

TITULO VIII. REGIMEN del SUELO URBANO

CAPITULO 1. DISPOSICIONES GENERALES.

artículo 238. Definición.

1. Constituyen el suelo urbano del municipio de ASTILLERO los terrenos así clasificados por las presentes Normas, de acuerdo con el artículo 8 de la Ley 6/98, y con la Ley de CANTABRIA 1/97, por encontrarse en alguna de las situaciones siguientes:
 - a) Contar con los servicios de acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, con las características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir.
 - b) Contar con alguno de los servicios anteriores y formar parte de ámbitos homogéneos de ordenación compatibles con el modelo territorial previsto por las Normas y consolidados por la edificación en al menos dos terceras partes de los espacios aptos para la misma.
 - c) Llegar a contar, en el desarrollo y ejecución del planeamiento, de los servicios mencionados en el apartado a).
2. La delimitación precisa del suelo urbano se contiene en los Planos de Ordenación.

artículo 239. Régimen urbanístico.

1. La aprobación de las Normas y del planeamiento de desarrollo más preciso para las distintas zonas del suelo urbano determina el deber de los propietarios de incorporarse al proceso urbanizador y edificatorio en los plazos y condiciones previstos por la legislación urbanística aplicable.
2. El desarrollo del suelo urbano se efectuará, en el caso de Unidades de Ejecución o de Planes Especiales delimitados, una vez formulados las figuras de planeamiento, gestión o ejecución necesarias, y, en el resto, mediante la aplicación directa de las determinaciones normativas contenidas en las Ordenanzas correspondientes a las distintas áreas en que se halla dividido el suelo urbano, de acuerdo con las demás disposiciones de estas Normas que puedan afectarle.

artículo 240. Deberes legales de la propiedad.

1. La ejecución efectiva de las Normas implicará el cumplimiento de los siguientes deberes legales:
 - a) Ceder de forma gratuita al Ayuntamiento de los terrenos destinados a equipamientos públicos en las Unidades de Ejecución delimitadas por las Normas, así como los terrenos para viario y espacios libres públicos.

- b) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización.
- c) Solicitar la licencia de edificación, previo el cumplimiento de los deberes urbanísticos correspondientes.
- d) Edificar los solares en el plazo fijado en la preceptiva licencia.
- e) Destinar los terrenos y construcciones el uso que en cada caso establezcan las presentes Normas.
- f) Mantener los terrenos y construcciones en las adecuadas condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.
- g) Cumplir las normas de aplicación an materia de protección del medioambiente y del patrimonio cultural.

artículo 241. Facultades urbanísticas de la propiedad.

1. El contenido urbanístico de la propiedad del suelo se concreta mediante la adquisición sucesiva de los siguientes derechos:
 - a) Derecho a urbanizar, consistente en dotar a un terreno de los servicios necesarios para contar con la condición de solar.
 - b) Derecho al aprovechamiento urbanístico, consiste en la atribución efectiva al propietario afectado por una actuación urbanística de los usos e intensidades establecidos por estas Normas para cada área del suelo urbano, o su equivalente económico en los términos fijados por la legislación vigente.
 - c) Derecho a edificar, consistente en materializar el aprovechamiento urbanístico correspondiente.
 - d) Derecho a la edificación, consistente en incorporar al patrimonio del propietario la edificación ejecutada y concluida con sujeción a la licencia urbanística otorgada, siempre que ésta sea conforme a la ordenación urbanística aplicable.

CAPITULO 2. CALIFICACION del SUELO

artículo 242. Calificación del suelo.

1. A los efectos de la calificación del suelo en diversos ámbitos homogéneos en cuanto a su uso pormenorizado y a las condiciones particulares de la edificación, las presentes Normas establecen ocho zonas, con sus correspondientes ordenanzas reguladoras de la edificación y uso del suelo.
2. Las zonas establecidas son las siguientes:
 - a) Manzana alineada.
 - b) Edificación Abierta.
 - c) Edificación Unifamiliar.
 - d) Actividades Productivas.
 - e) Espacios Libres.
 - f) Equipamientos.
 - g) Viario.
 - h) Infraestructuras.
3. Las zonas pueden dividirse en categorías en función de las intensidades del uso asignado a cada una de ellas.
4. La delimitación precisa de las distintas zonas y sus categorías se contiene en los Planos de Ordenación.

CAPITULO 3. GESTION del SUELO

artículo 243. Derecho al aprovechamiento urbanístico.

1. De acuerdo con la Ley de CANTABRIA 1/97, los propietarios del suelo tienen derecho al aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación sobre un terreno de su titularidad o a su equivalente económico en las condiciones fijadas por la legislación vigente en materia de suelo y valoraciones.
2. El cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización en los plazos establecidos por el planeamiento producirá la adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico.
3. En suelo urbano, la concreción del aprovechamiento urbanístico será la siguiente:
 - a) En actuaciones incluidas en Ambitos de Actuación: el aprovechamiento susceptible de apropiación será el resultante de aplicar el NOVENTA (90) por ciento del aprovechamiento tipo del área de reparto en que se encuentre el Ambito.
 - b) En actuaciones asistemáticas y no incluidas en Ambitos de Actuación: el aprovechamiento susceptible de apropiación será el resultante de aplicar el aprovechamiento tipo del área de reparto en que se encuentre o las Ordenanzas de aplicación sobre la parcela.

artículo 244. Aprovechamiento materializable sobre una parcela.

1. Para el cálculo del aprovechamiento materializable sobre una parcela se considera la totalidad de la superficie computable a efectos de edificabilidad según los criterios contenidos en las presentes Normas.

artículo 245. Ajustes del aprovechamiento urbanístico.

1. El balance entre los aprovechamientos susceptible de apropiación y materializable sobre una parcela dará lugar a la puesta en práctica de los mecanismos de transferencia y ajuste de aprovechamientos que se reseñan a continuación.
2. Cuando las unidades de aprovechamiento necesarias para efectuar el equilibrio entre el aprovechamiento materializable sobre una parcela y el aprovechamiento susceptible de apropiación atribuido por el planeamiento deban obtenerse de forma externa por presentar la parcela un balance deficitario de este último, el procedimiento deberá arbitrarse de la siguiente forma:
 - a) Las unidades de aprovechamiento deberán obtenerse dentro del área de reparto en que se encuentre incluido el Ambito de Actuación en el que se actúa.
 - b) La sustitución de la obtención de unidades de aprovechamiento

por una contraprestación económica podrá efectuarse cuando el Ayuntamiento así lo estime conveniente para la agilización del proceso de gestión urbanística del planeamiento y siempre que se haya articulado la creación del mecanismo de Transferencias de Aprovechamientos.

3. El importe económico de las unidades de aprovechamiento objeto de las cesiones y transferencias a que dará lugar la gestión de los Ambitos de Actuación se establecerá en función de los criterios de valoración establecidos en el Título III de la Ley 6/98, por aplicación de los valores básicos de repercusión del suelo de la ponencia de valores catastrales de acuerdo con las Normativa Técnica de Valoración Catastral.
4. En todo caso, aquellos terrenos cuyo aprovechamiento urbanístico se encontrase agotado por haberse producido ya la transferencia del mismo a otras ubicaciones serán objeto de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento, libres de cargas y de edificación y debidamente urbanizados.

artículo 246. Areas de reparto.

1. Con el fin de proceder al equitativo reparto de cargas y beneficios entre los titulares del suelo, las presentes Normas establecen la delimitación del suelo urbano en varias áreas de reparto, quedando excluidos de las mismas los terrenos destinados a sistemas generales.
2. El Area de Reparto Cero (**AR.0**) no se delimita expresamente como tal, y en su interior, a los efectos del reparto y equidistribución del aprovechamiento urbanístico, se considera que cada parcela o Ambito de Actuación constituye un área de reparto independiente.

artículo 247. Unidades de ejecución.

1. Las presentes Normas establecen la delimitación, dentro de los Ambitos de Actuación por ellas establecidos en suelo urbano, de unidades de ejecución y permiten la delimitación de otras en el resto del mismo.
2. El Ayuntamiento tiene la posibilidad de delimitar las unidades de ejecución cuya conveniencia y oportunidad considere para el mejor desarrollo de la gestión del planeamiento y siempre de acuerdo con los criterios contenidos en la legislación vigente en materia de suelo y de las condiciones establecidas con ese propósito en las presentes Normas.
3. A los efectos de la delimitación de unidades de ejecución en suelo urbano se considera la conveniencia y oportunidad de la misma cuando se trate de actuaciones sobre terrenos que

vayan a ser soportes de una edificabilidad superior a DOS MIL QUINIENTOS (2.500) metros cuadrados o cuando afecten a tres o más parcelas de distintos propietarios.

artículo 248. Edificación simultánea a la urbanización.

1. En el caso de suelo urbano que carezca de la urbanización consolidada y que no esté incluido en unidades de ejecución, los propietarios deberán garantizar y costear la realización de las obras de urbanización de forma simultánea a la de las de edificación, así como también procederán a la cesión obligatoria y gratuita de la urbanización al Ayuntamiento una vez ejecutada.
2. El compromiso de urbanizar alcanzará, de acuerdo con lo contenido en el artículo 40 del Reglamento de Gestión Urbanística, no sólo al frente o frentes del terreno sobre el que se pretenda construir sino a todas las infraestructuras necesarias para que puedan prestarse los servicios públicos necesarios, como son abastecimiento de aguas, saneamiento, alumbrado público y pavimentación de aceras y calzadas, hasta el punto de entronque con las redes generales y viarias que están en funcionamiento.
3. En el caso de que el Ayuntamiento así lo estime conveniente, podrá acceder a que ese entronque con las infraestructuras existentes se realice por parte del particular hasta una distancia máxima de CIEN (100) metros desde el terreno sobre el que se pretende actuar, siendo de parte del Ayuntamiento en este caso el resto del trazado de la conexión.
4. En todo caso, y según el tenor del artículo 40 del Reglamento de Gestión Urbanística, serán precisas las siguientes condiciones para permitir la autorización de la urbanización simultánea a la edificación:
 - a) En la solicitud de licencia, el titular interesado se comprometerá expresamente a la edificación y urbanización simultáneas.
 - b) El titular prestará fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación vigente, en cuantía suficiente para asegurar la ejecución de las obras de urbanización en la parte que le corresponda.
 - c) En la solicitud de licencia, el titular se comprometerá expresamente a la no utilización de la construcción en tanto no estén concluidas las obras de urbanización, así como a condicionar con ese compromiso las cesiones del derecho de propiedad o de uso que pudiera llavar a efecto sobre la edificación ejecutada.
5. El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la

edificación producirá la caducidad de la licencia en las condiciones del artículo 40 del RGU y la pérdida de la fianza depositada.

6. Así mismo, y de acuerdo con el artículo 14 de la Ley 6/98, los propietarios de terrenos de suelo urbano que carezcan de urbanización consolidada, esto es, aquellos que para su gestión requieren, por determinación de estas Normas, un proceso de delimitación de un ámbito de actuación y de aplicación de un sistema de actuación, deberán ceder de forma obligatoria y gratuita al Ayuntamiento el suelo correspondiente al DIEZ (10) por ciento del aprovechamiento correspondiente al ámbito de desarrollo en que se encuentren incluidos.

CAPITULO 4. ZONA de MANZANA ALINEADA

artículo 249. Ambito y tipología.

1. Se entiende por área de edificación en MANZANA aquella que comprende los terrenos destinados por las Normas Subsidiarias para la forma de configuración de la ciudad más tradicional, consistente en el ajuste de la edificación a los límites de las alineaciones exteriores a calles u otros espacios urbanos y con distintas formas de ocupación de las parcelas y de los espacios interiores del tejido urbano.
2. El ámbito de esta Ordenanza es el grafiado en los planos de Ordenación y Clasificación de Suelo con la letra **M** (Manzana), seguida de un número que identifica la categoría de la misma.
3. La tipología característica corresponde a la edificación entre medianerías.

artículo 250. Categorías.

1. La Ordenanza contempla las dos siguientes categorías en función de la intensidad en la ocupación del suelo y la forma de ordenar los espacios interiores de la manzana:
 - a) **Tradicional (M.1):** edificación entre medianerías en manzanas heredadas de un tejido histórico con poca dimensión de fondo, alineadas a calle o espacio público y posibilidad de adosarse al resto de los linderos.
 - b) **Cerrada (M.2):** edificación entre medianerías en manzanas consolidadas con dimensiones de fondo que permiten la creación de patios interiores de parcela al limitarse la edificación a la alineación exterior a calle o espacio público y a la alienación interior que define el espacio del patio.

artículo 251. Condiciones geométricas del sólido capaz.

1. El área de movimiento será la determinada para cada categoría por las siguientes acotaciones:
 - a) Tradicional: la totalidad de la parcela neta.
 - b) Cerrada: la parte de la parcela neta comprendida entre la alineación exterior de la manzana y una paralela a dicha alineación situada a DIECISEIS (16) metros de distancia, distancia que podrá ser modificada por las alineaciones que expresamente se grafíen en los planos de Ordenación y Clasificación de Suelo. En todo caso, siempre se respetará un espacio mínimo de CUATRO (4) metros medidos desde el eje de la manzana libres de todo tipo de edificación, salvo en plantas baja y bajo rasante.
2. Las alturas límite de la edificación, en número de plantas, serán las señaladas expresamente por las Normas Subsidiarias para cada frente de manzana, y tendrán el carácter de

máximo y de mínimo obligatorios.

artículo 252. Condiciones de parcela.

1. Las condiciones de parcela se determinan mediante el conjunto de parámetros que, con carácter vinculante, a continuación se expresan:

CONDICION	TRADICIONAL	CERRADA
frente mínimo	10 (m)	10 (m)
fondo mínimo	15 (m)	12,5 (m)
superficie mínima	–	–
fondo/frente máximo	5	5
círculo inscribible (diámetro)	5 (m)	10 (m)

artículo 253. Edificabilidad.

1. Será la resultante de multiplicar la superficie del área de movimiento por el número de plantas establecidas para cada categoría.

$\text{Edificabilidad} = \text{sup. área de movimiento (m}^2\text{)} \times \text{número de plantas}$

2. A los efectos del cálculo de la edificabilidad en parcelas en esquina u otras situaciones en que se asignasen distintas alturas en distintos frentes, éstas se subdividirán en tantas partes como la variación de alturas indique a partir de la bisectriz de los ángulos formados por las alineaciones con distinta altura, siendo la edificabilidad total la suma de la correspondiente a cada parte así calculada.
3. El cómputo de la edificabilidad de realizará en todo conforme a lo establecido en el artículo 89 de estas Normas.

artículo 254. Posición de la edificación.

1. La edificación se situará entre medianerías, ajustando su línea de edificación exterior a la definida por la alineación exterior a calle o espacio público.
2. En ausencia de alineación interior expresamente grafiada en los planos de Ordenación y Clasificación de Suelo, y sin perjuicio de las reglas de colindancia que fuesen de aplicación, la línea interior de edificación se situará:
 - a) Tradicional: libremente en el área de movimiento.
 - b) Cerrada: libremente en el área de movimiento sin exceder el fondo máximo edificable de DIECISEIS (16) metros.
3. Si las Normas señalan líneas de retranqueo o de alineación

interior las líneas interiores de edificación se ajustarán a dichas alineaciones.

4. La ocupación bajo rasante en parcela propia podrá llegar al CIENTO VEINTE (120) por ciento de la ocupación máxima permitida sobre rasante, debiendo respetarse los mismos retranqueos establecidos para la edificación sobre rasante.
5. Este aprovechamiento bajo rasante no podrá invadir terreno de uso público, ya sea existente o destinado a ello por estas Normas en virtud de cesiones obligatorias, salvo que con carácter excepcional se justifique la imposibilidad de cubrir las necesidades mínimas obligatorias de plazas de estacionamiento dentro de los límites fijados en el punto anterior o se acredite la necesidad de más espacio para poder ejecutar dichos estacionamientos con las debidas condiciones de seguridad, diseño y según las exigencias técnicas requeridas para su correcto dimensionado. Todo ello sin perjuicio de que algunos ámbitos de actuación puedan tener un tratamiento específico, señalado en su correspondiente ficha urbanística.

artículo 255. Forma de la edificación.

1. Las condiciones de forma de la edificación se determinan mediante los parámetros que, con carácter vinculante, a continuación se expresan:

CONDICION	TRADICIONAL	CERRADA
fondo edificable máximo	–	16 (m)
longitud máxima	–	100 (m)

artículo 256. Condiciones de los usos.

1. Es uso característico el **residencial**.
2. Son usos compatibles:
 - 1) productivo:
 - a.1. Industria–almacenaje en categoría 1 y situación primera.
 - a.2. Oficinas en despachos profesionales y situación primera y segunda.
 - a.3. Comercial en categorías 1 y 2 y situación primera.
 - 2) dotacional:
 - b.1. En edificio exclusivo o en planta baja.
3. Son usos prohibidos: los restantes.

CAPITULO 5. ZONA de EDIFICACION ABIERTA

artículo 257. Ambito y tipología.

1. Se entiende por área de edificación ABIERTA aquella que comprende los terrenos destinados por las Normas Subsidiarias para la forma de configuración de la ciudad a partir de la edificación de bloques y conjuntos edificatorios exentos en los que la parcela sobre la que se actúa presenta una superficie libre ajardinada de proporciones considerables.
2. El ámbito de esta Ordenanza es el grafiado en los planos de Ordenación y Clasificación de Suelo con la letra **A** (Abierta), seguida de un número que identifica la categoría de la misma.
3. La tipología característica corresponde a la edificación en bloque lineal.

artículo 258. Categorías.

1. La Ordenanza contempla las dos siguientes categorías en función de la intensidad en la ocupación del suelo:
 - a) **Intensiva (A.1)**: edificación en bloque lineal en altura con una mayor intensidad en la ocupación del suelo.
 - b) **Media (A.2)**: edificación en bloque lineal en altura con una intensidad media en la ocupación del suelo.

artículo 259. Condiciones geométricas del sólido capaz.

1. El área de movimiento será la determinada para ambas categorías por la totalidad de la parcela neta excepto los espacios correspondientes a las obligaciones derivadas de las reglas de colindancia, las separaciones entre edificios, las condiciones generales de posición de la edificación y otras servidumbres que pudiesen afectar a la parcela.
2. Las alturas de cornisa de la edificación, en número de plantas, serán, para cada categoría, las siguientes:
 - a) Intensiva: SEIS (6) máximo y CUATRO (4) mínimo.
 - b) Media: TRES (3) máximo y mínimo.

artículo 260. Condiciones de parcela.

1. Las condiciones de parcela se determinan mediante el conjunto de parámetros que, con carácter vinculante, a continuación se expresan:

CONDICION	INTENSIVA	MEDIA
frente mínimo	25 (m)	20 (m)
fondo mínimo	30 (m)	25 (m)

superficie mínima	900 (m2)	700 (m2)
superficie máxima	–	–
fondo máximo	–	–
fondo/frente máximo	–	–
círculo inscribible (diámetro)	25 (m)	20 (m)

artículo 261. Edificabilidad.

1. Será la resultante de multiplicar la superficie bruta de parcela por el coeficiente de edificabilidad establecido para cada categoría.

- a) Intensiva: **1,25** (m2/m2)
b) Media: **0,95** (m2/m2)

Edificabilidad = sup. bruta de parcela (m2) x coef. de edificabilidad

2. El cómputo de la edificabilidad de realizará en todo conforme a lo establecido en el artículo 89 de estas Normas.

artículo 262. Posición de la edificación.

1. La edificación se situará respetando los parámetros de ocupación sobre parcela neta en tanto por ciento (%) y de separación a linderos que a continuación se expresan:

CONDICION	INTENSIVA	MEDIA
ocupación máxima sobre rasante	40 %	30 %
separación a frente de parcela	H/2; 4 (m)	H/2; 4 (m)
separación a linderos mínima	2H/3; 6 (m)	2H/3; 6 (m)
separación mínima entre edificios	H1+H2/2; 12 (m)	H1+H2/2; 9 (m)

2. La distancia indicada tras el punto y coma expresa la distancia mínima a respetar en el caso de que H/2 ó 2H/3 ó H1+H2/2 (semisuma de las alturas) fueran menores, siendo H, H1 y H2 las alturas de cornisa de la edificación.

3. La ocupación bajo rasante en parcela propia podrá llegar al CIENTO VEINTE (120) por ciento de la ocupación máxima permitida sobre rasante, debiendo respetarse los mismos retranqueos establecidos para la edificación sobre rasante.

4. Este aprovechamiento bajo rasante no podrá invadir terreno de uso público, ya sea existente o destinado a ello por estas Normas en virtud de cesiones obligatorias, salvo que con carácter excepcional se justifique la imposibilidad de cubrir las necesidades mínimas obligatorias de plazas de estacionamiento dentro de los límites fijados en el punto anterior o se acredite la necesidad de más espacio para poder ejecutar dichos estacionamientos con las debidas condiciones de seguridad, diseño y según las exigencias técnicas requeridas para su correcto dimensionado. Todo ello sin perjuicio de que algunos ámbitos de actuación puedan tener un tratamiento específico, señalado en su correspondiente ficha urbanística.
5. La medición de la separación entre edificios se efectuará de acuerdo con lo establecido en el artículo 75 de estas Normas.

artículo 263. Forma de la edificación.

1. Las condiciones de forma de la edificación se determinan mediante los parámetros que, con carácter vinculante, a continuación se expresan:

CONDICION	INTENSIVA	MEDIA
fondo edificable máximo	25 (m)	25 (m)
longitud máxima	50 (m)	50 (m)

artículo 264. Estudios de Detalle.

1. En aquellos casos en que se den situaciones preexistentes con edificación consolidada no calificable como fuera de ordenación ni como fuera de ordenanza, y que impidan el cumplimiento de alguno de los parámetros generales de parcela, se permitirá adecuar los mismos a través de un Estudio de Detalle.
2. La edificación podrá adosarse al lindero lateral en condición de medianera siempre que se dé una situación preexistente de medianería mediante la redacción y aprobación de un Estudio de Detalle que abarque las parcelas afectadas y que justifique la conveniencia e idoneidad de la solución adoptada, debiendo registrarse en escritura pública la condición de mancomunidad de la medianera.

artículo 265. Condiciones de los usos.

6. Es uso característico el **residencial**.
7. Son usos compatibles:
- 1) productivo:
- a.1. Industria–almacenaje en categoría 1 y situación primera.
- a.2. Oficinas en despachos profesionales y situación primera y

segunda.

- a.3. Comercial en categoría 1 y 2 y situación primera y segunda.
- 2) dotacional:
 - b.1. En edificio exclusivo o en planta baja.
- 3) infraestructuras de dotación.
- 4. Son usos prohibidos: los restantes.

CAPITULO 6. ZONA de EDIFICACION UNIFAMILIAR

artículo 266. Ambito y tipología.

1. Se entiende por área de edificación UNIFAMILIAR aquella que comprende los terrenos destinados por las Normas Subsidiarias para la construcción de edificios de uso unifamiliar sobre parcelas privativas.
2. El ámbito de esta Ordenanza es el grafiado en los planos de Ordenación y Clasificación de Suelo con la letra **U** (Unifamiliar), seguida de un número que identifica la categoría de la misma.
3. La tipología característica corresponde a la edificación unifamiliar en hilera, pareada o aislada.

artículo 267. Categorías.

1. La Ordenanza contempla las tres siguientes categorías en función de la intensidad en la ocupación del suelo:
 - a) **Intensiva, tipo 1 (U.1):** edificación en hilera, aislada o pareada en parcelas de tamaño pequeño con alta densidad de ocupación.
 - b) **Media, tipo 2 (U.2):** edificación en hilera, aislada o pareada en parcelas de tamaño medio o grande, con baja densidad de ocupación.
 - 3) **De protección oficial, tipo 3 (U.3):** edificación en hilera, aislada o pareada en parcelas de pequeño tamaño con alta densidad de ocupación y con destino al sometimiento de la promoción al régimen de viviendas de protección oficial.

artículo 268. Condiciones geométricas del sólido capaz.

1. El área de movimiento será la determinada para todas las categorías por la totalidad de la parcela neta excepto los espacios correspondientes a las obligaciones derivadas de las reglas de colindancia, las separaciones entre edificios, las condiciones generales de posición de la edificación y otras servidumbres que pudiesen afectar a la parcela.
2. Las alturas de cornisa de la edificación, en número de plantas, serán, para cada categoría, las siguientes:
 - a) Intensiva: DOS (2) plantas.
 - b) Media: DOS (2) plantas.
 - 3) De VPO: DOS (2) plantas.

artículo 269. Condiciones de parcela.

1. Las condiciones de parcela se determinan mediante el conjunto de parámetros que, con carácter vinculante, a continuación se expresan:

CONDICION	INTENSIVA	MEDIA	de VPO
-----------	-----------	-------	--------

frente mínimo	15 (m)	15 (m)	6 (m)
fondo mínimo	20 (m)	20 (m)	15 (m)
círculo inscribible (diámetro)	15 (m)	15 (m)	6 (m)
superficie mínima por vivienda	200 (m ²)	300 (m ²)	100 (m ²)

2. Se entiende como superficie mínima por vivienda la superficie de parcela total necesaria para que, una vez descontados los terrenos de cesión para viales y espacios libres públicos, sea adjudicada a cada vivienda que vaya a construirse, con independencia del régimen de propiedad que vaya a ser establecido sobre la finca. Esta superficie mínima será también la exigible a efectos de segregación.
3. Los parámetros relativos a las dimensiones longitudinales de la parcela en cuanto a frente y fondo mínimos podrán ser susceptibles de modificación para ajustar a situaciones específicas previa redacción y aprobación de un Estudio de Detalle para la finca afectada, y serán siempre exigibles a efectos de la parcela mínima para segregaciones.

artículo 270. Edificabilidad.

1. Será la resultante de multiplicar la superficie bruta de parcela por el coeficiente de edificabilidad establecido para cada categoría.
 - a) Intensiva: **0,70** (m²/m²)
 - b) Media: **0,50** (m²/m²)
 - 3) De VPO: **0,70** (m²/m²)

$$\text{Edificabilidad} = \text{sup. bruta de parcela (m}^2\text{)} \times \text{coef. de edificabilidad}$$

2. El cómputo de la edificabilidad de realizará en todo conforme a lo establecido en el artículo 89 de estas Normas.

artículo 271. Posición de la edificación.

1. La edificación se situará respetando los parámetros de ocupación en tanto por ciento (%) y de separación a linderos que a continuación se expresan:

CONDICION	INTENSIVA	MEDIA	de VPO
ocupación máxima sobre rasante	50 %	30 %	50 %
separación a frente de parcela	5 (m)	5 (m)	3 (m)
separación a linderos mínima	2H/3; 4 (m)	2H/3; 4 (m)	2H/3; 4 (m)
separación mínima entre edificios	6 (m)	6 (m)	6 (m)

2. La distancia indicada tras el punto y coma expresa la distancia mínima a respetar en el caso de que $2H/3$ fuera menor, siendo H la altura de cornisa de la edificación.
3. Estará permitida la situación en medianería de la edificación en el caso expreso de viviendas en hilera, en cuyo caso, la separación entre edificios se reducirá a cero (0) metros, al igual que en el caso de viviendas pareadas.
4. La ocupación máxima en plantas bajo rasante será un VEINTE (20) por ciento más de la correspondiente a la ocupación máxima sobre rasante, debiendo situarse la totalidad de la edificación sobre rasante dentro del perímetro de la planta bajo rasante. En todo caso, la edificación bajo rasante deberá cumplir las distancias de separación a linderos y a frente de parcela establecidas en el punto 1 de este artículo.
5. La medición de la separación entre edificios se efectuará de acuerdo con lo establecido en el artículo 75 de estas Normas.

artículo 272. Estudios de Detalle.

1. En aquellos casos en que se den situaciones preexistentes con edificación consolidada no calificable como fuera de ordenación ni como fuera de ordenanza y que impidan el cumplimiento de alguno de los parámetros generales de parcela, se permitirá adecuar los mismos a través de un Estudio de Detalle.
2. La edificación podrá adosarse al lindero lateral en condición de medianera siempre que se dé una situación preexistente de medianería mediante la redacción y aprobación de un Estudio de Detalle que abarque las parcelas afectadas y que justifique la conveniencia e idoneidad de la solución adoptada, debiendo registrarse en escritura pública la condición de mancomunidad de la medianera.
1. La tipología de vivienda colectiva será posible dentro de esta ordenanza específica, aceptándose la existencia de viviendas superpuestas mediante la redacción y aprobación de un Estudio de Detalle que recoja dicha circunstancia y cumpliendo, en todo caso, la totalidad de los parámetros de aplicación, tanto en cuanto a edificabilidad, como en número de viviendas, forma de la edificación y demás condiciones del presente capítulo. En este caso, la dotación de plazas de estacionamiento obligatorio para las viviendas deberá verificarse en planta bajo rasante.

artículo 273. Otros condicionantes.

1. La dotación de plazas de estacionamiento obligatorio para las viviendas podrá efectuarse de forma comunitaria al objeto de

reducir el número accesos.

2. La superficie de parcela libre resultante de la ocupación de las edificaciones deberá poder ajardinarse al menos en el OCHENTA (80) por ciento de la misma, siendo obligatoria, en actuaciones de nueva planta, la plantación de especies arbóreas en número mínimo de UN (1) ejemplar por cada CINCUENTA (50) metros cuadrados de espacio libre de parcela.
3. Los espacios libres mancomunados no podrán cubrirse independientemente de su uso y destino, y tendrán unas dimensiones que permitan la inscripción de un círculo de diámetro no inferior a QUINCE (15) metros.
2. En el caso de que se implante un edificio de uso hotelero o de residencia comunitaria en esta zona, y sólo para esos usos concretos, se permitirá un aumento de una planta en la altura de cornisa de la edificación, fijándose esa altura máxima en TRES (3) plantas.

artículo 274. Condiciones de los usos.

1. Es uso característico el **residencial** de vivienda.
2. Son usos compatibles:
 - 1) residencial:
 - a.1. Residencia comunitaria y establecimiento hotelero en parcela independiente.
 - 2) productivo:
 - b.1. Oficinas en situación segunda y despachos profesionales.
 - b.2. Comercial en categorías 1 y 2 y situación segunda.
 - 3) dotacional:
 - d.1. En edificio exclusivo y parcela independiente.
 - 4) infraestructuras de dotación.
3. Son usos prohibidos: los restantes.

CAPITULO 7. ZONA de ACTIVIDADES PRODUCTIVAS

artículo 275. Ambito y tipología.

1. Se entiende por zona de ACTIVIDADES PRODUCTIVAS aquella que comprende los terrenos destinados por las Normas Subsidiarias para la construcción de edificios dedicados a albergar todo tipo actividades económicas, desde las más tradicionales a las más especializadas.
2. El ámbito de esta Ordenanza es el grafiado en los planos de Ordenación y Clasificación de Suelo con la letra **P** (Productiva), seguida de un número que identifica la categoría de la misma.
3. La tipología característica corresponde a la edificación en edificio aislado.

artículo 276. Categorías.

1. La Ordenanza contempla las dos siguientes categorías en función de la intensidad en la ocupación del suelo:
 - a) **Intensiva (P.1):** zona industrial exclusiva con parcelas de tamaño medio o grande.
 - b) **Media (P.2):** zona de edificación industrial dispersa en los núcleos urbanos.
 - c) **En polígono (P.3):** zona industrial con parcelas de tamaño medio contenidas dentro del Polígono Industrial de Guarnizo.

artículo 277. Condiciones geométricas del sólido capaz.

1. El área de movimiento será la determinada para todas las categorías por la totalidad de la parcela neta excepto los espacios correspondientes a las obligaciones derivadas de las reglas de colindancia, las separaciones entre edificios, las condiciones generales de posición de la edificación y otras servidumbres que pudiesen afectar a la parcela.
2. Las alturas de cornisa de la edificación, en número de plantas y altura máxima en metros, serán, para cada categoría, las siguientes:
 - a) Intensiva: TRES (3) plantas, y 10 (m) a la cornisa.
 - b) Media: TRES (3) plantas, y 8 (m) a la cornisa.
 - c) En polígono: según Ordenanzas Reguladoras del Polígono de Guarnizo.
1. No será posible sobrepasar en ningún caso la altura a la cornisa, excepto que se trate de una edificación con una sola planta sobre rasante destinada a una actividad productiva cuya naturaleza exija una altura superior, en cuyo caso, previa justificación de este extremo en el proyecto, y con informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales, será aplicable la altura requerida.

2. Se entiende como Ordenanzas Regulatoras del Polígono de Guarnizo la normativa que hasta ahora ha venido aplicándose en el mismo, derivada de la Ordenanzas redactadas en su día por el Instituto Nacional de Urbanización del Ministerio de la Vivienda. En todo caso, deberán cumplirse las normas concurrentes más de más reciente aprobación en aquellos aspectos en que estas Ordenanzas hayan quedado desfasadas.

artículo 278. Condiciones de parcela.

1. Las condiciones de parcela se determinan mediante el conjunto de parámetros que, con carácter vinculante, a continuación se expresan:

CONDICION	INTENSIVA	MEDIA	EN POLIGONO
frente mínimo	5 (m)	10 (m)	según ORP
fondo mínimo	20 (m)	–	–
círculo inscribible (diámetro)	5 (m)	–	–
superficie mínima (total)	200 (m ²)	400 (m ²)	según ORP

artículo 279. Edificabilidad.

1. Será la resultante de multiplicar la superficie neta de parcela por el coeficiente de edificabilidad establecido para cada categoría.
- a) Intensiva: **6** (m³/m²)
 b) Media: **5** (m³/m²)
 c) En polígono: según ORP

$$\text{Edificabilidad} = \text{sup. neta de parcela (m}^2\text{)} \times \text{coef. de edificabilidad}$$

2. El cómputo de la edificabilidad de realizará en todo conforme a lo establecido en el artículo 89 de estas Normas y, en este caso en que la edificabilidad se expresa en volumen, dicho volumen hace referencia a la capacidad real de la edificación.

artículo 280. Posición de la edificación.

1. La edificación se situará respetando los parámetros de ocupación en tanto por ciento (%) y de separación a linderos que a continuación se expresan:

CONDICION	INTENSIVA	MEDIA	EN POLIGONO
ocupación máxima	50 %	60 %	según ORP
separación a frente de	10 (m)	5 (m)	según ORP

parcela

separación a linderos
mínima

$2H/3$; 5 (m)

$2H/3$; 5
(m)

según ORP

2. La distancia indicada tras el punto y coma expresa la distancia mínima a respetar en el caso de que $2H/3$ fuera menor, siendo H la altura de cornisa de la edificación.

artículo 281. Condiciones de los usos.

1. Es uso característico el **productivo**.
2. Son usos compatibles:
 - 1) dotacional:
 - a.1. En edificio exclusivo.
 - 2) residencial:
 - b.1. establecimiento hotelero en parcela independiente.
 - 3) usos al servicio del automóvil.
 - 4) infraestructuras de dotación.
3. Son usos prohibidos: los restantes.

CAPITULO 8. ZONA DOTACIONAL

artículo 282. Ambito y tipología.

1. Se entiende por zona DOTACIONAL aquella que comprende los terrenos destinados por las Normas Subsidiarias para la construcción de edificios dedicados a albergar todo tipo actividades comprendidas dentro de los usos que estas Normas recogen con ese carácter de equipamiento.
2. El ámbito de esta Ordenanza es el grafiado en los planos de Ordenación y Clasificación de Suelo con la letra **D** (Dotacional), seguida de otra letra que identifica el tipo de dotación de entre las categorías que se reseñan en el artículo siguiente y una cifra que la numera.
3. La tipología característica corresponde a la edificación en edificio aislado.

artículo 283. Categorías.

1. A los efectos de la determinación de las condiciones de la edificación para cada uso se establecen las siguientes categorías de zonas dotacionales en función de su uso característico:
 - a) **Deportivo (DD)**: incluye aquellos espacios calificados como Zona Dotacional que se destinen a la práctica del deporte ya sea al aire libre o en recintos cubiertos y todos sus espacios anexos.
 - b) **Educativo (DE)**: incluye aquellos espacios calificados como Zona Dotacional que se destinen a la instalación de edificios cuyo destino sean las actividades docentes en cualquiera de los ciclos establecidos por la legislación vigente en materia educativa y todos sus espacios anexos.
 - c) **Servicios de Interés Público y Social (DP)**: incluye aquellos espacios calificados como Zona Dotacional que se destinen a la implantación de cualquiera de los siguientes usos así como todos sus espacios anexos:
 - c.1. Sanitario.
 - c.2. Asistencial.
 - c.3. Cultural.
 - c.4. Social.
 - c.5. Servicios.
 - c.6. Administración.
 - d) **Religiosos (DR)**: incluye aquellos espacios calificados como Zona Dotacional que se destinen a soporte de edificación vinculada a la práctica de la religión, residencia de religiosos y todos sus espacios anexos.
 - e) **Especiales (DS)**: incluye aquellos espacios calificados como Zona Dotacional que se destinen a instalación públicas no pertenecientes a otros usos como cementerios o cocheras, y todos sus espacios anexos.

- f) **Sin determinar (DX):** incluye aquellos espacios calificados como Zona Dotacional cuyo uso característico no se define en estas Normas y que serán concretados en un momento posterior por el Ayuntamiento en función de sus necesidades y requerimientos.

artículo 284. Condiciones geométricas del sólido capaz.

1. El área de movimiento será la determinada para todas las categorías por la totalidad de la parcela neta excepto los espacios correspondientes a las obligaciones derivadas de las reglas de colindancia, las separaciones entre edificios, las condiciones generales de posición de la edificación y otras servidumbres que pudiesen afectar a la parcela.
2. Las alturas límite de la edificación, en número de plantas, serán, para cada categoría, las siguientes:

artículo 285. Edificabilidad.

1. Será la resultante de multiplicar la superficie neta de parcela por el coeficiente de edificabilidad establecido para cada categoría.

$$\text{Edificabilidad} = \text{sup. neta de parcela (m}^2\text{)} \times \text{coef. de edificabilidad}$$

2. En todo caso, se admite la edificabilidad materializada en parcelas calificadas como zona Dotacional, pudiéndose aumentar en un VEINTE (20) por ciento dicha edificabilidad existente, porcentaje que llegará hasta el TREINTA y CINCO (35) por ciento en el caso de un uso público.
3. El cómputo de la edificabilidad de realizará en todo conforme a lo establecido en el artículo 89 de estas Normas.

artículo 286. Posición de la edificación.

1. La posición de la edificación sobre la parcela es libre siempre que no se de la aparición de nuevas medianerías al descubierto, ni que las existentes queden sin cubrir.
 2. Cuando la clasificación de las parcelas colindantes como suelo apto para urbanizar o como suelo no urbanizable, o su calificación en una Ordenanza que dé como resultado edificaciones aisladas, la edificación deberá separarse de sus linderos una distancia superior a la MITAD (1/2) de su altura, con un mínimo de CUATRO (4) metros, y un mínimo de CINCO (5) metros si se trata del frente de parcela.
1. Las dotaciones públicas de uso educativo o de interés público y social que, por razones debidamente justificadas de capacidad y

uso, y previos los informes técnicos y jurídicos municipales preceptivos de carácter favorable, podrán reducir las distancias mínimas a colindantes al régimen de distancias prevenido en el Código Civil.

artículo 287. Dotacional Deportivo.

1. Los parámetros de aplicación son los siguientes:
 - a) Edificabilidad: se considera un coeficiente sobre parcela neta de CERO con SETENTA y CINCO (0.75) metros cuadrados por metro cuadrado para el caso de instalaciones cubiertas y de CERO con DIEZ (0.10) metros cuadrados para instalaciones al aire libre.
 - b) Altura máxima: DOS (2) plantas, y DOCE y MEDIO (12.50) metros de altura de coronación.
 - c) Ocupación: SETENTA y CINCO (75) por ciento de parcela neta.
2. Se asegurará una dotación mínima de plazas de estacionamiento de UNA (1) plaza por cada DOSCIENTOS (200) metros cuadrados de parcela neta.
3. La parcela que quede libre de edificación y del cumplimiento de la dotación de plazas de estacionamiento se ajardinará en su totalidad, garantizándose una plantación de especies arbóreas de UN (1) árbol por cada DOSCIENTOS (200) metros cuadrados de parcela neta.

artículo 288. Dotacional Educativo.

1. Los parámetros de aplicación son los siguientes:
 - a) Edificabilidad: se considera un coeficiente sobre parcela neta de CERO con SETENTA y CINCO (0.75) metros cuadrados por metro cuadrado.
 - b) Altura máxima: TRES (3) plantas, y DIEZ y MEDIO (10.50) metros de altura de cornisa.
 - c) Ocupación: SETENTA y CINCO (75) por ciento de parcela neta.
2. Se asegurará una dotación mínima de plazas de estacionamiento de UNA (1) plaza por cada DOSCIENTOS (200) metros cuadrados de parcela neta.
3. La parcela que quede libre de edificación y del cumplimiento de la dotación de plazas de estacionamiento se ajardinará en su totalidad, garantizándose una plantación de especies arbóreas de UN (1) árbol por cada DOSCIENTOS (200) metros cuadrados de parcela neta.

artículo 289. Dotacional de Servicios de Interés Público y Social.

1. Los parámetros de aplicación son los siguientes:
 - a) Edificabilidad: se considera un coeficiente sobre parcela neta de UN (1) metro cuadrados por metro cuadrado.
 - b) Altura máxima: TRES (3) plantas, y DIEZ y MEDIO (10.50) metros de altura de cornisa.
 - c) Ocupación: CUARENTA (40) por ciento de parcela neta.
2. Se asegurará una dotación mínima de plazas de estacionamiento de UNA (1) plaza por cada CIEN (100) metros cuadrados de parcela neta.
3. La parcela que quede libre de edificación y del cumplimiento de la dotación de plazas de estacionamiento se ajardinará en su totalidad, garantizándose una plantación de especies arbóreas de UN (1) árbol por cada DOSCIENTOS (200) metros cuadrados de parcela neta.

artículo 290. Dotacional Religioso.

1. Los parámetros de aplicación son los siguientes:
 - a) Edificabilidad: se considera un coeficiente sobre parcela neta de UN (1) metro cuadrados por metro cuadrado.
 - b) Altura máxima: TRES (3) plantas, DIEZ y MEDIO (10.50) metros de altura de cornisa para edificios de residencia de religiosos, y QUINCE (15) metros de altura de coronación para edificios de culto.
 - c) Ocupación: CINCUENTA (50) por ciento de parcela neta.
2. Se asegurará una dotación mínima de plazas de estacionamiento de UNA (1) plaza por cada DOSCIENTOS (200) metros cuadrados de parcela neta.
3. La parcela que quede libre de edificación y del cumplimiento de la dotación de plazas de estacionamiento se ajardinará en su totalidad, garantizándose una plantación de especies arbóreas de UN (1) árbol por cada DOSCIENTOS (200) metros cuadrados de parcela neta.

artículo 291. Dotacional Especial.

1. Los parámetros de aplicación son los establecidos por la reglamentación sectorial específica, si la hubiera, o los mínimos que a continuación se expresan:
 - a) Edificabilidad: se considera un coeficiente sobre parcela neta de UN (1) metro cuadrados por metro cuadrado.
2. Se asegurará una dotación mínima de plazas de estacionamiento de UNA (1) plaza por cada DOSCIENTOS (200) metros cuadrados de parcela neta.

3. La parcela que quede libre de edificación y del cumplimiento de la dotación de plazas de estacionamiento se ajardinará en su totalidad, garantizándose una plantación de especies arbóreas de UN (1) árbol por cada DOSCIENTOS (200) metros cuadrados de parcela neta.

artículo 292. Dotacional sin determinar.

1. Los parámetros de aplicación serán los establecidos por la reglamentación sectorial específica, si la hubiera, o los mínimos que a continuación se expresan:
 - a) Edificabilidad: se considera un coeficiente sobre parcela neta de UN (1) metro cuadrados por metro cuadrado.
2. Se asegurará una dotación mínima de plazas de estacionamiento de UNA (1) plaza por cada DOSCIENTOS (200) metros cuadrados de parcela neta.
3. La parcela que quede libre de edificación y del cumplimiento de la dotación de plazas de estacionamiento se ajardinará en su totalidad, garantizándose una plantación de especies arbóreas de UN (1) árbol por cada DOSCIENTOS (200) metros cuadrados de parcela neta.

artículo 293. Condiciones de los usos.

1. En esta ordenanza es el uso característico el **dotacional**, con el uso pormenorizado que en cada Plano de Calificación de Suelo se otorgue a cada ámbito.
2. Son usos compatibles:
 - 1) dotacional:
 - a.1. Cualquier otro uso dotacional que no interfiera con el característico.
 - b) residencial:
 - b.1. Vivienda de quien guarde las instalaciones dotacionales.
3. Son usos prohibidos: los restantes.

CAPITULO 9. ZONA de ESPACIOS LIBRES

artículo 294. **Ambito y tipología.**

1. Se entiende por zona de ESPACIOS LIBRES aquella que comprende los terrenos destinados al ocio, juegos, parques y jardines, espacios peatonales de tránsito y estancia, y, en general, áreas de esparcimiento público o privado, así como zonas ajardinadas en ámbitos libres de edificación.
2. El ámbito de esta Ordenanza es el grafiado en los planos de Ordenación y Clasificación de Suelo con las letras **EL** (Espacios Libres), seguidas de otra letra que identifica el tipo de uso del espacio libre entre las categorías que se reseñan en el artículo siguiente.

artículo 295. **Categorías.**

1. A los efectos de la determinación de las condiciones de la edificación para cada uso se establecen las siguientes categorías de zonas espacios libres en función de su uso característico:
 - a) **Parques y jardines (ELJ)**: espacios verdes públicos forestados y ajardinados cuyo destino es el ocio y esparcimiento de la población con posibilidad de integrar actividades deportivas al aire libre y pequeños equipamientos de carácter cultural.
 - b) **Espacio libre interior (ELI)**: espacios libres públicos situados en el interior de manzanas edificadas vinculados a un uso deportivo y de ocio al aire libre, así como al ajardinamiento y la estancia de personas.
 - c) **Espacio libre anexo a viario (ELV)**: espacios libres públicos que apoyan la definición ambiental y ornamental del viario.
 - d) **Espacio libre privado (ELP)**: espacios expresamente así definidos por las presentes Normas.
 - e) **Marisma (ELM)**: zonas de marismas así definidas y recogidas por las presentes Normas en orden a su protección y recuperación ambiental.

artículo 296. **Condiciones del estacionamiento bajo rasante.**

1. Se autorizará el estacionamiento bajo rasante en parques y jardines (ELP) y en los espacios libres interiores (ELI) y privados (ELP) en la totalidad de la superficie del mismo, siempre que se garanticen las siguientes condiciones:
 - a) Se mantendrá o restituirá el arbolado existente.
 - b) Se ajardinará al menos el SESENTA (60) por ciento de la superficie del espacio libre sobre el estacionamiento.

artículo 297. **Condiciones del estacionamiento sobre rasante.**

1. Se autorizará el estacionamiento sobre rasante en parques y jardines (ELP) y en los espacios libres interiores (ELI) y privados (ELP) en una superficie no superior al VEINTE (20) por

ciento de la superficie total del espacio libre, y siempre que la ejecución de dicho estacionamiento se vea acompañada por el ajardinamiento de una superficie igual a la del CINCUENTA (50) por ciento de la ocupada por las plazas y por la plantación de UN (1) árbol por cada dos plazas.

artículo 298. Condiciones de los usos y de la edificación.

1. Serán usos compatibles los siguientes:
 - a) Cultural, en edificaciones de pequeño tamaño y según las condiciones del apartado siguiente.
 - b) Deportivo, en instalaciones al aire libre no cubiertas.
2. Sólo se permitirá, en parques y jardines (ELP) y en los espacios libres interiores (ELI) la construcción de pequeñas instalaciones vinculadas al uso deportivo (vestuarios) o cultural y siempre que su superficie construida total no exceda de CINCUENTA (50) metros cuadrados en el caso deportivo y de CIEN (100) metros cuadrados en el caso cultural, y su altura de coronación no supere los TRES y MEDIO (3.5) metros.

CAPITULO 10. ZONA de VIARIO

artículo 299. **Ambito y tipología.**

1. Se entiende por zona de VIARIO aquella que comprende los terrenos destinados al tráfico de vehículos y de peatones y al estacionamiento en superficie.
2. El ámbito de esta Ordenanza es el grafiado en los planos de Ordenación y Clasificación de Suelo comprendido entre alineaciones exteriores de manzana, así como el que, en desarrollo de las Normas, se delimite como tal.

artículo 300. **Categorías.**

1. A los efectos de la determinación de las condiciones para cada uso se establecen las siguientes categorías de zonas de viario en función de sus características:
 - a) **Autopistas, autovías y carreteras nacionales y comarcales.**
 - b) **Viario rodado:** incluye los espacios en que se diferencian claramente los ámbitos destinados exclusivamente al tráfico rodado de los destinados al uso peatonal, sin permitirse la interferencia entre ambas.
 - c) **Viario compartido:** incluye los espacios en los que se favorece el tráfico peatonal en toda la sección viaria.
 - d) **Estacionamiento:** incluye los espacios destinados al estacionamiento de vehículos en superficie vinculado al viario público o privado.

artículo 301. **Autopistas, autovías y carreteras nacionales y comarcales.**

1. Los instrumentos de regulación básica para los elementos del viario de carácter supramunicipal, esto es, de autopistas, autovías y carreteras nacionales y comarcales, será las leyes sectoriales de aplicación, a saber, la Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras del Estado, el Real Decreto 1812/94, de 2 de setiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras, y la Ley 5/1996, de 17 de diciembre, de Carreteras de CANTABRIA.

artículo 302. **Viario rodado.**

1. El viario público deberá cumplir las condiciones sectoriales que le sean de aplicación y, en su defecto, las siguientes:
 - a) Anchura de cada carril de circulación TRES (3) metros como mínimo y TRES y MEDIO (3.5) metros como máximo.
 - b) Pendiente longitudinal máxima: DIEZ (10) por ciento con carácter general. permitiéndose el QUINCE (15) por ciento, con carácter excepcional y por casusa debidamente justificada, en tramos de longitud máxima de CINCUENTA (50) metros.
 - c) Anchura mínima de las bandas de estacionamiento, si las hubiera:
 - c.1. En batería, CUATROCIENTOS CINCUENTA (450) centímetros.

- c.2. En línea, DOSCIENTOS VEINTICINCO (225) centímetros.
- d) Ancho mínimo de acera, si la hubiera, o de espacio entre calzada y límite del espacio viario, CIENTO SETENTA y CINCO (175) centímetros.
2. En las secciones viarias en que la distancia entre el borde la calzada y el límite del espacio viario sea superior a DOSCIENTOS CINCUENTA (250) centímetros, si no hubiera banda de estacionamiento, y a CUATROCIENTOS CINCUENTA (450) centímetros si sí hubiera banda de estacionamiento, será preceptiva la plantación de arbolado ornamental en alineación con una separación adecuada para cada tipo de especie.
 3. La pavimentación de los espacios de tránsito peatonal será obligatoria en toda su superficie, a excepción de las posibles zonas ajardinadas o arboladas.
 4. Los accesos rodados a las parcelas se verificarán mediante rebajes de acera con una anchura máxima de TRES y MEDIO (3,5) metros.
 5. En el diseño de aceras se suprimirá todo tipo de elemento que pueda constituir una barrera arquitectónica para su uso por personas con minusvalías.
 6. La apertura de nuevo viario en proyectos de urbanización se adaptará a alguna de las secciones tipo que estas Normas establecen.

artículo 303. Viario privado.

1. Se incluye en esta categoría el viario que da servicio de acceso a los edificios dentro de las parcelas.
2. Los accesos rodados a los edificios mantendrán una sección mínima constante con una anchura de TRES (3,0) metros para una sola dirección y de CINCO (5,0) metros para dos direcciones, con las pendientes máximas que se establecen en el artículo anterior.
3. El tráfico peatonal de acceso a los edificios se verificará de forma independiente a la del viario rodado con una anchura mínima de CIENTO SETENTA y CINCO (175) centímetros, ya sea como acera o como otro tipo de solución de recorrido.

artículo 304. Viario compartido.

1. En las zonas de viario de uso compartido rodado-peatonal se dará prioridad al uso peatonal y al tratamiento y pavimentación acorde con este uso prioritario, debiendo incorporarse en su sección transversal elementos de diseño o mobiliario urbano

que impidan velocidades superiores a VEINTE (20) kilómetros por hora, permitiendo, en todo caso, el tráfico de vehículos de emergencia (policía, bomberos, ambulancias...) o de limpieza.

artículo 305. Estacionamiento.

1. Las dimensiones de las plazas de estacionamiento incorporadas al viario tendrán las siguientes limitaciones mínimas a los efectos del cómputo de la capacidad del mismo:
 - a) **Batería:** cada plaza tendrá, al menos, DOSCIENTOS VEINTICINCO por CUATROCIENTOS CINCUENTA (225x450) centímetros.
 - b) **En línea:** cada plaza tendrá, al menos, DOSCIENTOS VEINTICINCO por QUINIENTOS (225x500) centímetros.

artículo 306. Secciones de viario municipal.

1. Las secciones viarias tipo que gráficamente se recogen en la figura que acompaña al artículo 188 de las presentes Normas serán de aplicación con carácter vinculante los supuestos en él establecidos, a saber, en cuanto a mínimos en los proyectos de urbanización que supongan la apertura de nuevo viario público y en la ampliación de las vías urbanas que puedan llevarse a cabo en desarrollo de las necesidades municipales de vialidad y mejora de las comunicaciones interiores en el término municipal.
2. En aquellos casos en que las secciones de calle actuales no se acomoden a las secciones tipo, se considera como sección de viario municipal, a efectos de la determinación de las alineaciones exteriores, la sección actualmente existente.

CAPITULO 11. ZONA de INFRAESTRUCTURAS

artículo 307. Ambito.

1. Se entiende por zona de INFRAESTRUCTURAS aquella que comprende los terrenos soporte de las instalaciones y edificaciones vinculadas al uso de infraestructuras territoriales.
2. El ámbito de esta Ordenanza es el grafiado en los planos de Ordenación y Clasificación de Suelo con la letra **I** (Infraestructuras), seguida de otra letra que identifica el tipo de uso de la infraestructura entre las categorías que se reseñan en el artículo siguiente.

artículo 308. Categorías.

1. A los efectos de la determinación de las condiciones para cada uso se establecen las siguientes categorías de infraestructuras en función de su uso característico:
 - a) **Ferroviaria (IF)**: incluye los terrenos y construcciones vinculados al uso de la red ferroviaria.
 - b) **Portuaria (IP)**: incluye los terrenos y construcciones vinculados al espacio portuario.
 - c) **De dotación (ID)**: incluye los terrenos y construcciones vinculados a las infraestructuras y redes territoriales de dotación de servicios.
2. El desarrollo de los ámbitos incluidos en esta ordenanza se llevará a cabo, en todos los casos, mediante la redacción de Planes Especiales que deberán ajustarse siempre a la legislación sectorial de aplicación para cada uso.