

USOS COEXISTENTES CON EL DE REFERENCIA (usos considerados conforme al artículo 2.2.3)

| USO DE REFERENCIA   | 1.- RESIDENCIAL       |                    |                        |                   | 2.- INDUSTRIAL                |                 |                   | 3.- AUTOMOVILES           |                        |                         |                     | 4.- ALMACENES | 5.- LOCALES COMERCIALES Y |                      |                          |                          |
|---|-----------------------|--------------------|------------------------|-------------------|-------------------------------|-----------------|-------------------|---------------------------|------------------------|-------------------------|---------------------|---------------|---------------------------|----------------------|--------------------------|--------------------------|
|   | Vivienda unifamiliar  | Vivienda colectiva | Residencia de ancianos | Uso de guarderías | Talleres independientes       | Industria local | Industria general | Garajes                   | Estaciones de servicio | Talleres de automóviles | Cocheros y hangares |               | DISTRIBUCION              | Comercio tradicional | Comercio de autoservicio | Comercio de autoservicio |
| USO RESIDENCIAL GENERICO  | A - B - C - F - H - I |                    |                        |                   | A - C - D - E - F - G - H - I |                 |                   | TODAS                     |                        |                         |                     |               | A - C - E - F - G - H - I |                      |                          |                          |
| RESIDENCIAL AISLADA   |                       |                    |                        |                   | H - I                         |                 |                   |                           |                        |                         |                     |               | A - C - F                 |                      |                          |                          |
| RESIDENCIAL NO VIVIENDA   |                       |                    |                        |                   |                               |                 |                   |                           |                        |                         |                     |               |                           |                      |                          |                          |
| TALLERES INDEPENDIENTES   |                       |                    |                        |                   |                               |                 |                   | A - B - C - D - E - F     |                        |                         |                     |               |                           |                      |                          |                          |
| INDUSTRIA EN CUALQUIER UBICACION en estos Colegios de Cantabria | vivienda de guarda    |                    |                        |                   |                               |                 |                   | A - B                     |                        |                         |                     |               |                           |                      |                          |                          |
| INDUSTRIA EN POLIGONOS DE CANTABRIA                             |                       |                    |                        |                   |                               |                 |                   | E - F                     |                        |                         |                     |               | A - B                     |                      |                          |                          |
| COMERCIAL GENERICO  |                       |                    |                        |                   | A - C - D - E - F - G - H - I |                 |                   |                           |                        |                         |                     |               | A - C - E - F - G - H - I |                      |                          |                          |
| OFICINAS  |                       |                    |                        |                   | H - I                         |                 |                   |                           |                        |                         |                     |               | A - C - F                 |                      |                          |                          |
| PREESCOLAR - GUARDERIA  | vivienda de guarda    |                    |                        |                   |                               |                 |                   |                           |                        |                         |                     |               |                           |                      |                          |                          |
| E. G. B.  | vivienda de guarda    |                    |                        |                   |                               |                 |                   |                           |                        |                         |                     |               |                           |                      |                          |                          |
| B. U. P.  |                       |                    |                        |                   |                               |                 |                   |                           |                        |                         |                     |               |                           |                      |                          |                          |
| PARQUE DEPORTIVO  |                       |                    |                        |                   |                               |                 |                   | solo para servicio propio |                        |                         |                     |               |                           |                      |                          |                          |
| EQUIPAMIENTO SOCIAL   |                       |                    |                        |                   |                               |                 |                   |                           |                        |                         |                     |               |                           |                      |                          |                          |
| EQUIPAMIENTO ADMINISTRATIVO                                     |                       |                    |                        |                   |                               |                 |                   |                           |                        |                         |                     |               |                           |                      |                          |                          |
| EQUIPAMIENTO SANITARIO  | vivienda de guarda    |                    |                        |                   |                               |                 |                   |                           |                        |                         |                     |               |                           |                      |                          |                          |
| EQUIPAMIENTO RELIGIOSO  |                       |                    |                        |                   |                               |                 |                   |                           |                        |                         |                     |               |                           |                      |                          |                          |
| EQUIPAMIENTO ASISTENCIAL  |                       |                    |                        |                   |                               |                 |                   |                           |                        |                         |                     |               |                           |                      |                          |                          |
| EQUIPAMIENTO CULTURAL   |                       |                    |                        |                   |                               |                 |                   |                           |                        |                         |                     |               |                           |                      |                          |                          |
| RECREATIVO  |                       |                    |                        |                   |                               |                 |                   |                           |                        |                         |                     |               |                           |                      |                          |                          |
| USOS COMPLEMENTARIOS DE LA VIVIENDA                             | A - C - F             |                    |                        |                   | A - B - C                     |                 |                   | A - B                     |                        |                         |                     |               | A - B - C - F             |                      |                          |                          |

- A.- Usos situados en la misma manzana o espacio rodeado por vías públicas.
- B.- Usos en edificio exclusivo, con estructura independiente.
- C.- Usos comprendidos en la misma edificación o estructura.
- D.- Usos en sótanos.
- E.- Usos en semisótanos.
- F.- Usos en planta baja o entresuelo.
- G.- Usos de entresijos o attillos.

Sección tercera: Coexistencia de usos.

Artº 2.2.46. Alcance.

Se establece en cuanto a la coexistencia de usos un cuadro que contempla las situaciones descritas en el artículo 2.2.2. y los usos considerados en el 2.2.3. con el desarrollo que específicamente se señala en cada subsección.

Así como la Tabla de Afinidad e Incompatibilidad regula la coexistencia de usos a escala de uso global o clasificación del suelo, este cuadro determina las posibilidades de coexistencia de cualquier uso en relación con el uso de referencia concretamente asignado en los Planes Parciales o en el Suelo urbano por el Plan General.

En los Planes Parciales puede optarse por remitirse a estas Normas o señalar una regulación específica de los usos permitidos en coexistencia.

Al igual que en la Tabla de Afinidad e Incompatibilidad las lógicas limitaciones del cuadro pueden superarse mediante los instrumentos allí establecidos, y en último extremo mediante la aplicación más restrictiva de las posibles.

Los usos de referencia «complementarios de la vivienda» deben entenderse como:

— Usos que suponen una dotación para el conjunto de viviendas de la manzana o zona. Se entienden como tales los aparcamientos de automóviles turismos y el equipamiento no comercial: guarderías, deportivo, asistencial, religioso y sanitario.

— Usos que suponen una continuación o ampliación de los situados en planta baja de edificios limítrofes. Se entienden como tales cualquier otro uso de los señalados como coexistentes con el de referencia en la tabla correspondiente y en las situaciones en ella señalada, debiendo cumplir las siguientes condiciones:

1. La superficie útil de actividad ejercida dentro de la zona calificada con el uso de referencia «complementario de la vivienda», (excluido el mero almacenamiento) debe ser inferior al 50% de la superficie útil total de la actividad.

2. Los supermercados, discotecas, salas de baile, salas de fiesta con espectáculos, bingos, casinos y salas de juego cuya superficie útil de actividad ejercida dentro de la zona calificada con el uso de referencia «complementario de la vivienda» (excluido el mero almacenamiento) supera los 500 m<sup>2</sup>, deberán ser objeto previamente de la concesión de un Estudio de Impacto condicionante de la misma en el que se deberá aportar solución debidamente justificada a los posibles problemas de generación de tráfico, aparcamiento, seguridad y posibles molestias.

CAPITULO III  
CONDICIONES DE VOLUMEN

Artº 2.3.1. Regulación ordenancística.

Las disposiciones relativas a suelo Urbano de estas Normas Urbanísticas, así como las Ordenanzas de los Planes Parciales regularán los aspectos volumétricos de la ordenación urbana.

En las demás clases de suelo y en todo lo no regulado por ellas regirán las prescripciones de este capítulo y subsidiariamente las del suelo urbano que les sean de aplicación.

Artº 2.3.2. Elementos de remate superior de edificios.

Por encima de las alturas fijadas en cada situación y sin que computen a efectos volumétricos solo se permiten los siguientes elementos:

— En zonas industriales las chimeneas, silos, depósitos elevados y demás ingenios exentos propios y justificados de la actividad industrial.

— Frontones, balaustradas, estatuas u otros motivos meramente ornamentales o estéticos, cuya aceptación será discrecional por parte de la Corporación.

— Chimeneas y tubos de ventilación, debiéndose sobrepasar la cubierta en una altura libre suficiente para que garantice el correcto funcionamiento de la chimenea. En este sentido, se considera justificada la solución que se adapte a la Norma Tecnológica NTE, debiéndose razonar cualquier otra solución que se aparte de ella.

— Anuncios autorizados por el Ayuntamiento.

— Las cubiertas del edificio, que habrán de quedar englobadas bajo una envolvente formada por sendos planos de pendiente igual al 70% desde el borde del alero máximo permitido en fachadas exteriores e interiores a patio de manzana o resto de parcela y un plano horizontal situado a 4,5 m. sobre la línea de cornisa. Los vacíos resultantes bajo la cubierta realmente construida (no la envolvente teórica) podrán particionarse como trasteros e instalaciones técnicas del edificio (depósitos, bombas) que en ningún caso sobrepasarán los 25 m<sup>2</sup> de superficie útil cada uno de ellos. No se admitirán en los faldones de cubierta interrupciones de su pendiente para formar paramentos verticales, buhardas o mansardas, admitiéndose exclusivamente tragaluces de un máximo de 0,4 m<sup>2</sup> por trastero, situados en el mismo plano que el faldón correspondiente.

— El alero de las cubiertas podrá volar 15 cm. más que el vuelo máximo permitido.