

TITULO IX. AMBITOS de ACTUACION

CAPITULO 1. DISPOSICIONES GENERALES

artículo 309. Definición.

1. Los Ambitos de Actuación se señalan tanto en suelo urbano como en suelo apto para urbanizar con el objetivo de delimitar las áreas en las que las presentes Normas establecen una ordenación concreta con la que se pretende la consecución de unos fines específicos y que, por tanto, hacen necesario el desarrollo de las mismas, previo a las operaciones de parcelación, urbanización y edificación, mediante alguno de los instrumentos de actuación que a continuación se detallan:

- 1) Plan Especial de Reforma Interior
- 2) Estudio de Detalle
- 3) Reparcelación
- 4) Proyecto de Urbanización

artículo 310. Delimitación.

1. Los Ambitos de Actuación son las áreas así definidas y delimitadas en los Planos de Calificación del Suelo, en los que se recogen grafiados con las siglas **AA** (Ambitos de Actuación) cuando se sitúan en suelo urbano y **AU** cuando lo hacen en suelo apto para urbanizar seguidas de una cifra que indica su numeración.
2. Las Fichas Particularizadas recogidas más adelante establecen, para cada Ambito considerado, las condiciones específicas de su ordenación y gestión.

artículo 311. Desarrollo.

1. Los Ambitos de Actuación se desarrollarán a través de los instrumentos de actuación, definidos en el Título II de las presentes Normas, que se apuntan en las Fichas Particularizadas de cada uno de ellos recogidas en el ANEXO 2 de estas Normas.
2. Las ordenaciones contenidas en las Fichas podrán ser modificadas mediante Estudios de Detalle en todos aquellos aspectos cuyo alcance que no se considere vinculante. En todo caso, podrán definirse nuevos viales privados de acceso a la edificación pero nunca podrán disminuirse las superficies ni ubicaciones de las zonas de cesión establecidas para cada Ambito.
3. La delimitación de Unidades de Ejecución dentro de cada Ambito se registrará por lo establecido en cada Ficha en cuanto al número de ellas, debiendo cumplirse, en todo caso, lo establecido en el artículo 145 del RDL.1/92, al amparo de la

Ley de CANTABRIA 1/97, en lo referente a diferencias entre los aprovechamientos de las distintas unidades del Ambito.

artículo 312. Condiciones de actuación.

1. Los Ambitos de Actuación tienen reflejadas las condiciones singulares de su ordenación y gestión en las Fichas Particularizadas, siendo el aprovechamiento susceptible de apropiación por los propietarios de suelo el NOVENTA (90) por cien del total de cada Ambito.
2. Las determinaciones establecidas en las Fichas tiene, para cada caso, el siguiente alcance:
 - 1) **Superficie bruta:** La superficie que figura en las Fichas es un dato estimativo obtenido por medición cartográfica, pudiendo ajustarse en función de una medición topográfica más fiable a las dimensiones exactas del Ambito. Esa dimensión, en todo caso, podrá modificarse, en más o en menos, en un porcentaje que no supere el DIEZ (10) por ciento de la misma por motivos de adecuación a los límites catastrales de la parcela o parcelas afectadas. En ningún caso esa modificación supondrá una merma de los espacios destinados a cesiones para uso público de cualquier tipo.
 - 2) **Ordenanza subsidiaria:** se establece una Ordenanza de aplicación subsidiaria para todas aquellas circunstancias no reguladas en la Ficha.
 - 3) **Edificabilidad:** la edificabilidad total materializable viene dada en función del aprovechamiento lucrativo total del ámbito, esto es, de la aplicación sobre la superficie bruta del ámbito del coeficiente del aprovechamiento tipo. La superficie correspondiente a edificaciones catalogadas se detraerá para el cálculo de la superficie materializable sobre cada Ambito de Actuación según las especificaciones contenidas en la Ficha. Así mismo, la superficie edificable que correspondiera a usos dotacionales públicos no se incluirá en dicho cómputo de la edificabilidad máxima.
 - d) **Aprovechamiento tipo:** a los efectos del artículo 14 de la Ley 6/98, se considera que el aprovechamiento total de cada ámbito de actuación será el resultante de aplicar el factor del aprovechamiento tipo reseñado en la ficha correspondiente a la superficie bruta del ámbito.
 - a) **Cesiones:** la superficie de las cesiones establecida en las Fichas se entiende como mínima, teniendo carácter vinculante en cuanto a su ubicación, obligatoriedad y gratuidad. Cuando el uso previsto en las Normas sea de viario o de espacios libres de uso público deberá entregarse al Ayuntamiento previamente urbanizada y acondicionada por la Propiedad.
 - 4) **Area de movimiento:** las áreas de movimiento grafiadas en las Fichas tienen carácter vinculante en lo que se refiere a las alineaciones que expresamente se indican a frente de calle. Así

mismo, prevalecerá el área de movimiento sobre las determinaciones genéricas de distancias a colindantes y ocupaciones de parcela establecidas por las presentes Normas. No ocurre lo mismo, sin embargo, con las longitudes máximas de fachada que deberán respetarse aún dentro de las áreas de movimiento, excepto en aquellos casos expresamente mencionados en las Fichas. La tramitación de un Estudio de Detalle que afecte a la totalidad del ámbito interesado podrá modificar las áreas de movimiento, excepto en las alineaciones vinculantes definidas por estas Normas.

- f) **Urbanización y ajardinamiento:** cuando en las Fichas de los distintos ámbitos se hace alusión a la superficie libre de parcela resultante se considera la derivada de excluir previamente no sólo la edificación sino las superficies ocupadas por viales interiores y zonas de estacionamiento.
3. Cualquier variación de las determinaciones contenidas en las Fichas no concordante con el alcance establecido en el punto anterior se considerará una Modificación de las Normas a los efectos del artículo 05 de las mismas.
4. En los Ambitos de Actuación, el Ayuntamiento de ASTILLERO se reserva las siguientes facultades, que podrán plasmarse en convenios urbanísticos:
- 1) Conversión del DIEZ (10) por ciento de cesión en superficie por cesión de estacionamiento construido a razón de 1,6 metros cuadrados construidos de estacionamiento subterráneo por cada metro cuadrado construido en superficie.
 - 2) Cesión de plazas de estacionamiento subterráneo construido por la mayor cesión ejecutada.