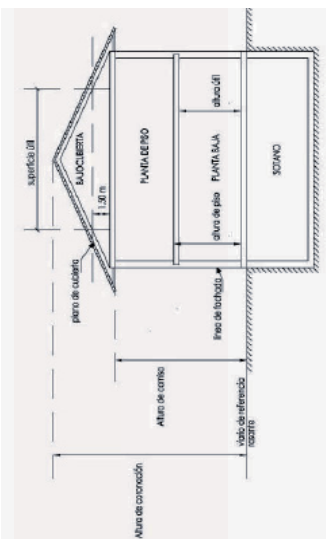
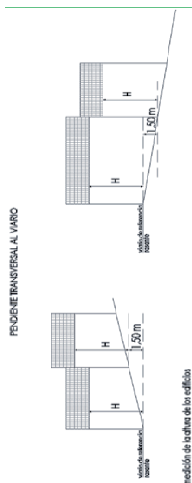


Imagen tomada de las Ordenanzas de las Normas Urbanísticas Regional Decreto 65/2010

Artículo 223.- Criterios para la medición de la altura de los edificios

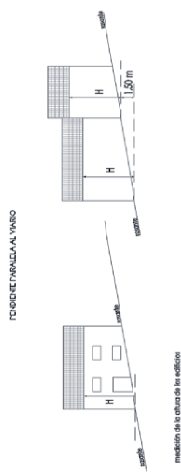
- La altura de la edificación se medirá en cada una de sus fachadas desde la vía pública, rasantes oficiales o desde el terreno, ya sea el natural o modificado según las condiciones establecidas.
- Cuando se trate de edificios situados en terrenos con pendiente transversal al viario principal, la altura de la fachada se medirá desde la rasante correspondiente al viario, debiéndose volver a medir desde cada punto de la misma fachada en el que la pendiente del terreno produzca un desnivel igual a 1,50 metros con respecto al punto de referencia anterior.



medición de la altura de los edificios

Imagen tomada de las Ordenanzas de las Normas Urbanísticas Regional Decreto 65/2010

c. En el caso de edificios situados en terrenos con pendiente en sentido paralelo al viario principal la altura se medirá desde la rasante correspondiente al punto más bajo de la fachada, repitiéndose la medición en cada punto de la misma fachada en el que la diferencia de nivel del viario respecto al punto de referencia anterior sea igual a 1,50 metros, de la siguiente manera:



medición de la altura de los edificios

Imagen tomada de las Ordenanzas de las Normas Urbanísticas Regional Decreto 65/2010

d. Para edificaciones con fachada en esquina a dos viales, la altura se considerará de manera independiente en cada vial con los criterios del apartado anterior, pudiendo trasladarse la altura mayor a la calle de altura menor en una longitud máxima de 10 metros desde el vértice de la esquina.

e. Para edificaciones con fachadas opuestas a dos viales o espacios públicos, la altura se medirá desde la rasante correspondiente a cada una de ellas.

f. En el caso de edificios entre medianerías o situados en entornos de interés, se justificará la adecuación del nuevo

MIÉRCOLES, 28 DE AGOSTO DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 38

edificio, en lo que respecta a alturas de cornisa y cumbre, según lo dispuesto en el apartado 2 del presente artículo.

Artículo 224.- Plantas y vuelos

1. Se distinguen las siguientes plantas:

- a. Sótano: planta bajo rasante con la cara inferior del forjado de su techo situada enteramente por debajo de la rasante aplicable a efectos del cómputo de la altura de la edificación.
- b. Semisótano: planta bajo rasante que, no cumpliendo las condiciones de sótano, tiene la totalidad de la superficie de la cara superior de su forjado de techo por debajo de 1,25 metros medidos en vertical respecto a la rasante aplicable.
- c. Planta baja: planta sobre rasante con la cara superior del forjado de su suelo situada a menos de 1,25 metros medidos en vertical respecto a la rasante aplicable.
- d. Entreplanta: planta sobre rasante situada con el forjado de suelo en una posición intermedia entre los planos de suelo y techo de la planta baja.
- e. Planta de piso: planta sobre rasante situada por encima del forjado de techo de la planta baja.
- f. Planta bajocubierta: planta sobre rasante situada entre la cara superior del forjado de techo de la última planta de piso y la cara inferior de los forjados que constituyen la cubierta del edificio. Se entenderá que existe planta bajo cubierta cuando la solución constructiva permita espacios con una altura libre superior a 1,50 metros.

2. Se distinguen los siguientes vuelos:

- a. Balcón: vuelo no cerrado en ninguno de sus lados que sirve a un solo hueco o pieza habitable de la vivienda y arranca del pavimento prolongándose hacia el exterior en un forjado o bandeja saliente respecto a la fachada. Los cuerpos volados o balcones pueden apoyarse sobre machones conforme a la tipología característica del área.
- b. Balconada: balcón corrido o vuelo no cerrado común a varios huecos que arranca del pavimento de las piezas a las que sirve prolongándose hacia el exterior en un forjado o bandeja saliente respecto a la fachada.

c. Mirador: vuelo cerrado e independiente de la dependencia interior a la que sirve que arranca del pavimento de la misma prolongándose hacia el exterior en un cuerpo de carpintería totalmente acristalado.

d. Galería: mirador corrido o vuelo cerrado común a varios huecos que arranca del pavimento de las piezas a las que sirve prolongándose hacia el exterior en un cuerpo de carpintería totalmente acristalado e independiente de las dependencias.

e. Terraza: superficie no cerrada cubierta formada como consecuencia de un retranqueo de la fachada. La profundidad máxima del entrante no será superior a la altura libre de piso, midiéndose esta dimensión desde la línea de fachada del edificio. Deberá estar abierta en, al menos, uno de sus lados.

f. Solana: superficie no cerrada cubierta formada como consecuencia de una prolongación del forjado de viguetas perpendiculares a la fachada, que se asientan sobre una viga apoyada en los muros laterales, superando las dimensiones máximas establecidas para balcones. La profundidad máxima no será superior a la altura libre de piso, midiéndose esta dimensión desde la línea de fachada del edificio al punto más saliente. Deberá estar abierta en, al menos, uno de sus lados.

g. Azotea: superficie no cerrada ni cubierta formada como consecuencia del retranqueo de las plantas del edificio respecto a las fachadas de las plantas inferiores.

h. Buhardilla: espacio bajo cubierta generalmente amansardado.

i. Casetón: cuerpo dispuesto por encima del faldón de cubierta, al objeto de iluminar y ventilar las dependencias de la planta bajo cubierta. Según su disposición respecto a la alineación de fachada puede presentarse retranqueada o en el plano de fachada.

j. Soportal: espacio cubierto en planta baja y ocupado en las plantas superiores, abierto en toda su longitud a viario o espacio libre, ya sea público o privado.

k. Estragal: soportal enmarcado bajo la solana, donde se suelen almacenar tradicionalmente la leña y los aperos de labranza, en contacto normalmente con una pieza que hace las veces de vestíbulo, en torno a la cual se articula la distribución de la casa y de donde arranca la escalera de subida a la planta superior.

MIÉRCOLES, 28 DE AGOSTO DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 38

Artículo 225.- Patios

1. Se entiende por patio todo espacio no edificado delimitado por fachadas interiores de edificios; también, será considerado como tal cualquier espacio no edificado situado al interior de las alineaciones interiores cuyo perímetro esté rodeado por la edificación en al menos 2/3 partes de su longitud total.
2. Se distinguirán los siguientes tipos:
 - a. Patio de parcela: es aquel que está situado en el interior de la edificación, o en su perímetro si se trata de un patio abierto.
 - b. Patio de manzana: es aquel que tiene definida en el planeamiento su forma y posición en la parcela, para que, junto con los de las parcelas colindantes, forme un espacio libre único para todas ellas.
 - c. Patio inglés: es el patio en fachada por debajo de la rasante oficial de la acera o de la rasante definitiva del terreno.
3. Se consideraran como luces rectas las distancias existentes entre los huecos de iluminación y ventilación de fachada de un edificio y cualquier punto de otro edificio o lindero de la finca. Estas distancias se medirán sobre el eje vertical del hueco, desde el plano de fachada, perpendicularmente al mismo y sobre la proyección horizontal.

Artículo 226.- Separación entre edificaciones y linderos

1. Se entiende por separación entre edificaciones la menor distancia entre las líneas de edificación de edificios situados bien en la misma parcela bien en parcelas colindantes, así como entre edificios situados a ambos lados de un viario.
2. La medición de la separación de edificaciones entre sí o entre edificaciones y sus linderos, cuando venga referida a una proporción sobre la altura de los mismos, se efectuará considerando como punto de medición la altura de cornisa cuando la fachada a considerar presente un faldón de cubierta con pendiente hacia la misma, o la altura de coronación si el edificio presenta un hastial en esa fachada.

Sección 3.- Relativas a la edificabilidad

Artículo 227.- Superficies

1. En relación con la edificabilidad se distinguen los siguientes tipos de superficie:

- a. Construida o edificada: la comprendida dentro de los límites exteriores de cada una de las plantas de la edificación. La suma de las superficies construidas de cada planta constituye la superficie construida total. La unidad se expresa como -m²c-.
- b. Edificable: Se define como la superficie construida, expresada en metros cuadrados, que puede materializarse sobre una parcela o ámbito específico en función de la normativa aplicable. La unidad se expresa como -m²e-.
- c. Útil: Se define como la superficie construida no ocupada por fachadas, tabiques, cerramientos, estructura, conducciones y canalizaciones de sección horizontal superior a 100 centímetros cuadrados u otros elementos materiales análogos, excluyendo también la superficie de suelo cuya altura libre no sea superior a 1,50 metros. La unidad se expresa como -m²u-.
- d. Superficie computable y no computable:
 - Ambas se calculan a partir de la superficie construida.
 - La primera se define como la parte de la superficie construida que se considera a efectos de la determinación de la superficie edificable y que no se incluye en ninguno de los apartados del artículo anterior. Es computable la superficie obtenida al restar a la construida total la no computable.
 - A efectos de las determinación de la primera se incluirán las siguientes superficies construidas:
 - La de todas las plantas sobre rasante.
 - La de bajo cubierta en toda aquellas superficie que tengan una altura libre superior a 1,5 metros.
 - Los semisótanos que no excedan de 1,40 metros por encima de la rasante.
 - Quedarán excluidos del cómputo las siguientes superficies:
 - La superficie construida de sótano y el resto de semisótanos. En general, las construcciones bajo rasante.
 - Los vuelos abiertos (balcones, balconadas, terrazas, azoteas y similares) siempre que la suma no exceda del 10% de la superficie total computable.
 - Los soportales siempre que la suma no exceda del 5% de la superficie total computable.
 - Los patios interiores a la edificación o abiertos a fachada.

reparcelación, será la menor resultante de la aplicación del coeficiente de edificabilidad y de las condiciones correspondientes.

Artículo 229.- Ocupación

1. Porcentaje de superficie de parcela edificable que puede ser ocupada por la edificación en atención a la definición de la superficie ocupable.
2. El coeficiente de ocupación se establece como ocupación máxima; si de la aplicación de otras condiciones resultase una ocupación menor, será este último valor el que deba cumplirse.

CAPÍTULO II.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Sección 1.- Disposiciones generales

Artículo 230.- Ámbito y alcance

1. Se entiende por condiciones generales de la edificación las normas y criterios fundamentales que determinan el modo en que han de ejecutarse materialmente las obras de edificación reguladas por el presente planeamiento.
2. Estas condiciones serán de aplicación en todo el ámbito del Plan General, salvo que en las ordenanzas de zona o en las fichas de ordenación correspondientes de los sectores se establezcan otras más específicas o restrictivas.
3. Estas condiciones tienen carácter complementario en los siguientes casos:
 - a. En el suelo rústico y, en particular, sobre las definiciones y conceptos contemplados en la Ley de Cantabria 2/2001 y en el Decreto 65/2010, por el que se aprueban las Normas Urbanísticas Regionales.
 - b. En aquellos supuestos que exista normativa específica.
4. Sin perjuicio de lo anterior, las presentes condiciones de edificación son de aplicación a todas las actuaciones sujetas a licencia o aprobación municipal.

Artículo 231.- Clases de condiciones

1. Las condiciones aplicables a la edificación se estructuran en los siguientes grupos:

- Los elementos ornamentales de remate de cubierta, siempre que sean abiertos.
- Las superficies de planta de entrecubiertas, sótanos o semisótanos destinadas a sala de maquinaria de ascensores y demás instalaciones comunitarias, así como los trasteros en estas plantas, siempre que no se excedan la proporción de 1 por vivienda, con una superficie de no más del 20% de la misma.
- En las viviendas unifamiliares, la superficie máxima excluida del cómputo como instalaciones se fija en 6 m², debiéndose localizar en sótano y semisótano.
- Las superficies con altura libre inferior a 1,50 metros.

Artículo 228.- Edificabilidad

1. El coeficiente de edificabilidad se define como la relación entre la superficie total edificada y la superficie del terreno, parcela, solar o ámbito de actuación. Se expresa en metros cuadrados construidos (m²c) por metros cuadrados de superficie (m²s).
2. Se distinguen dos formas de expresar la edificabilidad:
 - a. Edificabilidad bruta: Cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie total de un área o unidad de actuación, incluyendo, tanto las parcelas edificables como los suelos que han de quedar libres, y de cesión obligatoria.
 - b. Edificabilidad neta: Cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie edificable y el suelo de la parcela neta.
3. Cuando no se diferencia expresamente entre las anteriores, las referencias a la edificabilidad deberán entenderse como bruta.
4. El coeficiente edificabilidad determina la cantidad de edificación atribuida por el Plan General a un predio de propiedad pública o privada, configurando el contenido cuantitativo máximo de su derecho a edificación a efectos de la distribución de cargas y beneficios ordenada por la Ley del Suelo.
5. La edificabilidad de un terreno podrá estar limitada por el coeficiente de edificabilidad, pero también por las propias condiciones de edificación que deban cumplirse; en general o en función de lo que establezca la ordenanza de cada zona o uso, en cuyo caso, la edificabilidad, a efectos de su valoración o

MIÉRCOLES, 28 DE AGOSTO DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 38

Artículo 233.- Altura útil de plantas

1. Salvo precisión en las ordenanzas de zona o condiciones generales de los usos, la altura útil de plantas será la establecida a continuación.
 - a. La altura útil mínima de plantas, incluso de la planta baja, será de 2,50 metros, permitiéndose una disminución en dicha altura de hasta 2,20 metros, siempre que la superficie con menor altura sea inferior a un veinte por ciento de la estancia.
 - b. En vestíbulos, pasillos, baños, cocinas y trasteros la altura útil mínima será de 2,30 metros.
 - c. Las sótanos y semisótanos, incluidos los garajes bajo rasante, tendrán una altura de piso mínima superior a 2,20 metros.
 - d. En las plantas bajocubierta la superficie con altura inferior a 2,50 metros no podrá exceder de un cuarenta y cinco por ciento del total de la superficie útil.

Artículo 234.- Edificaciones auxiliares.

1. Se entiende por edificaciones auxiliares aquellas situadas en la misma parcela donde exista una edificación a la que complementen, destinadas a usos tales como, garajes, leñera, almacenamiento de aperos de labranza u otros de similares características.
2. Dichas edificaciones deberán cumplir con lo establecido en las correspondiente ordenanza de zona, y en su defecto, las siguientes:
 - a. Deberá cumplir los retranqueos y alineaciones exigibles a la edificación principal.
 - b. La superficie construida máxima no superará los 12 metros cuadrados.
 - c. La altura máxima de alero será de 2,10 metros y la de coronación de 2,50 metros.
 - d. El número de aguadas será par, salvo que se sitúen adosadas a un muro ya existente.
 - e. La pendiente de la cubierta debe ajustarse a la normativa establecida para la edificación principal.
 - f. No contará con instalaciones, excepto de suministro eléctrico.

- a. Condiciones constructivas: relativas a las plantas, la forma, la disposición de las mismas y la forma de la cubierta, las posibles edificaciones auxiliares y los restantes elementos que definen la configuración del edificio.

- b. Condiciones de colindancia: relaciones y distancias entre edificaciones
- c. Condiciones estéticas y de integración
- d. Condiciones de las instalaciones.
- e. Condiciones de seguridad
- f. Condiciones de higiénicas y de calidad
- g. Condiciones de accesibilidad y supresión de barreras
2. Las obras de reestructuración y/o rehabilitación que tuviesen que realizarse sobre edificios catalogados o que tengan unas características muy singulares debido a su uso, podrán quedar exentas del cumplimiento estricto de las presentes condiciones de edificación, en los términos y con las limitaciones que establezcan los Servicios Técnicos Municipales.
3. Las edificaciones sometidas a algún régimen de protección pública se regirán por su normativa específica.
4. En el caso de las edificaciones que se pretendan realizar sobre suelo rústico, prevalecerán las condiciones específicas sobre las indicadas a continuación, que tendrán carácter supletorio o subsidiario.

Sección 2.- Condiciones de constructivas**Artículo 232.- Altura de la edificación**

1. Será la señalada en las Ordenanzas de Zona y, en su caso, en las Condiciones de Uso.
2. En las calles o terrenos en pendiente, se admite una tolerancia máxima de 1,40 m en una de las fachadas sobre las alturas señaladas como máximas.

MIÉRCOLES, 28 DE AGOSTO DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 38

- g. Carecerá de cimentación, permitiéndose una placa de asiento de hormigón de 20 centímetros de espesor.
- h. Podrá contar con hueco para la ventilación, pero no con ventanas.

Sección 3.- Condiciones de colindancia

Artículo 235.- Separación entre edificaciones

1. La separación entre edificios de una misma parcela será como mínimo de 6 metros, salvo determinación distinta dispuesta en la correspondiente ordenanza de zona.
2. Cuando exista un acceso peatonal entre los edificios la separación de dichos edificios será como mínimo de 3 m. al borde exterior de dicho acceso.

Artículo 236.- Reglas generales de colindancia

1. Cuando en la medianera o en la edificación 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 desde el plan general las siguientes:

- a. La separación o distancia al lindero o fachada que genera la servidumbre de luces y vistas será igual o superior a la mitad de la altura de coronación de la nueva edificación, y como mínimo de 3 metros.
- b. En el caso de situaciones de medianería que se resuelvan mediante patios, éstos se ajustarán a los siguientes parámetros:
 - Tendrán una luz recta exigible del 20% de la altura del nuevo edificio
 - Será inscribible una circunferencia en el plano horizontal y en todos los puntos de un mínimo de 3 m de diámetro.
2. Las nuevas edificaciones podrán situarse en posición medianera a linderos laterales siempre que el plan general lo permita y cuando concurra al menos una de las siguientes condiciones:

- a. La edificación colindante fuese ya medianera, y no estuviese constituida servidumbre legas de luces y vistas.

- b. Exista acuerdo expreso con el propietario de la parcela o edificación colindante, extendida mediante escritura pública e inscribiéndola como servidumbre de ambas en el registro de la propiedad; servidumbre que no podrá cancelarse en tanto subsista cualquiera de los dos edificios.

3. Cuando en las parcelas colindantes hubiera ya edificaciones, la nueva edificación o ampliación deberá ajustarse a la medianera preexistente, en el número de plantas que sea autorizado, todo ello sin perjuicio de lo indicado en las ordenanzas de zona en cuando a retranqueos, alineaciones de fachada, etc.

4. No se podrá plantar árboles cerca de una predio ajeno sino a la distancia autorizada por las ordenanzas para los cierres o la costumbre del lugar, y en su defecto:

- a. Los arbustos o árboles bajos (inferiores a 2 metros de porte) se retranquearán una distancia mínima de 0,50 metros del lindero.
- b. Las plantaciones de árboles altos (de 2 metros de porte o mayores) se retranquearán una distancia mínima de 2 metros del lindero, siendo obligación del propietario la conservación y poda de tal manera que no invada o ponga en peligro la propiedad del colindante.

5. Si las ramas de algunos árboles se extendieren sobre una heredad, jardines o patios vecinos, tendrá el dueño de éstos derecho a reclamar que se corten en cuanto se extiendan sobre su propiedad, y si fueren las raíces de los árboles vecinos las que se extendiesen en suelo de otro, el dueño del suelo en que se introduzcan podrá cortarlas por sí mismo dentro de su heredad.

6. En una distancia de 2 m. a los linderos no se podrá construir ni instalar elementos como fosas sépticas, depuradoras, pozos, cloacas, acueductos, hornos, fraguas, chimeneas, establos, depósitos de utensilios, depósitos de materia orgánica, depósitos de materias corrosivas, y en general, todos aquellos que puedan considerarse como molestos.

Sección 4.- Condiciones estéticas y de integración

Artículo 237.- Adecuación de las construcciones al paisaje y ambientes urbanos

1. La defensa de la imagen urbana y el fomento de su valoración y mejora estética, tanto en lo que se refiere a los edificios, en conjunto o individualmente, como a las áreas no edificadas, corresponde al

MIÉRCOLES, 28 DE AGOSTO DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 38

- c. Exigencias y criterios complementarios a los del Plan en cuanto a materiales y acabados de las futuras edificaciones, elementos y soluciones de la urbanización y de ajardinamiento, y cuestiones semejantes.
- 7. Con carácter general las edificaciones en suelo rústico, y sin perjuicio de lo establecido para edificios de vivienda se atenderán además de lo dispuesto en esta sección a las condiciones expresadas en los artículos 63 a 69 de las Normas Urbanísticas Regionales de Cantabria aprobadas por Decreto 65/2010 de 25 de mayo.

Artículo 238.- Tratamiento de fachadas

- 1. Tanto los materiales de fachada como los de cubierta mantendrán unas normas coherentes de composición (textura, color, tipo de material, etc.) en relación con la arquitectura tradicional y con su propio carácter dentro del proceso constructivo. Se deberá evitar en todo momento las reproducciones miméticas, así como el empleo de materiales y soluciones discordantes.
- 2. Todas las fachadas se diseñarán conforme al ambiente urbano y adecuándose a los materiales y técnicas tradicionales. Todas las fachadas, incluidas las traseras y los patios, se tratarán con la misma dignidad y criterios que si fueran visibles desde la vía pública.
- 3. Las carpinterías serán preferentemente de madera, admitiéndose los lacados en diferentes colores no estridentes, excluyendo el aluminio o similares en su color natural.
- 4. En los edificios no catalogados podrá procederse a la modificación de las características de una fachada de acuerdo con un proyecto adecuado que garantice un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico y su relación con los colindantes.
- 5. Ninguna instalación de refrigeración o acondicionamiento de aire, podrá sobresalir más de treinta (30) centímetros del plano de fachada exterior, ni perjudicar la estética de la misma.

Artículo 239.- Tratamiento de medianerías

- 1. Las medianerías que en virtud de las determinaciones del planeamiento queden permanentemente al descubierto tendrán un tratamiento equivalente al de las fachadas. Las que queden temporalmente al descubierto se recubrirán con materiales que garanticen el aislamiento del edificio, y tengan una apariencia digna.

Ayuntamiento, por lo que cualquier actuación que pudiera afectar a la percepción de los distintos núcleos de población deberá ajustarse al criterio que, al respecto, se mantenga.

- 2. 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 se encuentren y el efecto de su imagen sobre el paisaje, el espacio público y/o la edificación preexistente
- 3. Con carácter general se prohíbe en todo el término municipal la instalación de construcciones prefabricadas, caravanas, etc. que por su tipología, sistema constructivo y materiales no se reconozcan como propias del entorno.
- 4. A las obras o instalaciones en fachada que desvirtúen o empeoren el aspecto exterior del edificio, sean estéticamente inadecuadas al entorno o causen impacto negativo en el paisaje, se les podrá exigir:

- a. La utilización de coloraciones exteriores adecuadas al entorno, en tonos apagados o claros mates.
- b. Implantación sistemática de barreras visuales de vegetación a base de especies autóctonas.
- c. Pantallas acústicas para atenuación del ruido producido por cualquier actividad, en los casos en que se requiera.
- 5. El proyecto de edificios y composición de fachadas es libre, dentro de las condiciones establecidas por estas normas. No obstante, el órgano competente para su concesión, tras el oportuno informe técnico razonado, podrá denegar la licencia a aquellas intervenciones que motivadamente pueda entenderse que incumplen con los principios de esta sección.
- 6. En los sectores de actuación, y a través de los oportunos Planes Parciales, se tenderá a la consecución de unidades coherentes con la morfología y tipología urbanas en las que se integren, justificándose la solución adoptada según tres aspectos:

- a. Conexión con el tejido viario circundante.
- b. Características formales y arquitectónicas de los edificios, incluyendo la disposición y orientación de los mismos en lo que respecta a su percepción visual desde las vías perimetrales, los accesos y los puntos más frecuentes e importantes de contemplación.

5. En el caso de que se trate de reparaciones parciales o intervenciones puntuales en cubierta se respetará el tipo de material preexistente de la cubierta que se repara o modifica.

Artículo 241.- Elementos y cuerpos voladizos

1. Los aleros y cornisas podrán sobresalir como máximo 1,20 metros.
2. Los balcones, miradores y similares podrán sobresalir como máximo un 1 metro de la alineación de fachada.
3. Los balcones y cuerpos voladizos mantendrán una altura libre de 3,00 metros sobre la rasante en el punto más desfavorable posible. Cuando la acera esté más deprimida que la calzada, la altura libre se tomará desde la calzada.
4. En nuevas construcciones de edificios adosados, agrupados o entre medianerías, la distancia de un cuerpo volado al edificio colindante no podrá ser inferior a un (2) metros.
5. No se autorizará en ningún caso la construcción de marquesinas, ni miradores, salvo que se justifique su conveniencia y adecuada integración urbana.

Artículo 242.- El espacio bajo-cubierta

1. En edificios de uso dominante residencial, el espacio bajo cubierta podrá destinarse a uso residencial; vinculado al de la planta inferior o de forma independiente.
2. En edificios de uso dominante no residencial, el espacio bajo cubierta podrá destinarse a cualquiera de los usos permitidos y compatibles conforme a la Ordenanza de Zona asignada.
3. Cuando el espacio bajo cubierta se destine en todo o en parte a trasteros o instalaciones, no podrá tener otra iluminación o ventilación que ventanas enrasadas a cubierta.

Artículo 243.- Buhardillas, casetones y terrazas

1. El espacio bajo cubierta podrá ser aprovechable por medio de la apertura o presencia de huecos en la cubierta que no tendrán más de 1,20 metros cuadrados de superficie.
2. Con carácter general, podrán construirse buhardillas o soluciones constructivas semejantes, siempre que no estén expresamente prohibidas en las ordenanzas de zonas y se cumplan los siguientes requisitos:

2. 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.

3. 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. Asimismo, 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.

4. El Ayuntamiento podrá imponer el adecentamiento de las medianerías permanentes visibles desde espacios públicos, a cuyo efecto podrá imponer los materiales y soluciones más acordes con la escena urbana y características del lugar.

Artículo 240.- Tratamiento de las cubiertas

1. Los faldones de cubierta tendrán una pendiente mínima del 30% y máxima del 60%, quedando expresamente prohibidas las cubiertas planas, salvo en el caso de construcciones no residenciales, y debiendo justificarse la conveniencia en el proyecto correspondiente.
2. Las cubiertas se culminarán con materiales que, además de garantizar condiciones adecuadas de estanqueidad y conservación, ofrezcan una apariencia digna desde el viario, espacios públicos y/o edificación colindante..
3. Únicamente se permitirá como material de cobertura en edificaciones de uso dominante residencial, los cerámicos (del tipo teja árabe) curvos, planos o mixtos en su color natural, prohibiéndose expresamente el uso de placas de fibrocemento lisas u onduladas, pizarras, losetas asfálticas, cubiertas ligeras de chapas galvanizadas o esmaltadas, etc. Todo lo anterior sin perjuicio de que las instalaciones técnicas (placas solares, antenas, etc.), tengan cabida en el plano de la cubierta.
4. No se autorizarán las construcciones cuya cubierta pueda producir reflejos del sol, tengan brillo metálico o cuyos materiales presenten un color o textura que suponga una ruptura del tono dominante en el resto de las edificaciones.

MIÉRCOLES, 28 DE AGOSTO DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 38

Artículo 244.- Construcciones por encima de la altura máxima

1. Por encima de la altura máxima de la edificación sólo se podrán admitir las siguientes construcciones e instalaciones, sujetas a las condiciones generales de edificación:

- a. Las vertientes de cubierta y los remates de cajas de escaleras, ascensores y otras instalaciones, que en ningún caso rebasarán los planos con inclinación de 45 grados apoyados a un metro de los bordes exteriores (excepto los vuelos abiertos) del forjado correspondiente a la altura máxima de la edificación, ni sobrepasarán una altura máxima de 5 ml sobre la máxima de la edificación, excepto la prolongación de la cubierta hasta la cobertura del alero.
- b. Antepechos en línea de fachada, barandillas, remates ornamentales, que no podrán rebasar en, más de uno cuarenta (1,40) metros sobre la altura de cornisa, salvo con ornamentos aislados o elementos de cerrajería.
- c. Buhardillas y similares, conforme lo señalado en el artículo anterior.
- d. Los paneles de captación de energía solar y algunas otras pequeñas instalaciones como depósitos de expansión de calefacción, bomba de calor, etc., contruidos sin que desfiguren el equilibrio estético de la propia construcción, ni supongan un elemento distorsionante del ambiente urbano, que deberán incluirse en la envolvente de cubierta siempre que ello sea posible.
- e. Instalaciones de telecomunicaciones.
- f. Las chimeneas de ventilación o evacuación de humos, con las alturas que sean exigibles de acuerdo con la normativa técnica aplicable y el buen hacer constructivo.
- g. Equipos de aire acondicionado –prohibidos en las fachadas– con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen las Normas Tecnológicas de la Edificación y en su defecto el buen hacer constructivo.
- h. Instalaciones técnicas requeridas por los procesos tecnológicos de actividades industriales o afines, sólo en edificios de uso productivo y con sujeción a las condiciones de uso y ordenanza zonal aplicables.

a. Su utilización no será extraña a la tipología edificatoria del núcleo urbano o del entorno en el que se emplace el edificio, y así se justifique en la memoria del proyecto constructivo que se presente. A tal efecto el Ayuntamiento podrá solicitar un estudio de integración paisajística y tipológica, como documentación complementaria al proyecto de edificación, donde aparezcan reflejadas el conjunto de edificaciones existentes en el núcleo y los espacios públicos a los que diera frente la edificación propuesta.

b. Servirán a una única estancia y sea cual sea su posición respecto al plano de fachada:

- No excederán individualmente una longitud de frente superior a 1,50 metros.
- La suma total de la longitud de frentes no podrá exceder del 30% de la longitud de fachada correspondiente.
- La arista superior de los frentes no podrá situarse por encima de 2,00 metros de la línea de cornisa edificada aplicable.
- Los ejes de las buhardillas guardarán relación con los de los huecos de fachada sobre la que se sitúan.

3. Asimismo, se podrán autorizar terrazas en cubierta con las siguientes limitaciones:

- a. Al igual que en el caso anterior, deberá demostrarse que su utilización no es extraña a la tipología edificatoria del núcleo urbano o del entorno en el que se emplace el edificio.
- b. Guardarán un retranqueo mínimo de un metro a la línea exterior definida por el alero, quedando envueltas por la cubierta del edificio en todo el entorno del mismo.
- c. Tendrán unas dimensiones máximas de tres por tres metros.
- d. No se autorizarán barandillas, balaustradas, pérgolas, etc., siendo la protección de terraza el peto formado por el toldón de cubierta, cuya altura desde el pavimento de la terraza no podrá ser inferior a 1 metro.

MIÉRCOLES, 28 DE AGOSTO DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 38

- i. Los elementos ornamentales aislados que no permitan su aprovechamiento posterior.

Artículo 245.- Tratamiento de los cierres (cerramientos)

1. Los cerramientos de fincas se dispondrán cumpliendo con las servidumbres sectoriales que les afecten, así como las alineaciones, retranqueos y dimensiones que se establecen en las ordenanzas y resto de determinaciones del presente Plan.
2. Todo proyecto que suponga parcelación urbanística, y/o edificación no alineada a calle, explicará el diseño y materiales de cerramiento previstos, cuya ejecución estará incluida y será obligatoria en la realización de las obras.
3. En cualquier caso, hasta la máxima altura del cierre, y cumpliendo las condiciones de colindancia que se establecen en el Plan, podrán realizarse libremente plantaciones vegetales de cierre, siendo obligación del propietario la conservación y poda, de tal manera que no se invada la propiedad pública. Las citadas reglas de colindancia podrán incumplirse por mutuo acuerdo, que deberá acreditarse ante el Ayuntamiento.
4. Con independencia de lo expuesto en los puntos anteriores, los cierres de valor patrimonial o artístico existentes se mantendrán y consolidarán, conservándose en todo caso su diseño y traza, con las modificaciones que impongan la apertura de nuevos accesos para servicio de la finca.
5. Con carácter general, los cierres dispondrán de las discontinuidades necesarias para albergar cuantos elementos del mobiliario urbano (bancos, luminarias, contenedores, etc.) sea necesario ubicar en los mismos para dar cumplimiento a las exigencias de los itinerarios peatonales accesibles que se definen con arreglo a la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.
6. En suelo urbano o urbanizable se aplicarán las siguientes concreciones:
 - a. En los cierres que sean sobre linderos a vía pública
 - Solamente se permitirán con material acorde al entorno, como la piedra caliza o arenisca concertada o desconcertada.
 - Su altura no será superior a 2,00 metros de altura medida en cualquier punto de su trazado, siendo la coronación horizontal aún cuando el cierre se disponga en terrenos con pendiente.

- Se permite que en parte de la altura se sustituya el material por seto vegetal, verja metálica o de fundición o madera
 - Excepcionalmente y en terrenos con pendientes superiores al 10% se autorizará una altura máxima en el punto más desfavorable de 2,50 metros.
 - b. En todas las calles y caminos municipales, se guardará una distancia mínima de 3 metros medida al eje del vial, calle o camino.
7. En suelo rústico los cerramientos atenderán a las siguientes limitaciones:
- a. Sólo se permitirán los siguientes materiales: estacado de madera y alambre, mampostería de piedra natural y cierres de seto vivo.
 - b. La altura máxima medida en cualquier punto del cerramiento no podrá exceder de 1,50 metros de altura. Excepcionalmente y en terrenos con pendientes superiores al 10%, se autorizará una altura máxima en el punto más desfavorable de 2,00 metros.
 - c. El cierre vegetal, si no existe acuerdo entre propiedades colindantes deberá retranquearse una distancia mínima de 0,50 metros del lindero, siendo obligación del propietario la conservación y poda de tal manera que no invada la propiedad del colindante ni supere la máxima altura permitida.
 - d. En las zonas donde no exista tradición de cierres, estos deberán ser inapreciables a fin de no romper la armonía del paisaje y de materiales acordes con el entorno.
 - e. Asimismo, sin perjuicio de previsiones más restrictivas contenidas en la legislación sectorial de carreteras, los cerramientos se situarán de tal manera respecto a éstas que la distancia mínima al límite exterior de la calzada, vial o camino sea mínimo de tres metros, debiendo los propietarios ceder gratuitamente al Ayuntamiento. Se excluye de esta previsión la colocación de mojones o postes destinados a delimitar la propiedad rústica, sin impedir el acceso a ella. En cualquier caso, los cierres que afecten a carreteras estatales y autonómicas precisarán de la autorización del Organismo correspondiente, que podrán modificar libremente las condiciones anteriores.

- f. No será de aplicación lo dispuesto en los apartados anteriores para los cerramientos de protección perimetral de repoblaciones forestales, cierres cinegéticos o ganaderos que se realicen en espacios de monte, quedando en estos casos regulados por lo que establezca la legislación y el órgano forestal competentes.
- g. Dentro del ámbito del LIC Río Deva, únicamente se autorizarán, tras la oportuna solicitud ante la Dirección General de Montes, cerramientos que no comprometan la continuidad del corredor ecológico que constituye dicho sistema fluvial, ni causen daño a la fauna.
- Artículo 246.- Tratamiento de los espacios libres**
1. El tratamiento de los espacios libres, tanto públicos como privados, será libre aunque si se encuentran ajardinados deberán mantenerse y conservarse en buen estado sus plantaciones, cualquiera que sea su porte.
 2. Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo, público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente, señalando su situación en los planos topográficos que se aporten. En estos casos se exigirá y se garantizará que durante el transcurso de las obras, se dotará a los troncos del arbolado y hasta una altura mínima de dos (2) metros de un adecuado recubrimiento rígido que impida su lesión o deterioro. En caso de que se deteriorase o eliminase algún ejemplar podrá exigirse garantía para su reposición por otro de la misma especie o similar y de idéntico porte, antes de la concesión de la cédula de habitabilidad o licencia de apertura.
 3. En las franjas de retranqueo obligatorio lindantes con vías públicas, será preceptiva de plantación de especies vegetales, preferentemente arbóreas, independientemente del uso a que se destine la edificación, a menos que la totalidad del retranqueo quede absorbida por el trazado de los espacios para la circulación rodada y accesos al edificio. La plantación deberá de hacerse a menos de un (1) metro de la alineación oficial exterior.
- Artículo 247.- Publicidad exterior**
1. Se regulará mediante ordenanza municipal; acotándose subsidiaria y provisionalmente mediante la presente normativa, cuya alteración no tendrá la consideración de modificación de planeamiento.
2. En general, se prohíbe toda publicidad exterior fuera del suelo urbano consolidado, con las siguientes salvedades:
- a. Carteles o rótulos con la denominación del establecimiento, situados en la propia parcela o en el edificio.
 - b. Carteles indicadores de las actividades que se desarrollen o vayan a desarrollar en un terreno y colocados en el mismo.
 - c. Carteles informativos relativos a servicios útiles para el usuario de la carretera. Estos carteles podrán situarse a una distancia no superior a 1.000 m. del lugar en que se encuentre el servicio anunciado.
3. En suelo urbano consolidado, o que pase a serlo en desarrollo del planeamiento, podrán instalarse anuncios y rótulos en las fachadas de los edificios siempre que cumplan las condiciones fijadas para las distintas posiciones en el resto de este artículo.
4. En planta baja:
- a. En edificios catalogados no se permiten sino letras sueltas sobrepuestas directamente a fachada.
 - b. En el resto de los edificios se permite la implantación de muestras o anuncios paralelos a la fachada y sobrepuestos a ella, así como banderines o anuncios que emerjan de la fachada, con las siguientes condiciones de implantación:
 - Situarse a más de 2,50 metros sobre la rasante de la acera
 - Saliente máximo de las muestras no superior a 0,10 metros.
 - Banderines separados al menos 1,00 metros del borde exterior del encintado de acera y con saliente no superior a 1,00 metros.
5. En plantas de piso de edificios de uso dominante residencial:
- a. En edificios catalogados no se permite la implantación de publicidad exterior.
 - b. En el resto de los edificios se prohíbe la implantación de banderines; las muestras podrán ocupar una franja de 0,70 metros como máximo, adosadas a los antepechos de los huecos, con un grosor máximo de 0,10 metros, independientes para cada hueco y sin reducir la superficie de iluminación de los locales. La implantación de muestras

MIÉRCOLES, 28 DE AGOSTO DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 38

requerirá la previa autorización de la comunidad de propietarios del inmueble.

6. En plantas de piso de edificios de uso dominante productivo, ya sea industrial, comercial o de oficinas:

- a. En edificios catalogados no se permite la implantación de publicidad exterior.
- b. En el resto de los edificios, en la parte correspondiente de fachada, podrán instalarse muestras, no banderines, siempre que no cubran elementos decorativos, o huecos o descompongan la ordenación de la fachada, para cuya comprobación será precisa una representación del frente de la fachada completa.

7. El Ayuntamiento podrá denegar la instalación de aquellos elementos publicitarios que por su contenido, forma, color, o luminosidad sean estéticamente discordantes con el entorno o puedan causar molestias al vecindario.

Sección 5.- Condiciones de las instalaciones

Artículo 248.- Certificación de fin de obra

La dirección facultativa de las obras deberá certificar al final de las mismas el cumplimiento de cuantas prescripciones técnicas se contienen en el presente apartado.

Artículo 249.- Condiciones del suministro de agua e instalaciones de fontanería

1. Todo edificio deberá contar en su interior con servicio de agua corriente potable, con la dotación suficiente para las necesidades propias del uso.
2. Las instalaciones de agua en los edificios cumplirán las condiciones que se deriven del cumplimiento del CTE (DB HS "Salubridad" Sección 4 "Suministro de agua"). Asimismo, se cumplirán las condiciones establecidas en el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios (RITE) de acuerdo a lo prescrito en el CTE (DB HE "Ahorro de energía" Sección 2 "Rendimiento de las instalaciones térmicas"), de manera que su aplicación quedará definida en el proyecto del edificio.
3. En las soluciones constructivas de los elementos que compongan la instalación de fontanería, se resolverá:

- a. La previsión en cada acometida de un espacio para la instalación de un contador. Dicho contador deberá instalarse en las condiciones que estipule el Ayuntamiento al objeto de poder garantizar la lectura de los consumos, así como lo establecido en el CTE-DB-HS-4.
 - b. En edificios de tipo colectivo, naves adosadas, edificaciones en hilera o similares, se empleará preferentemente el sistema de contadores divisionarios, que se alojará en un lugar accesible de uso común del inmueble que dispondrá de un sumidero convenientemente conducido a la red de aguas residuales, con acceso directo e independiente desde una zona de uso común, estando prohibido el sistema de contador general.
 - c. La instalación de los elementos o equipos reguladores de presión, cuando existan, en un local con sumidero convenientemente conducido a la red de aguas residuales.
 - d. El trazado de las conducciones de agua fría y caliente en las condiciones de separación entre ellas, y respecto de las conducciones eléctricas y focos de calor, indicadas en la Normativa vigente de obligatorio cumplimiento, y la posibilidad de la libre dilatación de las canalizaciones, respecto a sí misma y en los encuentros con otros elementos constructivos, así como la protección de los materiales de la instalación, de la agresión ambiental, de otros materiales no compatibles y del agua fría o caliente.
 - e. En las zonas en que no se garantice el suministro de agua a la presión necesaria, se instalarán grupos de presión y depósitos acumuladores que cubran las necesidades de la demanda. Dichos depósitos dispondrán de una válvula que impida que los golpes de ariete producidos por el bombeo se transmitan a la red general de acuerdo con lo establecido en el CTE-DB-HS-4.
4. En el proyecto de la instalación de calefacción deberá buscarse la solución de diseño que conduzca a un mayor ahorro energético, así como a la utilización de energías limpias, justificando el cumplimiento de la normativa aplicable al tipo de instalación; en este sentido, se justificará plenamente el cumplimiento de las prescripciones detalladas en el CTE (DB HE "Ahorro de energía" Sección 1 "Limitación de la demanda de energética" y Sección 2 "Rendimiento de las instalaciones térmicas").
5. En edificios de nueva planta, y en obras de reforma, rehabilitación y renovación, deberá existir instalación de agua caliente en todos los

MIÉRCOLES, 28 DE AGOSTO DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 38

- c. La disposición de una arqueta separadora de fangos, grasas o materiales cuyo vertido no resulta admisible a la red general de saneamiento antes de la arqueta o pozo general de registro, procedentes de garaje o aparcamiento y otras que contengan materias no admisibles.

Artículo 252.- Evacuación de humos

1. En ningún edificio de nueva planta se permitirá instalar la salida libre de humos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, excepto en el caso de salidas de calderas estancias individuales de gas, que cumplirán con lo establecido en el RITE y en el RD 919/2006, de 28 de julio, por el que se aprueba el Reglamento técnico de distribución y utilización de combustibles gaseosos y sus instrucciones técnicas complementarias. Se exceptúan de lo anterior las instalaciones correspondientes a procesos industriales cuyas necesidades específicas así lo requieran siempre que estén situados en edificio de uso exclusivo.
2. Cabrá autorizar la evacuación de humos utilizando los patios comunes del edificio siempre que:
 - a. El conducto o chimenea esté provisto de aislamiento y revestimiento suficientes para evitar que la radiación de calor se transmita a las propiedades contiguas y se cumplan las condiciones de protección frente al ruido del CTE-DB-HR
 - b. El paso y salida de humos no incida en huecos existentes o reduzca sus luces rectas c) no se mermen las condiciones dimensionales mínimas del patio.
3. Los conductos no discurrirán visibles por las fachadas exteriores y se elevarán como mínimo 1 metro por encima de la cumbre más alta situada a menos de 8 metros
4. El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime pertinentes cuando una salida de humos, a su juicio, pueda causar molestias o perjuicios, llegando al empleo preceptivo de purificadores en las salidas de humos de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción y salida de humos y vahos de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes o cafeterías.
5. En cualquier caso, y con la consideración de condiciones mínimas en lo que a condiciones para la evacuación de humos, se cumplirá lo prescrito en el CTE (DB HS "Salubridad" Sección 3 "Calidad del aire interior").

aparatos sanitarios destinados a la higiene y aseo de las personas, así como en los utilizados para la limpieza doméstica, preferentemente con sistemas mezcladores. La producción de agua caliente deberá realizarse en las condiciones que la normativa aplicable establezca, teniendo especial cuidado en el cumplimiento de los valores establecidos para el empleo de energías renovables. En este sentido, se tomarán como valores mínimos los establecidos en el CTE (DB HE "Ahorro de energía" Sección 4 "Contribución solar mínima de agua caliente sanitaria").

Artículo 250.- Desagües de pluviales

1. El desagüe de las bajantes de aguas pluviales se resolverá en el interior de la finca sin que éste ni las arquetas invadan la vía pública y con una única acometida a la red pública de saneamiento específica de pluviales. De no existir red separativa frente al inmueble, deberán conducirse por el vial hasta la red de drenaje del vial más próximo, sin afectar a las parcelas colindantes y en las condiciones que establezcan los Servicios Técnicos Municipales.
2. Se estudiará la posibilidad de utilización de agua de lluvia para usos domésticos que no requieran agua potable: cisternas de inodoros, riego de zonas verdes, etc., de tal forma que se reduzca el consumo de agua potable con la consiguiente disminución del número de metros cúbicos de agua enviados a la depuradora.
3. Las instalaciones de evacuación de aguas pluviales en los edificios cumplirán las condiciones que se deriven del cumplimiento del CTE (DB HS "Salubridad" Sección 5 "Evacuación de aguas").

Artículo 251.- Evacuación de aguas residuales

1. Las instalaciones de saneamiento quedarán definidas por la capacidad de evacuación de aguas sucias en el edificio, de acuerdo con las condiciones que se deriven del cumplimiento del CTE (DB HS "Salubridad" Sección 5 "Evacuación de aguas"), de forma que:
 - a. Los encuentros de las bajantes con la red horizontal de saneamiento, mediante arquetas cuando la red sea enterrada y con registros cuando sea suspendida, situadas en cualquier caso en el interior de la finca.
 - b. La situación de una arqueta o pozo general de registro entre la red horizontal de saneamiento y la red general de alcantarillado situada en el interior de la finca.

MIÉRCOLES, 28 DE AGOSTO DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 38

Artículo 253.- Evacuación de basuras

1. La instalación de la evacuación de basuras se definirá por su capacidad de recogida y almacenamiento, en función de las necesidades de los usuarios, según condiciones higiénicas, y de almacenamiento, de acuerdo a lo prescrito por el CTE (DB HS "Salubridad" Sección 2 "Recogida y evacuación de residuos"), así como cualquier ordenanza municipal que lo regule.

Artículo 254.- Instalaciones de electricidad

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

Artículo 255.- Instalaciones de gas

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

instrucciones técnicas complementarias y las propias de la compañía suministradora del combustible.

2. En las soluciones constructivas de los elementos que compongan la red, se resolverá el tendido de canalizaciones a partir de galerías técnicas registrables o patios, preservando las fachadas con visión directa desde espacios de uso público.
3. Las acometidas de gas y los armarios de maniobra de cualquier edificio o instalación se realizarán de acuerdo a la normativa específica, prestando especial cuidado en la ventilación de los diferentes elementos y espacios que ocupen. No obstante se proyectarán dichas instalaciones integradas en el conjunto de la edificación, empleando siempre una solución que tenga en cuenta el impacto estético visual, sobre todo en zonas de especial salvaguarda ambiental.

Artículo 256.- Instalaciones de combustibles líquidos y sólidos.

1. Cuando la fuente de energía utilizada sean los derivados del petróleo, además del estricto cumplimiento de la legislación sobre Contaminación Atmosférica, lo Servicios Técnicos Municipales vigilarán de modo especial la instalación de los depósitos de almacenamiento del combustible.
2. La instalación de depósitos de combustible quedará definida por las necesidades de consumo de combustibles y la autonomía fijada por la normativa vigente de obligado cumplimiento (empleando como referencia el Reglamento sobre instalaciones de almacenamiento de Gases Licuados del Petróleo -GLP- en depósitos fijos).
3. En las instalaciones de combustibles sólidos, las calderas y quemadores que utilicen el carbón, la leña o biomasa como fuente de energía, cumplirán la normativa que les es propia, y contarán con los filtros y medidas correctoras suficientes para reducir al mínimo la emisión de humos, gases y otros contaminantes atmosféricos, de acuerdo con la normativa específica, así como lo prevenido en el RITE.

Artículo 257.- Instalaciones de energía solar

1. Todas las edificaciones de nueva planta deberán cumplir las condiciones establecidas en el CTE (DB HE "Ahorro de energía" Sección 4 "Contribución solar mínima de agua caliente sanitaria" y Sección 5 "Contribución fotovoltaica mínima de energía eléctrica"), de modo que parte de la energía demandada proceda de una fuente de energía renovable. Esta previsión tendrá en cuenta el impacto

MIÉRCOLES, 28 DE AGOSTO DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 38

estético visual, sobre todo en zonas de especial salvaguarda ambiental.

2. En el caso de ser precisa la instalación de un sistema de captadores solares, éstos se incluyen en las construcciones admitidas por encima de la altura máxima de edificación.

Artículo 258.- Instalaciones de telecomunicación

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

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

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

4. Sin perjuicio de lo que establezca la normativa en la materia y/o la adecuada calidad del servicio, desde el plan general se contemplan las siguientes consideraciones:

- a. La acometida telefónica y los armarios de maniobra de cualquier edificio o instalación se realizarán en subterráneo y por el interior de los edificios y nunca en aéreo ni sobrepuestos a la fachada.
- b. La canalización general se realizará a través de zonas comunes del edificio exceptuando las fachadas visibles desde espacios de uso público, hasta la acometida de cada local o vivienda.
- c. El mástil de la antena de telecomunicaciones se situará sobre un elemento resistente destinado a este fin, de forma que no causen sus fijaciones perjuicios al recubrimiento de la cubierta. La canalización general de distribución se resolverá por zonas comunes del edificio exceptuando las fachadas visibles desde

espacios de uso público, hasta la acometida de cada local o vivienda.

- d. La instalación de antenas parabólicas deberá cumplir toda la reglamentación de obligado cumplimiento y aquella que pueda llegar a promulgarse. En particular, se evitará que las antenas deterioren la imagen urbana del edificio, así como que éstas incumplan las normativas de protección medioambiental. Se situarán preferentemente en la cubierta.

Artículo 259.- Servicios postales

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

Artículo 260.- Instalación de acondicionamiento de aire y ventilación

1. Salvo en el caso de locales que, por las características peculiares del uso a que se destinen, requieran el aislamiento de la luz solar o deban ser cerrados, en los que la ventilación y climatización del local se hará exclusivamente por medios mecánicos, no cabrá la ventilación de un local sólo por procedimientos tecnológicos. La previsión de instalación de aire acondicionado no se traducirá en inexistencia de ventanas o incumplimiento de las condiciones de iluminación y ventilación natural establecidas para cada uso, sino que los sistemas naturales y mecánicos serán complementarios.

2. Las instalaciones de aire acondicionado cumplirán la normativa de diseño, funcionamiento y mantenimiento que le sea de aplicación de acuerdo al Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios y aquella otra que puedan imponerse desde el propio Ayuntamiento.

Artículo 261.- Instalación de aparatos elevadores

Se incluyen en esta categoría los ascensores, montacoches, montacargas y escaleras mecánicas que deberán cumplir la normativa sectorial vigente, además del CTE-DB-SUA-9..

MIÉRCOLES, 28 DE AGOSTO DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 38

Sección 6.- Condiciones de seguridad

Artículo 262.- Seguridad de los elementos de fachada

1. En la composición de las fachadas de edificios se tendrán en cuenta como normas de seguridad en lo que se refiere a huecos, ventanas, protecciones y cerramientos lo que al respecto establece el CTE (DB-SUA "Seguridad de utilización y accesibilidad", Sección 1 "Seguridad frente al riesgo de caídas").
2. Se podrá autorizar la sustitución de elementos o acabados de fachada que por degradación u otros motivos puedan suponer riesgo a vía pública, siempre que se utilicen materiales de igual aspecto estético y previo informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales.

Artículo 263.- Condiciones de elementos comunes

1. El acceso al edificio y locales podrá realizarse desde vías o espacio libre público y desde un espacio libre privado cumpliendo lo establecido en CTE, SUA-1.
2. Tanto las escaleras, como los espacios que permiten la comunicación entre los distintos locales o viviendas del edificio, entre ellos y los accesos con el exterior, y entre ellos y los cuartos de instalaciones, garajes y otras piezas que integren la construcción son elementos de circulación (los portales, rellanos, escaleras, rampas, distribuidores y pasillos) y cumplirán el CT-DB-SUA.
3. Los portales y pasos de entrada de vehículos, así como las rampas cumplirán lo establecido en el CTE-DBSUA-8 y demás normativa concordante.
4. En relación a las medidas de los diferentes elementos a los que se hace referencia en el presente artículo, se cumplirá, sin perjuicio de lo establecido en la normativa específica de protección contra incendios, especialmente lo prescrito en el CTE (DB SI "Seguridad en caso de incendio" Sección 3 "Evacuación de ocupantes", Apartado 4 "Dimensionado de los medios de evacuación").

Artículo 264.- Protección contra incendios.

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

2. Cuando una instalación no pueda alcanzar, a juicio los Servicios Técnicos Municipales, unas condiciones correctas de seguridad para sí misma y para su entorno, ofreciendo riesgos no subsanables para el vecindario o viandantes, podrá ser declarada fuera de ordenación, forzándose la erradicación del uso y el cierre de la instalación.

Artículo 265.- Protección contra fenómenos atmosféricos

Cuando por la localización de una edificación, o por la inexistencia de instalaciones de protección en su entorno, o por su destino exista riesgo de accidentes por rayos, se exigirá la instalación de pararrayos. Se seguirán las condiciones establecidas en la norma CTE (DB SUA "Seguridad de utilización y accesibilidad", Sección 8 "Seguridad frente al riesgo causado por la acción del rayo"), tanto en el procedimiento de verificación, como en el diseño de su instalación.

Artículo 266.- Protección contra las vibraciones

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

- a. Junto al generador: 30
- b. En el límite del local: 17
- c. Al exterior del local: 5

Artículo 267.- Prevención de riesgos eléctricos

1. Tomar las precauciones necesarias durante la realización de las obras de electrificación, para prevenir la alteración de la cubierta vegetal o las características hidrológicas de las zonas adyacentes.
2. Procurar que todas las nuevas líneas eléctricas sean subterráneas, justificando debidamente la elección de una línea aérea, y en ese caso, introduciendo la minimización del impacto ecológico y visual como variable decisoria en el trazado de nuevas líneas.
3. En relación a los apoyos de anclaje, ángulo, fin de línea y todos aquellos que posean cadena de aisladores horizontal, deberán poseer una distancia mínima de seguridad entre la zona de posada y el

MIÉRCOLES, 28 DE AGOSTO DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 38

Sección 7.- Condiciones de higiénicas y de calidad**Artículo 270.- Condición de exterior**

1. Toda vivienda ha de ser exterior, disponiendo al menos de dos estancias o habitaciones volcadas a las vías o espacios públicos abiertos.
2. Una estancia o habitación será exterior cuando disponga de huecos de ventilación e iluminación que cumplan con las condiciones del CTE (DB HS "Salubridad" Sección 3 "Calidad del aire interior" y DB HE "Ahorro de energía" Sección 3 "Eficiencia energética de las instalaciones de iluminación").
3. Se procurará que toda vivienda tenga la posibilidad de contar con ventilación cruzada.

Artículo 271.- Condiciones de habitabilidad

1. Se entienden por piezas habitables las estancias o habitaciones destinadas a:
 - a. Dormitorio, estar, comedor, cocina, estar-comedor y/o estar-comedor-cocina.
 - b. Cualquier otra en que se desarrollen actividades de estancia, reposo o trabajo que requieran la permanencia prolongada de personas.
2. Toda estancia o cuarto habitable deberá ser exterior, contando con los sistemas que aseguren los niveles de iluminación y renovación de aire exigibles en función de las condiciones señaladas en el artículo anterior.

Artículo 272.- Condiciones higiénicas de los locales

1. Sin perjuicio de las condiciones específicas que se pudieran imponerse para cada uso, cualquier local debe tener garantizada una renovación de aire mínima y contar con un nivel de iluminación artificial no inferior a 50 lux, medidos sobre un plano horizontal teóricamente situado a 75 centímetros del suelo.
2. Los locales con ventilación exclusivamente realizada por medios mecánicos, sólo se admitirán cuando sean destinados a un uso que por sus especiales características requieran el aislamiento de la luz solar o deba estar ubicado en locales totalmente cerrados.

conductor de 1 metro. Se deberán priorizar la instalación de apoyos "al tresbolillo" o con cruceta de bóveda en todos los tendidos aéreos cuya tensión nominal sea igual o inferior a 45Kv.

4. En todos los tendidos eléctricos que posean una tensión igual o superior a los 66 Kv será obligatoria la instalación de sistemas de señalización de salvapájaros, por medio de algún elemento de colores vivos que permita al ave localizar el peligro que presentan los cables de tierra que sean aéreos.

5. Al mismo tiempo, y a fin de asegurar que no se producen daños ambientales, las líneas eléctricas de media y baja tensión que discurran total o parcialmente, o por las proximidades, de los suelos rústicos de especial protección, estarán sometidos al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental.

Artículo 268.- Radioactividad y perturbaciones eléctricas

1. No se permitirá ninguna actividad que emita peligrosas radiaciones o perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria, diferentes de los que originen dicha perturbación.
2. Deberán cumplir también las disposiciones especiales de los organismos competentes en la materia.

Artículo 269.- Señalización de fincas

1. Toda edificación deberá estar señalizada exteriormente con su dirección postal, que será perfectamente visible.
2. En los edificios de uso público, existirá la señalización interior correspondiente a salidas y escaleras de emergencia, aparatos de extinción de incendios, procedimiento de evacuación en caso de siniestro, posición de accesos y servicios, cuartos de maquinaria, situación de teléfonos y medios de circulación para minusválidos, señalamiento de peldaños en escaleras y, en general, cuantas señalizaciones sean precisas para la orientación de las personas en el interior del mismo, y facilitar la actuación de los servicios de protección ciudadana en caso de accidente o siniestro.

3. Se autoriza la ventilación forzada de locales no vivideros situados en planta baja o sobre rasante.
4. Todas las piezas habitables de los locales destinadas a estancia y descanso de personas dispondrán de los medios necesarios que permitan su oscurecimiento temporal frente a la luz exterior, bien mediante sistemas fijos o previendo la instalación de dichos sistemas por los usuarios.

Artículo 273.- Calidades

1. Los edificios y construcciones deberán cumplir desde el proyecto a la ejecución material de la obra las condiciones de estabilidad, seguridad y resistencia que garanticen su durabilidad.
2. Las nuevas construcciones cumplirán las condiciones aplicables del CTE o posterior normativa concurrente en cuanto a aislamiento térmico y transmisión de calor, aislamiento acústico, protección frente al ruido, ahorro de energía, etc.
3. Las nuevas construcciones cumplirán, en cuanto a permeabilidad ante el agua y protección ante la penetración de humedades, calidad del aire interior, recogida y evacuación de residuos, suministro y evacuación de aguas y, en general, respecto a las condiciones de higiene, salud y protección del medio ambiente, las condiciones establecidas al respecto en el CTE, o en la normativa que lo sustituya o complete.
4. Las nuevas construcciones cumplirán, en cuanto al aseguramiento de adecuado al comportamiento estructural frente a las acciones e influencias previsibles a las que puedan estar sometidas durante su construcción y uso previsto, las condiciones establecidas en el código técnico de edificación de seguridad estructural, o posterior normativa que lo sustituya o complete.
5. En todo caso, siempre serán de aplicación toda la legislación sectorial y las normativas referentes a la construcción cuyo cumplimiento sea obligatorio en los proyectos de obras y su ejecución material.

Sección 8.- Condiciones de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas

Artículo 274.- Normativa de referencia.

1. En todas las edificaciones que alberguen usos de carácter público será de aplicación la normativa vigentes sobre accesibilidad.

2. En particular, deberán justificar el cumplimiento de la Ley 5/2003, así como el Real Decreto 505/2007, la Orden VIV/561/2010, y el resto de normativa que pudiera promulgarse en su desarrollo.
3. Se aplicará también la Ley de Cantabria 3/1996 de 24 de septiembre y lo que sea procedente conforme a las presentes ordenanzas.

Artículo 275.- Obstáculos

1. Cualquier posible obstáculo deberá prolongarse hasta el suelo para facilitar su detección mediante bastón.
2. Se deben de evitar las aristas vivas en cualquier elemento que pueda ser un posible obstáculo que suponga un peligro de choque. Los bordes deben de ser redondeados, especialmente los elementos de mobiliario urbano.
3. Las tapas de registro, arquetas e imbornales colocadas en itinerarios peatonales deben de estar perfectamente enrasadas con el pavimento.
4. Las puertas y ventanas de tipo basculante, pivotante o batiente que puedan invadir en sus operaciones de apertura o cierre zonas de tránsito público, se dispondrán de manera que no supongan un peligro para la circulación peatonal.
5. Las obras u obstáculos eventuales en las vías de circulación deben de ser adecuadamente señalizados y protegidos. Además, se deberán disponer trayectos alternativos accesibles.

Artículo 276.- Portales y accesos comunes

1. Las edificaciones deberán contar con acceso desde vía rodada pública, aunque sea a través de vial o espacios libres privados. La distancia a recorrer entre la vía pública y el acceso al edificio no superará 50 metros, debiendo quedar garantizado el acceso de vehículos de emergencia hasta el portal o ingreso al edificio.
2. El acceso a locales de uso no residencial ubicados en planta baja no podrá interferir con el destinado a uso residencial o a usos no residenciales en plantas superiores. Deberá producirse directamente desde vial o espacio libre público.
3. 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.
4. Los portales de acceso a viviendas tendrán una anchura mínima de 2,20x2,20 m.

MIÉRCOLES, 28 DE AGOSTO DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 38

5. Queda prohibido el establecimiento de cualquier clase de comercio o industria, escaparate o vitrina comercial en los portales y accesos al edificio.

Artículo 277.- Escaleras y circulación interior

1. Salvo determinación específica en la ordenanza de zona o condiciones generales de los usos, se atenderá a los siguientes parámetros de diseño.
2. La anchura libre mínima de las escaleras será de 1 m.
3. La anchura libre mínima en escaleras interiores de vivienda o local que no sean de utilización por el público, será, excepcionalmente de 0,80 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.
4. Salvo en viviendas unifamiliares, la anchura de escaleras será uniforme en todo su recorrido.
5. Cada tramo continuo de escaleras no podrá tener más de diecisiete tabicas ni menos de dos. Las dimensiones de huella y contrahuella se mantendrán uniformes en toda la escalera con un mínimo de 25 centímetros para la primera y un máximo de 20 centímetros para la segunda.
6. Quedan expresamente prohibidos los peñaños compensados y las mesetas en ángulo y/o partidas, excepto en viviendas unifamiliares y en escaleras interiores de viviendas en dúplex.
7. 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. Se admitirá la iluminación cenital de la caja de escaleras, siempre que se resuelva la ventilación mediante un medio mecánico o chimenea adecuada. En este caso, la superficie en planta de iluminación del lucernario será igual o superior a la superficie del oio de escalera empleándose en su construcción materiales traslúcidos. El oio de escalera quedará libre en toda su altura y tendrá una superficie mínima de 1,20 m².
9. En edificios destinados en exclusiva a usos distintos al de vivienda se admiten escaleras sin iluminación y ventilación natural, siempre que el edificio cuente con un sistema de aire acondicionado y/o ventilación que dé servicio a la propia escalera rigiendo, en otro caso, las determinaciones establecidas para el uso de vivienda.

10. Las rampas cumplirán las condiciones de pendiente, anchura y materiales establecidas en la Normativa vigente sobre barreras urbanísticas y arquitectónicas.

Artículo 278.- Espacios de circulación

1. Los nuevos espacios de circulación tendrán la anchura suficiente para permitir el paso y la maniobra de las personas que tengan reducida su movilidad, en las condiciones que marca la legislación correspondiente.
2. Se deberán mantener las Vías con una trayectoria despejada, libre de obstáculos. A tal efecto el mobiliario urbano se colocará con carácter preferente, y siempre que esto sea posible, en la franja destinada a aparcamiento de vehículos.
3. En los espacios de circulación ya existentes se procurará la progresiva adaptación a los criterios establecidos en el presente capítulo.

Artículo 279.- Accesibilidad pública

1. Se procurará la accesibilidad de parques, jardines y entornos en contacto con la naturaleza mediante sendas con las adecuadas condiciones, prestando la necesaria atención a los dispositivos de señalización e información, así como a la integración en el entorno de todos los elementos relacionados con las mismas.
2. En el caso de existencia de accesos que presenten dificultades para maniobrar, tales como puertas giratorias o molinetes, se deberán prever accesos alternativos en las proximidades, que estarán adecuadamente señalizados.
3. Para superar desniveles se dispondrán rampas, planos inclinados, ascensores o sistemas de elevación mecánicos como alternativa a los tramos de escalera, debiéndose evitar en todo caso los escalones aislados. Se procurará la coexistencia de escaleras y rampas al objeto de facilitar el acceso a todos los grupos de personas con movilidad reducida.
4. Al objeto de evitar caídas se dispondrán pasamanos en rampas y escaleras, así como el correspondiente vallado en los desniveles fuertes.
5. Se tratará en todo caso de evitar que los recorridos se alarguen de forma innecesaria para las personas con discapacidad.

MIÉRCOLES, 28 DE AGOSTO DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 38

Artículo 280.- Iluminación y pavimentación

1. La iluminación deberá asegurar la visibilidad de los elementos y de los obstáculos, pudiendo utilizarse tanto el contraste de luminancia como el cromático, al objeto de que éstos
2. Los pavimentos serán firmes, no deslizantes, sin desigualdades acusadas ni huecos o rejillas de anchura excesiva que dificulten la utilización de elementos como sillas de ruedas, muletas o bastones.
3. La anchura de los huecos de las rejillas pavimento no debe de superar nunca los 2 centímetros. La dimensión mayor de dichos huecos debe orientarse en el sentido perpendicular al de la marcha para no provocar problemas a las sillas de ruedas.
4. Si en los itinerarios peatonales se utilizan pavimentos blandos, tendrán un grado de compactación adecuado.
5. Los itinerarios mixtos, válidos para peatones y vehículos, tendrán una anchura mínima en toda su longitud de 3,50 metros, permitiéndose zonas de estrechamiento puntual de 3 metros.
6. Con carácter general, se señalará el suelo mediante una banda de pavimento diferenciado que al menos tendrá 1,20 metros en el sentido de la marcha para el aviso y localización de elementos de riesgo tales como escaleras, vados de peatones y rampas.

Artículo 281.- Dotación de aparcamiento

1. En las promociones que se prevean viviendas para minusválidos se reservarán una plaza de aparcamiento por cada vivienda de dicho tipo, con las dimensiones que se regulan en la normativa correspondiente.
2. Las plazas accesibles reservadas deberán cumplir todos los requisitos de localización, accesos, señalización, etc. que exija la normativa, como lo dispuesto en la Ley de Cantabria 3/1996, de 24 de septiembre, sobre accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, urbanísticas y de la comunicación.
3. La provisión en el espacio público de plazas de aparcamiento accesibles será independiente de la existente en espacios y construcciones privadas, aunque se trate de establecimiento comerciales.
4. El Ayuntamiento, previo informe emitido por los servicios técnicos municipales, podrá relevar del cumplimiento de la dotación de aparcamiento en los casos de locales que se instalen en edificios existentes que no cuenten con la provisión adecuada de plazas de aparcamiento y en los que la tipología del edificio no permita la

instalación de las plazas adicionales necesarias, o sustituirlo por aparcamientos situados fuera de la parcela del edificio.

MIÉRCOLES, 28 DE AGOSTO DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 38

TÍTULO VII.- CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN

Sección 1.- Disposiciones generales

Artículo 282.- Ámbito y alcance

1. Se entiende por condiciones generales de la urbanización las normas y criterios fundamentales que regulan el contenido y características básicas de los Proyectos de Urbanización que se hayan de redactar al amparo de lo previsto en este Plan.

2. Sólo en casos debidamente justificados y por limitaciones técnicas razonadas y demostrables, previa conformidad con los Servicios Técnicos Municipales, cabra apartarse de los parámetros establecidos en los siguientes apartados, excepto cuando las limitaciones se impongan por cumplimiento de una norma de rango superior.

Artículo 283.- Requisitos generales

1. Los proyectos deberán resolver siempre la conexión con los servicios urbanísticos proyectados o existentes, para lo que tendrán que contener un estudio sobre la utilidad y capacidad de éstos en relación con el desarrollo del proyecto. De modo que, si fuere necesario, en el presupuesto de la urbanización deberán contemplarse los refuerzos necesarios para mejorar, completar o renovar las redes de servicios, al objeto de satisfacer las demandas que se deriven de la ejecución del proyecto pretendido.

2. Los proyectos de urbanización cumplirán las condiciones establecidas en la Ley de Cantabria 3/1996, de 24 de septiembre, sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y de la Comunicación (en particular en todo lo que afecta al Título I Disposiciones Generales) y demás disposiciones complementarias vigentes. En particular, deberán justificar el cumplimiento de la Ley 51/2003, así como el Real Decreto 505/2007 y los documentos técnicos promulgados o que pudieran promulgarse en su desarrollo, por lo que todo proyecto deberá justificar en un apartado independiente y específico el cumplimiento de la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

3. A la terminación de las obras de urbanización el operador o suministrador de un servicio, o el promotor del proyecto, entregará al Ayuntamiento un plano, en el sistema de referenciación geográfica que establezcan los Servicios Técnicos Municipales, de todos los elementos importantes de la red, asociada a una base de datos en un formato compatible con el sistema municipal de información geográfica.

4. Como norma general, y para cualquier servicio, siempre que el instalador u operador haya sido advertido de la realización de unas determinadas obras de urbanización al objeto de que se puedan incluir en las mismas las redes que el suministrador considere necesario disponer, se establece un plazo de 2 años desde la terminación de las obras en las que no se autorizará la apertura de zanjas de ningún tipo en la zona recientemente urbanizada.

Sección 2.- Movimiento de tierras

Artículo 284.- Limitaciones de los movimientos de tierras

1. Se prohíbe el uso de explosivos en todo el término municipal. Excepcionalmente, previa licencia expresa municipal y autorización del órgano competente, podrán emplearse explosivos en desmontes y excavaciones.

2. La compactación de todos los terraplenes sobre los que se asienten calzadas o espacios para uso del tráfico rodado, se realizará hasta el 98% del Proctor Modificado. Cuando se trate de aceras o espacios de uso peatonal la compactación se podrá realizar hasta el 95% del Proctor Modificado, si existen servicios en el subsuelo que puedan verse afectados por un grado mayor de compactación.

3. Los movimientos de tierra necesarios para la implantación de una actividad o edificación, se ajustarán a lo que al efecto establecen las Normas Urbanísticas Regionales:

- a. Con carácter general, los desmontes o terraplenes no podrán tener una altura superior a 2,00 metros, y la distancia entre los mismos será como mínimo de 2,00 metros.
- b. En caso de exigir dimensiones superiores, deberán establecerse soluciones escalonadas, con bancales cuya altura no supere 2,00 metros y pendientes inferiores al 100%, de forma que la altura total se reparta en varios bancales sucesivos.

MIÉRCOLES, 28 DE AGOSTO DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 38

- d. vías municipales de segundo orden: viario en suelo rústico
 - e. viarios privados necesarios en parcelaciones urbanas
 - f. itinerarios peatonales
2. Las determinaciones contenidas en esta sección no son exigibles a las carreteras estatales (que pudieran realizarse en un futuro) ni a las autonómicas, que se regirán por su propia normativa.
 3. Las obras de urbanización que afecten a las vías estatales y autonómicas deberán recabar informe favorable de los organismos competentes.

Artículo 286.- Secciones de viario

1. Con carácter general, en los viales municipales urbanos existentes la sección del viario será la existente según las alineaciones exteriores grafadas en los planos de ordenación, siendo aconsejable que dispongan de una anchura mínima de cinco metros de calzada, que podrá disponerse como plataforma única de uso mixto.
2. Con carácter general, el ancho de la calzada de las calles de nueva creación no podrán tener una anchura mínima de 4 metros en el caso de circulación en un solo sentido y de 6 metros si la circulación es en dos.
3. Los viales de uso exclusivo peatonal tendrán una anchura mínima de 2 m.

Artículo 287.- Accesos privados

1. No se permitirá más de un acceso por parcela a vía pública o, en su caso y en la misma parcela, la distancia entre ejes de los accesos será como mínimo de 25 metros.
2. Con carácter general, no estarán permitidos nuevos accesos sobre carreteras autonómicas, salvo autorización expresa por parte del órgano competente y en las condiciones que éste determine.

Artículo 288.- Accesibilidad del viario

1. Los proyectos de urbanización y de ejecución de obras de viario en áreas de nuevo trazado, deberán estar a lo establecido en la Ley de Cantabria 3/1996, de 24 de septiembre, sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y de la Comunicación y demás disposiciones complementarias vigentes.
2. En particular, deberán justificar el cumplimiento de la Ley 51/2003, así como el Real Decreto 505/2007 y los documentos técnicos promulgados o que pudieran promulgarse en su desarrollo, por lo que

- c. Toda nueva edificación deberá separar su línea de fachada de la base o coronación de un desmonte o terraplén una distancia mínima de 3 metros.
- d. Los movimientos de tierra dentro de una parcela respetarán los desniveles del terreno colindante, sin formación de muros de contención, estableciendo taludes de transición inferiores al 50% de pendiente.
- e. Los movimientos de tierra deberán resolver, dentro del propio terreno, la circulación de las aguas superficiales, procedentes de la lluvia o de afloramientos de aguas subterráneas.

4. De forma excepcional, los Servicios Técnicos Municipales podrán autorizar modificaciones del relieve que no cumplan las condiciones anteriores, pudiendo quedar la autorización condicionada a la tramitación de un estudio de integración paisajística en los términos que se regula en la presente normativa. Las modificaciones de las condiciones generales de la rasante en linderos medianeros requerirá el acuerdo expreso entre colindantes. Los movimientos de tierra deberán ser definidos con toda precisión en planta y alzado, incluyendo la topografía de las parcelas colindantes. Podrán estar definidos en los proyectos de urbanización o en los de edificación, explicitando en cualquier caso el sistema constructivo que asegure su estabilidad.
5. El promotor determinará con carácter previo el destino de las tierras excavadas, fomentándose siempre que ello sea posible su reutilización frente a su depósito en vertedero.
6. La regulación y autorización del movimiento de tierra que se encuentre vinculado a la apertura, mejora o mantenimiento de las vías de saca o desembosque de productos del aprovechamiento forestal recae sobre el órgano forestal de la Comunidad Autónoma.

Sección 3.- Vialidad

Artículo 285.- Tipos de vías

1. En la red viaria, a efectos de la urbanización y ordenación, se distinguen seis tipos de vías:
 - a. vías de la red de carreteras del Estado: Nacional y Autovía.
 - b. vías de la red autonómica
 - c. vías municipales de primer orden: estructurante del suelo urbano

MIÉRCOLES, 28 DE AGOSTO DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 38

Artículo 290.- Condiciones para la pavimentación

1. La pavimentación de aceras y calzadas se hará teniendo en cuenta las condiciones del soporte y las de tránsito que discurrirán sobre él, así como las que se deriven de los condicionantes de ordenación urbana y estéticos.
2. La separación entre las áreas dominadas por el peatón y el automóvil se manifestará de forma que queden claramente definidos sus perímetros, sin que sea imprescindible que se produzca mediante diferencia de nivel. A tales efectos, se diversificarán los materiales de pavimentación de acuerdo con su diferente función y categoría, circulación de personas o vehículos, lugares de estancia de personas, estacionamiento de vehículos, calles compartidas, cruces de peatones, pasos de carruaje, etc.
3. El pavimento de los itinerarios peatonales cumplirá lo previsto en artículo 11 de la Orden VIV/561/2010. 4. La pavimentación de las calzadas destinadas a tráfico rodado se calcularán para un tráfico T2 (uso productivo) y T4 (uso residencial o similar), de acuerdo con las normas que en cada momento sean de aplicación. El todo-uno o zahorra artificial a utilizar en bases o subbases granulares serán todas del tipo Z-40. La capa superior de aglomerado será preferentemente de árido oficina.
4. El pavimento debe construirse sobre una explanación convenientemente consolidada, E-2, con un CBR entre 10 y 20, evitando las zonas de relleno y los terrenos arcillosos. Será obligatoria la adecuada compactación de los terraplenes.
5. 7. Donde sea preciso, se establecerán sub-bases permeables y drenajes para suprimir la posibilidad de un exceso de humedad en las capas adyacentes del pavimento. Los drenajes desaguarán únicamente a la red de saneamiento de pluviales y se instalarán sumideros para la recogida de aguas de superficie.
6. 8. En los itinerarios de interés se mantendrán las secciones existentes, sin perjuicio de la adaptación a la normativa estatal de accesibilidad.

Artículo 291.- Itinerarios peatonales

1. Serán accesibles en los términos de la Orden VIV/561/2010, por lo que la anchura mínima en áreas de nuevo trazado será de 1,80 metros. En casos excepcionales de viarios residenciales unidireccionales se admiten aceras de 1,50 metros.

todo proyecto deberá justificar en un apartado independiente y específico el cumplimiento de la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

Artículo 289.- Condiciones de diseño

1. Las rasantes de los viales se adaptarán al máximo a la topografía del terreno circundante, evitándose desniveles y movimientos de tierras injustificados y procurando que no queden puntos bajos sin posibilidad de drenaje natural a través del viario.
2. Los itinerarios peatonales deberán cumplir los parámetros recogidos en la normativa estatal específica, no pudiendo superar el 6% de pendiente longitudinal, el 2% de transversal, ni ser de una anchura inferior a 1,8 metros.
3. Sin perjuicio del obligado cumplimiento de la normativa de accesibilidad vigente, el viario de conexión con la red de carreteras no podrá desarrollarse con pendientes superiores al 6 por 100 en tramos superiores a los 100 metros. Dispondrá, asimismo, de una pendiente mínima de 0,5%.
4. Los radios mínimos en el eje de la calzada serán: en ángulos superiores a los 100 grados, de 10 metros, y en ángulos inferiores a los 100 grados, de 15 metros, sin perjuicio de las medidas que se adopten justificadamente para el calmado del tráfico en intersecciones que así lo requieran.
5. Los proyectos correspondientes deberán distinguir entre calzada estricta, áreas de aparcamiento, medianas y aceras. Todo nuevo vial deberá disponer de un itinerario peatonal accesible en los términos que establece la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.
6. El viario de conexión con la red de carreteras del Estado o Autonómica definido por el presente Plan no podrá ser alterado por los proyectos, a excepción de que razones justificadas así lo aconsejen, siendo preceptivo en este caso, el acuerdo de los organismos supralocales y órganos municipales competentes.
7. El radio mínimo de los bordes exteriores de la calzada en las intersecciones es de ocho metros, salvo casos excepcionales que cuenten con la aprobación de los Servicios Técnicos Municipales.

MIÉRCOLES, 28 DE AGOSTO DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 38

actuación, desde el Plan General se podrá incrementar la dotación mínima anterior.

3. En las zonas de estacionamiento de vehículos ligeros deberán reservarse plazas de aparcamiento para vehículos que transporten a personas minusválidas, en la cuantía que fije la normativa y en su defecto, en una proporción no inferior a una plaza accesible por cada cincuenta (50) o fracción. Estas plazas reservadas deberán cumplir todos los requisitos de localización, accesos, señalización, etc. que exija la Ley de Cantabria 3/1996, de 24 de septiembre, sobre accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, urbanísticas y de la comunicación.

4. La provisión de plazas de aparcamiento es independiente de la existencia de garajes privados comerciales y de estacionamientos públicos.

5. El Ayuntamiento, previo informe emitido por los servicios técnicos municipales, podrá relevar del cumplimiento de la dotación de aparcamiento en los casos de locales que se instalen en edificios existentes que no cuenten con la provisión adecuada de plazas de aparcamiento y en los que la tipología del edificio no permita la instalación de las plazas adicionales necesarias, o sustituirlo por aparcamientos situados fuera de la parcela del edificio.

Artículo 293.- Condiciones de diseño

1. La dotación de aparcamiento deberá hacerse en espacios privados, mediante alguna de las soluciones siguientes:

- a. En un espacio libre de edificación.
- b. En un espacio edificado que se denominará garaje. En las edificaciones colectivas deberán disponerse en sótano al menos la totalidad de las plazas que sean obligatorias por razones de ordenanza.
- c. No se permiten garajes individuales o similares en edificación colectiva con acceso directo desde la vía pública. Se entenderá por garaje individual aquel que tenga una capacidad igual o menor de tres plazas.
- d. En edificaciones unifamiliares adosadas, los aparcamientos se resolverán en sótano o planta baja edificada. Dispondrán de un único vado de acceso al viario público por cada tres viviendas o fracción.

2. Tendrán una pendiente longitudinal mínima del 0,50 por 100, o menor si se asegure la recogida de aguas pluviales, y una máxima del 6 por 100. Esta última podrá ser mayor si se asegura la existencia de itinerarios peatonales alternativos conformes con la Orden VIV/561/2010.

3. Las aceras se acompañarán de alineaciones de árboles cuando así se deduzca de su sección. Se plantarán, conservando la guía principal y con su tronco recto, con tutores y protecciones que aseguren su enraizamiento y crecimiento en los primeros años. No reducirán la accesibilidad bajo ningún concepto.

4. 4. En aquellas aceras o tramos destinados al peatón con una anchura de 1,8 metros es exigible que las luminarias, el mobiliario y el resto de los elementos que ocupan la acera se integren en la plataforma garantizando la accesibilidad. Dichos elementos (fustes de las luminarias, contenedores, etc.) se integrarán en los cierres cuando así sea exigible.

5. 5. Se utilizará como pavimento de terminación una baldosa antideslizante, del modelo estipulado por el Ayuntamiento, que cumpla la normativa para de accesibilidad.

6. El firme de las aceras y espacios peatonales tendrá como mínimo las siguientes capas:

- a. 15 centímetros de material granular todo-uno
- b. 15 centímetros de hormigón HA25
- c. Pavimento de terminación.

7. En el supuesto de que por los espacios peatonales puedan circular vehículos el espesor del material granular se aumentará hasta 30 centímetros y el de hormigón hasta 20 centímetros y se armara éste con un mallazo.

Sección 4.- Aparcamiento

Artículo 292.- Condiciones generales

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

2. Sin perjuicio de lo anterior, a través de la ordenanza de zona, de las condiciones de los usos y de las fichas de los ámbitos de

MIÉRCOLES, 28 DE AGOSTO DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 38

2. Las aguas distribuidas al consumidor por redes públicas o privadas, cisternas o depósitos deberán estar desinfectadas.
3. Las redes de distribución pública o privada serán en la medida de lo posible de diseño mallado, eliminando puntos y situaciones que faciliten la contaminación o el deterioro del agua distribuida.
4. Debe calcularse la capacidad mínima de los depósitos para el consumo total de un día junto con una presión mínima de una atmósfera en el punto más desfavorable de la red. La falta de presión deberá ser suplida con medios idóneos que aseguren que las viviendas más elevadas estén debidamente dotadas de este elemento.

5. Si el suministro se realiza mediante pozos, además de garantizar la potabilidad de las aguas, deberán suministrar un caudal de 15-20 litros/segundo, distando de otro más de 500 metros.

6. Los pozos cumplirán las condiciones establecidas por la legislación sectorial, y además tendrán las siguientes medidas adicionales para la preservación de los recursos:

- a. Los pozos se sellarán y aislarán.
 - b. Los pozos abandonados deberán clausurarse para anular posibles vías de contaminación.
 - c. Ningún pozo de abastecimiento podrá situarse a menos de 50 metros de fosas sépticas, pozos de infiltración, pozos negros, etc., no debiendo penetrar los dispositivos de evacuación de aguas en la zona saturada.
 - d. Los pozos deberán situarse a más de 1000 metros de emisores de aguas residuales que circulen por cauces naturales, vertederos controlados o incontrolados o de cualquier otro foco contaminante.
7. Las captaciones, depósitos, pozos y ETAP han de estar señalizadas y suficientemente protegidas.

Artículo 297.- Condiciones de diseño.

1. Todas las conducciones serán subterráneas siguiendo el trazado del viario en lo posible, preferentemente bajo las aceras. La red será preferentemente mallada.
2. En el proyecto se contemplarán los elementos de la red que son necesarios para garantizar el suministro, incluso si hubiera de salir del ámbito espacial estricto, siendo propio del mismo la determinación

2. En los espacios públicos, los proyectos de urbanización resolverán el diseño conforme a la normativa aplicable y las determinaciones del presentes Plan.

3. En los espacios libres que se destinan a aparcamiento de superficie no se autorizarán más obras o instalaciones que las de pavimentación y se procurará que este uso sea compatible con el arbolado. No podrán utilizarse como aparcamiento sobre espacios libres una superficie mayor del veinte por ciento de la superficie total de aquellos.

Sección 5.- Abastecimiento de agua

Artículo 294.- Condiciones generales

1. Los proyectos de urbanización o de obra civil dimensionarán la red de agua teniendo en cuenta la afección de las áreas urbanizadas o urbanizables, que puedan incidir sobre el objeto de estudio, a fin de evitar saturaciones e infradimensionamientos en los desarrollos futuros.

2. Tanto en el trazado como en el cálculo y construcción se estará a lo dispuesto en la normativa sectorial de aplicación.

3. En los proyectos se indicará la procedencia del agua. En todos los casos deberá existir la presión necesaria para un normal abastecimiento. La falta de presión deberá ser suplida con medios idóneos para que puedan estar dotadas debidamente las viviendas más elevadas.

4. Todas las actuaciones a ejecutar se justarán a lo establecido en el Real decreto 140/2003, de 7 de febrero, por el que se establecen los criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humano.

Artículo 295.- Dotación

1. Se tendrán en cuenta las dotaciones de abastecimiento de aguas previstas en el Plan Hidrológico Norte II o en la norma que proceda.

Artículo 296.- Suministro

1. El suministro destinado al consumo humano procederá de la red general de abastecimiento. En caso contrario deberá justificarse documentalmente la potabilidad del agua y la disponibilidad del caudal suficiente.

MIÉRCOLES, 28 DE AGOSTO DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 38

Artículo 299.- Condiciones de diseño

1. El saneamiento se realizará por el sistema separativo cuando se vierta a colectores de uso público. En las zonas de edificación residencial en que existan arroyos o ríos que puedan servir para la evacuación natural de las aguas de lluvia, se deberá diseñar un sistema de drenaje que posibilite que las aguas de lluvia viertan directamente a los arroyos naturales una vez así autorizado.
2. Todas las vías generales de tránsito rodado serán dotadas en el momento de su construcción, de los sumideros y colectores correspondientes, si aun no existieran o resultaran inadecuados.
3. Las velocidades de cálculo de la red deberán quedar comprendidas entre los límites necesarios para evitar, por una parte, la sedimentación de afluentes y, por otra, la erosión del material de las conducciones. La velocidad media para el caudal de cálculo estará comprendida entre dos y medio metros por segundo y un metro por segundo.
4. Las tuberías serán, en cualquier caso, absolutamente estancas, de PVC, políéster reforzado o similar, de corrugado exterior y liso interior con manguito doble de unión con juntas estancas, colocado sobre solera de hormigón de 10 centímetros de espesor, para diámetros iguales o inferiores a 600 milímetros. Para diámetros superiores la tubería será de hormigón armado, de base plana y junta de goma.
5. Los diámetros mínimos a emplear en la red serán de 300 milímetros en la exterior y de 200 milímetros en las acometidas individuales o domiciliarias. Para pendientes inferiores a 1/200, el diámetro no será inferior a 400 milímetros. La velocidad de diseño de tubo, en todo caso, estará comprendida entre 0,6 y 3,5 metros por segundo, debiendo justificarse razonadamente las soluciones fuera de estos límites.
6. Los colectores proyectados estarán afectados por una franja de servidumbre de 3 metros a ambos lados. La profundidad de las tuberías será, como mínimo, de 1 metro desde la clave hasta la superficie de la calzada.
7. En profundidades inferiores que discurren por calzadas o aparcamientos viarios, las tuberías serán reforzadas, cubriéndose con un espesor de hormigón de al menos 30 centímetros. Si las tuberías discurren en proximidad de conducciones de agua potable, se situarán, como mínimo, a 50 centímetros de distancia entre las generatrices de ambas y siempre inferiores a las de agua potable.
8. En suelo urbano y urbanizable se colocarán pozos de registro cada cincuenta metros como máximo. Todos los pozos de saneamiento,

de obras y costes adicionales que en instalaciones, servidumbres y elementos accesorios suponga, garantizando su conservación en caso de que el Ayuntamiento no los reconozca y reciba como propios de la red municipal.

3. Las tuberías de abastecimiento de agua serán de un material adecuado con las necesidades a cubrir y todos los elementos tales como arquetas, pozos de registro, llaves, bocas de riego, etc. serán de los modelos utilizados por el Ayuntamiento y deberán estar homologados por la empresa encargada de la conservación y gestión del agua. Las con válvulas de cierre serán normalizadas y serán obligadas, al menos, en cada punto de toma.

4. En las aceras se dispondrán bocas de riego a una distancia entre ellas tal que permita la conservación de la vía pública y el riego de los árboles que puedan existir en la acera, todo ello con independencia de la red de riego que sea necesaria para la conservación de las zonas verdes.

5. La protección contra incendios se resolverá mediante hidrantes determinados por los Servicios Técnicos Municipales (desde la red de consumo o mediante una red específica) y cumpliendo las distancias señaladas por la normativa vigente. Se emplazarán preferentemente junto a los edificios de equipamiento y aquellos susceptibles de mayor riesgo.

Sección 6.- Saneamiento de agua**Artículo 298.- Condiciones generales**

1. Los proyectos se elaborarán según lo dispuesto en las Ordenanzas, Pliegos de Condiciones e Instrucciones que a tal fin se aprueben por los organismos competentes.
2. Queda prohibido el uso de fosas sépticas en suelo urbano o urbanizable. Los vertidos serán a la red general de saneamiento.
3. Las redes nuevas serán de tipo separativos. Las existentes se irán adaptando progresivamente.
4. La red viaria estará dotada de sistemas de drenaje.
5. En todo caso, queda prohibido cualquier tipo de vertido a cielo abierto, incluso en suelo rústico, salvo que se cumpla estrictamente la normativa prescrita por el Organismo de Cuenca y se obtengan las preceptivas autorizaciones.

MIÉRCOLES, 28 DE AGOSTO DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 38

rejillas, sumideros, etc., serán del modelo utilizado por el Ayuntamiento.

9. En las cabeceras de las alcantarillas que sirvan a varios edificios se dispondrán cámaras de descarga para la limpieza, cuya capacidad será 0,5 metros cúbicos para las alcantarillas de 30 centímetros y de un metro cúbico, como mínimo, para las restantes.

10. Las depuradoras no se instalarán en zonas inundables.

11. Los afluentes industriales o de los usos productivos se someterán a control de forma que las redes de saneamiento y elementos depuradores colectivos obligatorios no se vean afectados por los vertidos industriales, tanto por su volumen como por sus concentraciones químicas y bacteriológicas, contemplando, tanto la depuración previa antes de su vertido a la red urbana, como al sistema de tarificación progresiva a emplear en función del tipo y cuantía de los vertidos.

Artículo 300.- Condiciones de cálculo

1. Para el cálculo de la red de saneamiento-alcantarillado se adoptarán como caudales de aguas negras el medio y el máximo previstos para el abastecimiento de aguas.

2. Para el cálculo de la de drenaje (evacuación de pluviales) de una unidad de actuación o similar se utilizará como criterio de lluvia una precipitación máxima diaria debidamente justificada, con un período de retorno mínimo de 25 años y una duración de aguacero de 10 minutos.

Sección 7.- Red de suministro de energía eléctrica

Artículo 301.- Condiciones de diseño

1. En el suelo urbano de los núcleos de población persistentes se evitará el tendido aéreo de las líneas de distribución y locales, realizándose en subterráneo siempre que estén ejecutadas previamente obras de urbanización que lo posibiliten dentro de los términos legales establecidos en el reglamento electrotécnico correspondiente.

2. Cabrá mantener en el suelo urbano de edificación unifamiliar de baja densidad el tendido aéreo cuando las circunstancias técnicas o económicas lo aconsejen y exista posibilidad de incluir el trazado aéreo por zonas compatibles con las limitaciones impuestas por

efectos de visibilidad, concurrencia de personas, calidad urbana, servidumbres y distancias. En cualquier caso, las edificaciones deberán guardar las distancias previstas en el Reglamento Técnico correspondiente.

3. En suelo de uso productivo, las líneas podrán ser aéreas, habiendo de establecerse pasillos de protección que flanqueen vías de circulación.

4. En suelo urbano no consolidado y urbanizable residencial las líneas se instalarán con un trazado soterrado, debiendo estar protegidas entre ellas y separadas adecuadamente para evitar que se creen inducciones de unos cables con otros y, por avería, se produzca un acoplamiento indebido entre tensiones. Igualmente, se tendrá en cuenta el dotar a los tendidos en zanjas y canalizaciones con elementos de protección y señalización, ya que han de cumplir las características de ser accesibles con medios normales en cualquier punto de la red. Las condiciones de las obras se pactarán con el gestor de la infraestructura. En el desarrollo de una unidad de actuación de las definidas por el Plan General, o de las que a su amparo tengan lugar, podrá variarse el trazado aéreo o transformarse a subterráneo, siendo necesario para que sea exigible la urbanización, que los terrenos estén urbanizados o en curso de urbanización y se hayan cumplido las formalidades legales previstas.

5. En el suelo libre de edificación como zonas verdes públicas destinadas a parques y jardines, y de equipamiento deportivo de recreo y expansión, sólo se permitirá el paso de líneas aéreas por trazados en los que su incidencia sobre el entorno sea mínima. Se procurará la implantación de las instalaciones complementarias de la red de distribución en los suelos públicos destinados a espacios libres y equipamiento, en los que se podrá autorizar la ubicación de Centros de Transformación en zonas adecuadas y protegidas, con acondicionamiento de suelo específico para ello. Para su alimentación se dispondrán pasillos de las suficientes dimensiones hasta la acometida de la red establecida. Se dispondrán dentro de edificio con arquitectura acorde a la estética visual del entorno.

Sección 8.- Red de alumbrado público

Artículo 302.- Condiciones generales

1. Las farolas a utilizar en aceras y espacios peatonales serán de fundición del modelo homologado por el Ayuntamiento y proveerán

MIÉRCOLES, 28 DE AGOSTO DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 38

Sección 9.- Redes de telecomunicaciones**Artículo 305.- Condiciones generales.**

1. Las infraestructuras de redes públicas de telecomunicaciones electrónicas deberán garantizar la no discriminación entre los operadores y el mantenimiento de condiciones de competencia efectiva en el sector, para lo cual, en su diseño, tendrán que preverse las necesidades de los diferentes operadores que puedan estar interesados en establecer sus redes y ofrecer sus servicios en el ámbito territorial de que se trate.

2. Las características de las infraestructuras para redes de comunicaciones electrónicas, se ajustarán a las normas UNE de AENOR, o a la legislación específica que las sustituya o complementa.

3. Se procurará el empleo de instalaciones subterráneas u ocultas, precisando las aéreas la autorización expresa previa justificación de la inviabilidad de la norma general.

4. En las actuaciones urbanísticas y de urbanización se tendrá en cuenta que las infraestructuras comunes de telecomunicación de las que deben dotarse los edificios, tendrán que conectar con las infraestructuras para redes de telecomunicaciones que se contemplen en los proyectos de urbanización.

5. Las redes telefónicas y de telecomunicaciones serán subterráneas, así como los distintos tipos de arquetas. Los armarios de control, centrales telefónicas, etc., que resulten necesarios deberán integrarse preferentemente en la edificación o en los cerramientos de parcela.

6. Para fomentar la sociedad de las comunicaciones y facilitar el acceso universal a un sistema de comunicación de altas prestaciones los nuevos desarrollos deben disponer, al menos, de la preinstalación de un sistema de fibra óptica de altas prestaciones.

Artículo 306.- Ocupación del dominio público

Los operadores de telecomunicaciones inscritos en el Registro tendrán derecho, en los términos de lo establecido en el Capítulo II del Título III de la Ley General de Telecomunicaciones y en el Título IV del también mencionado Reglamento aprobado por el Real Decreto 424/2005, a la ocupación del dominio público y de la propiedad privada en la medida en que ello sea necesario para el establecimiento de la red pública de comunicaciones electrónicas de que se trate.

una iluminación suficiente en calzadas, aceras y paseos. Las iluminaciones medias de las vías públicas se adoptarán de acuerdo con la densidad media horaria del tráfico rodado, y cuando no se disponga de los datos numéricos necesarios, deberán respetarse los siguientes valores:

- a. Vías principales: por las que discurre el tráfico intermunicipal y atraviesan los núcleos urbanos: de 20 a 30 lux
 - b. Vías locales: las de menor jerarquía: de 10 a 20 lux
2. Los cruces peligrosos de vías tendrán un aumento de iluminación del 25 por 100 respecto a las vías donde estén situados.

Artículo 303.- Condiciones de diseño.

1. Las redes de distribución del alumbrado público serán independientes de la red general y se alimentarán directamente de la caseta de transformación mediante circuito propio.

2. Se procurará efectuar las acometidas de las redes de alumbrado público dentro de la caseta de transformación de las compañías suministradoras del fluido eléctrico, y los centros de mando podrán ser: manuales, unifocales, multifocales o automáticos, según la clase de instalación de alumbrado público. Sus características serán semejantes a las de las utilizadas por el Ayuntamiento.

3. El tendido de las redes de alumbrado público y privado será subterráneo en los núcleos tradicionales densos, y los ámbitos de gestión de los suelos urbanos y urbanizables. Previa autorización municipal, se podrán realizar tendidos aéreos y en fachada en aquellos casos debidamente justificados por las características de la urbanización y condiciones geométricas de las vías.

Artículo 304.- Contaminación lumínica

1. Se entiende por contaminación lumínica el aumento del brillo del cielo nocturno, con pérdida de la visión de los fenómenos astrofísicos, causada por la dispersión de la luz artificial en los gases y partículas del aire debido a la mala calidad del alumbrado exterior. Todo desarrollo urbanístico deberá acompañarse de cuantas medidas sean precisas para evitar la contaminación lumínica, ajustando en todo caso las soluciones adoptadas a lo dispuesto en este Plan General y en la normativa que resulte de aplicación.

2. Para evitar la referida contaminación se estará a lo que se establece en las Normas Generales de Protección Ambiental de la presente normativa.

Artículo 307.- Uso compartido de la propiedad pública y privada

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

Artículo 308.- Instalaciones radioeléctricas

Para estas instalaciones habrá que tener en cuenta, además de lo establecido con carácter general para todo tipo de instalaciones por el Real Decreto 863/2008, de 23 de mayo, por el que se ha aprobado el Reglamento de desarrollo de la Ley 32/2003, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones, las disposiciones del Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprobó el Reglamento que establece las condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas.

Artículo 309.- Comisión Sectorial para el Despliegue de Infraestructuras de Radiocomunicación.

1. Esta Comisión acordó la aprobación de un procedimiento administrativo de referencia para la tramitación de las infraestructuras de radiocomunicación, cuyo esquema básico se muestra a continuación para su conocimiento y futura consideración por los Servicios Técnicos municipales.

2. Procedimiento de referencia:

- Paso 1: Aprobación del proyecto técnico de telecomunicaciones, conjuntamente con el estudio de niveles de exposición radioeléctrica y proyecto de instalación de señalización. Compete al Estado resolver en el plazo de un mes.
- Paso 1 bis (puede ser simultáneo al anterior): Otorgamiento de una licencia urbanística única que incluya la licencia de obras,

instalación y actividad. Compete al Ayuntamiento resolver en el plazo de 3 meses.

- Paso 2: Concedida la licencia y ejecutado el proyecto (obras), debe obtenerse la inspección favorable de las instalaciones conforme con el proyecto técnico de telecomunicaciones. Compete al Estado resolver en el plazo de 3 meses.
- Paso 3: Una vez que el operador aporte al Ayuntamiento el acta de inspección favorable del paso anterior, podrá obtenerse la licencia de funcionamiento (o actividad). Compete al Ayuntamiento resolver en el plazo de 15 días.

Sección 10.- Espacios libres, jardinería y mobiliario urbano**Artículo 310.- Condiciones generales**

1. Los respectivos Proyectos de Urbanización deben incorporar una justificación de la solución adoptada para garantizar la accesibilidad mediante modos sostenibles de transporte y la seguridad urbana. Todos los espacios libres públicos deberán cumplir con el artículo 37 de la Orden VIV/561/2010 (capítulo VIII).
2. El proyecto de urbanización que afecte a un espacio libre determinará las áreas expresamente dedicadas a la instalación de estructuras móviles y edificación provisional, así como los servicios de infraestructuras e instalaciones o dotaciones públicas compatibles con el carácter del área. Definirá las servidumbres a las que diera lugar el trazado de las infraestructuras que discurren en su ámbito.

Artículo 311.- Condiciones de diseño

1. El diseño se analizará atendiendo a la integración en los espacios públicos limitrofes, distinguiendo: áreas de paso, áreas de estancia, itinerarios singulares, arbolado, mobiliario urbano, etc. Respetará las alineaciones fijadas en el Plan y dispondrá de los usos previstos en el mismo. Como criterio general se procurará mantener la topografía actual, evitando movimientos de tierra innecesarios, aunque podrán admitirse otras soluciones, debidamente justificadas, especialmente para dar cumplimiento a lo previsto en el artículo 7.5 del Decreto de Cantabria 2/2010
2. Las plantaciones vegetales y el mobiliario a utilizar deberán concebirse, conjuntamente con los demás elementos de la urbanización, desde una perspectiva unitaria al servicio de una solución global de diseño del espacio urbano y deberán adaptarse a

las posibilidades de conservación, según ésta corresponda a la iniciativa pública o a la privada, a través de una entidad de conservación o cualquier otro tipo de iniciativa.

3. La elección de las especies vegetales empleadas en la jardinería se hará en función de las características del terreno y de las condiciones climáticas, sin olvidar la influencia del tipo de plantación en la imagen final del espacio que se urbaniza.

4. Los árboles utilizados tendrán el tronco recto, recomendándose una altura igual o superior a 2,5 metros y un perímetro mínimo, medido a un metro del suelo, será de 14 cm. En su elección se tendrá en cuenta, además de su ritmo de crecimiento, el desarrollo de sus raíces, con objeto de evitar daños a infraestructuras u otras instalaciones cercanas. La plantación podrá realizarse bien en alcorques, cuya superficie no será inferior al metro cuadrado, bien en zonas terrizas continuas. La distancia entre los árboles de la alineación será de 4 metros.

5. Los arbustos y plantas tapizantes son muy eficaces para la estabilización de taludes, mientras que las plantaciones de césped no son aptas en pendientes fuertes y desniveles bruscos, además de exigir un mayor esfuerzo de conservación, por lo que se recomienda restringir su utilización a pequeñas extensiones.

La ubicación de todos estos elementos (mobiliario, jardinería, ornamentación, arbolado, etc) deberá garantizar las condiciones de accesibilidad mínima que exige la Ley y se desarrollará con un criterio ordenado y global.

Sección 11.- Accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas

Artículo 312.- Condiciones generales

1. Cualquier posible obstáculo deberá prolongarse hasta el suelo para facilitar su detección mediante bastón.

2. Se deberán de evitar las aristas vivas en cualquier elemento que pueda ser un posible obstáculo que suponga un peligro de choque. Los bordes deben de ser redondeados, especialmente los elementos de mobiliario urbano.

3. Las tapas de registro, arquetas e imbornales colocadas en itinerarios peatonales deben de estar perfectamente enrasadas con el pavimento.

4. Las obras u obstáculos eventuales en las vías de circulación deben de ser adecuadamente señalizados y protegidos. Además, se deberán disponer trayectos alternativos accesibles.

Artículo 313.- Espacios de circulación

1. Los viales y nuevos espacios de circulación tendrán la anchura suficiente para permitir el paso y la maniobra de las personas que tengan reducida su movilidad, en las condiciones que marca la legislación correspondiente.

2. Se deberán mantener las vías con una trayectoria despejada, libre de obstáculos. A tal efecto el mobiliario urbano se colocará con carácter preferente, y siempre que esto sea posible, en la franja destinada a aparcamiento de vehículos.

3. En los espacios de circulación ya existentes se procurará la progresiva adaptación a los criterios establecidos en el presente capítulo.

Artículo 314.- Accesibilidad

1. Se procurará la accesibilidad de parques, jardines y entornos en contacto con la naturaleza mediante sendas con las adecuadas condiciones, prestando la necesaria atención a los dispositivos de señalización e información, así como a la integración en el entorno de todos los elementos relacionados con las mismas.

2. En el caso de existencia de accesos que presenten dificultades para maniobrar, tales como puertas giratorias o molinetes, se deberán prever accesos alternativos en las proximidades.

3. Para superar desniveles se dispondrán rampas, planos inclinados, ascensores o sistemas de elevación mecánicos como alternativa a los tramos de escalera, debiéndose evitar en todo caso los escalones aislados. Se procurará la coexistencia de escaleras y rampas al objeto de facilitar el acceso a todos los grupos de personas con movilidad reducida.

4. Al objeto de evitar caídas se dispondrán pasamanos en rampas y escaleras, así como el correspondiente vallado en los desniveles fuertes.

5. Se tratará en todo caso de evitar que los recorridos se alarguen de forma innecesaria para las personas con discapacidad.

MIÉRCOLES, 28 DE AGOSTO DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 38

Artículo 315.- Iluminación y pavimentación

1. La iluminación deberá asegurar la visibilidad de los elementos y de los obstáculos, pudiendo utilizarse tanto el contraste de luminancia como el cromático, al objeto de que éstos
2. Los pavimentos serán firmes, no deslizantes, sin desigualdades acusadas ni huecos o rejillas de anchura excesiva que dificulten la utilización de elementos como sillas de ruedas, muletas o bastones.
3. La anchura de los huecos de las rejillas pavimento no debe de superar nunca los 2 centímetros. La dimensión mayor de dichos huecos debe orientarse en el sentido perpendicular al de la marcha para no provocar problemas a las sillas de ruedas.
4. Con carácter general, se señalará el suelo mediante una banda de pavimento diferenciado que al menos tendrá 1,20 metros en el sentido de la marcha para el aviso y localización de elementos de riesgo tales como escaleras, vados de peatones y rampas.

CVE-2013-12456

MIÉRCOLES, 28 DE AGOSTO DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 38

TÍTULO VIII.- ORDENANZAS DE ZONA

CAPÍTULO I.- DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 316.- Definición

1. Las presentes Ordenanzas de Zona regulan, junto a las determinaciones aplicables del resto de Títulos, y el resto de normativa aplicable, las condiciones particulares a las que deben de sujetarse los suelos urbanos en función de su calificación pormenorizada.
2. La calificación urbanística sobre la que se apoyan las presentes ordenanzas constituyen el último nivel y más preciso en la concreción de las determinaciones de ordenación contenidas en el Plan General; vinculaciones que tienen carácter limitativo en lo referente a la potestad de la propiedad en cuanto a los usos y las posibilidades edificatorias.

Artículo 317.- Ámbito de aplicación

1. Las presentes Ordenanzas tendrán carácter de determinación vinculante del Plan General en el suelo urbano consolidado.
2. Sin perjuicio de lo anterior, serán de aplicación supletoria o subsidiaria en el suelo urbanizable y rústico, como mínimo en todos aquellos aspectos que no se regulen de forma específica
3. El ámbito de aplicación de cada Ordenanza de zona se determina gráficamente en la serie de planos de ordenación correspondiente.
4. En aquellos terrenos y edificaciones que no cumplan con las condiciones de la ordenanza zonal asignada, salvo que se declaren expresamente en situación de fuera de ordenación, se aplicará el régimen transitorio del Título I. Si será de aplicación la ordenanza asignada en el caso de cambios de uso y de sustitución de la edificación preexistente.
5. Todos los usos que no sean considerados como característicos o compatibles en cada una de las Ordenanzas se considerarán como prohibidos, encontrándose en situación de fuera de ordenanza.

Artículo 318.- Clases de ordenanzas: zonas

A los efectos de la aplicación diferencial de las condiciones que establece el Plan General se distinguen dentro del suelo urbano consolidado las siguientes Ordenanzas, que en función del uso global pueden agruparse del siguiente modo:

- a. Ordenanza n°1 – Edificación concentrada (EQ).
 - b. Ordenanza n°2 – Edificación abierta (EA).
 - c. Ordenanza n°3 – Viviendas de Protección (VP).
 - d. Ordenanza n°4 – Terciario y Productivo (P).
 - e. Ordenanza n°5 – Dotación y equipamiento públicos (EQ)
 - f. Ordenanza n°6 – Parque y espacios libres públicos (EL)
- Artículo 319.- Condiciones generales para todas las ordenanzas**
1. Relativas a las dimensiones de la edificación.
 - a. En construcciones preexistentes se admitirán sobreelevaciones de la cubierta original permitiendo incrementos de los muros en un máximo de medio metro, dentro de las limitaciones de altura máxima de cada ordenanza.
 - b. Se autoriza la edificación bajo rasante, admitiéndose un máximo de una planta, sótano o semisótano.
 2. Podrán realizarse adaptaciones de la rasante natural de las parcelas mediante movimientos de tierras, desmontes y rellenos, con las siguientes limitaciones:
 - a. No se podrá elevar la rasante en los linderos medianeros salvo acuerdo expreso entre colindantes.
 - b. La rasante resultante de la parcela no podrá superar la del viario público que da acceso a la parcela.
 - c. Los movimientos de tierra a menos de tres metros de los linderos de parcela se dispondrán con taludes 1:1 (como máximo) y garantizándose su estabilidad
 - d. Cualquier otra modificación del relieve de la parcela que no cumpla con las limitaciones anteriores requerirá de autorización expresa de los Servicios Técnicos Municipales, que podrán exigir la tramitación de proyecto que pormenorice su ejecución. En su tramitación deberá notificarse a los titulares de los predios colindantes.
 3. Las nuevas construcciones y posibles ampliaciones deberán respetar las siguientes separaciones:
 - a. Entre edificaciones no medianeras la distancia mínima será de 6 m. o la mitad de la altura de la edificación; la distancia que resulte mayor.

MIÉRCOLES, 28 DE AGOSTO DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 38

CAPÍTULO I.- ORDENANZA Nº1 - EDIFICACIÓN CONCENTRADA

Sección 1.- Condiciones generales

Artículo 320.- Ámbito y tipología

1. Se corresponde con aquellas áreas donde predomina la tipología de edificación tradicional, siendo frecuente la presencia de viviendas adosadas o en hilera.
2. Esta zona se delimita en los planos de Calificación del Suelo con las siglas EC correspondientes a la denominada "Edificación Concentrada".

Sección 2.- Condiciones de los usos

Artículo 321.- Usos

1. El uso característico será el residencial de vivienda unifamiliar.
2. Son usos compatibles los siguientes:
 - a. Residencial plurifamiliar en situaciones y/ o sobre edificaciones pre-existentes.
 - b. Hotelero, en cualquier situación, incluso en uso exclusivo.
 - c. Terciario, comercial y artesanal, en planta baja
 - d. Oficinas y servicios, en planta baja.
 - e. Talleres-almacenaje, en planta baja o en construcción independiente, siempre que la actividad sea compatible y cumpla con las limitaciones que correspondan.
 - f. Todos los usos de equipamiento en situación de planta baja, primera y en régimen de edificio exclusivo.
3. Son usos prohibidos todos los demás.

- b. A vial municipal preexistente la distancia de las edificaciones a calle será la existente cuando exista una alineación consolidada por las edificaciones y, en el resto de los casos la alineación interior se establecerá a una distancia mínima de 3 metros respecto al eje del vial o calle.

- c. En el caso de viales de la Red de Carreteras Autonómicas se cumplirán las distancias que legalmente se establezcan, sin perjuicio de la vigilancia de las servidumbres legales.

4. En cuando a las instalaciones y edificaciones complementarias se deberán cumplir las siguientes limitaciones:

- a. En cuando a distancias, retranqueos y alineaciones, cumplirán lo establecido para la edificación principal.

- b. Se admiten edificaciones destinadas a usos complementarios de la edificación principal por encima de los límites de edificabilidad y ocupación máximos señalados en la ordenanza, con un límite del 5% sobre los máximos fijados a tal fin y altura total no superior a tres metros.

- c. Podrán adosarse a lindero con otra parcela privada, siempre que se acredite acuerdo explícito con el colindante y se respeten los retranqueos que resulten de la legislación sectorial.

- d. Se admiten los invernaderos y similares siempre que ocupen una superficie inferior a 30 m²s y tengan una altura máxima de 3 ml, cumpliendo los retranqueos a colindantes y siempre que estén soportados por una estructura ligera y fácilmente desmontable.

- e. En ningún caso podrán destinarse a uso de vivienda.

5. Los usos de viario, aparcamiento, infraestructuras y estacionamientos son compatibles con todas las ordenanzas y se desarrollarán de acuerdo a las limitaciones que se establecen en las condiciones generales para estos usos.

Sección 3.- Condiciones de la parcela y la edificación

Artículo 322.- Parcela mínima

1. La parcela edificable será la existente, siempre que cumpla con las condiciones generales de la edificación y se respeten las condiciones del presente capítulo.
2. A efectos de parcelación, no podrán segregarse parcelas bajo esta ordenanza que tengan como resultado una parcela neta inferior a trescientos (300 m²s) metros cuadrados.
3. Se permite la agrupación y normalización de fincas colindantes siempre que todas las parcelas resultantes cumplan la condición de solar y sean edificables, o se garanticen estos requisitos mediante las oportunas obras de urbanización.
4. Están expresamente prohibidos los complejos inmobiliarios, salvo los existentes a la entrada en vigor de este Plan General o cuando tengan por objeto parcelas indivisibles.

Artículo 323.- Forma de la parcela

El frente y fondo máximos de parcela serán los especificados para cada tipología de vivienda.

Artículo 324.- Tipología y posición de la edificación

1. Las viviendas podrán ser aisladas, pareadas o adosadas en hilera, según las condiciones de las parcelas colindantes y la tipología predominante en el entorno urbano inmediato.
2. La posición de la edificación será la resultante de aplicar los siguientes parámetros:
 - a. Para las viviendas unifamiliares aisladas:
 - Se estará a dispuesto en las condiciones generales de edificación y en lo dispuesto en la Ordenanza N.º2 del presente título.
 - b. Para edificaciones pareadas (viviendas con tres fachadas exteriores):
 - La medianera lateral se adosará al lindero colindante.
 - Para la línea de fachada (alineación interior) se establece como criterio general la alineación con fachadas colindantes.
 - La fachada de cierre lateral se definirá conforme al criterio más restrictivo de los siguientes: respeto de alineación interior o

retranqueo a colindantes; paralela de 12 metros respecto de la medianera opuesta.

- c. Para edificaciones adosadas en hilera (viviendas con dos fachadas exteriores):
 - Las medianeras laterales se adosarán a los linderos colindantes.
 - Para la línea de fachada (alineación interior) se mantendrá el criterio del supuesto b) anterior.
 - d. En cualquiera de los casos anteriores, las distancias a parcelas colindantes no medianeras deberán respetar las reglas establecidas con carácter general en el Código Civil.
3. Estarán prohibidas las tipologías residenciales plurifamiliares, salvo en situaciones y/o edificaciones pre-existentes.
4. Los edificios colectivos y alojamientos deberán ajustarse a los parámetros y determinaciones que correspondan según la tipología permitida que corresponda.
5. En el caso parcelas con uno o varios de sus frentes con carretera autonómica se estará a lo exigido por la legislación vigente en la materia y los límites de edificación señalados en los planos.

Artículo 325.- Edificabilidad y ocupación

1. La edificabilidad o superficie construida dependerá de la tipología de la vivienda.
2. Para las viviendas unifamiliares aisladas será la resultante de aplicar las siguientes limitaciones:
 - a. El coeficiente de edificabilidad será de 0,6 m²c/m²s sobre la superficie de la parcela bruta.
 - b. El frente y fondo máximos de parcela serán los existentes.
 - c. No se limita la ocupación máxima, sin perjuicio del cumplimiento de retranqueos, alineaciones y de las condiciones de colindancia.
 - d. La altura máxima será de 2 plantas, con un máximo de 7 ml de altura a cornisa o alero.
 - e. La alineación interior se establecerá a una distancia mínima de 3 metros respecto al eje del vial o calle.

3. Para edificaciones entre medianeras, adosadas y pareadas, las limitaciones de edificabilidad serán las siguientes:
 - a. El frente mínimo de parcela a viario público será de 4 metros y el máximo el existente.
 - b. El fondo máximo edificable será de 15 metros.
 - c. El frente máximo de fachada por vivienda será de 10 metros.
 - d. La longitud máxima de fachadas no podrá exceder los cuarenta (40 m) metros.
 - e. El número de alturas será el predominante en la zona; nunca inferior a dos plantas y no superior al de las edificaciones colindantes.
 - f. No se limita la ocupación máxima, conforme a lo señalado en el punto 1.c) anterior.
7. El alero de la edificación siempre estará a una altura superior a cuatro (4) metros sobre el terreno natural y no sobrepasará más de un (1) metro el plano de fachada.
8. Las carpinterías de los balcones, balconadas, miradores y contraventanas serán preferentemente de madera, quedando expresamente prohibidas las de fábrica, forja u otros materiales no tradicionales. Las ventanas podrán poseer otros materiales más aislantes siempre y cuando su aspecto exterior sea asimilable en color al de la madera.
9. Se potenciarán los revestimientos como la piedra o el revoco. Quedando expresamente prohibidos los alicatados y soluciones a base de piedra proyectada.
10. No se permitirán los acabados con piezas rectangulares homogéneas excepto en esquinales y vanos o pintura en tonos que no sean ocre, blanco o crema.

Artículo 327.- Condiciones adicionales

1. Se prohíbe el uso residencial en sótanos y semisótanos.
2. Se permitirá el aprovechamiento bajo cubierta con un máximo de superficie habitable inferior al 60% de la superficie construida de la planta inmediatamente inferior.
3. Con carácter previo a la concesión de la licencia de obra de nueva planta, se requerirá siempre la aprobación de un Estudio de Detalle en el que se justificarán los siguientes extremos:
 - a. Establecimiento de alineaciones y rasantes resultantes, motivando en caso necesario las modificaciones que se hayan planteado respecto a los parámetros generales.
 - b. Ordenación y posición de las edificaciones y, en su caso, solución adoptada para el acceso.
4. Las nuevas edificaciones que pretendan acometerse no podrá dejar parcelas inedificables que por sí mismas sean irresolubles en el futuro. En estos casos, cuando la situación pueda resolverse de forma conjunta para la parcela o parcelas colindantes, el Ayuntamiento requerirá la presentación de un Estudio de Detalle conjunto y de cuantos otros instrumentos sean precisos (normalización de fincas, reparcelaciones, o similares).

Artículo 326.- Condiciones estéticas y de integración

1. La composición de las fachadas de las nuevas edificaciones deberá respetar la tipología de las colindantes y, en su caso, adecuarse, a la del conjunto de la hilera a la que pertenezcan.
2. En la medida de lo posible se deberán enrasar forjados, cornisas y cubreras, así como la línea de vuelo de balcones si los hubiere.
3. Los huecos se distribuirán de forma simétrica sobre el eje dominante de la fachada y seguirán en la medida de lo posible el ritmo de las fachadas colindantes y del conjunto de la hilera.
4. Será obligatoria la implantación de balcones o balconadas cuando todas las edificaciones medianeras o en parcelas colindantes a la de proyecto posean este tipo de elementos.
5. Las cubiertas tendrán una inclinación entre los quince (15) y treinta (30) grados y se revestirán preferentemente de teja árabe en colores rojizos naturales, quedando expresamente prohibido cualquier otro material disonante.
6. Por encima del plano de cubierta únicamente se permitirán las construcciones señaladas en las condiciones generales. Asimismo, se permitirán los salientes y elementos voladizos contemplados en las citadas condiciones. En ambos casos, deberá vigilarse el cumplimiento de las condiciones estéticas y de integración y las siguientes condiciones específicas.

MIÉRCOLES, 28 DE AGOSTO DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 38

CAPÍTULO II.- ORDENANZA N.º 2 – EDIFICACIÓN ABIERTA

Sección 1.- Condiciones generales

Artículo 328.- Ámbito y tipología

1. Se corresponde con aquellas zonas urbanas, generalmente ya edificadas, donde la tipología predominante y prevista por el Plan General es la de vivienda unifamiliar aislada.
2. Estas zonas se delimitan en los planos de Calificación del Suelo con las siglas EA, correspondientes a la denominada "Edificación Abierta".

Sección 2.- Condiciones de los usos

Artículo 329.- Usos

1. El uso característico será el residencial de vivienda unifamiliar aislada.
2. Los usos compatibles y prohibidos son los mismos definidos para la Ordenanza N.º 1.

Sección 3.- Condiciones de la parcela y la edificación

Artículo 330.- Parcela mínima

1. La parcela mínima edificable será de la existente, siempre que cumpla con las condiciones generales de la edificación y del presente capítulo.
2. A efectos de parcelación, no podrán segregarse parcelas con esta ordenanza que tengan como resultado una parcela neta inferior a quinientos (500 m²s) metros cuadrados.
3. En casos de parcelaciones que afecten a fincas matriz con una superficie bruta superior a diez mil (10.000 m²s) metros cuadrados o una hectárea, el conjunto de las parcelas resultantes no podrá posibilitar una densidad máxima superior a 16 viviendas por hectárea.
4. Se permite la agrupación y normalización de fincas colindantes siempre que todas las parcelas resultantes cumplan la condición de solar y sean edificables.

Artículo 331.- Forma de la parcela

1. El frente mínimo de parcela a viario será de 4 ml.

2. El frente máximo no se establece.

3. Se deberá poder inscribir un círculo de 6 metros de diámetro.

Artículo 332.- Tipología y posición de la edificación

1. La tipología característica será la vivienda unifamiliar aislada o exenta.
2. Sin perjuicio de lo anterior, podrán permitirse viviendas nuevas adosadas cuando se cumpla alguno de los siguientes supuestos:
 - a. En caso de sustitución de viviendas preexistentes que ya estuviesen en situación legal de medianería.
 - b. Cuando existan edificaciones medianeras preexistentes a las que adosarse en las parcelas colindantes, siempre que tal circunstancia se acuerde con la propiedad colindante y la situación quede inscrita en el registro de la propiedad para ambas parcelas.
3. En el caso de las edificaciones secundarias o auxiliares, se admitirá adosar a la vivienda principal cuerpos de planta baja y cubierta cerámica inclinada, que tengan una superficie inferior a 20 m²s y siempre que no suponga cubrir más del 20% de cada fachada.
4. Estarán prohibidas las tipologías residenciales plurifamiliares, salvo en situaciones preexistentes.
5. Los edificios colectivos y alojamientos deberán ajustarse a los parámetros y determinaciones que correspondan según la tipología.

Artículo 333.- Edificabilidad y ocupación

1. La edificación aislada deberá verificar los siguientes parámetros:
 - a. El coeficiente de edificabilidad será de 0,5 m²c/m²s sobre la superficie de la parcela neta.
 - b. El frente y fondo máximos de parcela serán los existentes.
 - c. La ocupación máxima será del 40% de la superficie de parcela neta, que se podrá incrementar hasta el 60% en el caso de desarrollo de usos compatibles.
 - d. La altura máxima será de 2 plantas (excluyendo bajo cubierta y posible planta bajo rasante), con un máximo de 7 ml de altura a cornisa o alero.
 - e. La separación mínima a frente de parcela o lindero frontal será de tres (3) metros respecto al eje del vial o calle, o la distancia

MIÉRCOLES, 28 DE AGOSTO DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 38

- b. Ordenación y posición de las edificaciones y, en su caso, solución adoptada para el acceso a cada vivienda.

CAPÍTULO III.- ORDENANZA N°3 - VIVIENDAS DE PROTECCIÓN

Sección 1.- Condiciones generales

Artículo 335.- Ámbito y tipología

1. Su ámbito de aplicación son los terrenos destinados a viviendas sometidas a cualquier régimen de protección pública.
2. El régimen urbanístico será el derivado de la normativa vigente en cada momento y del contenido de las presentes ordenanzas, en lo que estas no contradigan a la primera.

Sección 2.- Condiciones de los usos

Artículo 336.- Usos

1. El uso característico será el residencial de vivienda unifamiliar aislada.
2. Son usos compatibles
 - a. Los vinculados con la vivienda.
 - b. Los de equipamiento en situación de planta baja.
3. Son usos prohibidos todos los demás.

Sección 3.- Condiciones de la parcela y la edificación

Artículo 337.- Parcela mínima

1. A efectos parcelaciones urbanísticas, la parcela mínima edificable tendrá un superficie neta de doscientos cincuenta (250 m²s) metros cuadrados

Artículo 338.- Forma de la parcela

1. El frente mínimo de parcela a viario será de 6 ml.
2. El frente máximo no se establece.

mayor que se establezca conforme a la normativa o limitaciones que procedan.

- f. La distancia al resto de linderos, con las salvedades señaladas en el artículo anterior, serán igual o superior a la mitad de la altura de coronación de la edificación, con un mínimo de tres metros.

2. La edificación adosada a una construcción previa deberá verificar los siguientes parámetros:

- a. El frente y fondo máximos de parcela serán los existentes.
- b. No se limita la ocupación máxima, sin perjuicio del cumplimiento de retanqueos, alineaciones y, en su caso, condiciones de colindancia.
- c. La altura máxima será de 2 plantas (excluyendo bajo cubierta y posible planta bajo rasante), con un máximo de 7 ml de altura a cornisa o alero.
- d. La edificabilidad o superficie edificable será la resultante del cumplimiento de las condiciones anteriores, sin que puedan superarse los 450 m²c por viviendas.
- e. El adosamiento a la medianera existente, procurando la alineación de las fachadas frontal y trasera.
- f. La continuidad con la alineación existente y respecto a la vía pública.
- g. Distancia al resto de linderos, igual o superior a la mitad de la altura de coronación, con un mínimo de tres metros.

Artículo 334.- Condiciones adicionales

1. Se permitirá el aprovechamiento bajo cubierta con un máximo de superficie habitable inferior al 60% de la superficie construida de la planta inmediatamente inferior.
2. Será precisa la presentación de un Estudio de Detalle cuando se prevea la construcción de 2 o más viviendas sobre una misma parcela matriz. En ese estudio se justificarán los siguientes extremos:
 - a. Establecimiento de alineaciones y rasantes resultantes, motivando en caso necesario las modificaciones que se hayan planteado respecto a los parámetros generales.

CAPÍTULO IV.- ORDENANZA N° 4 – TERCARIO Y PRODUCTIVO

Sección 1.- Condiciones generales

Artículo 342.- Ámbito y tipología

1. Su ámbito de aplicación son los terrenos destinados a fines productivos en algunos de los sectores de suelo urbanizable delimitado o no consolidado contemplados en el Plan General.
2. El régimen urbanístico será el derivado de la normativa vigente en cada momento y del contenido de las presentes ordenanzas, en lo que estas no contradigan a la primera.

Sección 2.- Condiciones de la usos

Artículo 343.- Usos

1. El uso característico es el productivo.
2. Son usos prohibidos todos los demás.

Sección 3.- Condiciones de la parcela y la edificación

Artículo 344.- Parcela mínima

A efectos de segregación de parcelas, parcelaciones y reparcelaciones, se entiende por parcela mínima la que tiene una superficie de quinientos (500) metros cuadrados.

Artículo 345.- Tipología y posición de la edificación

1. Con carácter general, la separación a linderos laterales será igual a la mitad de la altura de la edificación, con un mínimo de tres (3) metros.
2. Sólo serán autorizables las naves adosadas entre parcelas colindantes siempre que tal circunstancia se acuerde con la propiedad colindante y la situación quede inscrita en el registro de la propiedad para ambas parcelas.
3. El retranqueo de la edificación respecto la carretera autonómica será el señalado en los planos de ordenación, salvo que el organismo competente establezca otro.

3. Se deberá poder inscribir un círculo de 6 metros de diámetro.

Artículo 339.- Tipología y posición de la edificación

1. La tipología característica será la vivienda unifamiliar aislada o exenta.
2. Estarán prohibidas el resto de tipologías
3. En el caso de las edificaciones secundarias o auxiliares, se admitirá adosar a la vivienda principal cuerpos de planta baja y cubierta cerámica inclinada, que tengan una superficie inferior a 12 m²s y siempre que no suponga cubrir más del 20% de cada fachada.

Artículo 340.- Edificabilidad y ocupación

La edificación, que será aislada o exenta, deberá verificar los siguientes parámetros:

- a. El coeficiente de edificabilidad será de 0,6 m²c/m²s sobre la superficie de la parcela neta.
- b. La superficie construida total no superará los (150 m²c) metros cuadrados por vivienda, excluyendo las edificaciones complementarias, y salvo que se recabe exención expresa autorizada por el organismo autonómico competente en materia de vivienda, y un informe favorable por parte de los servicios técnicos municipales.
- c. La ocupación máxima del 40% de la superficie de parcela neta.
- d. La separación mínima a frente de parcela o lindero frontal de tres (3) metros, o la distancia mayor que se establezca conforme a la normativa o limitaciones que procedan.
- e. La distancia al resto de linderos, con las salvedades señaladas en el artículo anterior, igual o superior a la mitad de la altura de coronación, con un mínimo de tres metros.

Artículo 341.- Condiciones adicionales y específicas

Será de aplicación preferente la normativa vigente en materia de viviendas de protección pública
Para la aplicación de los porcentajes de reserva se estará a lo dispuestos en la legislación.

MIÉRCOLES, 28 DE AGOSTO DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 38

Artículo 346.- Edificabilidad y ocupación

1. El coeficiente de edificabilidad será de 0,6 m²/m²s de parcela neta.
2. Se establece en un máximo del 60% de la superficie neta de parcela.
3. La altura máxima permitida será de ocho (8) metros, excepto en aquellos casos que justificadamente y por razones técnicas de la actividad necesiten de mayor altura.
4. En la medición de la altura máxima no se considerarán elementos contruidos sobre cubierta que este permitidos.

Sección 4.- Condiciones estéticas

Artículo 347.- Cubierta

1. La cubierta será preferentemente a dos aguas, aunque serán autorizable las planas.
2. Por encima del plano de cubierta únicamente se permitirá la colocación de las antenas, chimeneas y resto de elementos necesarios para el correcto funcionamiento de la actividad, siempre que sean compatibles y se autoricen expresamente en la preceptiva licencia.

CAPÍTULO V.- ORDENANZA Nº 5 - DOTACIÓN Y EQUIPAMIENTO PÚBLICOS

Sección 1.- Condiciones generales

Artículo 348.- Ámbito y características

1. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en la serie de planos de Calificación del Suelo como EQ.
2. Incluye los terrenos y edificaciones que con carácter exclusivo se destinan a los usos de dotación (tanto público como privado) y servicios públicos.
3. En función de su destino pueden ser de los siguientes tipos:
 - a. Deportivo
 - b. Educativo

- c. Institucional
- d. Religioso
- e. Especial
- f. Sin determinar

Sección 2.- Condiciones de la usos

Artículo 349.- Usos

1. El uso característico es el de dotación y servicio público.
2. Son usos compatibles
 - a. En todas las parcelas calificadas como equipamiento se considera compatible la vivienda de quien guarde la instalación en el caso de que esta sea necesaria.
 - b. También es compatible la residencia comunitaria cuando el uso de equipamiento sea educativo o asistencial.

Sección 3.- Condiciones de la parcela y la edificación

Artículo 350.- Posición de la edificación

1. Las condiciones concretas de la ordenación de cada parcela y clase de equipamiento serán la reguladas en las condiciones generales de usos establecidas en las presentes Ordenanzas.
2. En caso de que un equipamiento no posea su uso especificado, o que por las necesidades del municipio u obsolescencia del aquel, sea preciso cambiar su uso, tal modificación podrá llevarse a cabo mediante el procedimiento de "concreción de equipamiento"

Artículo 351.- Procedimiento de concreción de equipamiento

1. El Ayuntamiento podrá, en cualquier momento, mediante el procedimiento del artículo 121.3 de la Ley del Suelo:
 - a. Concretar el uso de equipamiento al que se destinará cualquiera de los incluidos en la categoría "sin determinar", que deberá ser de carácter social en virtud del artículo 39 y 40 de la Ley 2/2001.
 - b. Asignar a cualquier otra categoría de equipamiento cualquiera de los equipamientos, que deberá ser de carácter social en

4. La altura máxima permitida será de tres plantas o nueve (9) metros al alero, medidos en cada uno de los puntos del terreno natural.

Artículo 353.- Condiciones estéticas

1. No se establecen condiciones concretas, salvo la autorización expresa de cubiertas planas cuando las características del equipamiento lo requieran.
2. En lo demás, y en lo que proceda, serán de aplicación las Normas Generales de Protección y las Condiciones Generales de Edificación y Uso.

CAPÍTULO VI.- ORDENANZA Nº 6 – PARQUES Y ESPACIOS LIBRES

Sección 1.- Condiciones generales

Artículo 354.- Ámbito y características

1. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en la serie de planos de Calificación del Suelo como EL.
2. Incluye los terrenos y edificaciones que con carácter exclusivo se destinan a los usos de parques y espacios libres.
3. En función de su titularidad final pueden ser de los siguientes tipos:
 - a. Públicos
 - b. Privados
4. Dentro de los sectores de suelo urbanizable y suelo urbano no consolidado se establecen en ocasiones espacios libres vinculantes.

Sección 2.- Condiciones de la usos

Artículo 355.- Espacios libres públicos

1. Su uso característico será el de espacio libre de relación y esparcimiento de los vecinos, debiendo estar dotados de los elementos de urbanización y mobiliario urbano que lo permitan.
2. Se permitirán las instalaciones auxiliares como kioscos, templetas, etc, siempre que verifiquen los siguientes extremos:

virtud del artículo 39 y 40 de la Ley 2/2001. En caso de cambiar la categoría de un equipamiento educativo o sanitario asistencial, este deberá o bien reponerse en el entorno y con similares características de superficie y forma, o bien poseer informe de la Administración competente en la planificación sectorial del uso afectado que justifique la innecesariedad del mismo.

- c. Agregar suelos de equipamientos colindantes entre si y/o subdividir los señalados por el Plan o los que fueran resultantes de agregación previa.
- d. Establecer condiciones específicas de ordenación del equipamiento de acuerdo con el conjunto de los siguientes criterios:
- e. Potenciar la utilidad y funcionalidad del equipamiento.
- f. Alcanzar la idoneidad de la ordenación que resulta en la propia parcela.
- g. Alcanzar la idoneidad de la imagen urbana que resulta.
- h. Obtener una similitud con las condiciones de ordenación previstas por el Plan para las unidades de zona colindantes, entendiendo como colindantes las que comparten linderos y aquellas cuyo frente se sitúe en alineación opuesta a la de la dotación en cuestión, separada de ella sólo por viario o espacio libre.
2. En el caso de los equipamientos que resulten de la ordenación de los planes parciales a desarrollar en suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable, su tipo se podrá concretar durante la tramitación del Plan Parcial si se detectaran las necesidades que deben cubrir o posteriormente mediante el procedimiento anterior.

Artículo 352.- Edificabilidad y ocupación

1. No se establece coeficiente de edificabilidad único.
2. Con carácter general, para los nuevos equipamientos se entenderá razonable una edificabilidad de 0,5 m² construidos por m² de parcelas, salvo que las circunstancias particulares del equipamiento aconsejen otra.
3. En el caso de los equipamientos existente, se mantendrán las edificabilidades consolidadas, pudiendo aumentarse hasta en un veinticinco por ciento (25%) la superficie construida, previa justificación técnica.

MIÉRCOLES, 28 DE AGOSTO DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 38

Artículo 357.- Condiciones estéticas

1. En lo estipulado, y en lo que proceda, serán de aplicación las Normas Generales de Protección y las Condiciones Generales de Urbanización y Uso.

- a. Edificabilidad máxima: 0,05 m²/m².
 - b. Altura máxima: 1 planta o 3 m. a cornisa, 3,5 a cumbre.
 - c. Posición: libre, según proyecto y siempre que respete las servidumbres de luces que pudieran existir en el entorno.
3. Su acabado deberá ser acorde con el entorno en el que se inserta, tanto en materiales (adoquín, piedra, madera, preferentemente), colores (verdes, marrones, ocre), formas (sin estridencias), como en jardinería y paisajismo.
 4. Los espacios libres públicos urbanos no deberán prescindir de arbolado que produzca sombra y flores, buscando especies bien adaptadas al clima, de fácil mantenimiento y adecuadas a la zona.

Artículo 356.- Espacios libres privados (ELP)

1. Los espacios libres privados son los espacios no ocupados por la edificación en un solar edificado o parcela consolidada por la edificación
2. En general sólo podrán destinarse a usos propios y particulares como huerto o jardín.
3. Podrán incorporar construcciones auxiliares, como cuartos de aperos o garajes, con las siguientes limitaciones:
 - a. Edificabilidad máxima: 0,15 m²/m².
 - b. Altura máxima: 1 planta o 3 m. a cornisa, 3,5 a coronación.
 - c. Posición: 3 metros a colindantes, salvo que existan medianeras existentes legalmente inscritas o que se inscriban de forma previa a la obra; distancia libre a frente de parcela, pudiendo adosarse.
4. Su acabado será tal que se integre visual y estéticamente con el entorno en el que se emplaza. Se prohíben expresamente acabados de bloque de hormigón prefabricados u otras soluciones discordantes con las construcciones tradicionales.
5. En caso de ser construcciones cubiertas, ésta deberá solventarse mediante una cubierta inclinada a una o dos aguas, de teja roja o de madera, si este es el material de los paramentos verticales.

CVE-2013-12456

MIÉRCOLES, 28 DE AGOSTO DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 38

TÍTULO IX.- NORMAS Y SERVIDUMBRES SECTORIALES

CAPÍTULO I.- DETERMINACIONES GENERALES

Artículo 358.- Prevalencia de la legislación sectorial

1. La legislación sectorial prevalecerá sobre todas las determinaciones normativas y demás contenidos del presente Plan General.
2. En ningún caso, el cumplimiento de las presentes ordenanzas presupone el cumplimiento de las exigencias normativas que derivan de la legislación sectorial aplicable en cada caso. No exime en ningún caso de la obtención de los informes o autorizaciones que sean requeridos por aquella.

CAPÍTULO II.- CARRETERAS AUTONÓMICAS

Artículo 359.- Normativa

1. Se considera de aplicación directa la normativa vigente que regule las carreteras autonómicas y como mínimo la siguiente:
 - a. Ley de Cantabria 5/1996, de 17 de diciembre, de carreteras de Cantabria.
 - b. Decreto 61/2004 sobre carreteras de especial protección por atravesar espacios naturales protegidos de Cantabria.
 - c. Decreto 55/2000, de 10 de julio, por el que se aprueba el Catálogo de la Red Autonómica de Carreteras de Cantabria.

2. Las determinaciones contenidas en este Plan General quedan jerárquicamente subordinadas a las que emanen o deriven de la legislación aplicable, así como de aquellos planes de rango superior.
3. Cualquier actividad, obra o actuación que pudiera afectar a las carreteras autonómicas requerirá pronunciamiento previo y en sentido favorable por parte del órgano competente, incluyendo especialmente lo relativo a las zonas de influencia y la línea de edificación.

Artículo 360.- Ámbito

1. Las carreteras de competencia autonómica que discurren, total o parcialmente, por el término municipal de Cabezón de Liebana son las siguientes:

- a. CA-184: Potes-Piedrasluengas, de la N-621, en Ojedo, al Puerto de Piedrasluengas (límite de provincial), perteneciente a la red primaria.
 - b. CA-870: Acceso a Aniezo, desde la CA-184, perteneciente a la red local.
 - c. CA-871: Acceso a Lamedo, desde la CA-184, perteneciente a la red local.
 - d. CA-872: Acceso a Piasca, desde la CA-184, perteneciente a la red local.
2. Las carreteras autonómicas, existentes y futuras, la propia calzada y los terrenos que delimitan las zonas de dominio público y protección tendrán, a los efectos urbanísticos oportunos, la consideración de Sistema General Viario, con independencia de la clasificación urbanística.
 3. Los tramos de carretera autonómica que como consecuencia de la ejecución de obras que rectifiquen los trazados originales, y que no puedan ser desafectados del dominio público por seguir manteniendo algún tipo de circulación residual, tendrán la consideración de carreteras locales a los efectos de aplicación de la Ley 5/1996 o normativa que la sustituya.
 4. Desde este Plan General no se proponen nuevos trazados ni variantes para las carreteras autonómicas existentes.

Artículo 361.- Zona de dominio público

1. La zona de dominio público estará formada por los terrenos ocupados por las carreteras y sus elementos funcionales, y una franja de terreno complementaria a cada lado de tres (3) metros de anchura, medidos horizontalmente y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación.
2. La arista exterior de la explanación es la intersección del talud del desmonte, del terraplén o, en su caso, de los parámetros exteriores de las obras de fábrica y sus cimentaciones, con el terreno natural. En los casos especiales de puentes, viaductos, túneles, estructuras u obras similares, se podrá fijar como arista exterior de la explanación la línea de proyección vertical del borde de las obras sobre el terreno.
3. Será en todo caso de dominio público el terreno ocupado por los soportes de la estructura y sus cimentaciones.
4. En aquellos casos en los que dentro de los tres metros medidos desde la arista exterior de la explanación existiesen edificaciones

MIÉRCOLES, 28 DE AGOSTO DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 38

Artículo 363.- Línea de edificación en tramos urbanos

1. Sin perjuicio de lo señalado en el artículo anterior, en los tramos de las carreteras que discurren por suelo urbano consolidado, la línea de edificación se situará de manera general:

- a. En carreteras regionales: a ocho (8) metros a arista exterior de explanación
- b. En carreteras comarcales: a ocho (8) metros a arista exterior de explanación
- c. En carreteras locales: a seis (6) metros a arista exterior de explanación

2. Las distancias anteriores se han reducido en algunos tramos urbanos atendiendo a la existencia de edificaciones en las márgenes de la carretera que constituyen alineaciones consolidadas, como sucede en la localidad de Frama. En estos casos de reducción excepcional, la línea de edificación será la grafiada expresamente en los planos de ordenación correspondientes.

Artículo 364.- Travesías urbanas

El presente Plan general no contempla la existencia de travesías en ninguno de los núcleos urbanos del municipio de Cabezón de Liébana en los términos definidos en el artículo 24 de Ley 5/1996, de 17 de diciembre, de Carreteras de Cantabria.

Artículo 365.- Secciones tipo de titularidad autonómica

Los viales de titularidad autonómica y su sección tipo serán definidos por la Dirección General de Carreteras, Vías y Obras.

Artículo 366.- Accesos

1. La utilización de los accesos desde las vías autonómicas no implicará en ningún caso exclusividad.

2. La Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Urbanismo podrá limitar los accesos a las carreteras autonómicas y establecer con carácter obligatorio los lugares y las condiciones en que tales accesos deban construirse. Queda facultada para reordenar los accesos existentes.

3. Se considerarán accesos:

- a. Las conexiones con otras vías.

sobre suelo clasificado como urbano, el límite de dominio público se establecerá en las fachadas de las edificaciones.

5. En los tramos de las carreteras autonómicas donde existan o se construyan aceras, la arista exterior de la explanación se corresponderá con la cara interior del bordillo más próximo a la calzada.

Artículo 362.- Zona de protección y línea de edificación

1. La zona de protección consistirá en una franja de terreno a cada lado de la carretera, delimitada interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia, medida en horizontal, perpendicularmente al eje de la carretera y desde las citadas aristas:

- a. carreteras primarias: 18 metros
- b. carreteras secundarias: 14 metros
- c. carreteras locales: 10 metros

2. Con carácter general, la línea límite de edificación coincidirá con las líneas que delimitan la zona de protección, según se grafían en los planos de ordenación, sin perjuicio de que el órgano competente determine otras como resultado de un cambio en la categoría asignada a la vía, de la modificación del trazado o de cualquier otra circunstancia análoga.

3. Con carácter general, estas distancias que delimitan la zona de protección y línea de edificación no podrán ser reducidas en suelo rústico, urbanizable o urbano de nueva creación, salvo que el órgano competente lo determine. Se entenderá por suelo urbano de nueva creación el contemplado por este Plan General no recogido como tal en la delimitación de suelo urbano anterior.

4. En la zona de protección no se podrán realizar obras de construcción de nueva planta, sustitución, reedificación o instalaciones fijas, ni ejecutar obras que supongan una edificación por debajo del nivel del terreno. No obstante, se podrán efectuar en la zona de protección, previa autorización de Carreteras Autonómicas, pequeñas obras de reparación y conservación de las edificaciones e instalaciones existentes que no supongan en ningún caso un incremento de su valor, así como levantar instalaciones fácilmente desmontables y aquellas otras destinadas al servicio de la carretera.

MIÉRCOLES, 28 DE AGOSTO DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 38

excepcionalmente y a precario, cierres de obra de fábrica en las siguientes condiciones, sin que en ningún caso afecten a la seguridad vial y a la carretera o sus elementos funcionales:

- a. Siempre que sean de los mismos materiales que los ya existentes.
- b. Siempre que sean de las mismas dimensiones y alineaciones que los ya existentes, vistos desde la carretera.

4. En caso de reparación o reconstrucción de cierres existentes, la autorización otorgada, en su caso, obligará a cumplir las condiciones anteriores.

5. Con la excepción de lo que resulte de la aplicación del punto anterior, en todos los casos los cierres serán siempre diáfanos, ligeros y fácilmente desmontables, pudiendo la Dirección Regional de Carreteras establecer las condiciones técnicas que deben cumplir estos cierres con el objeto de conseguir un espacio acorde con las características y el entorno natural de la región.

6. En ningún caso la autorización de cierre supondrá la facultad de obstaculizar la entrada a las zonas de dominio público y protección, ni su posible ocupación a efectos del cumplimiento de sus finalidades para el servicio de la carretera.

7. La autorización de cualquier tipo de cierre, tanto en la zona de dominio público como en la de protección, no implicará, en ningún caso, que cuando por problemas de inestabilidad de taludes, o por cualquier otra causa, se produzcan dificultades en los desmontes o en otro elemento funcional de la carretera, la Administración venga obligada a proceder a efectuar ningún tipo de reposición del cierre afectado ni abonar indemnización de ningún tipo. El particular autorizado podrá, en su caso, volver a solicitar la oportuna autorización que le permita rehacer el cierre, ajustándose en todo caso a las condiciones impuestas por la Administración autorizante

Artículo 368.- Segregaciones

1. Para otorgar licencias de segregación de fincas colindantes a carreteras autonómicas –en cualquier clase de suelo- será necesario obtener el informe favorable previo y vinculante de la consejería u organismo autonómico competente, teniendo en cuenta con carácter general:

- a. La segregación de las parcelas no debe dar origen a nuevos accesos a la carretera autonómica.

- b. Las entradas y salidas a núcleos urbanos.
- c. Las entradas y salidas a zonas rurales.
- d. Las entradas y salidas a edificaciones aisladas.
- e. Las entradas y salidas a fincas, urbanizaciones y a servicios e instalaciones de cualquier tipo.

4. Se deberán evitar al máximo de lo posible la realización de nuevas conexiones con las carreteras autonómicas. No se autorizará ningún acceso nuevo en que no esté suficientemente justificado por el peticionario la imposibilidad de utilización de alguno de los accesos existentes o previstos próximos al solicitado, o en caso de poder servirse de otra vía de mayor o menor rango.

5. En los sectores del suelo urbanizable y no consolidado sólo se podrá permitir el acceso directo desde la carretera autonómica cuando esté expresamente indicado y en los términos que se indican en la ficha correspondiente, sin perjuicio de las condiciones que pueda imponer el órgano competente en el marco del procedimiento de los preceptivos planes parciales.

Artículo 367.- Cierres

1. Se estará a lo establecido en el artículo 23 de la Ley 5/1996, o norma que la sustituya.

2. Los cierres dentro de las zonas de dominio público en terrenos de propiedad privada sólo se podrán autorizar, excepcionalmente y a precario, en los siguientes supuestos y sin que en ningún caso resulte afectada la seguridad vial, la carretera o sus elementos funcionales:

- a. Situando el elemento de cierre a más de dos metros de la arista exterior de la explanación.
- b. Muy excepcionalmente, y siempre que queden garantizadas las exigencias de seguridad vial y visibilidad, se podrá autorizar en las carreteras de la red local el cierre a precario y totalmente diáfano, a partir de un metro de la arista exterior de la explanación.
- c. Cuando exista una incomunicación natural del terreno a cerrar en la vía pública.

3. En tramos de carreteras sin previsión a medio plazo de ampliación y mejora, donde ya exista una serie de edificaciones, con o sin cierres, consolidadas en suelo no urbano, y siempre que estén ligados biunívocamente a edificaciones, se podrán autorizar,

MIÉRCOLES, 28 DE AGOSTO DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 38

de Administración Pública del Agua y Planificación Hidrológica, respectivamente.

- Ley 10/2001, de 5 de julio, del Plan Hidrológico Nacional, parcialmente modificada por Ley 11/2005, de 22 de junio.
- Real Decreto 1664/1998, de 24 de julio, de aprobación de los Planes Hidrológicos Norte I, Norte II y Norte III.
- Orden de 13 de agosto de 1999, que dispone la publicación del contenido normativo del Plan Hidrológico Norte II (B.O.E. nº 205 de 27 de agosto).
- b. Directivas europeas:
 - Directiva 2007/60/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 23 de octubre de 2007, relativa a la evaluación y gestión de los riesgos de inundación.
 - Directiva 2000/60/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 23 de octubre de 2000, por la que se establece un marco comunitario de actuación en el ámbito de la política de aguas.

Artículo 371.- Ámbitos

1. Tendrán la consideración de cauces públicos todos aquellos que cumplan los requerimientos de la Ley de Aguas, o aquellos que determine como tales el organismo de cuenca competente.
2. En todo lo relacionado con la protección de los cauces públicos y las áreas de dominio público y los usos permitidos en las mismas se estará a lo regulado por el RDL 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas y por el Reglamento del Dominio Público Hidráulico. RD 849/1986.

Artículo 372.- Dominio Público Hidráulico

1. Constituyen el dominio público hidráulico del Estado, con las salvedades expresamente establecidas en la Ley:
 - a. Las aguas continentales, tanto las superficiales como las subterráneas con independencia del tiempo de renovación.
 - b. Los cauces de corrientes naturales, continuas o discontinuas.
 - c. Los lechos de los lagos y lagunas y los de los embalses superficiales en cauces públicos.
 - d. Los acuíferos subterráneos, a los efectos de los actos de disposición o de afección de los recursos hidráulicos

- b. El acceso a la finca matriz será el acceso para las restantes parcelas segregadas.

- c. En el caso de que sea necesario modificar el acceso a la finca matriz, dicha modificación se hará de forma que atienda adecuadamente a las parcelas segregadas, pero será único para todas ellas.

Artículo 369.- Publicidad

1. Se considera publicidad todo tipo de anuncio, cartel o instrumento audiovisual cuya finalidad o consecuencia sea requerir la atención de los usuarios de las carreteras.
2. Queda prohibido realizar publicidad en cualquier lugar visible desde la zona de dominio público de las carreteras regionales, sin que esta prohibición dé en ningún caso derecho a indemnización. También se prohíbe de forma expresa en carreteras municipales.
3. Podrá autorizarse la instalación de carteles informativos cuando lo requiera la seguridad vial, el mejor servicio de la carretera o el interés general de la Comunidad Autónoma de Cantabria tanto en carreteras autonómicas como municipales.
4. Las autorizaciones a terceros no conferirán derechos a sus titulares, pudiendo exigirse su reordenación o supresión cuando varíen las circunstancias en que fueron inicialmente concedidas.

CAPÍTULO III.- CAUCES Y DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO

Artículo 370.- Normativa

1. El Plan General de Ordenación Urbana objeto de informe quedará sujeto al cumplimiento de normativa en vigor y como mínimo de las siguientes:

- a. Básica o general:
 - Ley de Aguas (Texto refundido aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio; B.O.E. de 24 de julio), modificado por Ley 11/2005, de 22 de junio y Real Decreto-ley 41/2007, de 13 de abril.
 - Reales Decretos 849/1986, de 11 de abril, modificado por RD 9/2008, de 11 de enero, y 927/1988, de 29 de julio, modificado por el RO 907/2007, de 6 de julio, que aprueban: el Reglamento de Dominio Público Hidráulico, y el Reglamento

MIÉRCOLES, 28 DE AGOSTO DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 38

2. Pudieran tener la condición de dominio privado los cauces por los que ocasionalmente discurran aguas pluviales, en tanto atraviesen, desde su origen, únicamente fincas de dominio particular.
3. Este posible dominio privado de estos cauces no autoriza hacer en ellos labores ni construir obras que puedan hacer variar el curso natural de las aguas en perjuicio del interés público o de tercero, o cuya destrucción por la fuerza de las avenidas pueda ocasionar daños a personas o cosas.

Artículo 373.- Definiciones

1. Cauce natural: De una corriente continua o discontinua es el terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias. Se considerarán como caudal de máxima crecida ordinaria la media de los máximos caudales, en régimen natural producidos durante diez años consecutivos, que sean representativos del comportamiento hidráulico de la corriente.
2. Riberas: Se entiende por riberas las franjas laterales de los cauces públicos situados por encima del nivel de aguas bajas.
3. Márgenes: Los terrenos que lindan con los cauces.
4. Zona de servidumbre: Las márgenes están sujetas en toda su extensión a una zona de servidumbre de cinco metros de anchura para uso público.
5. Zona de policía: Las márgenes están sujetas, en toda su extensión longitudinal a una zona de policía de 100 m. de anchura en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollan.
6. Zona de flujo preferente: Es aquella zona constituida por la unión de la zona o zonas donde se concentra preferentemente el flujo durante las avenidas, o vía de intenso desagüe, y de la zona donde, para la avenida de 100 años de período de retorno, se puedan producir graves daños sobre las personas y los bienes, quedando delimitado su límite exterior mediante la envolvente de ambas zonas.
7. Zonas inundables: Son aquéllas que resultan inundables cuando circula un caudal uniforme igual al de período de retorno de 500 años.

Artículo 374.- Limitaciones en el dominio público hidráulico

1. Queda prohibida toda modificación de las condiciones naturales de los cauces (cambios de curso, rasantes, arbolado o vegetación natural, extracción de áridos, etc.), salvo redacción de Plan Especial que estudie la necesidad por motivos exclusivos de bien público. Este Plan Especial deberá contener un estudio de la situación existente y de impactos previsibles.

2. Se permite el uso agrícola y ganadero siempre que no se alteren las condiciones naturales y se atienda al resto de requerimientos, como los relativos a los vertidos y al régimen urbanístico correspondiente.

3. Se permiten las instalaciones necesarias para el mantenimiento de las condiciones naturales del río, obras para facilitar el desove del salmón, la trucha y demás especies faunísticas del río.

Artículo 375.- Limitaciones zona de servidumbre

1. La zona de servidumbre para uso público definida 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.
2. Los propietarios de estas zonas de servidumbre podrán libremente sembrar y plantar especies no arbóreas, siempre que no deterioren el ecosistema fluvial o impidan el paso señalado en el apartado anterior.
 3. No se podrá realizar ningún tipo de construcción en esta zona salvo que resulte conveniente o necesaria para el uso del dominio público hidráulico o para su conservación y restauración.

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

Artículo 376.- Limitaciones zona de policía

1. En la zona de policía, quedan sometidos a autorización del Organismo de Cuenca las siguientes actividades y usos del suelo:

- a. Las alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno.
- b. Las extracciones de áridos.
- c. Las construcciones de todo tipo, tengan carácter definitivo o provisional.

MIÉRCOLES, 28 DE AGOSTO DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 38

- d. Cualquier otro uso o actividad que suponga un obstáculo para la corriente en régimen de avenidas o que pueda ser causa de degradación o deterioro del Dominio Público Hidráulico.
2. La ejecución de cualquier obra o actuación en la zona de policía de cauces precisará autorización administrativa previa del Organismo de Cuenca. Dicha autorización será independiente de cualquier otra que haya de ser otorgada por los distintos órganos de las administraciones públicas.
3. Como criterio general, no podrá edificarse en las zonas de policía inundables en zonas urbanas o urbanizables, en tanto no exista un Plan de Encauzamiento del río aprobado por el Organismo de Cuenca.
4. En suelo rústico podrán autorizarse la edificación en las zonas de policía inundables, cuando con pendientes del río de 1, 2 ó 3 ó más por mil, los calados de agua sean inferiores a 1,00; 0,75 y 0,25 m. respectivamente, y la edificación en sentido transversal a la corriente ocuya un área mojada no mayor que la que resulte del producto de la anchura de la superficie libre por una altura de 15 cm.
5. Las edificaciones que pudieran autorizarse se ejecutarán en las condiciones menos desfavorables para el cauce y con mínima ocupación y volumen posible.

Artículo 377.- Limitaciones en zona de flujo preferente

La zona de flujo preferente estará sujeta a las mismas limitaciones que el dominio público hidráulico, salvo que el organismo de cuenca determine otras condiciones.

Artículo 378.- Limitaciones en zonas inundables

1. En tanto no se haya efectuado por el Organismo de Cuenca el deslinde de las zonas de máxima avenida de las aguas, se empleará como referencia la llanura de inundabilidad contenida en este Plan General correspondiente al período de retorno T500.
2. En estas zonas serán de obligado cumplimiento las normas "2.1.5.1.5, 2.1.5.1.6" y "2.1.5.1.11" del Plan Hidrológico Norte II, o sucesivas normativas que las sustituyan.
3. Cualquier actuación en las zonas inundables deberá ser sometida a la autorización del Organismo de Cuenca, debiendo formularse consulta aún cuando esta zona exceda la de policía.

4. A juicio de los Servicios Técnicos Municipales o del propio Organismo de Cuenca, éstas actuaciones deberán incorporar un Estudio de Inundabilidad que resuelva sobre la posibilidad de implantar los usos y/o construcciones que prevea.
5. Esos Estudios de Inundabilidad que se presenten incluirán la justificación de la compatibilidad de la ordenación propuesta con el cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RD 846/1986, de 12 de abril, modificado por RD 9/2008, de 11 de enero) respecto a la zona de flujo preferente.

Artículo 379.- Condiciones para los vertidos

1. Se consideran vertidos los aportes artificiales de agua sobre los cauces que se realicen directa o indirectamente, cualquiera que sea la naturaleza de éstos, así como los que se lleven a cabo en el subsuelo o sobre el terreno, balsas o excavaciones, mediante evacuación, inyección o depósito, o cualquier otro método.
2. Todo vertido deberá reunir las condiciones precisas para que, considerado en particular y en conjunto con los restantes vertidos al mismo cauce, se cumplan en todos los puntos los objetivos de calidad señalados en el Plan Hidrológico de Cuenca del Norte II.
3. Queda prohibido el vertido directo o indirecto de aguas y de productos residuales susceptibles de contaminar las aguas continentales o cualquier otro elemento del dominio público hidráulico, salvo que se cuente con la pertinente autorización administrativa y en las condiciones que ésta establezca.
4. Los vertidos de aguas requerirán la previa autorización del Organismo de cuenca, a cuyo efecto el titular de las instalaciones deberá formular la correspondiente solicitud de autorización acompañada de documentación técnica en la que se definan las características de las instalaciones de depuración y los parámetros límite de los efluentes (arts. 100 y siguientes del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas, así como el 245 y siguientes del Reglamento de Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, modificado por RO 9/2008, de 11 de enero).

MIÉRCOLES, 28 DE AGOSTO DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 38

Artículo 380.- Depuración de aguas

1. Las estaciones de tratamiento de efluentes urbanos y/o industriales se instalarán fuera de las zonas inundables.
2. Con independencia del sistema general de depuración que el Ayuntamiento y/o la Administración establezcan para el desagüe de la red general a los cauces públicos, habrá de preverse una depuración total o parcial del efluente cuando el vertido se haga a cauce público, aunque no se permitirá el vertido de aguas a cauces normalmente secos ni aún con previa depuración, debiendo arbitrase en cada caso las soluciones técnicas más idóneas a fin de impedir el estancamiento de las aguas y su putrefacción. En todo caso estos vertidos necesitarán autorización del organismo de cuenca.
3. Cuando el efluente procedente de la estación depuradora sea utilizado para riego, será preceptivo que dicha instalación esté situada a una distancia no inferior a 2.000 m. del núcleo más próximo de población agrupada y su uso será objeto de autorización administrativa por el organismo de cuenca.
4. Requisitos técnicos a considerar para los vertidos:
 - a. Diseño de redes separativas en los casos en que sea factible, y al menos en las de nueva creación.
 - b. El caudal mínimo de cálculo será el que corresponda a la suma del caudal de abastecimiento y riego.
 - c. La velocidad media para el caudal de cálculo estará comprendida entre 2,5 y 1 m/s.
 - d. Los pozos de registro se colocarán cada 50 metros como máximo en el suelo urbano.
 - e. Las tuberías y redes deberán ser absolutamente estancos.
 - f. La calidad mínima del vertido será:

- DBO5	<	30 p.p.m.
- S.S.	<	30 p.p.m.
- Oxígeno disuelto	>	3 p.p.m.
- NH4	<	15 p.p.m.
- P	<	6 p.p.m.
5. En cualquier caso se respetarán las calidades previstas en las Directrices del Plan Hidrológico Norte II, para los cauces y acuíferos de la zona, que son:
 - a. Apto para la vida de ciprínidos y salmónidos.

- b. Tipo A2 en su aptitud para el consumo humano.

Artículo 381.- Áreas de protección de captaciones

1. Se establece un área de protección de 50 metros alrededor de todas las captaciones de los manantiales del municipio.
2. Toda actuación, especialmente las de vertido, que se pretendan efectuar dentro de este área precisará de un informe geológico, en el que se garantice la no contaminación de los manantiales y acuíferos protegidos.

CAPÍTULO IV.- OTRAS INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS BÁSICOS

Sección 1.- Servidumbres de pasillos eléctricos

Artículo 382.- Normativa

1. Se considera como normativa básica:
 - a. Ley 54/1997, de 27 de noviembre, del Sector Eléctrico
 - b. Reglamento de líneas eléctricas aéreas de alta tensión.
 - c. Reglamento sobre centrales eléctricas, subestaciones y centros de transformación.
 - d. Reglamento electrotécnico de baja tensión

Artículo 383.- Condiciones generales

1. La servidumbre de paso aéreo de energía eléctrica comprende, además del vuelo sobre el predio sirviente, el establecimiento de postes, torres o apoyos fijos para la sustentación de cables conductores de energía.
2. La servidumbre de paso subterráneo comprende la ocupación del suelo por los cables conductores, a la profundidad y con las demás características que señale la legislación Urbanística aplicable.
3. Una y otra forma de servidumbre comprenderán igualmente el derecho de paso o acceso y la ocupación temporal de terrenos u otros bienes necesarios para atender a la vigilancia, conservación y reparación de la misma.
4. La servidumbre de paso de energía eléctrica no impedirá al propietario cercarlo o, en su caso, edificar respetando la servidumbre que proceda, siempre que sea autorizado por la Administración competente. Podrá asimismo solicitar el cambio de trazado de la

MIÉRCOLES, 28 DE AGOSTO DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 38

línea, si no hay dificultades técnicas, corriendo a su costa los gastos de la variación.

Artículo 384.- Líneas de alta tensión

1. Se entiende como líneas eléctricas de alta tensión las de corriente alterna trifásica a 50 Hz. de frecuencia, cuya tensión nominal eficaz entre fases sea igual o superior a un kV.
2. Se clasifican de la siguiente manera:

- a. Primera categoría: de tensión nominal superior a 66 kV.
- b. Segunda categoría: de tensión nominal comprendida entre 66 y 30 kV., ambas inclusive.
- c. Tercera categoría: las de tensión nominal inferior a 30 kV., e igual o superior a un kV.

3. En suelo urbano no se podrán realizar tendidos aéreos de líneas eléctricas de alta tensión, tendiéndose al progresivo enterramiento de los tendidos aéreos preexistentes.

4. En suelo urbanizable y, en ejecución de obras de urbanización, todos los tendidos eléctricos serán subterráneos o soterrados.

5. En suelos rústicos afectos por líneas eléctricas no podrán realizarse construcciones, ni siquiera provisionales, dentro de los siguientes anchos mínimos de calles de reservas:

- a. Primera categoría: 30 metros
- b. Segunda categoría: 15 metros
- c. Tercera categoría: 10 metros

6. No podrá imponerse servidumbre de paso para las líneas de alta tensión:

- a. Sobre edificios, sus patios, corrales, centros escolares, campos deportivos y jardines y huertos, también cerrados, anejos a viviendas que ya existan al tiempo de decretarse la servidumbre, siempre que la extensión de los huertos y jardines sea inferior a media hectárea.
- b. Sobre cualquier género de propiedades particulares, si la línea puede técnicamente instalarse, sin variación de trazado superior a la que reglamentariamente se determine, sobre terrenos de dominio, uso o servicio público o patrimoniales del Estado, Comunidades Autónomas, de las provincias o los

municipios, o siguiendo linderos de fincas de propiedad privada.

Artículo 385.- Líneas de baja tensión

1. Se entiende por instalación eléctrica de baja tensión todo conjunto de aparatos y de circuitos asociados en previsión de un fin particular: producción, conversión, transformación, transmisión, distribución o utilización de la energía eléctrica, cuyas tensiones nominales sean iguales o inferiores a 1000 V para corriente alterna y 1500 V para corriente continua.

2. Todos los tendidos eléctricos de distribución de energía eléctrica y alumbrado público, tanto en suelo urbano, o en ejecución de la urbanización correspondiente en suelo urbanizable, serán subterráneos, integrándose los centros de transformación en el diseño urbano.

Sección 2.- Telecomunicaciones

Artículo 386.- Telecomunicaciones e instalaciones radioeléctricas

1. En materia de telecomunicaciones se estará a lo dispuesto en la normativa que resulte de aplicación. Entre las normas de referencia cabe destacar:

- a. Ley 32/2003, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones.
- b. Real Decreto-Ley 1/1998, de 27 de febrero, su Reglamento, aprobado mediante Real Decreto 401/2003, de 4 de abril y la Orden CTE/1296/2003, de 14 de mayo.
- c. Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo, Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicaciones.
- d. Real Decreto 1554/2004, de 25 de junio, por el se desarrolla la estructura orgánica básica del Ministerio de Industria, Turismo y Comercio.
- e. Real Decreto 424/2005 de 15 de abril, por el que se aprueba el Reglamento sobre condiciones para la protección de los usuarios

MIÉRCOLES, 28 DE AGOSTO DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 38

- además de lo previsto en la mencionada Ley 32/2003, será de aplicación:
- a. La normativa específica relativa a la gestión del dominio público con lo que se pretende ocupar.
 - b. La regulación dictada por el titular del dominio público en aspectos relativos a su protección y gestión.
 - c. La normativa específica dictada por las Administraciones públicas con competencias en medio ambiente, salud pública, seguridad pública, defensa nacional, ordenación urbana o territorial y tributación por ocupación del dominio público.
6. Se podrán imponer, no obstante, condiciones al ejercicio de ese derecho de ocupación de los operadores cuando estén justificadas por razones de protección del medio ambiente, la salud pública, la seguridad pública, la defensa nacional o la ordenación urbana y territorial.
7. Las normas que se dicten por las Administraciones Públicas que puedan incidir, en cualquier aspecto, sobre las autorizaciones de ocupación de dominio público para el tendido de redes públicas de comunicaciones electrónicas, deberán cumplir los siguientes requisitos:
- a. Ser objeto de difusión pública a través de su publicación en un diario oficial de ámbito correspondiente a la Administración competente y a través de la Comisión del Mercado de las Telecomunicaciones, en los términos establecidos en el artículo 29.2.a de la Ley General de Telecomunicaciones.
 - b. Incluir un procedimiento rápido y no discriminatorio de resolución de las solicitudes de ocupación.
 - c. Garantizar la transparencia de los procedimientos y que las normas aplicables fomenten una competencia leal y efectiva entre los operadores.
 - d. Garantizar el respeto de los límites impuestos a la intervención administrativa en la Ley General de Telecomunicaciones, en protección de los derechos de los operadores. En particular, las solicitudes de información que se realicen a los operadores deberán ser motivadas, tener una justificación objetiva, ser proporcionales al fin perseguido y limitarse a lo estrictamente necesario.
- f. Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento que establece las condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas.
- g. UNE 133100 - 1:2002 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones.
- h. Parte 1: Canalizaciones subterráneas.
 - i. Parte 2: Arquetas y cámaras de registro.
 - j. Parte 3: Tramos interurbanos.
 - k. telecomunicaciones. Parte 4: Líneas aéreas.
- l. UNE133100-5:2002 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones. Parte 5: Instalación en fachada.
2. Se habrá de cumplir el Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo, Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicaciones.
3. En cuanto al derecho de los operadores a la ocupación del dominio público y normativa aplicable. De acuerdo con la Ley 32/2003, de 3 de noviembre, la explotación de las redes y la prestación de los servicios de comunicaciones electrónicas se realizará en régimen de libre competencia. Los interesados en la explotación de una determinada red o en la prestación de un determinado servicio de comunicaciones electrónicas deberán notificarlo, con anterioridad al inicio de la actividad, a la Comisión del Mercado de las Telecomunicaciones para su inscripción en el Registro de operadores.
4. Los operadores inscritos en el mencionado Registro tendrán derecho, en los términos de lo establecido en el Capítulo II del Título III de la mencionada Ley 32/2003, a la ocupación del dominio público y de la propiedad privada en la medida en que ello sea necesario para el establecimiento de la red pública de comunicaciones electrónicas de que se trate.
5. Para que los operadores que exploten redes o presten servicios de comunicaciones electrónicas puedan ejercer el derecho a la ocupación del dominio público de que son acreedores, tendrán que obtener la autorización de ocupación de dominio público de la Administración titular del mismo. En la ocupación del dominio público

CVE-2013-12456

MIÉRCOLES, 28 DE AGOSTO DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 38

12. Asimismo, deberán tenerse en cuenta las conexiones apropiadas de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones, de las que deben dotarse los edificios, con las infraestructuras para redes de telecomunicaciones que se contemplen en los proyectos de urbanización.

13. Instalaciones radioeléctricas.

a. Las antenas de telefonía móvil se situarán preferentemente en suelo urbano y en suelo rústico de protección ordinaria, previa autorización y conforme a la normativa que sea de aplicación, entre la que se incluye la realización del correspondiente estudio de niveles de exposición radioeléctrica, proyecto técnico de telecomunicaciones, proyecto de instalación de señalización y demás trámites a cumplir en la administración estatal o municipal, según el procedimiento establecido por la Comisión Sectorial para el despliegue de las Infraestructuras de Radiocomunicación.

b. El impacto visual de las instalaciones de radiocomunicación deberá atenuarse con la adopción de técnicas de mimetización que integren las antenas y los equipos en el entorno paisajístico.

Sección 3.- Otras servidumbres

Artículo 387.- Aeronáuticas

1. El Decreto 584/72, de 24 de Febrero de Servidumbres Aeronáuticas, determina que la ejecución de cualquier construcción o estructura (postes, antenas, aerogeneradores, etc.) y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares), que se eleve a una altura superior a los 100 metros sobre el terreno requerirá resolución favorable de la Dirección General de Aviación Civil.

Artículo 388.- Gasoductos

1. En caso de posible afección a un gasoducto el Ayuntamiento deberá recabar informe de la compañía suministradora en el que esté indique las medidas que deben adoptarse.

2. En ausencia de éstas, se establece las siguientes limitaciones mínimas:

8. Uso compartido de la propiedad pública, de acuerdo con el artículo 30 de la Ley 32/2003, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones, las Administraciones Públicas, se fomentará la celebración de acuerdo voluntario entre operadores para la ubicación compartida y el uso compartido de infraestructuras situadas en bienes de titularidad pública o privada. Por lo tanto, cuando los operadores que tienen reconocido el derecho de ocupación no puedan ejercitar por separado dichos derechos, por no existir alternativas por motivos justificados en razones de medio ambiente, salud pública, seguridad pública u ordenación urbana y territorial, la Administración competente en dichas materias, previo trámite de información pública, acordará la utilización compartida del dominio público o la propiedad privada en que se van a establecer las redes públicas de comunicaciones electrónicas o el uso compartido de las infraestructuras en que se vayan a apoyar tales redes, según resulte necesario. Este uso compartido se debe articular mediante acuerdos entre los operadores interesados, teniendo en cuenta que, a falta de acuerdo, las condiciones del uso compartido se establecerán, previo informe preceptivo de la citada Administración competente, mediante Resolución de la Comisión del Mercado de las Telecomunicaciones.

9. Dicha resolución deberá incorporar, en su caso, los contenidos del informe emitido por la Administración competente interesada que estén calificados por aquella como esenciales para la salvaguarda de los intereses públicos cuya tutela tenga encomendados.

10. Redes públicas de comunicaciones electrónicas en los instrumentos de planificación urbanística. Las infraestructuras de redes públicas de comunicaciones electrónicas que se diseñen deberán garantizar la no discriminación entre los operadores y el mantenimiento de condiciones de competencia efectiva en el sector para lo cual, en su diseño, tendrán que preverse las necesidades de los diferentes operadores que puedan estar interesados en establecer sus redes y ofrecer sus servicios en el ámbito territorial de que se trate.

11. Para las características de las infraestructuras para las redes de comunicaciones electrónicas, excepto lo que se refiere a las infraestructuras en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicaciones, se utilizan como referencia las 5 normas UNE aprobadas por el comité 133 (Telecomunicaciones) de la Asociación Española de Normalización y Certificación (AENOR)

MIÉRCOLES, 28 DE AGOSTO DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 38

4. Fuera del ámbito de la Red Natura 2000 se ha localizado el siguiente hábitat de interés comunitario de carácter prioritario:

a. Bosque aluviales de *Alnus glutinosa* y *Fraxinus excelsior* (*Alno-Padion*, *Alnion incanae*, *Salicion albae*).

5. En el ámbito de los espacios de la Red Natura 2000 sólo se podrán desarrollar los usos y actividades que sean compatibles con la preservación de la coherencia e integridad ecológica de los valores naturales (hábitats y especies) objeto de conservación de dicho espacios.

6. De igual manera, el hábitat natural de interés comunitario ubicado fuera del ámbito de la Red Natura 2000, deberán ser objeto de conservación mediante la ordenación de los usos y actividades compatibles con el mantenimiento de su buen estado ecológico.

7. Previa a la realización de cualquier plan o proyecto que pudiera afectar de forma directa o indirecta a los valores de declaración de los espacios naturales protegidos, independientemente de la clasificación del suelo y del tipo de actuación, se deberá remitir el documento de detalle de la pretendida actuación a la Dirección General de Montes y Conservación de la Naturaleza al objeto de valorar su repercusión y, en su caso, emita el correspondiente informe de conformidad.

Artículo 390.- Montes de Utilidad Pública

1. La Ley 43/2003 de Montes es de aplicación en todos éstos, que se definen en el artículo 5 como "todo terreno en el que vegetan especies forestales arbóreas, arbustivas, de matorral o herbáceas, sean espontáneamente o procedan de siembra o plantación, que cumplan o puedan cumplir funciones ambientales, protectoras, productoras, culturales, paisajísticas o recreativas.

Tienen también la consideración de monte:

- Los terrenos yermos, roquedos y arenales.
- Las construcciones e infraestructuras destinadas al servicio del monte en el que se ubican.
- Los terrenos agrícolas abandonados con signos inequívocos de su estado forestal.
- Aquellos terrenos que, sin reunir tales condiciones, se adscriban a la finalidad de ser repoblados o transformados para su uso forestal".

3. Línea de protección, que se situará a 2 metros a ambos lados del eje de la conducción, proyectándose en plano vertical hasta la superficie. En esta zona no se podrá realizar ningún tipo de obra ni podrá ser ocupada por viales.

4. Línea de edificación, que se situará a 10 metros a ambos lados del eje. En esta zona estará prohibida cualquier edificación u obra que implique cimentaciones o movimientos de tierras.

CAPÍTULO V.- ENP Y MONTES DE UTILIDAD PÚBLICA

Artículo 389.- Espacios Naturales Protegidos

1. Cualquier actuación o proyecto deberá tener en consideración cuando resulte de aplicación lo establecido, como mínimo, en las siguientes normas:

- Decreto 120/2008, de 4 de diciembre por el que se regula el Catálogo Regional de Especies Amenazadas de Cantabria.
- Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.
- Ley de Cantabria 3/2007, de 4 de abril, de Pesca en Aguas Continentales.
- Ley de Cantabria 12/2006, de 17 de julio, de Caza de Cantabria.
- Ley de Cantabria 4/2006, de 19 de mayo, de Conservación de la Naturaleza.
- Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres (y/o normativas que la recojan).
- Decreto 34/1989, de 18 de mayo, por el que se aprueba el plan de recuperación del oso pardo en Cantabria.
- En el ámbito de los espacios naturales protegidos presentes en el municipio, incluidos los que pudieran declararse en un futuro, se estará a lo dispuesto en la legislación vigente sobre la materia.
- El municipio de Cabezón de Liébana incluye parcialmente en sus límites los siguientes espacios protegidos de Cantabria pertenecientes a la Red Ecológica Europea Natura 2000:
 - LIC ES1300001 Liébana
 - LIC ES1300008 Río Deva
 - ZEPA ES0000249 Sierra de Peña Sagra

MIÉRCOLES, 28 DE AGOSTO DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 38

2. Con carácter general, hasta la aprobación de planificación forestal por el órgano competente, las determinaciones del Plan General quedarán supeditadas al cumplimiento de la referida Ley. Atendiendo en especial a los principios inspiradores recogidos en el artículo 3, y en particular a los siguientes:
 - a. La gestión sostenible de los montes.
 - b. El cumplimiento equilibrado de su multifuncionalidad en los valores ambientales, económicos y sociales.
 - c. El fomento de las producciones forestales y sus sectores económicos asociados.
 - d. La creación de empleo y el desarrollo del medio rural.
 - e. La conservación y restauración de la biodiversidad de los ecosistemas forestales.
 - f. Y la colaboración y cooperación de las diferentes Administraciones en la elaboración y ejecución de sus políticas forestales.
3. Caso particular de las superficies forestales son los montes incluidos en el Catálogo de Montes de Utilidad Pública, los cuales integran el dominio público forestal. Son montes de titularidad pública declarados de utilidad pública por razones de servicio público de protección del suelo, regulación del régimen hidrológico, conservación de la diversidad biológica, paisaje, etc.
Dentro del municipio de Cabezón de Liébana existen terrenos pertenecientes al Dominio Público Forestal. Concretamente, los montes número 61 a 75 del Catálogo de Montes de Utilidad Pública de Cantabria.
A los efectos urbanísticos que procedan, los montes de utilidad pública ostentarán la condición de Suelo Rústico de Especial Protección, dado su carácter demanial y los valores asociados a los mismos, que los hacen incompatibles con su transformación urbana.
4. Las actividades relacionadas con los aprovechamientos forestales en montes no serán objeto de regulación o sometimiento a autorización por la administración local, recayendo tales competencias sobre el órgano forestal de la Comunidad Autónoma.
En particular las siguientes actividades:
 - a. Tala de vegetación arbórea o arbustiva, como parte de tratamientos culturales de la masa o de aprovechamientos finales.
 - b. Movimientos de tierra vinculados a la apertura, mejora o mantenimiento de las vías forestales.
 - c. Cierres de malla cinegética o ganadera de carácter temporal destinados a la protección perimetral de las repoblaciones forestales frente a los efectos de la fauna silvestre y el ganado, durante sus primeros años de plantación.
 - d. Cualquier otra actividad o aprovechamiento que pueda interferir en el correcto desarrollo de los aprovechamientos y la gestión forestal.
5. El cambio del uso forestal de un monte cuando no venga motivado por razones de índole general tendrá carácter excepcional y requerirá informe favorable del órgano forestal competente y, en su caso, del titular del monte.
6. Sin perjuicio de lo anterior, en el ámbito de los montes de utilidad pública, toda actuación deberá ser sometida al otorgamiento de autorización o concesión, según corresponda, ante el órgano forestal, para lo cual deberá remitirse a éste memoria o proyecto de obra con la descripción pormenorizada de la actividad.

MIÉRCOLES, 28 DE AGOSTO DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 38

TÍTULO X.- NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN

CAPÍTULO I.- DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 391.- Contenido

1. Se establecen como propias de este Plan General las normas contenidas en la Sección 2ª del Capítulo III del Título I de la Ley 2/2001 y en el Título I del Decreto 65/2010 por el que se aprueban las Normas Urbanísticas Regionales.

2. Siguiendo el esquema de las referencias normativas anteriores, las normas generales de protección de estas ordenanzas se estructuran en tres capítulos:

- Protección del paisaje
- Protección del medio ambiente
- Protección del entorno cultural

Artículo 392.- Cumplimiento y alcance de la memoria ambiental

1. Todas las condiciones y medidas establecidas en el Apartado 6 de la Memoria Ambiental, más las ya contenidas en el ISA y el PGOU, incluyendo asimismo los compromisos adquiridos y reflejados en el documento de toma en consideración realizado por el Ayuntamiento como resultado de la información pública del documento de aprobación inicial y que se recoge como parte del Anexo III del propio Plan, serán de obligado cumplimiento.

2. Será también de obligado cumplimiento el Programa de Seguimiento Ambiental recogido en estas Ordenanzas, que es el resultante de incorporar al Plan de Vigilancia previsto en el ISA lo establecido en el apartado 7 de la Memoria Ambiental. Este Programa de Seguimiento Ambiental será de cumplimiento obligado como mecanismo de control para evaluar y prevenir los impactos derivados del desarrollo del PGOU.

3. En caso de contradicción entre los contenidos del Plan General, primará siempre lo establecido por la Memoria Ambiental sobre lo recogido en el ISA o en el PGOU, salvo que se trate de errores manifiestos o que el órgano ambiental competente disponga otra solución.

4. Todas las medidas correctoras o preventivas que exijan su materialización en el terreno o su ejecución directa como unidad de obra, tanto para la fase de obra como de explotación, deberán contar

con su identificación y su valoración económica en el presupuesto de los diferentes Planes Especiales, Planes Parciales, Estudios de Detalle o Proyectos Técnicos que se aprueben en desarrollo del Plan General. Dichas medidas deberán ser presupuestadas como una unidad independiente en el Programa de Seguimiento Ambiental.

5. Durante la gestión y aplicación del Programa de Seguimiento Ambiental el Ayuntamiento y/ o los promotores de los planes y proyectos podrán proponer otras medidas alternativas o complementarias, que -en caso de suponer un cambio significativo respecto a lo establecido por el ISA o la Memoria Ambiental- deberán ser informadas favorablemente por el órgano autonómico competente antes de ser aplicadas.

CAPÍTULO II.- PROTECCIÓN DEL PAISAJE

Sección 1.- Medidas de protección

Artículo 393.- Normas generales

1. La sensibilidad paisajística deberá estar presente en todas las actuaciones que emanen del presente Plan General y en especial las relativas a nuevas edificaciones.

2. Los desarrollos se realizarán dando continuidad a los núcleos existentes y de forma que no se modifique sustancialmente la relación del núcleo con el paisaje en el que se inserta, con el fin de preservar la identidad del municipio.

3. Para asegurar que las construcciones o instalaciones resultantes se adecuen a su entorno, urbano o ambiental, de modo que se integren lo más armónicamente posible en el paisaje circundante, se exige el cumplimiento de las citadas normas:

- En los lugares de paisaje abierto y natural o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos de características históricas, típicos o tradicionales, y en las inmediaciones de las carreteras y caminos de trayecto pintoresco se acentuarán las exigencias de adaptación al ambiente de las construcciones que se autoricen y no se permitirá que la situación, masa, altura de los edificios, colores, muros, cierras o la instalación de otros elementos limiten el campo visual para contemplar las bellezas naturales, rompan la armonía del paisaje natural, rural o urbano, o desfiguren la perspectiva propia del mismo.
- En las nuevas construcciones, los materiales empleados para el acabado de fachadas, cubiertas y cierras y parcelas habrán

MIÉRCOLES, 28 DE AGOSTO DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 38

de armonizar con el lugar en que vayan a emplazarse. Los mismos requisitos serán de aplicación a las obras de rehabilitación, modernización o conservación de los inmuebles ya existentes.

c. La responsabilidad de velar por el conjunto estético corresponde al Ayuntamiento y, por tanto, cualquier clase de actuación que le afecte deberá someterse a su criterio. Consecuentemente, el Ayuntamiento podrá denegar o condicionar las licencias de obras, instalaciones o actividades que resulten inconvenientes o antiestéticas en base a aspectos referentes a volumetría, materiales, acabados, etc.

d. En actuaciones de cualquier índole que afecten a los espacios definidos en el punto a) anterior será obligatoria la presentación de fotocomposiciones en color que definan la tonalidad de los materiales y su definición y textura. Esta fotocomposición se acompañará junto a la solicitud de autorización o licencia y forma parte de la documentación del proyecto u descripción de la obra.

e. En el suelo rústico:

- Se deberán mantener las condiciones naturales de los terrenos rústicos, evitando en lo posible la urbanización de los mismos y la utilización de materiales y elementos ornamentales disonantes.

- Se prohíbe la publicidad exterior o cualquier otra medida que resulte disonante con el entorno o menoscabe las cualidades visuales y paisajísticas del lugar donde se pretenda ubicar.

f. El Ayuntamiento procurará el progresivo enterramiento de los tendidos aéreos existentes en el suelo urbano y obligará a ello en los nuevos desarrollos urbanísticos, sin perjuicio de lo establecido en la normativa sectorial.

g. Se protegerán los cierres artísticos existentes y los nuevos cierres deberán realizarse con materiales tradicionales acordes al entorno. En las zonas de paisaje abierto donde no exista tradición de cierres, éstos deberán ser inapreciables a fin de no romper la armonía del paisaje y de materiales acordes con el entorno.

h. Las plantaciones forestales -no destinadas a explotación maderable- se realizarán con especies y formas parecidas al

paisaje existente, evitando las actuaciones geométricas y realizando repoblaciones y plantaciones en general con bordes difusos. Se deberá adoptar un tratamiento especial en las áreas de borde, donde los espacios libres actuarán como elementos de transición.

4. Los instrumentos de planeamiento podrán concretar, pormenorizar y definir los criterios a los que se refiere este artículo, a instancia del Ayuntamiento o por iniciativa del promotor de éstos.

Artículo 394.- Medidas de integración paisajística

1. Todos los proyectos, actuaciones, obras o cualquier otro tipo de intervención que se ejecuten y requieran algún tipo de licencia y/o autorización deberán cumplir con los siguientes criterios generales de integración:

a. Armonización de la actuación con su entorno, para lo cual se utilizarán en revegetación especies arbóreas y arbustivas autóctonas. Las nuevas zonas que se incorporen al proceso urbanizador o aquellas existentes en las que se haya constatado impacto paisajístico, se dotarán de apantallamientos vegetales.

b. Fomento de la vegetación y arbolado. Se incrementará la superficie verde de las zonas de carácter urbano, espacios públicos y zonas verdes, y se tratará de lograr una unidad paisajística con las zonas arboladas próximas, con la plantación de especies autóctonas.

c. Control de la erosión. Cuando a juicio de los servicios técnicos municipales y como consecuencia de un proyecto se puedan producir procesos de erosión, se deberán incluir en el citado proyecto las medidas correctoras paisajísticas y edafológicas que los eviten y aminoren.

d. Ocultación de vistas indeseables. La aparición de muros de hormigón, escolleras y/o taludes deberá ser subsanada mediante su integración/ocultación en el entorno en base a pantallas vegetales. Deberá vigilarse lo establecido al respecto de movimiento de tierras en el título de condiciones generales de la urbanización y en las Normas Urbanísticas Regionales.

2. A fin de evitar una excesiva eliminación de la cubierta vegetal, se ejercerá el control de talas y desbroces para que sean mínimos, y se revisará la protección del arbolado colindante a las zonas de obra. En

MIÉRCOLES, 28 DE AGOSTO DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 38

los casos que se vean afectados montes de utilidad pública deberá cumplirse lo establecido en el artículo 40 de la Ley de Montes de 2003.

3. Solución de banqueros: Las diferencias de cota entre viario y parcelas privativas y las existentes entre las parcelas, se resolverán preferiblemente mediante taludes vegetales combinados con muretes de escollera, que deben tener un tratamiento vegetal que haga posible su integración en el entorno.

Artículo 395.- Estudios de afección sobre el paisaje

1. A los efectos previstos en las presentes Ordenanzas, debe entenderse por paisaje la dimensión perceptiva de la configuración territorial, verificada ésta mediante el proceso de aculturación a lo largo del tiempo.

2. El Ayuntamiento no concederá aprobación o autorización a aquellos Planes, Proyectos o Actuaciones que impliquen la destrucción, deterioro severo o desfiguración sustancial del paisaje o su ambientación dentro de la naturaleza, con especial atención al arbolado autóctono y a las intervenciones sobre el suelo rústico.

3. Toda actuación que previsiblemente pueda alterar el equilibrio ecológico o el paisaje, deberá acompañar al proyecto de solicitud de autorización y/o licencia de un estudio de integración paisajística, o de afección sobre el paisaje, que podrá estar incluido en el correspondiente documento de evaluación ambiental. Esta obligación es vinculante para todos los planes parciales.

4. En el estudio de integración paisajística se identificarán, como mínimo, los elementos constitutivos del paisaje en el que se enmarca el proyecto o actuación pretendida, analizando los siguientes aspectos:

- a. El análisis del territorio con el objeto de diferenciar las distintas unidades paisajísticas afectadas.
- b. La identificación de las cuencas visuales en las cuales se estructura el territorio.
- c. La localización de los puntos de acceso y valoración del impacto visual previsible.

5. Se prestará especial atención a las condiciones de implantación de los usos en los terrenos colindantes con las carreteras y las demás vías públicas que ofrezcan vistas panorámicas del territorio, del curso de los ríos o de los valles, de los monumentos, de los edificios

significativos o de los núcleos tradicionales, con la finalidad de mantener en la medida de lo posible dichas vistas.

Artículo 396.- Medidas relacionadas con la urbanización.

1. Todos los planes parciales incluirán entre su documentación, además del referido estudio de integración paisajística, un programa de vigilancia ambiental, ambos con su correspondiente dotación económica.

2. En los proyectos de urbanización se incluirán las medidas de diseño necesarias para minimizar los movimientos topográficos y compensar los volúmenes de tierras, al objeto de reducir los movimientos de tierra y evitar una transformación intensiva del paisaje.

Artículo 397.- Medidas para el uso, forma e imagen exterior de los futuros viales.

1. Al objeto de mejorar las condiciones de uso y aspecto de los viales interiores, especialmente en zonas urbanas y en ámbitos de actuación, se procurará que, a través de su diseño y la ejecución de las oportunas plantaciones, se generen corredores verdes que conecten con el sistema de espacios libres existente, e integren y minimen el impacto de las áreas destinadas a aparcamiento.

2. El diseño de estas plantaciones y corredores deberá tener en cuenta la orientación de los viales y su efecto sobre las condiciones de soleamiento.

Artículo 398.- Medidas relacionadas con las condiciones de diseño de los espacios libres.

1. El diseño de los espacios libres, y la elección de los materiales que se empleen en los mismos, permitirá el drenaje y la implantación de césped en los espacios intersticiales de las áreas de aparcamiento.

2. Las obras de urbanización necesarias para adecuar los espacios a una finalidad pública -como juegos para niños, elementos potenciadores del espacio libre, etc.-, serán compatibles con el entorno natural y se ejecutarán con idéntico criterio de integración en cuanto a formas y materiales.

Artículo 399.- Medidas relacionadas con el uso, forma e imagen exterior de las futuras edificaciones

1. Las construcciones en los espacios productivos y dotacional deberán realizarse y/o recubrirse de materiales que faciliten la

MIÉRCOLES, 28 DE AGOSTO DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 38

CAPÍTULO III.- PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE

Sección 1.- Medidas contra la contaminación acústica

Artículo 401.- Zonificación acústica y confort sonoro

1. La zonificación acústica del territorio queda regulada a nivel nacional el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre (incluidas las modificaciones introducidas por el Real Decreto 1038/2012, de 6 de Julio), por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.
2. De acuerdo con lo establecido en dicho Real Decreto, el PGOU incluye una zonificación acústica del municipio según lo establecido en el Artículo 5 del mismo. Las áreas acústicas vienen definidas por el uso predominante del suelo, ya sea actual o previsto, atendiendo a los siguientes usos:
 - a. Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial.
 - b. Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial.
 - c. Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos.
 - d. Sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario distinto del contemplado en el párrafo anterior.
 - e. Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera de especial protección contra la contaminación acústica.
 - f. Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte, u otros equipamientos públicos que los reclamen.
 - g. Espacios naturales que requieran una especial protección contra la contaminación acústica.
3. La delimitación territorial de las áreas acústicas y su clasificación se basará en los usos actuales o previstos del suelo, según los criterios del Anexo V del Real Decreto 1367/2007. Por tanto, la zonificación acústica de un término municipal únicamente afectará, excepto en lo referente a las áreas acústicas de los tipos f) y g), a las

integración cromática en el medio, estando obligadas a presentar acabados y/o pinturas de aspecto mate, no brillante.

2. Dichas construcciones no deberán presentar riesgo de actuar como puntos focales que rompan la armonía del paisaje o desfiguren la perspectiva propia del mismo.

3. En particular, salvo que se aporte un estudio que justifique la idoneidad de otras soluciones, por razones de seguridad, mejora de eficiencia energética u otras razones ambientales, para las posibles cubiertas planas de los edificios productivos y dotacionales se establece el uso por defecto de cubiertas verdes (vegetadas) con el fin de mejorar la integración visual y favorecer complementariamente la reutilización de las aguas pluviales, el aislamiento térmico y la calidad del aire.

4. Se deberán incluir en los proyectos las medidas correctoras necesarias o bien un informe justificativo que acredite que la edificación no supone impacto visual alguno dada su ubicación y características acordes con el paisaje urbano o rural.

5. Los materiales empleados en las fachadas y cubiertas de estas construcciones deberán ser elegidos atendiendo a la calidad de los revestimientos, textura y color, de manera que se adecuen a las características del entorno.

6. Las carpinterías exteriores tendrán colores homogéneos y acordes con las fachadas.

Artículo 400.- Medidas relacionadas con la restauración de terrenos

1. Con carácter general, los terrenos, instalaciones y viales utilizados y/o transformados temporalmente para la ejecución de las obras o actuaciones previstas por el Plan, o en su caso el planeamiento de desarrollo, y que no sean necesarios para la fase de explotación, deberán ser restaurados a su estado original tras la finalización de las mismas.

2. Lo anterior se aplicará sin perjuicio de las condiciones o medidas particulares que pudiera establecer el Ayuntamiento en la concesión de las licencias, o en su caso, el órgano ambiental en el marco de la evaluación ambiental de los planes o proyectos.

CVE-2013-12456

MIÉRCOLES, 28 DE AGOSTO DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 38

áreas urbanizadas y a los nuevos desarrollos urbanísticos. En este sentido, el Real Decreto 1367/2007 define el área urbanizada como la superficie del territorio que reúna los requisitos establecidos en la legislación urbanística aplicable para ser clasificada como suelo urbano urbanizado y siempre que se encuentre ya integrada, de manera legal y efectiva, en la red de dotaciones y servicio propios de los núcleos de población.

4. A la hora de establecer los objetivos de calidad acústica, el Real Decreto 1367/2007 diferencia entre las áreas urbanizadas existentes y el resto de las áreas urbanizadas, entendiéndose como área urbanizada existente la superficie del territorio que sea área urbanizada antes de la entrada en vigor de dicho Real Decreto. Es decir, las áreas urbanizadas existentes corresponden con el suelo clasificado como Urbano, a excepción de los terrenos que hayan adquirido tal condición con posterioridad al 24-10-2007, mientras que se reconocen como otras áreas urbanizadas las que hayan sido desarrolladas después de la fecha indicada, así como los sectores que se desarrollen en el futuro.

5. La zonificación acústica debe mantener la compatibilidad, a efectos de calidad acústica, entre las distintas áreas acústicas y entre estas y las zonas de servidumbre acústica y reservas de sonido de origen natural, debiendo adoptarse, en su caso, las acciones necesarias para lograr tal compatibilidad.

6. A este respecto cabe recordar que la zonificación acústica contemplada en el presente Plan General deberá complementarse con los mapas de ruido y los planes de acción en materia de contaminación acústica previstos en la Ley de Ruido y su reglamento. En estos instrumentos se prestará especial atención a la identificación y análisis de la compatibilidad entre los distintos sectores de zonificación acústica y, en particular, de los situados en las áreas urbanizadas existentes.

7. Las sucesivas modificaciones, revisiones y adaptaciones del PGOU que contengan modificaciones en los usos del suelo conllevarán la necesidad de revisar la zonificación acústica en el correspondiente ámbito territorial. Igualmente será necesario realizar la oportuna delimitación de las áreas acústicas cuando, con motivo de la tramitación de planes urbanísticos de desarrollo, se establezcan los usos pormenorizados del suelo.

8. La servidumbre acústica representada en el plano correspondiente tiene un carácter indicativo, prevaleciendo en todo caso las servidumbres que sean aprobadas por los organismos competentes,

además de las posibles modificaciones que se pudieran realizar en aplicación del Artículo 11 del Real Decreto 1367/2007.

Artículo 402. - Objetivos de calidad acústica

1. Se entiende por objetivo de calidad acústica el conjunto de requisitos que, en relación con la contaminación acústica, deben cumplirse en un momento dado en un espacio determinado, incluyendo los valores límite de inmisión o de emisión.

2. Los objetivos de calidad acústica aplicables para cada zona acústica son los establecidos en el Artículo 14 del Real Decreto 1367/2007. Para las Áreas Urbanizadas Existentes los objetivos de calidad acústica son los establecidos en la tabla A del anexo II de dicho Real Decreto.

3. Para el resto de las áreas urbanizadas (nuevos desarrollos urbanísticos) se establece como objetivo de calidad acústica para ruido la no superación del valor que le sea de aplicación a la tabla A del anexo II, disminuido en 5 decibelios.

4. Para las áreas acústicas tipo g (Espacios naturales que requieran una especial protección contra la contaminación acústica) se establecerán para cada caso en particular, atendiendo a aquellas necesidades específicas de los mismos que justifiquen su calificación.

5. Por lo tanto, los objetivos de calidad acústica serán los siguientes:

MIÉRCOLES, 28 DE AGOSTO DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 38

Sección 2.- Medidas contra la contaminación lumínica

Artículo 403.- Medidas para garantizar la calidad lumínica

1. De acuerdo con el Decreto 48/2010, de 11 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento por el que se desarrolla parcialmente la Ley de Cantabria 6/2006, de 9 de junio, de prevención de la contaminación lumínica, la zonificación acústica del municipio de Cabezón de Liébana es la siguiente:

- a. Son Zonas E1 los espacios protegidos localizados en el municipio de Cabezón de Liébana, el LIC ES1300008, LIC ES1300001 y la ZEPA ES0000249.
 - b. Son zonas E2 todos los suelos clasificados como rústicos y como urbanizables.
 - c. Son zonas E3 todos los suelos clasificados como urbanos o que hayan adquirido esta condición en ejecución del planeamiento urbanístico, habiendo sido ya urbanizados de acuerdo con el mismo.
2. En la ordenación contemplada por los Planes Parciales se vigilará especialmente lo señalado en el artículo 7 de la citada Ley 6/2006 en relación con los espacios protegidos.
3. De igual manera estos planes establecerán la localización adecuada de los focos emisores de luz para la minoración de la contaminación lumínica. Y prescribirán la utilización de luminarias que cumplan los objetivos de esta Ley, el nivel lumínico de referencia que corresponda y las demás especificaciones técnicas que se aprueben.
4. Las prescripciones técnicas que deban satisfacer las instalaciones y aparatos de iluminación para evitar la contaminación lumínica considerarán la zona lumínica en que vayan a ser empleados.
5. Los proyectos de urbanización y de edificación justificarán igualmente el cumplimiento de esta normativa.

	Tipo de área acústica	Índices de ruido		
		L_{eq}	L_{eq}	L_{eq}
a	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial.	65	65	55
b	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial	75	75	65
c	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos	73	73	63
d	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario distinto del contemplado en c).	70	70	65
e	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera una especial protección contra la contaminación acústica	60	60	50

	Tipo de área acústica	Índices de ruido		
		L_{eq}	L_{eq}	L_{eq}
a	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial.	60	60	50
b	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial	70	70	60
c	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos	68	68	58
d	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario distinto del contemplado en c).	65	65	60
e	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera una especial protección contra la contaminación acústica	55	55	45

	Tipo de área acústica	Índices de ruido		
		L_{eq}	L_{eq}	L_{eq}
f	Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte, u otros equipamientos públicos que los reclamen.	Sin determinar		
g	Espacios naturales que requieran una especial protección contra la contaminación acústica	60	60	50

Los horarios correspondientes a los periodos día, tarde y noche según la normativa nacional son: 7:00-19:00 (día), 19:00-23:00 (tarde) y 23:00-7:00 (noche).

MIÉRCOLES, 28 DE AGOSTO DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 38

Sección 3.- Medidas contra la contaminación atmosférica**Artículo 404.- Concentración y densidad de contaminantes**

1. A los efectos del control del nivel máximo de contaminación gaseosa será de aplicación la Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera; el Real Decreto 102/2011, de 28 de enero relativo a la mejora de la calidad del aire; y la legislación autonómica, el Decreto 50/2009, de 18 de junio, por el que se regula el control de la contaminación atmosférica industrial en la Comunidad Autónoma de Cantabria.

2. Sin perjuicio del cumplimiento de los límites establecidos en la normativa vigente, se cumplirán las siguientes normas:

- a. Las actividades clasificadas como "insalubres", en atención a la producción de humos, polvo, nieblas, vapores o gases de esta naturaleza, deberán estar dotadas de las adecuadas y eficaces instalaciones de precipitación de polvo por procedimiento eléctrico o higroscópico.
- b. No se permitirá ningún tipo de emisión de cenizas, polvo, humos, vapores, gases, ni otras formas de contaminación del aire, del agua o del suelo, que puedan causar peligro a la salud, a la riqueza animal y vegetal, a otras clases de propiedad o que causen suciedad.

Artículo 405.- Prevención de la contaminación en las obras

Sin perjuicio del cumplimiento de la Ley 34/2007 de 15 de noviembre de Protección del Ambiente Atmosférico se tendrán en cuenta las siguientes medidas durante la fase de obras:

- a. Durante la fase de ejecución del planeamiento, debido principalmente a los movimientos de tierra que se deberán acometer, se deberá evitar que se produzca contaminación de la atmósfera por acción de partículas de polvo. Por este motivo se deberán regar todas aquellas zonas de obra donde se produzca un importante movimiento de maquinaria pesada, y se dotará de los correspondientes mecanismos aspiradores a aquellos procesos constructivos que generen importantes cantidades de polvo.
- b. Se asegurará la maquinaria de obra esté en un estado de mantenimiento óptimo, con el fin de evitar emisiones de contaminantes gaseosos superiores al estándar.

Sección 4.- Medidas de protección de las aguas**Artículo 406.- Medidas de protección del LIC Deva**

1. Con carácter general, la protección de los cauces públicos y de las zonas inundables estará regulada por la normativa sectorial aplicable, recogida parcialmente en el capítulo correspondiente de las normas de protección sectorial.

2. Sin perjuicio de lo anterior, dentro del ámbito del LIC Río Deva (río Bullón) estará prohibida cualquier tipo de edificación y uso incompatible con la conservación y mantenimiento del cauce y su ecosistema y, en general, no se podrán llevar a cabo actuaciones que supongan la transformación sustancial de la naturaleza del terreno. Con carácter general, la prohibición anterior será extensiva a una banda adicional de protección de 25 metros en suelo rústico y de 5 metros en los tramos de suelo urbano y urbanizable, según se grafía en los planos de calificación, medidos exteriormente a ambos lados de la delimitación del LIC. Esta banda periférica tiene por finalidad amortiguar posibles actuaciones que se pretendan llevar a cabo en las proximidades del LIC.

3. Las limitaciones establecidas en el punto anterior serán de aplicación salvo que los órganos competentes en las respectivas materias (el órgano ambiental y el órgano de cuenca), en aplicación de la normativa sectorial y en ejercicio de sus competencias, determinen otras. A tal fin, cualquier actuación que afecte a la banda de protección deberá recabar los pertinentes informes de dichos órganos.

4. En general, en todos los cauces deberán preservarse los procesos fluviales, evitando en sus márgenes áreas de desarrollo.

Artículo 407.- Medidas de protección de los procesos hidrológicos.

1. Se evitará la alteración de los flujos de escorrentía y del régimen de recarga de los acuíferos.
2. Los proyectos de urbanización y ejecución diseñarán los remates de las aceras de forma que facilite la incorporación directa de agua de escorrentía a los alcorques para fomentar su infiltración natural.

Artículo 408.- Medidas de protección de la calidad de las aguas

1. Los proyectos de urbanización y edificación deberán considerar la utilización de productos químicos ambientalmente respetuosos.

MIÉRCOLES, 28 DE AGOSTO DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 38

que no produzcan aguas residuales contaminadas podrán verter directamente con sifón hidráulico interpuerto.

4. Se garantizará la calidad de las aguas procedentes de los suelos destinados a actividades productivas, mediante los análisis necesarios, antes de su vertido. En el caso que, debido al carácter de los vertidos, la depuración no pueda llevarse a cabo de forma apropiada y eficaz por el sistema depurador usual, las empresas deberán contar con su propio sistema depurador, y los lodos procedentes del mismo, serán debidamente evacuados de acuerdo con la legislación vigente.

5. Las aguas residuales procedentes de actividades industriales con vertido a la red general de saneamiento no podrán contener:

- a. Materias sólidas o viscosas en cantidades o dimensiones que, por ellas mismas o por interacción con otras, produzcan obstrucciones o dificulten los trabajos de su conservación y de su mantenimiento tales como cenizas, huesos, serrín, alquitrán, plásticos, pinturas, vidrios, etc.
- b. Disolventes o líquidos orgánicos inmiscibles en agua, combustibles o inflamables, como gasolina, nafta, petróleo, fuel-oil, "white spirit", benceno, tolueno, xileno, tricloretileno, percloretileno, etc.
- c. Aceites y grasas flotantes en proporción superior a cien (100) mg/litro.
- d. Sustancias sólidas potencialmente peligrosas: carburo cálcico, bromatos, cloratos, hidruros, percloratos, peróxidos, etc.
- e. Gases o vapores combustibles inflamables, explosivos o tóxicos o procedentes de motores de explosión.
- f. Materias que por razón de su naturaleza, propiedad u cantidad, ya sea por ellas mismas o por interacción con otras, originen o puedan originar:
 - Algún tipo de molestia pública.
 - La formación de mezclas inflamables o explosivas con el aire.
 - La creación de atmósferas molestas, insalubres, tóxicas o peligrosas que impidan o dificulten el trabajo del personal encargado de la inspección, limpieza, mantenimiento o funcionamiento de las Instalaciones Públicas de Saneamiento.

2. Los relacionados con las labores de jardinería deberán ser en la medida de lo posible de carácter ecológico, y compatibles con la protección y conservación ambiental, y en especial del sistema hidrológico. De igual manera la maquinaria a utilizar para estas labores será lo más respetuosa posible con el entorno.

3. Durante la ejecución de obras de urbanización se evitará cualquier tipo de vertido, sólido o líquido al terreno, en especial se evitará cualquiera que pueda afectar de forma directa o indirecta al dominio público. Concretamente, se prohíben los cambios de aceites de la maquinaria sobre el terreno y los vertidos de aceites y carburantes de la maquinaria y camiones que puedan dañar la calidad de las aguas de algún cauce o al suelo.

4. En todo caso, se respetarán las condiciones de conexión a la red de saneamiento y los límites de vertido establecidos en el Decreto 18/2009, de 12 de marzo por el que se aprueba el Reglamento del Servicio Público de Saneamiento y Depuración de Aguas Residuales de Cantabria.

Artículo 409.- Medidas de regulación de los vertidos

1. En esta materia se estará igualmente a lo dispuesto en el capítulo correspondiente de las normas de protección sectorial, así como en el resto de determinaciones de las presentes ordenanzas.

2. Sin perjuicio de lo anterior, tendrán la consideración de medidas ambientales de obligado cumplimiento las siguientes:

- a. Las nuevas redes de saneamiento serán de tipo separativo, contemplando de modo independiente la recogida de aguas pluviales y fecales.
- b. No se admitirán pozos negros, que se clausurarán paulatinamente para ser sustituidos por sistemas individuales de depuración cuando no sea posible su conexión a las redes generales de saneamiento.
- c. Se debe promover la reutilización de aguas residuales depuradas de forma que puedan ser empleadas en labores tales como riego de jardines, limpieza de calles, etc., siempre con la preceptiva autorización del organismo de cuenca competente y con las debidas garantías de salubridad.

3. Las aguas residuales procedentes de actividades industriales se decantarán y depurarán en primera instancia por la propia industria antes de verterla a la red general de saneamiento. Las instalaciones

la gestión municipal del plan general se favorecerá la pervivencia de los usos agroforestales, el mantenimiento de su capa fértil y la cubierta vegetal.

2. En estos suelos, en el procedimiento de autorización o, en su caso, solicitud de licencia, para la ejecución de nuevos usos u obras que vayan a suponer la destrucción del suelo, el promotor estará obligado a acreditar la compatibilidad de la actuación pretendida con los valores y riesgos anteriores.

3. En aquellos que hayan de ser detraídos para el desarrollo urbanístico se limitarán las actuaciones que pudieran conllevar la pérdida o reducción del horizonte superficial del suelo, con especial atención a lo dispuesto en el artículo anterior.

Artículo 412.- Medidas relacionadas con los movimientos de tierras, taludes (rellenos y desmontes)

1. Los proyectos que contemplen la ejecución de rellenos y desmontes deberán incluir un informe específico previo de adecuación ambiental, en especial en sus aspectos paisajísticos y edafológicos. Deberán cumplir con carácter general los siguientes requisitos:

- No podrán tener una altura superior a tres metros, y la distancia entre los mismos será como mínimo de dos metros. En el supuesto de que fuera preciso adoptar dimensiones superiores, deberán establecer soluciones escalonadas, con bancales cuya altura no supere los dos metros y pendientes inferiores al 66%, y calles entre taludes que no supere los tres metros.
 - Dentro de una parcela se respetarán los desniveles del terreno colindante, sin formación de muros de contención estableciendo taludes de transición inferiores al 50% de pendiente.
 - Se deberá resolver dentro del propio terreno la circulación de las aguas superficiales, procedentes de la lluvia o de afloramientos de aguas subterráneas.
2. Cuando los movimientos de tierra generen impactos que requieran ser objeto de medidas correctoras y/o compensatorias, o cuando generen un impacto paisajístico, las solicitudes de licencias y, en su caso, el informe de impacto ambiental, deberán acompañarse de un proyecto de simulación del paisaje resultante.

- Materias que, por ellas solas o como consecuencia de procesos o reacciones que tengan lugar dentro de la red, tengan o adquieran alguna propiedad corrosiva capaz de dañar o deteriorar los materiales de las instalaciones municipales de saneamiento, o perjudicar al personal encargado de la limpieza o conservación.

- Residuos industriales o comerciales que, por sus concentraciones o características tóxicas o peligrosas, requieran un tratamiento específico y/o control periódico de sus efectos nocivos potenciales.

Sección 5.- Medidas para la protección de los suelos

Artículo 410.- Medidas para minimizar la afección a los suelos

1. Cuando se ejecuten obras de construcción y urbanización en entornos no urbanizados se delimitará el área afectada por las mismas, tanto de forma permanente (construcciones, jardines, infraestructuras...) como temporal (acopios, pistas de acceso, parques de maquinaria...). Con objeto de minimizar la ocupación de suelo y la afección a la vegetación, se vallará o balizará con malla toda el área afectada. Una vez acotada esta zona, se evitará cualquier afección a su exterior, especialmente en zonas vulnerables (cauces, laderas, bosques...).

2. Con la finalidad de reducir el consumo de suelo, el horizonte fértil que sea afectado por las distintas acciones derivadas del proyecto de referencia, deberá conservarse mediante acopio para su posterior utilización en labores de integración paisajística, zonas de espacios libres, jardines y cualquier actuación que suponga la necesidad de tierra vegetal.

3. Esta tierra se acopiará en pilas de no más de 2 metros de altura.

4. Las condiciones de acopio, mantenimiento y reutilización de dichos suelos estarán definidas en detalle en el proyecto de construcción, de forma que se garantice el mantenimiento de las propiedades agrológicas de los mismos.

Artículo 411.- Medidas para la protección del suelo agrícola

1. En aquellos suelos de mayor calidad agrológica, según lo contenido en la documentación del propio Plan (Suelos de Alta Capacidad de Uso), o en aquellos que estén sometidos a riesgos naturales (de deslizamiento, erosión, inundación, etc.), y no hayan de ser consumidos en el proceso de transformación urbanística, desde

MIÉRCOLES, 28 DE AGOSTO DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 38

3. Las medidas correctoras propuestas y aprobadas son condiciones de la licencia, deben, en consecuencia, mantenerse por el promotor y sus sucesivos causahabientes en la propiedad del inmueble, quienes estarán obligados al mantenimiento de las condiciones de la licencia.
 4. Todas aquellas acciones que impliquen el movimiento de tierras deberán implantar medidas específicas destinadas al control de las especies alóctonas de carácter invasor, en especial, *Cortaderia selloana* (plumero) y la *Reynoutria japonica* (Polígono japonés). Así como especies exóticas que puedan constituir una amenaza por competir con especies silvestres como es el caso de la *Robinia pseudoacacia* (Falsa acacia). Las medidas a implantar serán, entre otras, el control de los materiales de relleno, revegetación inmediata de las nuevas superficies generadas con especies prateras, eliminación de las especies invasoras situadas en las proximidades de la zona del proyecto, etc.
 5. Lo anterior no será de aplicación vinculante en el ámbito de los montes de utilidad pública, que quedarán reglados por su propia normativa.
- Sección 6.- Medidas para la conservación y fomento de la vegetación y la fauna**
- Artículo 413.- Medidas para la conservación de los pies arbóreos y setos**
1. Las siguientes medidas serán de aplicación en todo el término municipal, salvo en los espacios de monte y en los espacios protegidos, cuya aplicación queda supeditada a la adecuación a la normativa y a la decisión del órgano competente en cada materia.
 2. Con carácter general, el arbolado autóctono existente deberá ser considerado como elemento a proteger, tanto en el espacio público como en el privado, aunque no estuviera situado sobre suelo calificado por este plan como espacio libre.
 3. En el suelo rústico, con independencia de la categoría de éste, se establece la obligación de mantener y conservar el arbolado de valor ecológico y los setos vivos y cierres de piedra, salvo que:
 - a. Se trate de actuaciones públicas o de interés general.
 - b. Se trate de montes de utilidad pública y el órgano competente determine otras medidas. Considerando además lo dispuesto en el artículo 417.6 siguiente.
- c. El órgano ambiental autonómico exima motivadamente de la obligación.
 - d. Exista riesgo cierto para la población o los bienes.
4. Las autorizaciones de corta se otorgarán por parte del órgano forestal teniendo en cuenta los criterios de aprovechamiento sostenible, el itinerario selvícola y los condicionantes derivados de especie, topografía, paisaje y su afección a espacios naturales protegidos.
 5. En el resto de supuestos, cuando la ejecución de un proyecto requiera o prevea la desaparición de uno o varios ejemplares arbóreos se seguirán los siguientes criterios:
 - a. Se procurará que los afectados sean preferentemente los de menor valor ecológico y menor edad o porte.
 - b. Cuando sea precisa la supresión se valorará la posibilidad de trasplante en la parcela objeto de proyecto o en zonas públicas. En caso de no considerarse adecuado se plantarán tres nuevos ejemplares de similares características con un contorno mínimo de 18 cm. -medido a 1 m. de la base del árbol- y en alguno de los siguientes emplazamientos:
 - Si es posible, otro punto de la parcela o terreno en que se vaya a realizar la actuación.
 - En viario o espacio libre público que al efecto señale el Ayuntamiento.
 - c. De forma justificada, los STM y en su caso del órgano ambiental podrán eximir de esta obligación.
 6. Asimismo, cuando se prevea que el proyecto, uso o construcciones fuesen a afectar a setos y cierres de piedra de valor ambiental y/o paisajístico se seguirán los siguientes criterios:
 - a. Siempre que sea posible, se repondrán los cierres utilizando los materiales y estructuras del cierre suprimido y, en su caso, con plantaciones de especies de flora autóctona, y se conservarán los ya existentes de estas características. . .
 - b. Los cierres o setos de nueva construcción deberán presentar unas características similares a los predominantes en el entorno.

e. Deberá procurarse que la apertura de zanjas y hoyos próximos al arbolado, coincida con la época de reposo vegetal.

f. Si como consecuencia de la excavación resultasen alcanzadas raíces de grueso superior a cinco centímetros, éstas deberán cortarse con hacha dejando cortes limpios y lisos, que se cubrirán con cualquier cicatrizante de los existentes en el mercado.

g. En zonas arboladas de valor ecológico quedará expresamente prohibido:

- Depositar cualquier tipo de materiales de obra en los alcorques de arbolado.
- Verter ácidos, jabones o cualquier otra clase de productos nocivos para el arbolado, en los alcorques o en las cercanías de estos.
- Utilizar el arbolado para clavar carteles, sujetar cables o cualquier otra finalidad análoga de la que pueda resultar perjuicio para aquél.

3. Con carácter general, salvo en zonas de monte, cualquier cambio de uso en zonas arboladas o de matorral maduro que implique la eliminación de parte de ellas, sólo se autorizará cuando el proyecto garantice:

- a. El mantenimiento de una cobertura arbolada o arbustiva equivalente al ochenta por ciento (80%) de la originaria.
- b. El cumplimiento de la obligación de reponer el doble de árboles o arbustos que los eliminados, con un contorno mínimo similar al de los ejemplares afectados. Estos pies podrán reponerse tanto en el terreno donde se realice la actuación como en las zonas de dominio o uso público que determine el Ayuntamiento.
4. Toda pérdida ocasional y/o accidental de arbolado en la vía o espacio público deberá ser repuesta de forma inmediata por el Ayuntamiento, salvo por causa de responsabilidad atribuible a un organismo, ente o particular.

Artículo 415.- Protección frente a plantas invasoras

1. Para evitar la aparición espontánea de especies invasoras o invasivas, como son el plumero o carrizo de la pampa (*Cortaderia selloana*), la chilca (*Baccharis halimifolia*), la reynoutria (*Reynoutria japonica*), la uña de gato (*Carpobrotus* sp.), la cotula (*Cotula*

c. Cuando asociado a aquéllos existiesen pies arbóreos o formaciones vegetales de interés se actuará siguiendo los criterios del punto anterior.

Artículo 414.- Medidas para la protección de la vegetación

1. Las siguientes medidas serán de aplicación con la misma salvedad enumerada en el apartado 1 del artículo anterior.

2. Considerando dichas salvedad, se establecen las siguientes medidas encaminadas a proteger la vegetación de valor ecológico durante la ejecución de obras, siendo de especial relevancia en zonas urbanas:

a. Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo, público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente, señalando su situación en los planos que se aporten.

b. Cualquier trabajo público o privado en el que las operaciones de las obras o paso de vehículos y maquinaria se realicen en terrenos cercanos a uno o varios árboles, es decir, que afecten a la zona de goteo (proyección de la copa del árbol sobre el suelo) y que puedan ser dañados, éstos se deberán proteger, previamente al inicio de la cualquier actividad de la obra, a lo largo del tronco en una altura no inferior a los 3 metros del suelo con estructuras metálicas o de madera de un diámetro mínimo interior de un metro. Cuando el tronco del árbol tenga una altura inferior a 3 metros, se protegerá todo el tronco hasta el comienzo de la copa.

c. En caso de que se deteriorase o eliminase algún ejemplar podrá exigirse garantía para su reposición por otro de la misma especie o similar y de idéntico porte, antes de la concesión de la cédula de habitabilidad o licencia de apertura.

d. Cuando se abran hoyos o zanjas en lugares próximos a plantaciones de arbolado, la excavación no deberá acercarse al pie de los árboles a mayor distancia que la correspondiente a cinco veces el diámetro del tronco del árbol. En cualquier caso, esta distancia será siempre superior a medio metro. Si por otras ocupaciones del subsuelo, no fuera posible el cumplimiento de esta Norma, el Ayuntamiento, previa visita de inspección, determinará antes de comenzar la excavación, la solución a adoptar para la protección de arbolado que pueda resultar afectado.

MIÉRCOLES, 28 DE AGOSTO DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 38

coronopifolia), el *Paspalum vaginatum*, o la falsa acacia (*Robinia pseudoacacia*), etc., en todas las actuaciones que impliquen movimientos de tierra, aunque sean superficiales, se deberá proceder con carácter previo a la erradicación de las mismas en el ámbito y su entorno, y a revegetar las nuevas superficies generadas en el menor plazo posible.

a. La erradicación se llevará a cabo preferentemente mediante medios mecánicos, evitando el empleo de productos químicos en las proximidades de cursos y masas de agua, debido a la fragilidad de estos hábitats y de su fauna

b. En el caso de movimientos de tierra y de materiales de relleno, se procederá a una revegetación inmediata de todos los taludes, eras y depósitos de tierra que queden al descubierto, con una mezcla de especies vegetales de la zona que contendrán al menos el 3% de especies arbustivas locales. Se procederá a una repoblación con alternancia de distintas especies evitando la homogeneización de la vegetación.

2. Se prohíbe expresamente el empleo de especies invasoras o invasivas alóctonas como el plumero de la pampa (*Cortaderia selleana*), la chilca (*Baccharis halimifolia*), la reynoutria (*Reynoutria japonica*), la uña de gato (*Carpobrotus* sp.), la falsa acacia (*Robinia pseudoacacia*), etc.

3. En todo caso, se seguirán las directrices al respecto de la Dirección General de Biodiversidad (u órgano competente), y en concreto se estará a lo dispuesto en las Prescripciones Técnicas Generales para la erradicación de las plantas con potencial invasor en Cantabria, al Programa para el Control de Plantas Invasoras en Cantabria y al resto de indicaciones relacionadas.

Artículo 416.- Ajardinamiento y diseño urbano

1. El tratamiento de los espacios libres, tanto públicos como privados, será libre aunque si se encuentran ajardinados deberán mantenerse y conservarse en buen estado sus plantaciones, cualquiera que sea su porte.

2. En las franjas de retanqueo obligatorio lindantes con vías públicas, será preceptiva la plantación de especies vegetales, preferentemente arbóreas, independientemente del uso a que se destine la edificación, a menos que la totalidad del retanqueo quede absorbida por el trazado de los espacios para la circulación rodada y

accesos al edificio. La plantación deberá de hacerse a menos de un (1) metro de la alineación oficial exterior.

3. Como criterios para la selección de especies vegetales en los espacios públicos y zonas verdes, se valorará la adaptación a las condiciones ambientales del entorno, la eficiencia hídrica, el interés para la fauna, las condiciones de sombreado, el riesgo alérgico y el valor estético. Estos criterios también serán de aplicación para las especies a utilizar en las cubiertas verdes.

4. En el caso de los espacios libres asociados a los cauces, se preferirán especies autóctonas propias de las formaciones de ribera y bosques mixtos.

5. Para el viario público se admitirá el uso complementario de otras especies ornamentales, justificándose su selección según los criterios indicados anteriormente.

Artículo 417.- Medidas de protección de la fauna

1. Cualquier actuación o proyecto deberá tener en consideración lo establecido en el Decreto 120/2008, de 4 de diciembre por el que se regula el Catálogo Regional de Especies Amenazadas de Cantabria y de forma muy particular los requerimientos del artículo 6.

2. En cuanto a la protección específica de las aves, se establecen los siguientes requisitos:

a. Se evitará durante la época de reproducción voladuras, ruidos y vibraciones en las proximidades a las zonas de reproducción, y se respetarán los nidos detectados.

b. La obligación de establecer el tendido subterráneo de los cables eléctricos y telefónicos constituye también una medida de protección para la ornitofauna.

c. En todo caso, de acuerdo con el Real Decreto 263/2008, de 22 de febrero, por el que se establecen medidas de carácter técnico en líneas eléctricas de alta tensión con objeto de proteger la avifauna, las líneas aéreas de alta tensión deberán instalar salvapájaros (espirales que se enrollan a los cables para hacerlos más visibles) para evitar la colisión de aves, así como aisladores de suspensión o cadena, de menor riesgo de electrocución que los aisladores rígidos.

MIÉRCOLES, 28 DE AGOSTO DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 38

Artículo 418.- Medidas para la protección de los procesos ecológicos

1. Los sectores de Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable tratarán de dar continuidad a las áreas naturales de su entorno, asegurando la mayor naturalidad posible en las zonas colindantes con éstas, así como el mantenimiento y mejora de la permeabilidad ecológica entre los distintos espacios. Estos criterios deberán concretarse y justificarse en los Planes Parciales.
2. En el diseño de los viales se tendrán en cuenta las medidas necesarias para permitir la permeabilidad de la fauna. Las obras de drenaje y arquetas se diseñarán de manera que sean compatibles con el paso de especies de pequeño tamaño y no constituyan trampas para las mismas.

Sección 7.- Medidas de minimización y gestión de residuos**Artículo 419.- Gestión de residuos**

1. En los Proyectos de Urbanización, Obras Públicas y Edificación identificarán en sus planos el espacio que prevén destinar a la gestión de residuos durante las obras. Ese espacio deberá estar acondicionado para evitar la contaminación del suelo, garantizar la protección de las inclemencias del tiempo, contener posibles derrames o vertidos y, en su caso, evitar la mezcla de las diferentes categorías de residuos peligrosos entre sí o de estos con los que no tengan tal consideración. Los residuos peligrosos generados se separarán en la propia obra del resto de residuos y serán entregados a gestor autorizado.
2. Estos proyectos deberán asimismo determinar la tipología de los residuos que se generarán, la forma en que se gestionarán, las operaciones de separación y recogida selectiva proyectadas, así como el destino final de los mismos, que será a vertederos controlados, plantas de recuperación o mediante entrega a gestor autorizado. (Ley 10/1998, de 21 de Abril, de Residuos).
3. Los residuos serán almacenados en unas condiciones adecuadas de seguridad e higiene, procurando evitar en todo momento la mezcla de las diferentes categorías de residuos peligrosos entre sí o de éstos con los que no tengan tal consideración.
4. No se admitirá la acumulación de desechos industriales en espacios públicos, salvo en los recipientes autorizados para la recogida de basuras.

5. Los residuos peligrosos generados se separarán en la propia obra del resto de residuos y entregados a gestor autorizado. En su caso aplicar el Decreto 42/2001, de 17 de Mayo, por el que se crea y regula el Registro de Pequeños Productores de Residuos Peligrosos en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Cantabria (BOC 18 de Junio de 2001).

Artículo 420.- Residuos de construcción y demolición

1. Los proyectos incluidos en el Artículo 2 del Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición, estarán sometidos a la aplicación de esta norma.
2. El Ayuntamiento vigilará por su cumplimiento y requerirá al promotor del proyecto o actuación la presentación de la documentación exigida en la citada norma, con especial atención al estudio de gestión de los residuos de construcción y demolición.
3. Los promotores que generen residuos de construcción deberán entregarlos para su depósito o valorización a gestor autorizado quien deberá trasladarlos a vertedero autorizado o planta de tratamiento autorizada.

Artículo 421.- Reutilización de materiales

1. En las obras de urbanización y edificación se deberán reducir al mínimo los movimientos de tierras, cumpliendo lo indicado en las presentes ordenanzas respecto a los proyectos y las medidas de protección del suelo.
2. Como criterio general, se promoverá la reutilización de materiales de desecho procedentes de las obras, minimizando así los volúmenes sobrantes y la aportación de materiales del exterior.

Artículo 422.- Reutilización de tierras

1. Los proyectos de urbanización, especialmente los derivados de los instrumentos de planeamiento contemplados en el Plan General, deberán prever la reutilización de la tierra vegetal.
2. En cualquier obra o actuación que genere movimientos de tierra, el promotor deberá concretar en el proyecto que presente el origen y destino de los residuos que se pudieran generar, fomentado siempre su reutilización y valorización frente a su depósito en vertedero.

MIÉRCOLES, 28 DE AGOSTO DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 38

Artículo 423.- Rellenos de material inerte

1. En cuanto a la ejecución de rellenos, se requerirá autorización administrativa previa del Ayuntamiento, sin perjuicio del régimen de licencias que le sean de aplicación.
2. De conformidad con lo expuesto en el párrafo anterior y con carácter previo a la solicitud de autorización, el promotor de un relleno deberá realizar consulta previa ante el Ayuntamiento en orden a verificar, a los solos efectos ambientales, la idoneidad de la ubicación propuesta, presentando un estudio de incidencia ambiental, cuyos contenidos mínimos serán:

- a. Plano de emplazamiento y/o situación a escala 1:10.000.
- b. Memoria. Relación de los residuos que se admitirán en el relleno, cantidades y procedencias, descripción del proceso de vertido y relleno, impactos generados por el tráfico de camiones, ruta o rutas elegidas por éstos, descripción del entorno donde se va a efectuar el relleno y elementos más significativos si los hubiera, capacidad total y diaria de recepción de residuos, destino final del relleno e integración paisajística, plazo de ejecución, presupuesto y planos.
3. Los taludes generados no tendrán una pendiente superior a la relación 3:2, con una calle mínima de 3 metros entre cada dos taludes, cuya altura máxima no superará los 2 metros.

Artículo 424.- Vertederos de residuos

1. En lo que respecta a los vertederos, cuando sean autorizados, se cumplirán, además de las condiciones que se deriven del procedimiento y de la normativa aplicable, las siguientes condiciones generales:
 - a. El establecimiento de tales vertederos se realizará previa la obtención de licencia urbanística en régimen de uso autorizable, sin perjuicio del cumplimiento de los requisitos exigidos, en su caso, por la legislación ambiental. En todo caso, este uso sólo será autorizable en el Suelo Rústico de Protección Ordinaria.
 - b. Los vertederos existentes en el momento de aprobarse definitivamente este Plan General de Ordenación Urbana que no cuenten con la autorización correspondiente tendrán la consideración de fuera de ordenación y sólo podrán ejecutarse

en los mismos actuaciones de sellado y restauración del medio natural.

- c. Los vertederos existentes que cuenten con la debida autorización deberán presentar un plan de restauración que garantice la minimización de su impacto durante la explotación en el momento de su cierre. La no presentación de este plan de restauración cuando sean requerido para ello por el Ayuntamiento determinará su consideración como fuera de ordenación.

Artículo 425.- Estercoleros

1. Por razones de sanidad ambiental y estética urbana se prohíbe expresamente el emplazamiento de estercoleros o el acopio de detritus ganadero en las zonas incluidas en el suelo urbano o urbanizable.
2. En las categorías de suelo rústico en que por su ordenación específica se permitan instalaciones agroganaderas con los correspondientes estercoleros, éstos deberán cumplir los siguientes requisitos:
 - a. Tendrán completo aislamiento del exterior, que garantice que los residuos ganaderos no produzcan contaminación de los suelos y aguas superficiales o subterráneas.
 - b. En ningún caso podrán verter a la red de saneamiento municipal, a excepción de que se trate de una red específica para estos menesteres, en cuyo caso deberán contar con la suficiente dotación de agua que garantice una circulación fluida por dicha red.
 - c. Perfecta interconexión con la red de alcantarillados con un sistema previo y particular de desbaste a base de rejillas y recintos que impidan la entrada a la red de masas sólidas inadmisibles.
 - d. Suficiente dotación de agua para regar, limpiar y conseguir la oportuna dilución que facilite el transporte a la red.
3. Para la instalación de ganadería intensiva será necesario demostrar que se dispone de una superficie de finca capaz de garantizar el aislamiento de la explotación y la absorción del estiércol producido con arreglo a normativa vigente en la materia, y que la

MIÉRCOLES, 28 DE AGOSTO DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 38

Artículo 428.- Medidas de fomento de energías renovables

Se permitirá la instalación de placas o paneles solares (u otras soluciones análogas o de naturaleza similar) siempre que sean compatibles con el resto de determinaciones recogidas en las presentes Ordenanzas, con especial atención a las medidas de protección del paisaje, así como a las condiciones generales de edificación, entre las que cabe destacar el artículo 422 relativo a paneles solares sobre cubiertas.

Sección 9.- Protección frente a riesgos naturales**Artículo 429.- Medidas para la reducción del riesgo por inundación**

1. Los planes parciales afectados por la servidumbre de policía de aguas y/o la llanura de inundación en avenidas extraordinarias (gratada en los planos de ordenación) deberán incluir entre su documentación una valoración específica sobre la afección del riesgo de inundabilidad y la adecuación de la ordenación urbanística resultante.
2. Dicha valoración o estudio será también requerido en suelo urbano consolidado y rústico por el Ayuntamiento con carácter previo a la concesión de la licencia.
3. Lo anterior debe entenderse sin perjuicio de la potestad del organismo competente en materia de aguas para establecer las restricciones o condiciones que estime oportunas; que prevalecerán sobre el pronunciamiento municipal.

Artículo 430.- Medidas para la reducción del riesgo por incendios forestales

1. El Decreto 16/2007 de 5 de febrero, por el que se aprueba el Plan Especial de Protección Civil de la Comunidad Autónoma de Cantabria sobre Incendios Forestales (INFOCANT), determina que el municipio de Cabezón de Liébana cuenta con un nivel de riesgo alto.
2. Conforme al Decreto 137/2005, de 18 de noviembre, por el que se aprueba el Plan Territorial de Emergencias de Protección Civil de la Comunidad Autónoma de Cantabria (PLATERCANT), Cabezón de Liébana no está obligado a disponer de un Plan de Emergencias Municipal.
3. En materia de riesgo de incendios se estará a todo lo dispuesto en la normativa anterior, así como a lo señalado en el punto 3 del artículo 44 de la Ley de Montes de 2003.

absorción de estiércoles y purines, o su traslado a otros terrenos no causará molestias a las viviendas y actividades vecinas.

Sección 8.- Medidas de eficiencia energética**Artículo 426.- Eficiencia energética**

1. La gestión sostenible del consumo de recursos energéticos se consigue con un uso racional de la energía necesaria para la utilización de los edificios, reduciendo a límites sostenibles su consumo y conseguir asimismo que una parte de este consumo proceda de fuentes de energía renovable.
2. Para conseguir la eficiencia energética se considera suficiente el cumplimiento de la norma obligatoria del Código Técnico de la Edificación, en concreto el apartado que hace referencia al Documento Básico de Ahorro, recogido en los siguientes puntos:
 - a. Limitación de demanda energética.
 - b. Exigencia en el rendimiento de las instalaciones térmicas.
 - c. Exigencia en la eficiencia energética de las instalaciones de iluminación.
 - d. Exigencia en la contribución solar mínima de agua caliente sanitaria.
 - e. Exigencia en la contribución fotovoltaica mínima de energía eléctrica.

Artículo 427.- Integración en la planificación

1. Los Planes Parciales, los Proyectos de Urbanización, los Estudios de Detalle o los Proyectos Técnicos de Ejecución, recogerán las indicaciones y medidas pertinentes para fomentar la edificación sostenible, con referencia al menos a los siguientes aspectos: accesibilidad solar, tipos de envolvente térmica y estrategias de acondicionamiento.
2. Asimismo, los documentos anteriores deberán incorporar las recomendaciones que procedan para el uso de materiales de bajo impacto ambiental (reciclados, reutilizados, con mínimo consumo de energía y emisiones de CO₂ en su proceso de fabricación, mínima ecotoxicidad, etc.).

MIÉRCOLES, 28 DE AGOSTO DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 38

2. En caso de determinarse, en estos estudios, la existencia de riesgos, y éstos fuesen compatibles con la ejecución del proyecto u obra, se adoptarán las medidas necesarias para prevenirlos.

CAPÍTULO IV.- CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA EL DESARROLLO LOS SECTORES

Sección 1.- Determinaciones generales

Artículo 432.- Requisitos para la formulación y aprobación de planes parciales

1. Los Planes Parciales que desarrollen uno o varios de los sectores contemplados en el Plan General deberán dar cumplimiento tanto a las determinaciones de éste como a las condiciones contenidas en la memoria ambiental y en el ISA que resulten de aplicación.
2. Para garantizar el requerimiento anterior, los planes parciales deberán incorporar entre su documentación una justificación del cumplimiento y compatibilidad urbanísticas en el que se justifique la aplicación tanto de los parámetros urbanísticos como de las normas y medidas ambientales a la que esté sometido.
3. En los casos en que las infraestructuras existentes, tanto de abastecimiento de agua y suministro eléctrico no garantizaran fehacientemente las nuevas demandas generadas, el desarrollo de los nuevos ámbitos de crecimiento se condicionará a la ejecución de las actuaciones necesarias para ello.
4. En tanto no se acredite por los instrumentos de desarrollo la efectiva conexión y operatividad del sistema general de saneamiento de Liébana, los nuevos ámbitos de crecimiento, para el caso de comportar vertidos al dominio público hidráulico, quedarán supeditados a la obtención de la correspondiente autorización de vertidos del Organismo de Cuenca.
5. El análisis de las alternativas que formarán parte del procedimiento de Evaluación Ambiental de los Planes Parciales deberá incluir como condiciones específicas la ordenación atendiendo a criterios de mosaico de usos, creación de servicios junto a zonas residenciales, dotación de equipamientos suficientes en todos los núcleos y sistemas de espacios públicos equitativamente distribuidos.
6. Todos estos aspectos, como mínimo, se deberán valorar en el estudio de alternativas que se formulará en el procedimiento de

4. En general, en las zonas de monte y en las labores de tala se extremarán las precauciones para evitar que en caso de quema de la superficie cortada, el fuego se extienda a las masas boscosas próximas.

5. En aplicación de la Directriz Básica de Planificación de Protección Civil de Emergencia por Incendios Forestales, se establece que todas aquellas entidades, públicas o privadas, núcleos de población aislada, urbanizaciones, camping, así como asociaciones o empresas con fines de explotación forestal y similares que se encuentren ubicadas en zonas de riesgo, deberán recoger en un Plan de Autoprotección todas las actuaciones a desarrollar con los medios propios de que dispongan, para los supuestos de emergencia por incendios forestales que puedan afectarles.

6. Estos planes de autoprotección deberán contener las siguientes funciones básicas:

- a. Complementar las labores de vigilancia y detección previstas en los planes de ámbito superior.
- b. Organizar los medios humanos y materiales disponibles para la actuación frente a una emergencia por incendio forestal hasta la llegada de los equipos de intervención previstos en los planes de ámbito superior.
- c. Preparar la intervención de ayudas exteriores en caso de emergencia y garantizar la posible evacuación.

7. Los planes parciales correspondientes a los sectores previstos por el Plan General deberán contener entre su documentación un **Plan de defensa contra incendios forestales**, según lo previsto en el punto 5 del anexo V del Decreto 16/2007 de 15 de febrero por el que se aprueba el Plan Especial de Protección Civil de la Comunidad Autónoma de Cantabria sobre incendios Forestales (Infocant).

Artículo 431.- Medidas en zonas sometidas a riesgos geológico-geomorfológicos

1. Todo proyecto de construcción o urbanización en zonas sometidas a riesgos geológicos y/o geomorfológicos, o susceptibles de estarlo, según la información contemplada en el Plan General y a criterio de los servicios técnicos municipales, deberán aportar como requisito previo para la concesión de las licencias correspondientes, un informe o estudio geotécnico elaborado por personal competente.

MIÉRCOLES, 28 DE AGOSTO DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 38

Evaluación Ambiental a que han de someterse con carácter previo a su aprobación y desarrollo los distintos Planes Parciales.

Artículo 433.- Condiciones particulares exigibles a los planes parciales

1. Las ordenanzas de los Planes Parciales respetarán las condiciones generales de los usos, la edificación y la urbanización contenidas en las presentes ordenanzas en lo que resulte de aplicación.
2. La ordenación resultante será acorde además con las condiciones recogidas en la ficha V, en su defecto, aplicando la ordenanza subsidiaria que se señale
3. Las ordenanzas de los planes parciales incorporarán las determinaciones necesarias para adecuar el volumen y la tipología resultante a las especiales condiciones tipológicas presentes en el municipio y el entorno del sector que desarrollen. Se prestará especial atención a la altura máxima, que para los usos residenciales y productivos no podrá ser nunca superior a la de las viviendas contiguas en cada caso.
4. La tipología residencial a utilizar en la ordenación de los sectores residenciales será la de edificación unifamiliar aislada.
5. En la ordenación que se contemple en los planes parciales se evitarán las tipologías repetitivas y se edificará en consonancia con la morfología y características tipológicas de los núcleos circundantes, velando por el mantenimiento de las características paisajísticas del conjunto.

Sección 2.- Condiciones y medidas ambientales

Artículo 434.- Protección ambiental

1. La futura ordenación de los sectores de suelo urbano no consolidado y urbanizable tendrá en cuenta la contigüidad de suelo rústico y fomentará la permeabilidad territorial y la eliminación de obstáculos faunísticos. Para ello, localizará los espacios libres preferentemente junto a los suelos rústicos, salvo justificación de otras soluciones más adecuadas.
2. Todos los sectores urbanizables que limiten o incluyan zonas boscosas u hábitats de interés, deberán excluirlos de la urbanización y establecer una zona de amortiguación, con una distancia mínima de 10 metros a su alrededor, donde queden limitadas las acciones a llevar a cabo de tal forma que se garantice la preservación de la

vegetación arbórea, de la fauna y de los procesos ecológicos asociados a la misma.

3. Todo proyecto de urbanización que incluya zonas verdes, bien sean de carácter público o privado, deberá incluir un Proyecto Parcial de Jardinería, en el que se describan, grafíen y valoren detalladamente todas las obras, instalaciones y plantaciones que integren las zonas verdes o ajardinadas de la urbanización. Deberá también indicar el número y ubicación de los ejemplares arbóreos afectados, las medidas de protección y el modo en que se realizará la compensación.

4. Los proyectos de construcción y urbanización que se desarrollen en las proximidades de los espacios de la Red Natura 2000 o en el ámbito del Plan de Protección del oso pardo deberán aportar un plan de obra en el que se demuestre que las actividades más ruidosas se realizan fuera de los periodos de cría de las especies más vulnerables.

Artículo 435.- Protección paisajística

1. En caso de prever nuevas viviendas se localizarán de forma contigua a los suelos urbanos preexistentes, salvo justificación motivada de soluciones de ordenación contrarias, y siempre y cuando se garantice una adecuada integración paisajística.
2. El desarrollo del área productiva, en relación con las previsiones establecidas en el artículo 34.1 de la Ley de Cantabria 2/2001, quedará condicionado a un estudio de integración paisajística que incluya una valoración de los aspectos asociados a la volumetría, materiales, acabados y colores, así como al diseño de pantallas vegetales, todo ello con el fin de reducir el impacto visual. De igual modo, incorporará una simulación paisajística o fotomontaje, y se acompañará de un proyecto de paisajismo y jardinería acorde a las necesidades de un espacio de oportunidad estratégico como el que se plantea
3. En los sectores de uso residencial, en este estudio se valorarán todas las alternativas de urbanización y edificación desde el punto de vista paisajístico y se justificará la elección de la solución adoptada, que será la que en menor medida altere el valor escénico y etnográfico que posea el núcleo en el que se inserta, evitando la pérdida de identidad del mismo. El estudio incorporará una simulación paisajística o fotomontaje.
4. Dado el interés paisajístico del municipio de Cabezón de Liébana, la normativa municipal deberá especificar los materiales permitidos

MIÉRCOLES, 28 DE AGOSTO DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 38

en los sectores residenciales y productivos por encontrarse todos ellos en ámbitos caracterizados por su alta calidad paisajística.

5. Salvo que concurren circunstancias debidamente justificadas, o que corresponda a situaciones de continuidad con núcleos existentes y no se modifique sustancialmente la relación del núcleo con el paisaje en el que se inserta, se evitarán los crecimientos urbanísticos en los entornos de cumbres, cordales y laderas con pendientes superiores al 20 por 100.

6. Los Planes Parciales de desarrollo de los suelos urbanizables destinados a residencia incluirán estudios de integración paisajística que valoren todas las alternativas de urbanización desde este punto de vista y justifique la elección de aquella que en menor medida contribuya a alterar el valor escénico y etnográfico que actualmente poseen estos núcleos evitando la pérdida de identidad del mismo.

7. Todos los instrumentos de desarrollo urbanístico sometidos a evaluación ambiental incluirán un estudio de integración paisajística que recogerá una valoración de los aspectos asociados a la volumetría, materiales, acabados y colores así como al diseño de pantallas vegetales, todo ello con el fin de reducir el impacto visual. El estudio de integración paisajística deberá ser tenido en cuenta en la valoración de alternativas de los correspondientes instrumentos.

8. En la ordenación de los nuevos sectores se seguirán los siguientes principios:

- a. Se propugnará la reproducción de condiciones semejantes a las que han dado lugar a la diversidad funcional de las implantaciones tradicionales.
- b. Los elementos del paisaje se conservarán e integrarán en el sistema de espacios públicos, determinando sus características.
- c. Se cuidarán las condiciones de borde con el suelo urbano y con el rústico, asegurando la unidad paisajística con ellos.
- d. El sistema de espacios públicos se adaptará al terreno en su estado natural procurando evitar movimientos de tierras que puedan desfigurar su carácter.
- e. En las zonas de mayor exposición visual, el Ayuntamiento podrá exigir la aportación de un estudio de adaptación al entorno en el que, a través de una simulación fotocompositiva,

se verifique la adaptación de las actuaciones al entorno ambiental y paisajístico.

9. Los Proyectos de Urbanización afectados por tendidos aéreos existentes deberán proceder a soterrarlos siempre que ello sea posible. El Ayuntamiento procederá de forma gradual a soterrar los tendidos existentes en los entornos urbanos.

Artículo 436.- Protección de la hidrología

1. Para favorecer el filtrado natural del agua, se deberá mantener la permeabilidad del terreno en los espacios libres de nueva creación, tanto públicos como privados, así como en las zonas inedicadas dentro de las parcelas privadas, evitando en la medida de lo posible la creación de superficies impermeables tales como asfaltos, hormigones o adoquines. Asimismo, se tratará de introducir superficies permeables dentro de la sección viaria (medianas, alcornoques)...

2. Los proyectos de urbanización deberán incluir un apartado específico en el que se definan los sistemas de drenaje sostenible que reduzcan el factor de impermeabilización. Estos deberán definir medidas constructivas para reducir el porcentaje de impermeabilización de las superficies, en particular de los aparcamientos, viales y espacios libres públicos.

3. Como norma general, en los sectores de suelo urbano no consolidado y urbanizable la superficie impermeabilizada no podrá ser superior al 50% de la superficie total del sector.

4. Todos los proyectos que afecten a cauces de agua, sean estos continuos o discontinuos, deberán ir acompañados de los correspondientes estudios hidrológicos que indiquen los efectos sobre la dinámica del agua y las medidas para corregir los efectos sobre dicha dinámica.

5. Los proyectos de las redes de evacuación de aguas residuales deberán cumplir, al menos, las siguientes condiciones:

- a. Todos los nuevos desarrollos deberán contar con redes de saneamiento separativas.
- b. El estudio de saneamiento, además de alcanzar a toda la extensión del sector que se urbaniza, se extenderá a la totalidad de las zonas exteriores al mismo en relación con las aportaciones exteriores que pudieren tener lugar a través del

MIÉRCOLES, 28 DE AGOSTO DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 38

Artículo 439.- Sector SUD PA-1/PR

1. En la banda de protección de 5 metros del LIC Río Deva (río Bullón), grafiada en los planos de ordenación, estará prohibida cualquier tipo de edificación y uso incompatible con la conservación y mantenimiento del cauce y su ecosistema y, en general, no se podrán llevar a cabo actuaciones que supongan la transformación sustancial de la naturaleza del terreno.
2. El Plan Parcial que se redacte deberá contener una justificación expresa de la compatibilidad de la actuación con lo establecido en el art. 9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico respecto a la zona de flujo preferente (RD 846/1986, de 11 de abril, modificado por RD 9/2008, de 11 de enero), con la advertencia expresa de que, a la luz de las conclusiones de los correspondientes estudios, así como del preceptivo.
3. En las viviendas situadas al Norte del sector no podrán superarse los niveles de calidad acústica correspondientes a las áreas residenciales como consecuencia de la actividad productiva de este sector. Si fuera preciso, se instalarán pantallas acústicas.
4. En el perímetro exterior colindante con la CA-184 se implantará una pantalla vegetal de especies autóctonas para corregir el posible impacto visual.

CAPÍTULO V.- PROTECCIÓN DEL ENTORNO CULTURAL**Artículo 440.- Conservación y realce del patrimonio cultural.**

1. En la gestión y ejecución del planeamiento urbanístico el Ayuntamiento velará por el mantenimiento de los caminos tradicionales y rutas culturales. Igualmente, se prestará especial atención al tratamiento de los puntos singulares de intersección de la red caminera con los ríos, los cruces con los cordales montañosos, las entradas y salidas de los pueblos, y el resto de zonas o elementos de interés patrimonial.
2. Al margen de la protección atribuida a los elementos incluidos en los Catálogos de Patrimonio y de Edificaciones en Suelo Rústico, los Servicios Técnicos Municipal vigilarán que los proyectos técnicos que se presenten no alteren ni destruyan los elementos con valores naturales y culturales que, objetivamente, deban ser conservados, estén o no incluidos en el catálogo.

sector y en tanto dichas zonas exteriores no dispongan de dispositivos propios de evacuación.

- c. Las áreas productivas deberán dotarse de los dispositivos de depuración mecánicos, químicos o físico-químicos necesarios para eliminar de sus aguas residuales los elementos nocivos o insalubres que pudieran generarse, de manera que alcancen una calidad mínima de las aguas vertidas que se establezca por parte del Ayuntamiento. Además, todas las instalaciones que se ubiquen en ellas deberán contar con arquetas de registro y control que permitan controles de inspección.

Sección 3.- Medidas específicas para los sectores**Artículo 437.- Sector SUD FR-1 (Frama)**

1. Con el objeto de mitigar los impactos sobre el encinar y las zonas boscosas, se mantendrá una banda de amortiguación de 10 metros de anchura, en la que no se permitirá la edificación y se garantizará la preservación de la vegetación arbórea y los procesos ecológicos asociados a la misma.
2. Los viñedos y frutales presentes dentro del ámbito se excluirán de la urbanización y se preservarán como tales.
3. El proyecto del nuevo depósito incluirá un estudio sobre su incidencia visual. En el caso de que esta instalación sea visible desde la CA-184, se instalarán pantallas visuales con arbolado autóctono.

Artículo 438.- Sector SUNC FR-2

1. En la banda de protección de 5 metros del LIC Río Deva (río Bullón), grafiada en los planos de ordenación, estará prohibida cualquier tipo de edificación y uso incompatible con la conservación y mantenimiento del cauce y su ecosistema y, en general, no se podrán llevar a cabo actuaciones que supongan la transformación sustancial de la naturaleza del terreno.
2. El Plan Parcial que se redacte deberá tener en cuenta el arbolado presente en el sector, incluyendo un estudio sobre el estado de conservación y el valor ambiental de los ejemplares que puedan resultar afectados. Este estudio deberá determinar, en función del análisis de cada ejemplar, la conveniencia de su conservación, la posibilidad de trasplante o si el estado es desfavorable o resulta inviable el trasplante, la reposición, fuera de la zona de actuación, por ejemplares de similares condiciones.

MIÉRCOLES, 28 DE AGOSTO DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 38

Artículo 441.- Conservación de los núcleos tradicionales y tramas urbanas singulares.

1. Se fomentará la recuperación y la rehabilitación de las edificaciones o conjuntos existentes que presenten un valor arquitectónico singular. Se considerará como tales los elementos incluidos en el Catálogo de Patrimonio, sin perjuicio de las aportaciones que procedan a juicio de los Servicios Técnicos Municipales.
2. Se preservará la relación entre los núcleos tradicionales y el paisaje en el que se insertan mediante el mantenimiento de sus condiciones morfológicas estructurantes, identificando en dichos núcleos los elementos constitutivos de la trama urbana al objeto de velar por su mantenimiento y el de sus características paisajísticas.
3. Siempre que las características del núcleo lo permitan, deberán establecerse medidas de disuasión de la circulación motorizada en los espacios públicos de mayor significación.
4. Se procurará el soterramiento de los tendidos aéreos en aquellos espacios que por su significación y valor patrimonial, ambiental o paisajístico se considere necesario para el mantenimiento de sus valores.

CVE-2013-12456

MIÉRCOLES, 28 DE AGOSTO DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 38

TÍTULO XI.- CATALOGO DE PATRIMONIO

CAPÍTULO I.- DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 442.- Objeto y contenido

1. El Catálogo de Patrimonio forma parte del Plan General en cumplimiento de lo establecido en el artículo 44 de la Ley 2/2001.
2. A través del presente catálogo, el Plan General procura la inclusión de todas las medidas necesarias para la conservación y protección del patrimonio cultural de Cabezón de Liébana, debiendo entenderse como un objetivo y criterio general y permanente.
3. La catalogación de cualquier elemento afectará y vinculará las obras y actos que sobre él se pretendiesen o efectuasen, tanto por particulares como por la propia Administración Pública.
4. En el documento nº 3 del Plan General, denominado -Catálogo de Patrimonio- están recogidos los elementos que lo conforman, incluyendo fichas identificativas y descriptivas de cada uno. Las fichas de los elementos que componen el CESR pueden consultarse en el documento correspondiente.

Artículo 443.- Normativa

1. La protección del patrimonio cultural se sujetará con carácter general a lo establecido en la normativa vigente en la materia, cuyas referencias básicas son:

- a. En el ámbito autonómico:
 - Ley de Cantabria 11/1998 de 13 de octubre, de Patrimonio Cultural de Cantabria (LPCC). En materia de planeamiento urbanístico el artículo 6.i detalla entre sus funciones la de "Inspección y vigilancia de las actividades urbanísticas de los particulares.
 - Decreto autonómico 22/2001, de 12 de Marzo, del Registro General de Bienes de Interés Cultural.
 - Decreto Autonómico 36/2001, de desarrollo parcial de la Ley de Cantabria 11/1998 de Patrimonio Cultural. En su Capítulo II. Sección I se detallan las competencias y funciones de las Corporaciones Locales en materia de Patrimonio Cultural de Cantabria.

- Decreto Autonómico 144/2002 por el que se regula el procedimiento para la elaboración y aprobación de los Planes Especiales en materia de protección de Patrimonio Cultural.
- Decreto sobre el Registro General de Bienes de Interés Cultural, del Catálogo General de Bienes de Interés Local y del Inventario General del Patrimonio Cultural de Cantabria.
- b. En el ámbito estatal:
 - Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español (LPHE).
 - Real Decreto 111/1986 de desarrollo parcial de la LPHE.
- c. En materia de planeamiento:
 - Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial Y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria. El artículo 33 establece una serie de medidas encaminadas a la protección del entorno cultural, en aspectos referidos a la integración de nuevas construcciones y a la conservación y realce del patrimonio cultural.
 - Ley de Cantabria 3/2012, de 21 de junio, por la que se modifica la Ley de Cantabria 2/2001. La revalorización del espacio rural pasa por posibilitar el desarrollo de nuevos usos y actividades en suelo rústico que, entre otras medidas, debe apoyarse en las edificaciones "con características arquitectónicas, tipológicas y constructivas propias de una edificación rural del entorno" incluidas en el Catálogo de edificaciones en suelo rústico.
 - Decreto 65/2010, de 30 de septiembre, se aprobaron las Normas Urbanísticas de Cantabria En su artículo 16 concreta que el planeamiento municipal identificará los elementos con valores naturales y culturales que deben ser conservados, mientras que en el 17 establece medidas para la preservación y revalorización de los núcleos de carácter tradicional.

Artículo 444.- Estructura del catálogo

1. Dada la naturaleza y diversidad del patrimonio inventariado, se ha estimado conveniente subdividir el Catálogo de Patrimonio en tres bloques o partes:
 - a. Catálogo Arquitectónico, integrado por aquellos edificios o construcciones emplazados en suelo urbano, que presentan unas características y valores susceptibles de una regulación

MIÉRCOLES, 28 DE AGOSTO DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 38

CAPÍTULO II.- CATÁLOGO ARQUITECTÓNICO

Artículo 446.- Ámbito y efectos

1. Los elementos que forman parte de este catálogo están identificados en los planos de calificación, ordenación y alineaciones, así como en el plano adjunto al documento de Catálogo.
2. Los elementos incluidos en este Catálogo son aquellos que cumplen alguno de los siguientes criterios:

- a. Tratarse de una obra de arquitectura con valor intrínseco propio y sobresaliente.
 - b. Poseer un valor reconocible como elemento significativo o emblemático dentro del espacio urbano, configurando de alguna manera la memoria histórica y colectiva del lugar.
 - c. Formar parte del paisaje o ambiente urbano otorgándole una mayor calidad arquitectónica y visual, aún cuando se trate de elementos por sí sólo poco valiosos.
 - d. Constituir una muestra de la tradición y la actividad productiva del lugar. Vestigios de carácter etnográfico en cuanto exponente de los modos de vida.
3. El contenido específico de esta parte del Catálogo y de las fichas correspondientes primará, a los efectos interpretativos, sobre cualquier otro documento o determinación del Plan General.
 4. Todos los edificios y construcciones incluidos en este Catálogo Arquitectónico quedan sujetos a las siguientes condiciones.

Artículo 447.- Condiciones generales de protección

1. Cualquier obra o intervención sobre un inmueble o elemento catalogado requerirá de la obtención previa de licencia o autorización por parte del Ayuntamiento. Ésta se sujetará, como mínimo, a lo dispuesto en las presentes condiciones generales, en las condiciones específicas según el nivel de protección asignado y, en su caso, a las condiciones particulares que pudiera contener la correspondiente ficha.
2. Asimismo, en los edificios catalogados los usos y obras deberán adecuarse al resto de determinaciones de las Ordenanzas del Plan que sean aplicables, y en especial a las propias de la zona de ordenanza que, generalmente será coincidente con la N.º denominada Edificación Concentrada.

urbanística específica en base a su singular valor arquitectónico y/o ambiental.

- b. Catálogo Arqueológico: recoge los yacimientos y zonas arqueológicas dispersas por el municipio que han sido detectadas.

- c. Catálogo de Edificaciones en Suelo Rústico: recoge aquellas edificaciones que presentan y guardan entre sí unas características arquitectónicas, tipológicas y constructivas propias de una edificación del entorno rural

2. La división del catálogo viene motivada por la necesidad de establecer unas normas específicas para cada tipo de elemento. Ello, sin perjuicio de las normas de protección generales del patrimonio cultural contenidas en el título anterior, así como de la aplicación del resto de determinaciones del Plan General que contribuyan a la protección y conservación del patrimonio.

Artículo 445.- Modificaciones y correcciones del catálogo

1. El Ayuntamiento queda facultado para completar o corregir el catálogo, cuando así lo considere necesario, siempre de forma justificada, y en las condiciones que se estipulan a continuación.
2. Cuando los cambios que se pretendan conlleven la inclusión o exclusión de un elemento, el cambio del nivel de protección o supusiera un cambio total o sustancial del contenido de las fichas o de las presentes Ordenanzas, deberá tramitarse la correspondiente modificación puntual, que requerirá la obtención de informe favorable por parte del organismo autonómico competente en materia de patrimonio.
3. Sin perjuicio de lo anterior, cuando los cambios pretendidos consistan en una actualización de la información presente en las fichas, o en una corrección parcial y no sustancial de su contenido, no se considerará un supuesto de modificación o de revisión del Plan General. Debiendo sólo dejar constancia de lo cambiado.

3. Con carácter general, estarán prohibidos las actuaciones u obras que impliquen el deterioro o menoscabo de los valores que motivaron la catalogación del inmueble o elemento o, en su caso, las que distorsionen el paisaje urbano o los valores estéticos del conjunto.

4. Se prohíbe taxativamente la colocación de publicidad comercial cuya apariencia exterior distorsione el conjunto del edificio o elemento catalogado. La colocación de rótulos, señales y otros símbolos no podrá nunca desentonar con el conjunto del edificio.

5. Cuando sea técnicamente posible, se evitará que los expedientes de ruina se resuelvan con la demolición del inmueble. El Ayuntamiento instará al propietario para que cumpla con su deber de conservación. El incumplimiento reiterado de este deber podrá dar lugar a la apertura de un expediente de expropiación de estos inmuebles. En caso de inminencia y peligro para las personas, se tomarán las medidas necesarias para evitar daños personales. La administración municipal subsidiariamente podrá ejecutar, en expediente abierto al efecto y con audiencia del interesado, las obras de reparaciones necesarias para la conservación del inmueble con cargo al interesado, hasta donde llegue su deber de conservación.

6. Las reparaciones se efectuarán evitando la sustitución de materiales en la medida de lo posible, y siempre que sea imprescindible, evitando materiales discordantes con el conjunto o el entorno de la edificación.

7. Los edificios y construcciones catalogados no podrán ser declarados fuera de ordenación ni fuera de ordenanza por los instrumentos de desarrollo de las presentes Ordenanzas sin autorización expresa del Ayuntamiento y del organismo autonómico competente en materia de patrimonio cultural.

Artículo 448.- Niveles de protección

1. Al objeto de establecer un régimen urbanístico adecuado a las características y valores de los distintos elementos catalogados, se establecen tres niveles de protección a los que se adscriben unas condiciones específicas de protección e intervención.

2. En el caso de los edificios e inmuebles catalogados se subdividen en alguno de los siguientes niveles:

- a. **Nivel integral.** Protege la totalidad de cada uno de los edificios en él incluidos, preservando, por tanto, todas sus características arquitectónicas y tipológicas, su forma de ocupación del espacio y los demás rasgos que contribuyan a

singularizarlo como elemento integrante del patrimonio arquitectónico.

- b. **Nivel estructural.** Protege la apariencia de los edificios en él incluidos, favoreciendo la conservación de los elementos básicos definitorios de su forma de articulación, uso y ocupación del espacio.

- c. **Nivel ambiental.** Protege el conjunto del ambiente urbano, evitando las actuaciones que pudieran atentar contra la trama y calidad de los ámbitos protegidos y defendiendo la armónica integración entre lo nuevo y los elementos arquitectónicos incluidos en los niveles integral y estructural.

Artículo 449.- Regulación de intervenciones y obras según niveles de protección

1. Los distintos de obras a los que se alude en este artículo deberán entenderse referidas, con carácter general, a las definiciones recogidas en el artículo 60 de las presentes Ordenanzas y, en todo caso, limitadas a las condiciones que se enumeran para cada nivel de protección.

2. Nivel de protección 1: integral

- a. Las obras que se permiten con carácter general y siempre tendentes al mantenimiento del edificio en las mejores condiciones de habitabilidad y a la consecución de las adecuadas características de seguridad, salubridad y ornato público, son las siguientes:

- Conservación.
- Restauración.
- Consolidación.

- b. Las obras de rehabilitación y de reestructuración con carácter integral se consideran excepcionales y deberá justificarse sobradamente la imposibilidad de otro tipo de actuación para la adecuación del edificio al uso permitido al que se destine, el escaso valor de los elementos estructurales o cualquier motivo de seguridad o higiene que se alegue, debiendo producirse siempre una declaración previa del estado de ruina técnica del edificio. En todo caso, no podrán afectar a las fachadas ni a la imagen exterior de la edificación.

- c. Las obras de reestructuración total se consideran de carácter excepcional y deberán ser justificadas mediante el aporte de

MIÉRCOLES, 28 DE AGOSTO DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 38

obras que supongan tales instalaciones no afecten a elementos estructurales, tipológicos o estilísticos valiosos.

3. Nivel de protección (E): estructural

- a. Las obras que se permiten con carácter general y siempre tendientes al mantenimiento del edificio en las mejores condiciones de habitabilidad y a la consecución de las adecuadas características de seguridad, salubridad y ornato público, son las siguientes:
 - Conservación.
 - Restauración.
 - Consolidación.
 - Rehabilitación.
- b. Las obras de reestructuración integral deberán justificar sobradamente el escaso valor de los elementos estructurales o cualquier motivo de seguridad o higiene que se alegue. En todo caso, no podrán afectar a la composición de las fachadas ni a la imagen exterior de la edificación.
- c. Las obras de reestructuración parcial se admitirán sobre cubiertas y fachadas siempre que su objetivo sea la restitución de la imagen original del edificio.
- d. Las obras, y en particular las de rehabilitación, se sujetarán a las siguientes limitaciones:
 - No se autorizará la sustitución de carpinterías de madera por carpinterías metálicas, ni la instalación de dobles ventanas metálicas, ni de persianas de plástico o similares.
 - No se permite el cierre de balcones o corredores ni se podrán practicar nuevos huecos en fachadas exteriores, ni modificar los existentes salvo que:
 - se trate de restituir los huecos y elementos volados a su configuración original;
 - se realicen para adecuarse a los criterios de composición y diseño existentes antes de que fuera objeto de modificaciones de menor interés;
 - figurasen como elementos ciegos en la composición original.
 - En ningún caso se permitirá la introducción de elementos ajenos al edificio o la realización de actuaciones parciales que

documentación que justifique el deterioro real del edificio, el escaso valor de sus elementos estructurales, la imposibilidad de adecuación al fin para el que se destine y/o razones de seguridad e higiene. Estas obras respetarán las alturas absolutas y relativas de los forjados existentes.

- d. Las obras de reestructuración parcial se admiten en cubiertas y fachadas siempre que su objetivo sea la restitución de la imagen original del edificio, sin que puedan modificar las características estructurales y formales del edificio ni las soluciones constructivas u ornamentales que lo caractericen.
- e. Cuando se ejecuten obras de reestructuración se procurará:
 - La supresión de aquellos elementos ajenos a la edificación que sean discordantes, afecten a la estética del edificio o menoscaben su valor arquitectónico. De forma especial se tenderá a suprimir aquellos elementos existentes sobre la fachada o cubierta que no formen parte de la configuración inicial de edificio o desvirtúen los valores del edificio.
 - Excepcionalmente, cuando los edificios colindantes a ambos lados tengan el trazado de los faldones de cubierta sensiblemente coincidentes con los propios, se admitirán pequeños reajustes en el trazado de la cubierta existente con el fin de armonizar con los mismos.
- f. Las obras de acondicionamiento parcial o de redistribución interior estarán limitadas a aquellos elementos de la edificación que no sean significativos dentro del carácter del edificio, ciñéndose a partes complementarias de menor interés.
- g. Las obras de demolición sólo serán admisibles cuando fueren necesarias para alcanzar los objetivos de restauración, conservación y/o consolidación, tras una declaración de ruina técnica y como obra destinada a recuperar la configuración original del edificio suprimiendo cuerpos añadidos procedentes de intervenciones de poco interés.
- h. Se prohíben expresamente las obras de ampliación, sustitución y nueva planta.
- i. Se podrán permitir obras menores destinadas a la mejora de la habitabilidad como las de introducción, sustitución o mejora de instalaciones de electricidad, agua, desagües, gas, aire acondicionado, aparatos de elevación, etc. siempre que las

MIÉRCOLES, 28 DE AGOSTO DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 38

- no garanticen un resultado homogéneo del conjunto de la fachada.
- e. Las obras de acondicionamiento parcial o de redistribución interior estarán limitadas a aquellas que no afecten a los elementos estructurales o básicos del tipo edificatorio, ciñéndose a partes complementarias de menor interés.
- f. Las obras de demolición sólo serán admisibles cuando fueren necesarias como complemento de las anteriores, tras una declaración de ruina técnica y como obra destinada a recuperar la configuración original del edificio suprimiendo cuerpos añadidos procedentes de intervenciones de poco interés.
- g. Las obras de ampliación, sustitución y nueva planta quedan expresamente prohibidas, con las siguientes salvedades:
- Las obras de nueva edificación serán admisibles como reconstrucción cuando por causas sobrevenidas hubiera desaparecido total o parcialmente la edificación catalogada.
 - Se permitirá de manera excepcional la sustitución parcial de forjados no recuperables permitiéndose en este caso modificar su cota 0,50 ml, siempre que dicha modificación no se aprecie en fachadas ni afecte a otros elementos estructurales de valor.
 - Podrán añadirse buhardillas siempre que cumplan con las condiciones establecidas en las Ordenanzas del plan.
 - h. Se podrán permitir obras menores destinadas a la mejora de la habitabilidad como las de introducción, sustitución o mejora de instalaciones de electricidad, agua, desagües, gas, aire acondicionado, aparatos de elevación, etc. siempre que las obras que supongan tales instalaciones no afecten a elementos estructurales, tipológicos o estilísticos valiosos.
4. Nivel de protección (A): ambiental
- a. Las obras que se permiten con carácter general y siempre tendentes al mantenimiento del edificio en las mejores condiciones de habitabilidad y a la consecución de las adecuadas características de seguridad, salubridad y ornato público, son las siguientes:
- Conservación.
 - Restauración.
 - Consolidación.
 - Rehabilitación.
- Reestructuración.
 - Ampliación, sólo sobre fachadas no visibles desde la vía pública.
 - Adición de plantas, sólo en aquellos casos en los que no se sobrepasen las limitaciones de altura de las ordenanzas.
 - Reconstrucción
- b. Las obras de reforma estructural, reestructuración o reconstrucción serán autorizables cuando se detecte la necesidad de reforzar la estructura del inmueble o sea precisa la adaptación al Código Técnico de Edificación y/o a la legislación específica de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, todo ello sin perjuicio del mantenimiento de las fachadas exteriores.
- c. Las obras, y en particular las de rehabilitación y reconstrucción, se sujetarán a las siguientes limitaciones:
- Se limitarán al sólido capaz existente.
 - Deberán adecuarse a los criterios de composición y diseño originales de la edificación.
 - Podrán suponer la reconstrucción de la cubierta.
 - No podrán practicarse nuevos huecos en fachadas exteriores, ni modificar los existentes salvo que se trate de restituir los huecos y elementos volados a su configuración original
 - d. Las obras de sustitución serán admisibles como reconstrucción, que implicará cuando menos a las fachadas exteriores visibles desde la vía pública, procurando reproducir las características tipológicas, morfológicas y de diseño (incluido espesor aparente de muros), sin perjuicio de las obras exteriores de reforma autorizadas en el punto precedente. Se mantendrá la altura de cornisa preexistente.
 - e. Las obras de demolición sólo serán admisibles tras una declaración de ruina técnica. En el caso de demoliciones parciales, las obras de reconstrucción tenderán a recuperar la configuración original del edificio, suprimiendo cuerpos añadidos procedentes de intervenciones de poco interés.
 - f. En el caso en que la edificación sea declarada en ruina, deberá procederse a su reconstrucción en lo referente a volumen aparente y alineación a vía pública, debiendo adaptarse a los parámetros definidos en la ordenanza de aplicación, respetándose el número de plantas existentes y la imagen

MIÉRCOLES, 28 DE AGOSTO DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 38

original del edificio, excepto en aquellos elementos o cuerpos añadidos procedentes de intervenciones de poco interés.

- g. En general, en las obras que afecten a edificios catalogados bajo este nivel se velará por el mantenimiento de las condiciones de ornato y estética urbana, procurando siempre una correcta integración en el entorno en el que se emplace

CAPÍTULO III.- CATÁLOGO ARQUEOLÓGICO

Artículo 450.- Contenido

1. Forman parte de esta apartado del catálogo todas las zonas y yacimientos arqueológicos incluidos en el Inventario Arqueológico de Cantabria, así como aquellos que pudieron incorporarse en el futuro.
2. Los yacimientos y zonas arqueológicas se pueden consultar en los planos de clasificación del suelo, así como en el plano adjunto al documento de Catálogo, identifican con las siglas A.n, siendo n el número de orden asignado.

Artículo 451.- Régimen de protección

1. El artículo 89.2 de la Ley 11/1998 establece que todos los yacimientos incluidos en el inventario regional tendrán un régimen de protección idéntico a los Bienes de Interés Cultural. Igualmente, están sujetos a las presentes Ordenanzas y en especial a los regímenes de protección establecidos en los Títulos III y IV de la referida Ley 11/1998.
2. En caso de contradicciones, la protección atribuida por este catálogo prevalecerá sobre el resto de determinaciones del Plan General. Asimismo, éste queda supeditado a su vez a lo que establezca la legislación vigente sobre la materia.

Artículo 452.- Condiciones generales de protección

1. Todos los yacimientos cuentan con un entorno de protección de presunción arqueológica del que son inseparables, con especial atención a su contexto natural. Dicho entorno está delimitado en las fichas del catálogo y aparece reflejado en los planos de ordenación.
2. Cualquier hallazgo o indicio de existencia de materiales, objetos o estructuras de antiguas construcciones de posible interés arqueológico que surgieran durante el desarrollo de obras urbanísticas o labores agrícolas será objeto de la preceptiva

intervención en los términos previstos en la vigente Ley de Patrimonio Cultural de Cantabria. Se procederá a la inmediata paralización de las obras o trabajos y a la comunicación del hecho, por la propiedad y mediante escrito, a la Dirección de Cultura del Gobierno de Cantabria y al Ayuntamiento. El primer organismo propondrá al segundo la resolución a tomar.

3. El incumplimiento por la propiedad de la comunicación de cualquier hallazgo de interés arqueológico, podrá ser motivo de la suspensión definitiva de las obras y de la aplicación de las sanciones que correspondan.

4. Se realizará un control y seguimiento arqueológico de todas aquellas obras que impliquen movimientos de tierras (con traslación de los datos arqueológicos conocidos a la cartografía de obra durante la fase de urbanización y dotación de infraestructuras y durante las obras de edificación, en cumplimiento del artículo 83 de la Ley 11/1998 de Patrimonio Cultural de Cantabria.

Artículo 453.- Medidas complementarias

1. Las medidas que se enumeran a continuación son aplicables a cualquier intervención y a toda clase de suelo, debiéndose ajustar asimismo a la normativa vigente en materia de patrimonio.

2. Todo proyecto, obra o actividad que afecte a un bien arqueológico o a su entorno de protección requerirá:

- a. La elaboración por técnico competente de un Informe Arqueológico que analice la incidencia que pueda tener sobre los elementos que componen el patrimonio histórico, en general y arqueológico y paleontológico en particular.

- b. Elevar consulta al Servicio de Patrimonio de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes del Gobierno de Cantabria con carácter previo a la concesión de cualquier licencia municipal para que éste establezca, si ha lugar, los condicionantes específicos de protección de los yacimientos potencialmente afectados.

3. Se establece la obligatoriedad por parte del propietario a permitir el acceso y examen de reconocimiento que sea preciso al personal técnico debidamente acreditado de la Dirección de Cultura del Gobierno de Cantabria.

MIÉRCOLES, 28 DE AGOSTO DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 38

4. En los casos en que existan indicios de existencia de elementos de patrimonio arqueológico municipal el Ayuntamiento deberá evacuar consulta al citado Servicio, u órgano competente que corresponda, antes de la concesión de cualquier tipo de licencia de actividad u obras, salvo cuando se trate de obras menores en edificación existentes y resulte evidente que no existe riesgo.

CAPÍTULO IV.- CATÁLOGO DE EDIFICACIONES EN SUELO RÚSTICO

Artículo 454.- Contenido

1. El catálogo de edificaciones en suelo rústico contiene una relación ordenada de aquellas edificaciones existentes en el suelo rústico que presentan y guardan entre sí unas características arquitectónicas, tipológicas y constructivas propias de una edificación del entorno rural.
2. El catálogo de edificaciones en suelo rústico de Cabezón de Liébana fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Cieza con fecha 29 de diciembre de 2011 y publicado en el BOC nº 30, de 13 de febrero de 2012.
3. Su finalidad es potenciar la rehabilitación y reforma de ese patrimonio edificado, garantizando, a su vez, la necesaria protección y conservación del mismo con la posibilidad de implantar nuevos usos y/o con la realización de obras de rehabilitación y reforma.

Artículo 455.- Régimen de protección

1. El Catálogo de edificaciones en suelo rústico de Cabezón de Liébana forma parte del Catálogo de patrimonio del Plan General.
2. Con carácter general, la regulación de las autorizaciones y actuaciones que afecten a estas edificaciones se regirán y regularán por lo establecido en los artículos 112, 113 y concurrentes de la Ley 2/2001, tal y como se recoge en el propio CESR.
3. No obstante lo anterior, para lo no establecido en la citada normativa, a las edificaciones incluidas en el CESR les serán de aplicación el mismo régimen de protección establecido para el nivel de protección ambiental.

MIÉRCOLES, 28 DE AGOSTO DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 38

TÍTULO XII.- PROGRAMA DE SEGUIMIENTO AMBIENTAL

Sección 1.- Determinaciones generales

Artículo 456.- Normativa

1. Este Programa de Seguimiento Ambiental (PSA) se aplicará para dar cumplimiento del artículo 15 de la Ley 9/2006, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente.
2. El PSA que se recoge en estas ordenanzas reproduce el elaborado en el ISA con las correcciones derivadas de la aplicación de la memoria ambiental que lo modifican en cuanto al número de indicadores.

Artículo 457.- Responsabilidad del seguimiento

1. Con carácter general, la responsabilidad del seguimiento de los efectos en el medio ambiente de la aplicación o ejecución del Plan General recae en el órgano promotor, en este caso el Ayuntamiento Cabezón de Liébana.
2. En determinadas actuaciones urbanísticas, que desarrollen las previsiones del Plan General, la responsabilidad del seguimiento ambiental puede recaer simultáneamente sobre el Ayuntamiento, como promotor del PGOU, y sobre los promotores de las iniciativas de desarrollo (sean públicos o privados). En estos casos:
 - a. El Ayuntamiento es la responsable de verificar la ejecución del programa de seguimiento del Plan General, así como de su revisión y modificación en caso de observarse necesario. Para ello, deberá identificarse dentro de su organigrama un puesto de responsabilidad que asuma las siguientes atribuciones:
 - Evaluar la conformidad de proyectos de desarrollo del plan general respecto a los condicionantes ambientales establecidos.
 - Proponer, en su caso, condicionantes específicos para proyectos y actuaciones concretas.
 - Detectar posibles impactos no previstos y proponer, en su caso, de medidas correctoras adicionales.
 - Elaborar informes periódicos y excepcionales precisos.

- b. El promotor estará obligado a diseñar y ejecutar el proyecto para el que solicite licencia de acuerdo con las condiciones ambientales establecidas en el Plan General, cumpliendo, además, toda la normativa sectorial que le sea de aplicación. Deberá colaborar con el responsable municipal del programa de seguimiento, permitiéndole el acceso a las obras y facilitándole la información y la documentación necesarias para comprobar el cumplimiento del condicionado ambiental.
3. Sin perjuicio de lo anterior, el promotor de planes y proyectos, a través de los resultados del Programa de Seguimiento Ambiental, podrá proponer otras medidas preventivas, correctoras o compensadoras que, en caso de suponer un cambio significativo respecto a las inicialmente establecidas, deberán ser informadas favorablemente por la Dirección General de Ordenación del Territorio y Evaluación Ambiental Urbanística.
4. Todos los Proyectos de Urbanización, así como los diferentes Proyectos Técnicos de desarrollo, deberán disponer de una asistencia facultativa específica que actuará a modo de Dirección Ambiental. Con carácter de mínimos, el personal asignado a dicha asistencia facultativa estará formado por un técnico ambiental y, en caso de haber movimientos de tierra, un técnico habilitado por el Servicio de Patrimonio Cultural del Gobierno de Cantabria.
5. En cualquier caso, se procurará por parte de todos los agentes implicados evitar duplicidades. Para ello, podrán utilizarse mecanismos de seguimiento ya existentes sobre distintas variables ambientales que ya se estén desarrollando por los distintos organismos competentes, y sobre los que, por lo tanto, no es necesario establecer medidas de seguimiento redundantes. Entre esos mecanismos de seguimiento se pueden citar las siguientes:
 - a. Evaluación de la calidad del aire, por parte de la Consejería de Medio Ambiente.
 - b. Vigilancia de las actividades de producción y gestión de residuos, por parte de la Consejería de medio Ambiente.
 - c. Control de calidad de las aguas y del estado de los cauces, por parte del Órgano de Cuenca.
 - d. Protección de la legalidad urbanística, por parte del Ayuntamiento y de la Consejería de Obras Públicas, Ordenación del Territorio, Vivienda y Urbanismo.

MIÉRCOLES, 28 DE AGOSTO DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 38

Artículo 458.- Finalidad del programa

1. El programa de supervisión servirá para verificar la correcta aplicación del PGOU, comprobar si se tienen en cuenta las medidas de mejora ambiental así como si se dan otros impactos ambientales significativos diferentes a los previstos y asumidos.
2. Por lo tanto, el Programa de Vigilancia Ambiental (de supervisión de los efectos del PGOU) debe encaminarse a detectar las desviaciones, bien de los efectos previstos, o bien de las medidas correctoras inicialmente contempladas, ya que muchos de los primeros se estiman de manera predictiva.
3. Se debe considerar un programa flexible, con capacidad para modificarse, cambiarse o adaptarse a los proyectos, planes o situaciones que se planteen en el desarrollo del Plan General.
4. Los resultados que vayan obteniéndose del PSA habrán de servir como mecanismo de retroalimentación para adecuar, si procede, los objetivos, medidas y criterios iniciales y, en general, para permitir la revisión periódica del propio programa.
5. De esta forma, también se permite la detección de efectos no previstos en el Informe de Sostenibilidad Ambiental, ya que en un estado apriorístico no es posible concretar un conocimiento profundo de ciertos aspectos con lo que se pueden establecer prioridades y necesidades de proyectos de investigación concretos.

Artículo 459.- Objetivos de control

1. El Ayuntamiento garantizará que el Programa de Seguimiento Ambiental cumple los siguientes objetivos mínimos:
 - a. Comprobar la exactitud de la evaluación realizada de los potenciales impactos ambientales, vigilando especialmente la aparición temprana de impactos no previstos y las desviaciones respecto de la magnitud e importancia asignadas en el caso de los impactos previstos.
 - b. Establecer un sistema que garantice el correcto cumplimiento de las medidas protectoras y correctoras contenidas tanto en el Informe de Sostenibilidad Ambiental como en el pronunciamiento del órgano ambiental.
 - c. Comprobar y verificar que las medidas correctoras propuestas son realmente eficaces y reducen la magnitud de los impactos detectados. En caso de que las medidas correctoras no fueran lo suficientemente eficaces, diseñar nuevas medidas para minimizar las afecciones al medio.

- d. Permitir la valoración de los impactos que sean difícilmente cuantificables o detectables en la fase de estudio, pudiendo diseñar nuevas medidas correctoras en el caso de que las existentes no sean suficientes.

- e. Proporcionar información de aspectos medioambientales poco conocidos.

Sección 2.- Actuaciones objeto de seguimiento ambiental

1. Las actuaciones objeto de seguimiento ambiental de forma obligada son los siguientes:

- a. Integración de las medidas correctoras en la documentación del PGOU
 - b. Evaluación de los instrumentos de desarrollo
 - c. Vigilancia ambiental de las obras de urbanización y edificación
 - d. Seguimiento de la evolución ambiental del Plan
2. El diseño y periodicidad del seguimiento y control de las actuaciones anteriores se detalla en los artículos siguientes.
 3. Los niveles límite o de referencia para los parámetros de control serán los que señalen en la tabla correspondiente.

Artículo 460.- Integración de las medidas correctoras en la documentación del Plan General*Objetivos del seguimiento*

1. Verificar que el PGOU incorpora las Medidas protectoras y correctoras propuestas en el Informe de Sostenibilidad Ambiental y en su caso, las propuestas de forma adicional por el Órgano Ambiental en la Memoria Ambiental y aquéllas derivadas de las distintas Administraciones competentes.

Acciones a realizar

2. Comprobación de que el Plan General cumple con todos los condicionados ambientales del Informe de Sostenibilidad Ambiental y de la Memoria Ambiental.
3. Remisión del informe de comprobación a los órganos ambiental y sustantivo para que, en el supuesto de detectar anomalías, insten a su corrección.

MIÉRCOLES, 28 DE AGOSTO DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 38

- Responsables del seguimiento*
4. Ayuntamiento, antes de la aprobación provisional.
 5. Consejería de Obras Públicas, Ordenación del Territorio, Vivienda y Urbanismo, antes de la aprobación definitiva.
- Informes de seguimiento*
6. Se elaborará un Informe sobre la incorporación de los condicionantes ambientales aplicables en la documentación del PGOU. Dicho informe constará de los siguientes contenidos:
 - a. Incorporación de las medidas establecidas en el Informe de Sostenibilidad Ambiental:
 - b. Incorporación de las medidas generales
 - c. Incorporación de las medidas específicas aplicables a todos los instrumentos de desarrollo (en su caso)
 - d. Incorporación de las medidas específicas aplicables a ámbitos concretos (en su caso)
 - e. Incorporación del Programa de seguimiento.
 - f. Incorporación de las medidas establecidas en la Memoria Ambiental
 7. Se realizará un Informe singular en cada fase implicada.
- Artículo 461.- Evaluación de los instrumentos de desarrollo**
- Objetivos del seguimiento*
1. Verificar el cumplimiento de los condicionantes ambientales impuestos por el PGOU, que a su vez incorporan las medidas previstas en el Informe de Sostenibilidad Ambiental y en la Memoria Ambiental.
- Acciones a realizar*
2. En todos los instrumentos de desarrollo del PGOU, estén o no sometidos a Evaluación Ambiental, se evaluará la documentación, comprobando que estén contempladas las medidas correctoras aplicables. Dicho informe constará de los siguientes contenidos:
 - a. Incorporación de los condicionantes ambientales impuestos por el PGOU:
- Responsables del seguimiento*
- b. De las medidas generales
 - c. De las medidas específicas aplicables a todos los instrumentos de desarrollo (en su caso)
 - d. De las medidas específicas aplicables a ámbitos concretos (en su caso)
 - e. Del Programa de seguimiento.
- Responsables del seguimiento*
3. Ayuntamiento.
- Informes de seguimiento*
4. Para cada instrumento de desarrollo se emitirá un Informe singular sobre el cumplimiento de los condicionantes ambientales anteriores. Este Informe se emitirá en el marco de la tramitación urbanística o ambiental, o en todo caso antes de otorgar la licencia de obra e instalación. Si el Plan o Proyecto sufre modificaciones a lo largo de la tramitación, se emitirá un nuevo Informe.
- Artículo 462.- Vigilancia ambiental de las obras de urbanización y edificación**
- Objetivos del seguimiento*
1. Comprobar que, en la ejecución de se han adoptado las medidas protectoras y correctoras definidas en el Informe de Sostenibilidad Ambiental, en la Memoria Ambiental y, en su caso, en el condicionado ambiental de cada instrumento de desarrollo. Comprobar el grado de eficacia de dichas medidas.
- Acciones a realizar*
2. Se realizarán controles mensuales en cada ámbito de desarrollo del PGOU. Los aspectos a valorar dependerán del condicionado ambiental aplicable a cada caso, siendo los siguientes los más habituales:
 - a. Emisiones de gases y partículas a la atmósfera, que serán analizados mediante las técnicas apropiadas.
 - b. Presencia ostensible de polvo en la atmósfera y sobre la vegetación en los alrededores de las obras.

MIÉRCOLES, 28 DE AGOSTO DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 38

Informes de seguimiento

4. Se emitirá un informe anual sobre la vigilancia ambiental de las obras de urbanización y edificación, que contará con los siguientes contenidos:

- a. Actuaciones tramitadas y estado de la tramitación.
- b. Actuaciones en ejecución, con indicación de las características generales y los condicionantes ambientales de cada obra.
- c. Resumen del resultado de los controles realizados.
- d. Principales incidencias registradas.
- e. Cuando se detecten desvíos o incumplimientos graves de medidas correctoras, se emitirá un informe con carácter urgente aportando toda la información necesaria para actuar en consecuencia. Asimismo, podrán emitirse informes especiales cuando cualquier aspecto de la obra genere unos impactos superiores a los previstos.

Artículo 463.- Seguimiento de la evolución ambiental del Plan.

Objetivos del seguimiento

1. Comprobar la evolución ambiental del Municipio en su conjunto, así como la aparición de impactos no previstos y no achacables a ninguna actuación de desarrollo del Plan.

Acciones a realizar

2. Se realizará un seguimiento de los distintos vectores ambientales, que permita evaluar la evolución ambiental del Municipio. Los principales controles que se realizarán serán:

- a. Control de las emisiones contaminantes a la atmósfera en áreas industriales y de los niveles de inmisión en las áreas residenciales, que serán analizados mediante las técnicas apropiadas.
- b. Control del nivel sonoro en zonas sensibles. Este control deberá realizarse mediante instrumental adecuado, tomando como referencia la Ordenanza municipal sobre protección del medio ambiente contra la emisión de ruidos y vibraciones, la normativa sectorial y las recomendaciones de la OMS.
- c. Control de los drenajes y del estado de los cauces, con el fin de evitar la presencia de materiales que entorpezcan el correcto flujo de la escorrentía superficial.

c. Niveles sonoros alrededor de las obras. Este control deberá realizarse mediante instrumental adecuado, tomando como referencia las ordenanzas del Plan en materia de ruido, la normativa sectorial y las recomendaciones de la OMS.

- d. Aparición de procesos erosivos.
- e. Ejecución de los movimientos de tierra, que deberán realizarse conforme establece la normativa urbanística.
- f. Existencia de zonas con inestabilidad geológica.
- g. Gestión los residuos de las obras.
- h. Vertidos líquidos procedentes de la maquinaria o de las obras.
- i. Retirada, acopio y reutilización de la tierra vegetal
- j. Mantenimiento de las áreas ajardinadas, plantaciones, etc. existentes que puedan verse afectadas por las obras.
- k. Ejecución del ajardinamiento, y en particular de la compensación de los ejemplares eliminados.
- l. Control de plantas invasoras.
- m. Aplicación de medidas encaminadas a la conservación de los elementos ambientales de interés (alornamientos, etc.).
- n. Aplicación de medidas tendentes a la protección de los elementos patrimoniales, incluidos los yacimientos arqueológicos.
- o. Integración paisajística de las nuevas zonas urbanizadas y de los edificios.
- p. Control de las obras que se desarrollan en las proximidades de LIC Río Deba. Seguimiento del respeto de las dos bandas de protección establecidas.

Responsables del seguimiento

3. Serán responsables de este seguimiento los Servicios Municipales. No obstante, y con el objeto de evitar duplicidades, podrán substituirse los controles directos por los realizados por el Promotor de cada actuación, por los Servicios Técnicos Municipales en su funcionamiento normal o por los distintos organismos con competencias sectoriales, siempre que el Ayuntamiento obtenga información fidedigna de las variables analizadas.

MIÉRCOLES, 28 DE AGOSTO DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 38

Informes de seguimiento

5. Se emitirá un informe anual sobre la evolución ambiental del Plan, que contará con los siguientes contenidos:
- Estado de las distintas variables ambientales.
 - Estado de los distintos "indicadores de seguimiento" enumerados en el apartado siguiente.
 - Episodios de contaminación hídrica o atmosférica.
 - Evolución de los niveles sonoros en relación con los objetivos de calidad.
 - Incidencias en los sistemas de abastecimiento y saneamiento.
 - Presencia de actividades u obras contrarias a lo dispuesto en el PGOU.

6. Cuando se detecten desvíos o incumplimientos graves de la normativa urbanística (construcciones ilegales, usos inadmisibles, vertidos incontrolados...) se emitirá un informe con carácter urgente aportando toda la información necesaria para actuar en consecuencia.

Artículo 464.- Informes anuales y extraordinarios

- Con carácter anual se recogerá en un Informe de Seguimiento, los resultados del control de las actuaciones realizadas, así como la evolución o cambio de los indicadores reflejados.
- Si como consecuencia del seguimiento realizado fuera necesario aplicar otras medidas alternativas o complementarias y éstas supusieran un cambio significativo respecto a lo establecido por el ISA o la Memoria Ambiental, deberán ser informadas favorablemente por la Dirección General de Ordenación del Territorio y Evaluación Ambiental Urbanística antes de ser aplicadas. Por este motivo en tales circunstancias el Ayuntamiento redactará un informe especial o extraordinario que incluirá las nuevas medidas propuestas y que será remitido a dicho organismo para su conocimiento y valoración.
- En caso de que se modificara con carácter sustancial el Plan General, el Ayuntamiento deberá redactar igualmente un informe especial que se y comunicarse a la Dirección General de Ordenación del Territorio y Evaluación Ambiental Urbanística dichos cambios, al objeto de su posterior análisis y valoración, por si pudiera entenderse por parte de dicha Dirección la necesidad de introducir nuevas medidas correctoras o proponer modificaciones en el programa de

- Control de la calidad del agua, que abarcará la totalidad de la red hidrográfica del Municipio.
- Control del funcionamiento de los sistemas de abastecimiento y saneamiento.
- Control de la generación y gestión de residuos sólidos urbanos.
- Aparición de procesos erosivos o inestabilidad de laderas.
- Estado de los suelos y la vegetación.
- Cambios en la composición de las comunidades faunísticas.
- Alteración no prevista del paisaje.
- Afección a bienes culturales, catalogados o no.
- Afección a los espacios protegidos.

3. Por otra parte, en el marco de sus atribuciones en materia de policía urbanística, el Ayuntamiento comprobará que no se desarrollen obras o actividades contrarias a lo dispuesto en el Plan General. Entre otros aspectos, se comprobará lo siguiente:

- Presencia de vertidos ilegales de residuos (basura, muebles y escombros)
- Control de las actividades extractivas.
- Control de las actuaciones que pueden producir incendios y del cumplimiento de las medidas legales de prevención establecidas.
- Presencia de construcciones ilegales y usos inadmisibles, especialmente en el Suelo Rústico.

Responsables del seguimiento

4. Serán responsables de este seguimiento los Servicios Municipales. No obstante, y con el objeto de evitar duplicidades, podrán substituirse los controles directos por los Servicios Técnicos Municipales en su funcionamiento normal o por los distintos organismos con competencias sectoriales, siempre que el Ayuntamiento obtenga información fidedigna de las variables analizadas. En lo que respecta al control de la legalidad urbanística, el Ayuntamiento podrá actual de oficio o a instancia de particulares.

MIÉRCOLES, 28 DE AGOSTO DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 38

vigilancia ambiental, o tramitar un nuevo procedimiento de Evaluación Ambiental.

Artículo 465.- Indicadores de seguimiento

1. Los indicadores referidos a continuación están destinados a evaluar la evolución de las distintas variables ambientales durante el periodo de vigencia del Plan.
2. Estos indicadores, así como sus objetivos de calidad y niveles límite o de referencia, podrán ser revisados por el Ayuntamiento, a instancia del promotor o por el órgano ambiental, aunque en todos los casos la revisión deberá ser autorizada por este último.
3. Como otros aspectos objeto de seguimiento ambiental, algunas de las variables objeto de indicadores se encuentran reguladas por la legislación sectorial, y su gestión y control es competencia de organismos ajenos al Ayuntamiento. En estos casos, y con el objeto de evitar duplicidades, la actuación municipal consistirá en la recopilación de la información existente.
4. Los indicadores de seguimiento serán recopilados anualmente y formarán parte de los informes de seguimiento de la evolución ambiental del Plan.
5. En la siguiente tabla se muestran los indicadores, indicando su situación actual, en caso de ser conocida, el objetivo de calidad planteado y la fuente de la que pueden ser obtenidos:

CVE-2013-12456

MIÉRCOLES, 28 DE AGOSTO DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 38

Tipo	Indicador	Situación actual	Objetivo de calidad	Fuente
Ocupación del suelo	Superficie de suelo urbano desarrollado y capacidad edificatoria del suelo urbano vacante.	SU residencial desarrollado: 542 m ² /hab SU residencial vacante: 123 m ² /hab	300 m ² /hab en los nuevos desarrollos residenciales en suelo urbano	INE, ICANE, registro de licencias y padrón municipal.
	Superficie de suelo urbanizable por habitante desarrollado y capacidad edificatoria del suelo urbanizable propuesto.	SUD residencial vacante: 222 m ² /hab SUD productivo vacante: 14 m ² /hab (referido al total de nuevos habitantes)	400 m ² /hab en los nuevos desarrollos residenciales en suelo urbanizable 50 m ² /hab en los nuevos desarrollos productivos en suelo urbanizable	
	Número de viviendas ejecutadas y ocupadas	16% viviendas vacías	<20% de viviendas vacías en suelo urbano <25% de viviendas vacías en suelo urbanizable	
	Superficie destinada a zonas periféricas de protección de los bienes o valores ambientales y del patrimonio	-	Cumplimiento de los condicionantes impuestos en las medidas correctoras específicas. Total: 33.197 m ² .	Ayuntamiento
Ciclo del Agua	Demanda total municipal de agua.	221 l/habitante.día para usos residenciales en sistema Frana – Cabariezo – Cabezón de Liébana – Puente Asnil – Piasca – La Aceñaba – Lubayo, según informe de DGOHCA.	< 200 l/habitante.día	Dirección General de Obras Hidráulicas y Ciclo Integral del Agua, Ayuntamiento.
	Vertidos	177 l/habitante.día	< 160 l/habitante.día	
	Porcentaje de viviendas conectadas a depuradora.	0%	100%, una vez ejecutado el saneamiento de las poblaciones.	
	Porcentaje de red separativa respecto del total de la red y superficie servida.	0%	100%, una vez ejecutado el saneamiento de las poblaciones.	
Biodiversidad, patrimonio natural y medio rural	Calidad del agua de los ríos y biodiversidad piscícola.	Consumo: A2; Vida piscícola: salmónidos	Consumo: A2; Vida piscícola: salmónidos	Confederación Hidrográfica del Cantábrico.
	Nuevos equipamientos, dotaciones e infraestructuras construidos en zonas rurales	0	Cumplimiento de las previsiones del PGOU: Total nuevos equipamientos: 22.725 m ² Total nuevos espacios libres: 28.463 m ²	Ayuntamiento
	Superficie de espacios de alto valor ecológico recuperados (riberas, bosquetes,...)	0	Mantenimiento de los espacios actuales en suelo rústico y restauración de espacios degradados en ámbitos que alberguen actuaciones urbanísticas.	
Paisaje	Nº de acciones de integración paisajística acometidas e inversión llevada a cabo.	-	2: Apantallamiento vegetal del sector SUD-FR-1-P y del depósito de Cabezón de Liébana.	Ayuntamiento
Patrimonio histórico, artístico y cultural	Nº de elementos del patrimonio histórico, artístico y cultural intervenidos para su conservación y puesta en valor.	-	Se valorará como impacto positivo las actuaciones de conservación y puesta en valor de los elementos del patrimonio.	Ayuntamiento
Movilidad	Nuevos aparcamientos en superficie pública.	-	Los previstos en el PGOU: 13.653 m ²	Ayuntamiento

CVE-2013-12456

MIÉRCOLES, 28 DE AGOSTO DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 38

Tipo	Indicador	Situación actual	Objetivo de calidad	Fuente
Calidad del aire (contaminación atmosférica, acústica, luminica y electromagnética)	Nº y % respecto del total de lámparas y luminarias de la red de alumbrado público que cumple con las especificaciones técnicas de prevención de la contaminación luminica	0%	100% en las nuevas luminarias. Adaptación progresiva de la red de alumbrado existente.	Ayuntamiento
	Superficie municipal iluminada con criterios de prevención de la contaminación luminica respecto de la total cubierta por la red de alumbrado público.	0%	100% en las nuevas luminarias. Adaptación progresiva de la red de alumbrado existente.	
	Nº y potencia de antenas e instalaciones de telefonía móvil localizadas en zonas pobladas	0	0	
	Superficie gravada por servidumbres acústicas y de áreas que no cumplen con los objetivos de calidad acústica para el ruido con el planeamiento propuesto. Estimación de población residentes en estas áreas.	-	Cumplimiento de la normativa en zonificación acústica y de los objetivos y parámetros del plan general.	
Gestión de materiales y de residuos	Nº de contenedores disponibles por cada 100 habitantes.	16,78	20	Ayuntamiento, MARE.
	RSU (Resto)	1,89	2	
	Envases	0,29	0,5	
	Papel/cartón	0,13	0,5	
	Vidrio	-	< 50 m³ por vivienda construida. Gestión conforme a RD 105/2008.	Ayuntamiento
	Volumen de material excedentario procedente de las obras de edificación y urbanización. Gestión por tipo y destino.	-		
	Generación de residuos urbanos (Kg/habitante y año)	-	Los objetivos los establecerá el órgano competente	Dirección General de Medio Ambiente
	Gestión de residuos sólidos urbanos (Tm/año y distribución entre vertedero, incineración, reutilización y reciclaje).	-		
Eficiencia energética	Generación de residuos peligrosos (Tm/año).	-	< 50 m³ por vivienda construida. Gestión conforme a RD 105/2008 de todos los materiales. Destino a gestor autorizado. Mínimo 20% del total de residuos de construcción y demolición generados	Ayuntamiento
	Volumen de material excedentario resultante de las obras de urbanización y edificación en desarrollo del planeamiento propuesto. Gestión por tipo y destino de los excedentes.	-		
	% de residuos de la construcción reciclados en obra o en lugares autorizados antes y después del plan	-		Ayuntamiento
	Número, tipo y capacidad de instalaciones para el aprovechamiento de energías renovables.	0	Se valorará como impacto positivo la creación de nuevas instalaciones de este tipo.	
	Consumo total de electricidad y gas y distribución por sectores (municipal, residencial, industrial, servicios).	-	La elaboración de este indicador depende de los datos de la compañía. De no disponer de ellos se estimará según nº de habitantes.	
	Consumo energético doméstico (electricidad y gas) por habitante y año antes y después del plan	-		

CVE-2013-12456

MIÉRCOLES, 28 DE AGOSTO DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 38

FICHAS DE ORDENACIÓN DE LOS SECTORES

CVE-2013-12456

MIÉRCOLES, 28 DE AGOSTO DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 38

GLOSARIO:

Abreviatura	Descripción
SNC	Sector de suelo urbano no consolidado
SUD	Sector de suelo urbanizable delimitado
m.l.	Metros lineales
m ² s	Metros cuadrados de superficie de suelo
m ² c.	Metros cuadrados contruidos.
Ha.	Hectárea
Coef.	Coficiente
U.a.	Unidades de aprovechamiento
VP/RG	Vivienda protegida de régimen general
VP/RE	Vivienda protegida de régimen especial
VP/RA-C	Vivienda protegida de régimen autonómico, concertado u otros
VL	Vivienda libre (sin régimen de protección)
VP	Vivienda protegida

MIÉRCOLES, 28 DE AGOSTO DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 38

FRAMA NORTE

SECTOR – SUD FR1



Ortofoto – delimitación



DATOS GENERALES		DETERMINACIONES PARA LA ORDENACIÓN	
CLASE DE SUELO:	Urbanizable delimitado	Coef. Aprov.	0,1249
SUPERFICIE:	28.114 m ² Total o bruta	U.a. Privativizables	3.512
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	25.414 m ² Computable o neta	Cesión aprovechamiento	15%
	Compensación	Coef.	3.812
		m² construidos	
PROGRAMACIÓN/ INICIATIVA:	Primer quinquenio / privada	USO CARACTERÍSTICO:	Residencial – Vivienda unifamiliar aislada.
FIGURA:	Plan parcial	USOS COMPATIBLES:	Los definidos en la ordenanzas Nº1 de Edificación abierta
OBJETIVOS Y DIRECTRICES DE ORDENACIÓN:	Ordenar el crecimiento de Frama a ambos lados de la CA-184 Promover viviendas de protección Incrementar dotaciones públicas de equipamiento en el principal núcleo del municipio.	RESERVA PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN:	La que establezca la legislación vigente.
		VIVIENDAS (máximo):	26 Por sector
		EDIFICACIÓN:	2 (B+1) Nº de plantas máx.
		PLAZAS APARCAMIENTO:	75 plazas ó 2 por vivienda, la mitad de ellas públicas, la cifra que resulte mayor.

CESIONES (Mínimas)

DOTACIONES LOCALES:	2.850 m ² de espacios libres	450 m ² m ² de equipamiento
SISTEMAS GENERALES:	1.800 m ² de espacios libres	900 m ² m ² de equipamiento

CONDICIONES PARTICULARES:

- El sector dispondrá de un único acceso desde la CA-184 que deberá ser expresamente autorizado por el órgano competente. Éste podrá establecer soluciones de acceso alternativas como la creación de un vial de servicio unidireccional paralelo a la carretera.
- El desarrollo del sector queda condicionada a la conexión con las redes generales de saneamiento y abastecimiento, así como a la garantía de suministro eléctrico y al diseño de sistemas separativos de saneamiento. Las actuaciones y obras de urbanización necesarias para ello serán sufragadas por el sector conforme al artículo 106 de la Ley 2/2001, y de acuerdo a las determinaciones del Plan. La conexión a los sistemas generales o ampliación de los mismos que sean necesarios para atender las nuevas demandas originadas en el sector será costeada por el mismo.
- Todas las viviendas presentarán una tipología, composición y estética dispar entre sí y adecuada al entorno urbano de modo que se eviten soluciones constructivas repetitivas.
- El Sistema General de Equipamiento estará reservado preferentemente para una dotación educativa en el caso de que exista tal necesidad.
- Con el objeto de mitigar los impactos sobre el encinar y las zonas boscosas, se mantendrá una banda de amortiguación (franja libre de edificación contigua al hábitat) de 10 metros de anchura –gratificada de forma orientativa en la figura de esta ficha–, en la que no se permitirá la edificación y se garantizará la preservación de la vegetación arbórea y los procesos ecológicos asociados. Los viñedos y frutales presentes dentro del ámbito se excluirán de la urbanización y se integrarán en la ordenación (ver figura).

MIÉRCOLES, 28 DE AGOSTO DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 38

FRAMA NORTE

SECTOR - SUD FR1



OPUESTA DE ORDENACIÓN ORIENTATIVA (PLANO DE IMAGEN)

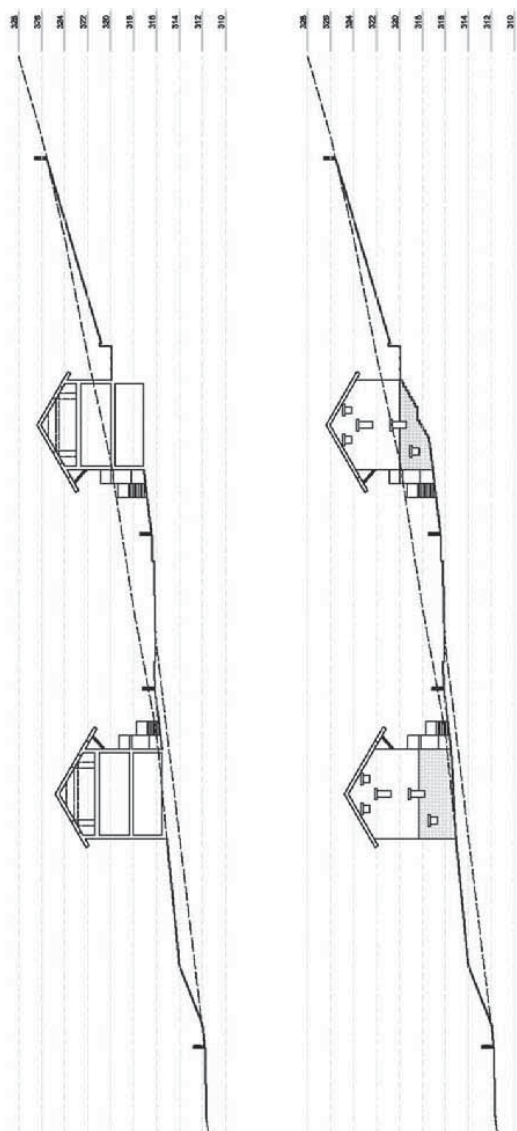
ordenación pormenorizada que se presenta en este esquema es sólo orientativa.

CVE-2013-12456

MIÉRCOLES, 28 DE AGOSTO DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 38

FRAMA NORTE

SECTOR - SUD FR1



SECCIÓN TRANSVERSAL Y ALZADOS ORIENTATIVOS

- La disposición de los volúmenes, el viario, la composición de fachadas, distribución de huecos y demás parámetros constructivos deberán sujetarse a las limitaciones y ordenanzas que resulten de aplicación, siendo los alzados que se muestran ejemplos orientativos. Si es una determinación de obligado cumplimiento que la tipología de viviendas haya de ser unifamiliar aislada, con una altura máxima de dos plantas que no superará los 7 metros al alero o cornisa.

CVE-2013-12456

MIÉRCOLES, 28 DE AGOSTO DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 38

FRAMA NORTE

SECTOR - SUD FR1



SIMULACIÓN PAISAJÍSTICA (ORDENACIÓN ORIENTATIVA)

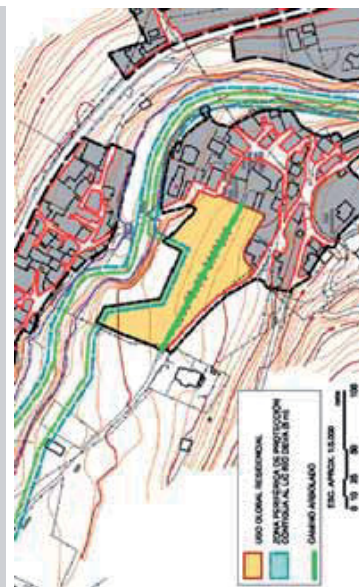
Fotocomposición realizada conforme a la propuesta de ordenación anterior.

CVE-2013-12456

MIÉRCOLES, 28 DE AGOSTO DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 38

FRAMA SUR

SECTOR - SNC FR2



Ortofoto - delimitación



Ordenación básica

DATOS GENERALES			DETERMINACIONES PARA LA ORDENACIÓN		
CLASE DE SUELO:	Urbano no consolidado		APROVECHAMIENTO (MEDIO):	0,1255	Coef. Aprov.
SUPERFICIE:	7.795 m ²	Total o bruta	EDIFICABILIDAD:	831	U.a. Privatizables
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	6.2455 m ²	Computable o neta	USO CARACTERÍSTICO:	0,17	Coef.
PROGRAMACIÓN / INICIATIVA:	Compensación		USOS COMPATIBLES:	Residencial - Vivienda unifamiliar aislada	
	Primer quinquenio / privada		RESERVA PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN:	Los definidos en la ordenanzas Nº2 de Edificación Abierta (EA)	
FIGURA:	Plan parcial		VIVIENDAS (número máximo):	8	Por sector
OBJETIVOS Y DIRECTRICES DE ORDENACIÓN:	1. Completar la trama urbana entre barrios a ambos lados del Bullón. 2. Encauzar de forma ordenada el crecimiento futuro. 3. Garantizar la urbanización y dotación pública.		EDIFICACIÓN:	2 (B+1)	Nº de plantas máx.
			PLAZAS APARCAMIENTO:	16 plazas, o 2 por vivienda, la mitad de ellas públicas, la cifra mayor	Por Ha. altura máxima alero

CESIONES (Mínimas)		
DOTACIONES LOCALES:	800 m ²	de espacios libres
SISTEMAS GENERALES:	0 m ²	de espacios libres
CONDICIONES PARTICULARES:	125 m ²	m ² de equipamiento
	1.150 m ²	m ² de equipamiento

- Dentro del ámbito del LIC Río Deva (río Bullón) está prohibida cualquier tipo de edificación y uso incompatible con la conservación y mantenimiento del cauce y su ecosistema y, en general, no se podrán llevar a cabo actuaciones que supongan la transformación sustancial de la naturaleza del terreno (artículo 406). La prohibición anterior es extensiva a una banda adicional de protección de 5 metros, según se grafía en los planos de calificación y se muestra en la presente ficha, que afecta a terrenos sobre el linder norte del sector. Esos terrenos podrán ser de titularidad privada, aunque cualquier actuación sobre ellos estará sujeta a las mencionadas restricciones.
- El Plan Parcial que se redacte deberá tener en cuenta el arbolado presente en el sector, incluyendo un estudio sobre su estado de conservación y el valor ambiental de los ejemplares que puedan resultar afectados. Este estudio deberá determinar, en función del análisis de cada ejemplar, la conveniencia de su conservación, la posibilidad de trasplante o si el estado es desfavorable o resulta inviable el trasplante, la reposición, fuera de la zona de actuación, por ejemplares de similares condiciones.
- Todas las viviendas presentarán una tipología, composición y estética dispar entre sí y adecuada al entorno urbano de modo que se eviten soluciones constructivas repetitivas.
- El desarrollo del sector queda condicionado a la conexión con las redes generales de saneamiento y abastecimiento, así como a la garantía de suministro eléctrico y al diseño de sistemas separativos de saneamiento. Las actuaciones y obras de urbanización necesarias para ello serán sufragadas por el sector conforme al artículo 106 de la Ley 2/2001, y de acuerdo a las determinaciones del Plan. La conexión a los sistemas generales o ampliación de los mismos que sean necesarios para atender las nuevas demandas originadas en el sector será costeada por el mismo.
- El Plan Parcial que se redacte deberá contener una justificación expresa de la compatibilidad de la actuación con lo establecido en el art. 9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico respecto a la zona de flujo preferente (RD 846/1986, de 11 de abril, modificado por RD 9/2008, de 11 de enero), con la advertencia expresa de que, a la luz de las conclusiones de los correspondientes estudios, así como del preceptivo informe del Organismo de Cuenca, finalmente pueda resultar imposible su desarrollo.

MIÉRCOLES, 28 DE AGOSTO DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 38

PUENTE ASNIL

SECTOR – SUD PA1



Ortofotografía – delimitación



Ordenación básica

DATOS GENERALES

CLASE DE SUELO: Urbanizable delimitado

SUPERFICIE: 26.382 m² Total o bruta

SISTEMA DE ACTUACIÓN: Computable o neta

PROGRAMACIÓN / INICIATIVA: Segundo quinquenio / privada

FIGURA: Plan parcial

OBJETIVOS Y DIRECTRICES DE ORDENACIÓN: Promover la creación de suelo productivo (industrial o terciario). Ofrecer suelo apto para industrias y actividades preexistentes.

DETERMINACIONES PARA LA ORDENACIÓN

APROVECHAMIENTO (MEDIO): 0,1442 Coef. Aprox. 3.805 U.a. Totales

EDIFICABILIDAD: 3,234 U.a. Privatizables 15% Cesión aprovechamiento 4.556 m² construidos

USO CARACTERÍSTICO: Productivo – Industrial y/o terciario

VIVIENDAS: No se contemplan, salvo la vinculada justificadamente a la actividad.

EDIFICACIÓN: 2 Nº de plantas máx. 8 ml altura máxima alero

CESIONES (Mínimas)

DOTACIONES LOCALES: 2.650 m² de espacios libres

SISTEMAS GENERALES: 2.600 m² de espacios libres

PLAZAS APARCAMIENTO: 2 por cada 100 metros construidos, siendo al menos la mitad públicas

CONDICIONES PARTICULARES:

- Dentro del ámbito del LIC Río Deva (río Bulón) está prohibida cualquier tipo de edificación y uso incompatible con la conservación y mantenimiento del cauce y su ecosistema y, en general, no se podrán llevar a cabo actuaciones que supongan la transformación sustancial de la naturaleza del terreno (artículo 406). La prohibición anterior es extensiva a una banda adicional de protección de 5 metros, según se grafía en los planos de calificación y se muestra en la presente ficha, que afecta a terrenos sobre el límite oeste del sector.
- El desarrollo del sector queda condicionado a la conexión con las redes generales de saneamiento y abastecimiento, así como a la garantía de suministro eléctrico y al diseño de sistemas separativos de saneamiento. Las actuaciones y obras de urbanización necesarias para ello serán sufragadas por el sector conforme al artículo 106 de la Ley 2/2001, y de acuerdo a las determinaciones del Plan. La conexión a los sistemas generales o ampliación de los mismos que sean necesarios para atender las nuevas demandas originadas en el sector será costeada por el mismo.
- En el perímetro exterior del sector, lindante con la carretera CA-184, se llevará a cabo la plantación de una pantalla vegetal, de especies autóctonas, para corregir el posible impacto visual y sonoro.
- El sector dispondrá de un único acceso desde la CA-184, que deberá ser expresamente autorizado por el órgano competente. Éste podrá establecer soluciones de acceso alternativas como la creación de un vial de servicio unidireccional paralelo a la carretera.
- El Plan Parcial que se redacte deberá contener una justificación expresa de la compatibilidad de la actuación con lo establecido en el art. 9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico respecto a la zona de flujo preferente (RD 846/1986, de 11 de abril, modificado por RD 9/2008, de 11 de enero), con la advertencia expresa de que, a la luz de las conclusiones de los correspondientes estudios, así como del preceptivo informe del Organismo de Cuenca, finalmente pueda resultar imposible su desarrollo.

MIÉRCOLES, 28 DE AGOSTO DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 38

FRAMA NORTE

D FR1



ESTA DE ORDENACIÓN ORIENTATIVA (PLANO DE IMAGEN)

ión que se muestra es meramente orientativa, quedando remitida la ordenación definitiva al cumplimiento de las determinaciones del plan general, a la aprobación del preceptivo plan parcial, así como a ante obtención de las pertinentes autorizaciones y del sometimiento a evaluación ambiental. En verde intenso reserva sistema general espacios libres, en verdes más pálidos cesiones de espacios libres %) y en ocres parcelas productivas.

CVE-2013-12456