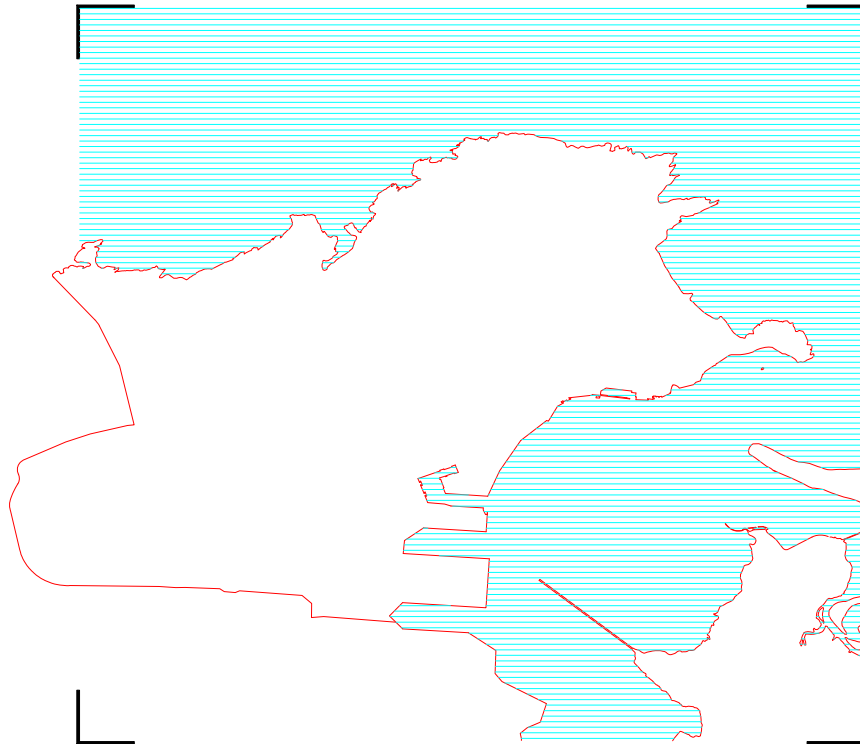


EXCELENTISIMO AYUNTAMIENTO DE SANTANDER - CANTABRIA



REVISION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA

NORMATIVA

TEXTO REFUNDIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE
ACTUALIZADO HASTA NOVIEMBRE 2016

Art. 5.1.15. Densidad de unidades funcionales independientes

1. Se considera unidad funcional independiente cada uno de los elementos independientes en que se divide o pueda ser dividido un edificio en división horizontal o cualquier otro régimen asimilable.
2. Salvo que las correspondientes fichas de áreas específicas incluyesen limitación expresa del número de viviendas admisible, el número máximo de unidades funcionales de uso de vivienda, estudios, apartamentos y oficinas en edificios residenciales en Areas Específicas de Reordenación y Diferidas, y suelos urbanos de nivel 3 conforme se definen en el Título 10 de esta Normativa, será el resultado de dividir la superficie total construida destinada a aquellos usos por 75 m².

CAPITULO 2.CONDICIONES DE LOS USOS RESIDENCIALES

Art. 5.2.1. Usos individualizados residenciales

1. A efectos de estas Normas, se denominan usos individualizados, o actividades, residenciales los destinados a:
 - a) Vivienda.
 - b) Vivienda condicionada (V.P.O. y otras).
 - c) Estudio o apartamento.
 - d) Residencia comunitaria.
 - e) Establecimiento hotelero.

Art. 5.2.2. Vivienda

- 1 Se entiende por vivienda el conjunto de cuartos y espacios destinados al alojamiento de una familia, núcleo familiar o grupo de personas puestas de acuerdo de modo análogo a fines de alojamiento.
2. Toda vivienda deberá contar, como mínimo con:
 - a) Dos dormitorios, uno de ellos doble; o un solo dormitorio doble de, al menos, 12 metros cuadrados.
 - b) Baño completo integrado, al menos, por bañera de 1,50 metros, inodoro y lavabo.
 - c) Cocina.
 - d) Espacio de estancia y comedor, independientes o integrados entre si y/o con la cocina.
 - e) Armarios o almacenaje.
 - f) Vestíbulo.
 - g) Tendedero.
3. Los distintos cuartos de las viviendas cumplirán las superficies útiles y condiciones dimensionales mínimas expresadas en el siguiente cuadro, según el número total de dormitorios. El cuadro también indica las piezas que tienen carácter de "habitables" y expresa con las siglas N.A. las combinaciones no admisibles y, en número, el diámetro mínimo del círculo inscribible en ellas.

USO	SUPERFICIE (M ²) SEGUN Nº DORMITORIOS				DIMENSIONES (M)		
	1	2	3	4+	LADO MIN.	CIRCULO HABITABLE	
DORMITORIO DOBLE, PRINCIPAL	12	12	12	12	2,70	2,70	SI
DORMITORIO DOBLE	N.A.	10	10	10	2,40	2,40	SI
DORMITORIO SENCILLO	N.A.	6	6	6	2,00	2,00	SI
ESTAR	10	12	14	16	2,00	3,00	SI
COMEDOR	6	7	8	8	2,40	2,40	SI
COCINA	5	6	7	8	1,80	1,80	SI
ESTAR-COMEDOR	13	14	16	18	3,00	3,00	SI
COCINA-COMEDOR	8	9	10	10	2,10	2,50	SI
ESTAR-COMEDOR-COCINA	20	N.A.	N.A.	N.A.	3,00	3,00	SI
BAÑO	3	3	3	3	1,50	--	NO
ASEO	2	2	2	2	1,00	--	NO
VESTIBULO	2	2	2	2	1,50	1,50	NO
DISTRIBUIDOR	--	--	--	--	1,20	1,20	NO
PASILLO	--	--	--	--	1,00	--	NO

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

5. Las viviendas contarán al menos con un baño completo; las de tres o más dormitorios incluirán también al menos un aseo (inodoro, lavabo, ducha).
6. Todas las viviendas dispondrán de vestíbulo.
7. El acceso a cuartos de baño y aseo no podrá realizarse desde la cocina. Si se realiza desde pieza habitable deberá contar con un distribuidor intermedio. En caso de haber más de un baño, uno de ellos tendrá acceso independiente pudiendo accederse al resto desde los dormitorios.
8. Toda vivienda contará con tendedero, pisable o no, diseñado de modo que: la ropa no pueda ser vista desde el espacio público; sea accesible directamente desde el interior de la vivienda; y, disponga de recogida de aguas escurridas que impida su caída a espacio público. El tendedero podrá resolverse:
 - a) Exterior: con superficie no inferior a 1,50 m².
 - b) En patio interior: con un disponibilidad de 9 metros lineales de cuerda.
9. Todas las piezas habitables deberán ser exteriores (artículo 4.3.2.).
10. En viviendas con tres o más piezas habitables, el estar, estar-comedor y al menos otra pieza habitable tomará luces de viario o espacio libre público, espacio libre privado o patio de manzana.
11. Los talleres domésticos, despachos profesionales y actividades no residenciales compatibles con, y desarrollados como, anexos, o como parte de la vivienda, no excederán del 40% de la superficie útil total y se adecuarán a las condiciones de uso de la actividad correspondiente.
12. Se permite el destino a trasteros de los espacios situados en planta bajo cubierta o sótanos y semisótanos, con las siguientes limitaciones:
 - No dedicarse a vivienda o actividades productivas de cualquier tipo.
 - La superficie media útil de los trasteros no sobrepasará los 10 m².
 - Su número no será superior al número de viviendas más dos.
 - Su uso debe estar asignado a una vivienda específica, o a uso de la comunidad.

Art. 5.2.3. Vivienda condicionada

1. A los efectos de las presentes Normas se entienden por vivienda condicionada, las Viviendas de Protección Oficial, las de Promoción Pública, las viviendas de Régimen Tasado y cualquier otras que en la actualidad o en el futuro tengan su programa, dimensiones, superficies u otras condiciones reguladas por disposiciones legales de rango estatal o autonómico.
2. Se regirán por lo establecido en su legislación específica y considerarán como complementario y subsidiario lo establecido para vivienda libre en las presentes Normas.

Art. 5.2.4. Estudio o apartamento

1. Se entiende por apartamento el local destinado a residencia, que no dispone de comedor ni vestíbulo independiente y que cuenta con:
 - a) Un dormitorio doble.
 - b) Baño completo.
 - c) Estar-comedor y cocina; o, estar-comedor-cocina.
 - d) Armarios.
 - e) Tendedero.
2. Se entiende por estudio el local destinado a residencia que no dispone de dormitorio, comedor ni vestíbulo independiente y que cuenta con:
 - a) Un espacio único como dormitorio-estar-comedor.
 - b) Baño completo.
 - c) Cocina.
 - d) Armarios.
3. La superficie útil de un apartamento no podrá ser menor de 40 m² ni superior a 50 m²; la de un estudio no podrá ser menor de 35 m² ni mayor de 45 m².
4. Todas las piezas habitables, salvo la cocina en su caso, deberán ser exteriores (artículo 4.3.2.). Si el estar-comedor-cocina, o pieza común de un estudio toma luces de patio de parcela o mancomunado, las dimensiones de este permitirán inscribir un círculo de 8 metros de diámetro mínimo, y su luz recta mínima, referida a estas piezas, será de 7 metros.

5. Las dimensiones y características de los cuartos que corresponden los estudios y apartamentos son las expresadas para viviendas de un dormitorio en el cuadro 5.1. que indica también aquellas piezas que tienen el carácter de “habitable”.
6. A efectos del cálculo de densidades, y en aquellos casos en que esté acotado el número de viviendas, los estudios y apartamentos contabilizarán como viviendas.
7. En los estudios, el dormitorio-estar-comedor tendrá una superficie mínima de 25 m² útiles.

Art. 5.2.5. Residencia comunitaria

1. A los efectos de las presentes Normas, se entiende por residencia comunitaria la destinada a albergar, con carácter permanente o semipermanente, a un colectivo de personas, atendiendo de forma individualizada a sus actividades privadas y de modo común o colectivo al resto.
2. La residencia comunitaria estará integrada por:
 - a) Dormitorios: en número mínimo de diez.
 - b) Estancia común o personalizada, independiente o agregada al dormitorio.
 - c) Aseo individualizado o colectivo.
 - d) Zonas comunes de acceso y recepción.
3. Los dormitorios deberán cumplir la condición de exterior y, en el caso de que tomen luces de patio de parcela o mancomunado, cumplirán las condiciones establecidas en el apartado 4 del artículo 5.2.4. Tendrán una superficie mínima de 6m² si son de uso individual, de 8 m² si son de uso doble, a los que se añadirán 2 m² por cada cama adicional. Dispondrán de una superficie útil mínima añadida de 0,5 m²/persona destinada a armario, almacenamiento o guarda de enseres personales.
4. La estancia común dispondrá de una superficie útil de 0,75 m² por persona con un mínimo de 15 m². Esta estancia podrá sustituirse por:
 - a) Estancias personalizadas independientes anexas a los dormitorios con una superficie útil de 2 m² por cama y mínimo de 6 m².
 - b) Estancia agregada al dormitorio añadiendo a la superficie útil de éstos 1,5 m² por cama.
5. Todos los dormitorios o estancias personalizadas tendrán acceso desde espacios comunes de distribución.
6. Los espacios de circulación interior tendrán una dimensión mínima de 1,20 m. medida en cualquier dirección.
7. Los baños y/o aseos podrán ser:
 - a) Individualizados: al menos un aseo completo por dormitorio, con ducha, inodoro y lavabo
 - b) Colectivos: al menos un aseo completo cada dos dormitorios o seis camas; los aseos podrán agregarse en aseos mayores, y deberán separarse por sexo si la actividad residencial fuese mixta. Deberán disponer de vestíbulo de independencia, de lado mínimo no inferior a 0,90 metros.
8. Se preverán zonas comunes de acceso y recepción en proporción de al menos 1,00 m² por cama y superficie mínima no inferior a 12 m²
9. Si se previese instalación de cocinas y/o comedores, serán de aplicación los estándares y condicionantes de la Normativa sectorial hotelera.
10. Las condiciones de los usos de vivienda y establecimiento hotelero tendrán carácter complementario y subsidiario.

Art. 5.2.6. Establecimiento hotelero

1. Se incluyen en ellos todos los contemplados por la Normativa sectorial de ámbito estatal o autonómico vigente o que se promulgue en el futuro.
2. Se atenderá, en todo lo referente a condiciones de uso, a lo dispuesto en la Normativa sectorial vigente, sin perjuicio de las condiciones generales de la edificación o específicas de zona que les fuesen aplicables.
3. Las necesidades de carga y descarga se resolverán en la propia parcela o terreno.
4. En los establecimientos del tipo aparthotel o similar:
 - a) Además del cumplimiento de la normativa sectorial específica, cada unidad residencial habrá de cumplir las condiciones establecidas en el artículo 5.2.4. para el uso individualizado de estudio o apartamento.
 - b) Y en aquellos entornos para los que se fije desde el planeamiento el número máximo de viviendas, habrá de adecuarse a sus determinaciones, computando cada unidad residencial como vivienda.

Art. 5.2.7. Requisitos de aparcamiento para usos residenciales

1. Los requisitos mínimos de plazas de aparcamiento son:
 - a) Vivienda libre: una por vivienda o por cada 100 m² construidos o fracción superior a 50 m², si ésta fuese mayor.

- b) Vivienda condicionada: una por vivienda, o más si así lo fijase la Normativa específica aplicable.
- c) Estudios o apartamentos: una por cada estudio o apartamento.
- d) Residencia colectiva: una por cada cuatro personas de capacidad residente.
- e) Establecimiento hotelero: una por cada seis habitaciones, o más si así lo fijase la Normativa sectorial aplicable.

Art. 5.2.8. Trasteros

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

Art. 5.2.9. Usos Complementarios y Compatibles

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

CAPITULO 3.CONDICIONES DE LOS USOS DE ACTIVIDADES PRODUCTIVAS.

Art. 5.3.1. Usos individualizados de actividades productivas

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

Art. 5.3.2. Condiciones de los usos de industria-almacenaje, servicios y afines

1. Corresponden a actividades productivas de industria-almacenaje, la recepción, almacenaje o transformación de materias primas, fabricación, envasado, almacenamiento, contingentación, distribución, transporte y/o exposición-comercialización a empresa o mayorista.
2. Corresponden a actividades productivas de servicios y afines las relacionadas con el mantenimiento, custodia y reparación de bienes y los talleres compatibles con el uso dominante de vivienda.
3. Los edificios destinados a estos usos deberán garantizar el cumplimiento de las condiciones de seguridad frente a incendios, así como las de seguridad laboral, impacto medioambiental, distancias y otras que, les sea aplicable en función de la actividad específica de que se trate.
4. Salvo en el caso de talleres compatibles con el uso de vivienda, desarrollados como anexo o parte de la misma, la implantación del edificio en la parcela o terreno:
 - a) Tendrá su acceso desde viario o espacio libre público, o desde viario privado o espacio libre de edificación de uso comunitario o colectivo directamente accesible desde ellos.
 - b) Permitirá el acceso de vehículos de emergencia mediante paso libre, pavimentado y transitable, que cumpla las condiciones mínimas del uso básico de viario privado establecidas en el artículo 5.6.3.
 - c) Hará posible la rápida evacuación de personas y la retirada o aislamiento de materiales inflamables o peligrosos.
5. En plantas bajo rasante sólo podrán instalarse locales que alberguen usos de industria-almacenaje, servicios y afines si se cumplen las condiciones siguientes:
 - a) Tratarse de semisótano, o de primer sótano sino hubiera semisótano.