

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE LAREDO

INDICE

TITULO PRELIMINAR:

PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO Y MEDIDAS DE PROTECCION DE LA LEGALIDAD URBANISTICA

- P.1. Actos sujetos a licencia
 - P.1.1. Actos sujetos a previa licencia
 - P.1.2. Ejemplares de proyectos
 - P.1.3. Competencias para el otorgamiento
 - P.1.4. Condiciones del permiso de obras
 - P.1.5. Caducidad de las licencias
 - P.1.6. Visado de proyectos
- P.2. Normas sobre tramitación
- P.3. Licencias de parcelación o segregación
- P.4. Licencias para la ejecución de proyectos de obras ordinarias
- P.5. Alineaciones y rasantes
- P.6. Licencias de obras
 - P.6.1. Vaciados
 - P.6.2. Derribos
 - P.6.3. Apeos y apuntalamientos
 - P.6.4. Vallados
 - P.6.5. Movimientos de tierras
 - P.6.6. Licencias de obras de nueva planta, ampliación o reforma
 - P.6.7. Licencias de obras menores o de tramitación abreviada
 - P.6.8. Licencias de gruas
 - P.6.9. Licencias de primera utilización y ocupación
- P.7. Información urbanística
 - P.7.1. Examen visual de planos o documentos
 - P.7.2. Obtención de copias
 - P.7.3. Obtención de cédula urbanística
 - P.7.4. Información por escrito sobre cualquier asunto relacionado con el urbanismo
 - P.7.5. Licencias de actividades
 - P.7.6. Actividades inocuas
 - P.7.7. Documentación para peticiones de actividades inocuas
 - P.7.8. Informe necesario para actividades inocuas
 - P.7.9. Actividades clasificadas
 - P.7.10. Licencias para espectáculos públicos, deportes, juegos

- P.8. Deber de conservación de los inmuebles
- P.9. Ruina
- P.10. Protección de la legalidad urbanística
- P.11. Edificación insuficiente

TITULO I.:

CLASIFICACION Y USOS DEL SUELO, DEFINICIONES

- 1.1. Clasificación del suelo
- 1.2. Calificación y usos globales del suelo
 - 1.2.1. Niveles de desagregación de usos
 - 1.2.2. Usos globales del suelo
- 1.3. Definiciones
- 1.4. Solar
- 1.5. Alineaciones oficiales
- 1.6. Alineaciones actuales
- 1.7. Finca fuera de línea
- 1.8. Finca remetida
- 1.9. Parcela edificable
- 1.10. Retranqueos
- 1.11. Rasantes oficiales
- 1.12. Rasantes actuales
- 1.13. Línea de edificación
- 1.14. Altura de la edificación
- 1.15. Altura de los pisos
- 1.16. Altura libre de pisos
- 1.17. Superficie ocupada
- 1.18. Superficie máxima de ocupación
- 1.19. Superficie total edificada
- 1.20. Volumen total edificado
- 1.21. Espacio abierto privado
- 1.22. Espacio libre privado
- 1.23. Patio de manzana
- 1.24. Patio de parcela
- 1.25. Pieza habitable
- 1.26. Planta baja
- 1.27. Portal
- 1.28. Pasajes
- 1.29. Sótanos y semisótanos

- 1.30. Edificio exento
- 1.31. Usos permitidos y usos prohibidos
- 1.32. Edificio exclusivo
- 1.33. Edificios o instalaciones disconformes con el Plan

TITULO II:

CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION; PLANES ESPECIALES Y ESTUDIOS DE DETALLE

- 2.1. Condiciones generales
- 2.2. Medición de las alturas
- 2.3. Altura en patios de parcela
- 2.4. Altura en edificación abierta
- 2.5. Altura en edificación unifamiliar
- 2.6. Construcciones permitidas por encima de la altura
- 2.7. Parámetros al descubierto
- 2.8. Sótanos y semisótanos
- 2.9. Entreplantas
- 2.10. Edificabilidad
- 2.11. Patios de manzana
- 2.12. Patios de parcela
- 2.13. Patios cerrados
- 2.14. Patios abiertos
- 2.15. Patios mancomunados
- 2.16. Cubierta en patios de parcela
- 2.17. Chimeneas de ventilación
- 2.18. Condiciones de los locales
- 2.19. Portales
- 2.20. Escaleras
- 2.21. Entrantes, salientes y vuelos
- 2.22. Cuerpos volados cerrados
- 2.23. Balcones, cornisas y aleros
- 2.24. Portadas, escaparates y vitrinas
- 2.25. Pasajes comerciales
- 2.26. Marquesinas y toldos
- 2.27. Muestras
- 2.28. Banderines
- 2.29. Cerramientos
- 2.30. Prescripciones comunes a los artículos anteriores
- 2.31. Protecciones

- 2.32. Aislamiento
- 2.33. Servicios
- 2.34. Aparatos elevadores
- 2.35. Calefacción, acondicionamiento de aire, agua caliente, gas, teléfono, antenas de televisión, etc
- 2.36. Cubos de basura
- 2.37. Servicio de cartería.
- 2.38. Señalización de fincas
- 2.39. Servidumbres urbanas
- 2.40. Condiciones de las instalaciones
- 2.41. Conservación de urbanizaciones y espacios libres..
- 2.42. Obras en edificios existentes
- 2.43. Obras de reforma
- 2.44. Obras de conservación de edificios
- 2.45. Derribos
- 2.46. Apeos
- 2.47. Vallado de obras
- 2.48. Construcciones provisionales
- 2.49. Estudios de Detalle
- 2.50. Planes Especiales
- 2.51. Unidades de Actuación
- 2.52. Instalaciones eléctricas, telefónicas y telegráficas en areas urbanizadas o susceptibles de urbanización

TITULO III:

CONDICIONES GENERALES DE USOS PORMENORIZADOS DE LA EDIFICACION

- 3.1. Usos considerados
- 3.2. Uso de vivienda
- 3.3. Uso de garaje-aparcamiento
- 3.4. Uso de talleres artesanos
- 3.5. Uso de industria
- 3.6. Uso de almacenes
- 3.7. Uso hotelero
- 3.8. Uso comercial
- 3.9. Uso de oficinas
- 3.10. Uso de espectáculos
- 3.11. Salas de reunión
- 3.12. Uso religioso
- 3.13. Uso cultural

- 3.14. Uso deportivo
- 3.15. Uso sanitario
- 3.16. Uso asistencial

TITULO IV:

PROTECCION DE CONJUNTOS Y ELEMENTOS CONSTRUIDOS

- 4.1. Objeto de la presente Normativa
- 4.2. Conjuntos y elementos a conservar
- 4.3. Normas de aplicación general a los conjuntos y elementos protegidos
- 4.4. Normas de aplicación a cada uno de los elementos de conservación
 - 4.4.1. Categoría 1ª. Conservación de elementos arquitectónicos
 - 4.4.2. Obras permitidas en Categoría 1ª
 - 4.4.3. Categoría 2ª. Renovación con limitaciones de 1º Grado
 - 4.4.4. Condiciones de la edificación en categoría 2ª
 - 4.4.5. Categoría 3ª. Renovación en limitaciones de 2º Grado
 - 4.4.6. Condiciones de la edificación en Categoría 3ª
 - 4.4.7. Remodelación de pequeños conjuntos
 - 4.4.8. Conjuntos que se remodelan: unidades de actuación
 - 4.4.9. Ordenanzas de aplicación general
 - 4.4.10. Rehabilitación de elementos
 - 4.4.11. Areas de rehabilitación integrada

TITULO V:

CONDICIONES PARTICULARES PARA CADA ZONA

- 5.1. Area de Casco Antiguo
 - 5.1.1. Definición
 - 5.1.2. Usos permitidos
 - 5.1.3. Usos prohibidos
 - 5.1.4. Caracter de la edificación
 - 5.1.5. Ocupación máxima del suelo
 - 5.1.6. Parcela mínima
 - 5.1.7. Alineaciones exteriores de la edificación
 - 5.1.8. Alineaciones interiores de la edificación
 - 5.1.9. Altura máxima
 - 5.1.10. Volumen máximo
 - 5.1.11. Condiciones estéticas y condiciones especiales
- 5.2. Area de Ensanche en ocupación intensiva

- 5.2.1. Definición
 - 5.2.2. Usos permitidos
 - 5.2.3. Usos prohibidos
 - 5.2.4. Carácter de la edificación
 - 5.2.5. Ocupación máxima de suelo
 - 5.2.6. Parcela mínima
 - 5.2.7. Alineaciones de la edificación
 - 5.2.8. Vuelos y retranqueos
 - 5.2.9. Altura máxima y mínima
 - 5.2.10. Volumen máximo y superficie edificable
 - 5.2.11. Condiciones estéticas y ordenaciones especiales
 - 5.2.12. Plazas de aparcamientos
- 5.3. Area de apartamentos en régimen intensivo
- 5.3.1. Definición
 - 5.3.2. Usos permitidos
 - 5.3.3. Usos prohibidos
 - 5.3.4. Caracter de la edificación
 - 5.3.5. Ocupación máxima del suelo
 - 5.3.6. Parcela mínima
 - 5.3.7. Alineaciones exteriores de la edificación
 - 5.3.8. Alineaciones interiores de la edificación
 - 5.3.9. Altura máxima
 - 5.3.10. Superficie máxima edificable y densidad de vivienda
 - 5.3.11. Condiciones estéticas y ordenación de volúmenes
- 5.4. Area de nuevo desarrollo residencial
- 5.4.1. Definición
 - 5.4.2. Usos permitidos
 - 5.4.3. Usos prohibidos
 - 5.4.4. Caracter de la edificación
 - 5.4.5. Ocupación máxima del suelo
 - 5.4.6. Alineaciones exteriores de la edificación
 - 5.4.7. Alineaciones interiores de la edificación
 - 5.4.8. Altura máxima
 - 5.4.9. Tamaño mínimo de parcela
 - 5.4.10. Superficie máxima edificable y densidad de vivienda
 - 5.4.11. Condiciones estéticas y ordenación de volúmenes
 - 5.4.12. Plazas de aparcamientos

5.5. Area de Residencia unifamiliar en parcela propia

- 5.5.1. Definición
- 5.5.2. Usos permitidos
- 5.5.3. Usos prohibidos
- 5.5.4. Carácter de la edificación
- 5.5.5. Ocupación máxima de suelo
- 5.5.6. Alineaciones exteriores de la edificación
- 5.5.7. Alineaciones interiores de la edificación
- 5.5.8. Altura máxima
- 5.5.9. Tamaño mínimo de parcela
- 5.5.10. Condiciones estéticas y ordenación de volumen

5.6. Area de vivienda unifamiliar agrupada

- 5.6.1. Definición
- 5.6.2. Usos permitidos
- 5.6.3. Usos prohibidos
- 5.6.4. Carácter de la edificación
- 5.6.5. Ocupación máxima de suelo
- 5.6.6. Alineaciones exteriores de la edificación
- 5.6.7. Alineaciones interiores de la edificación
- 5.6.8. Altura máxima
- 5.6.9. Tamaño mínimo de parcela
- 5.6.10. Superficie máxima edificable y densidad de viviendas
- 5.6.11. Condiciones de composición y ordenación de volúmenes

5.7. Area de Industria

- 5.7.1. Definición
- 5.7.2. Usos permitidos
- 5.7.3. Usos prohibidos
- 5.7.4. Carácter de la edificación
- 5.7.5. Ocupación máxima de suelo
- 5.7.6. Parcela edificable y parcela mínima
- 5.7.7. Alineaciones exteriores de la edificación
- 5.7.8. Alineaciones interiores de la edificación
- 5.7.9. Altura máxima
- 5.7.10. Volumen maximo y edificabilidad
- 5.7.11. Condiciones higiénicas
- 5.7.12. Condiciones estéticas y ordenaciones especiales
- 5.7.13. Número de aparcamientos

5.8. Area de Equipo Urbano y Portuario

- 5.8.1. Definición
- 5.8.2. Usos permitidos
- 5.8.3. Usos prohibidos
- 5.8.4. Carácter de la edificación
- 5.8.5. Ocupación máxima de parcela
- 5.8.6. Parcela mínima
- 5.8.7. Alineaciones exteriores de la edificación
- 5.8.8. Alineaciones interiores de la edificación
- 5.8.9. Altura máxima
- 5.8.10. Volumen máximo
- 5.8.11. Condiciones estéticas y ordenaciones especiales

5.9. Areas de Espacios libres de uso público y espacios deportivos

- 5.9.1. Definición
- 5.9.2. Usos permitidos
- 5.9.3. Usos prohibidos
- 5.9.4. Carácter de la edificación
- 5.9.5. Ocupación máxima de suelo
- 5.9.6. Parcela mínima
- 5.9.7. Alineaciones exteriores de la edificación
- 5.9.8. Alineaciones interiores de la edificación
- 5.9.9. Altura máxima
- 5.9.10. Volumen máximo
- 5.9.11. Condiciones estéticas y ordenación especiales

5.10. Areas para sistema General de la Red Viaria

- 5.10.1. Definición
- 5.10.2. Usos permitidos
- 5.10.3. Usos prohibidos
- 5.10.4. Ocupación máxima de suelo, edificación y sus alineaciones

TITULO VI:

CONDICIONES PARA LA REDACCION DE PLANES PARCIALES Y PROYECTOS DE URBANIZACION EN SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO, Y DE PROGRAMAS DE ACTUACION URBANISTICA EN SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO.

6.1. Actuaciones en suelo urbanizable programado

- 6.2. Delimitación de los Planes Parciales
- 6.3. Contenido de los Planes Parciales
- 6.4. Asignación de usos y sistemas de actuación en los Planes Parciales
- 6.5. Reservas para equipamiento en los Planes Parciales
- 6.6. Determinaciones de los Planes Parciales
- 6.7. Contenido documental de los Planes Parciales
- 6.8. Definición de los Proyectos de Urbanización
- 6.9. Determinaciones de los Proyectos de Urbanización
- 6.10. Proyecto y obras de viales
- 6.11. Proyecto y obras de abastecimiento y distribución de agua potable
- 6.12. Proyecto y obras de evacuación de aguas y saneamiento
- 6.13. Proyectos y obras para servicio eléctrico
- 6.14. Inspección de obras
- 6.15. Recepción de las obras y plazo de garantía
- 6.16. Definición de los Programas de Actuación Urbanística
- 6.17. Delimitación de los Programas de Actuación Urbanística
- 6.18. Equipo y servicios en los Programas de Actuación Urbanística
- 6.19. Determinaciones y contenido de los Programas de Actuación urbanística
- 6.20. Efectos de la aprobación de los Programas de Actuación Urbanística

TITULO VII:

CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION EN SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO Y SUELO NO URBANIZABLE

- 7.1. Definición
- 7.2. Construcciones permitidas
- 7.3. Condiciones que han de cumplir las construcciones
- 7.4. Formación de un núcleo de población
- 7.5. Delimitación de núcleos rurales

TITULO PRELIMINAR: PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO Y MEDIDAS DE PROTECCION DE LA LEGALIDAD URBANISTICA . -

P.1. Actos sujetos a licencia

P.1.1. Actos sujetos a previa licencia.

Están sujetos a previa licencia, los siguientes actos:

- 1.- Las obras de urbanización y sus modificaciones.
- 2.- Las parcelaciones, segregaciones y reparcelaciones.
- 3.- Alineaciones, rasantes y señalamiento de trazados.
- 4.- Vaciados, derribos, apeos y demoliciones.
- 5.- Obras, instalaciones e industrias de nueva planta y ampliación de las existentes.
- 6.- Modificación o reforma que afecte tanto al aspecto exterior, cubiertas y estructura de los edificios, instalaciones o industrias.
- 7.- Las obras de instalación de los servicios públicos, modificación de los existentes y conexiones, en su caso, con los mismos.
- 8.- Los movimientos de tierras, construcción de pozos y aljibes, salvo que tales actos estén detallados y programados como obras a ejecutar en un Proyecto de Urbanización aprobado o autorizado.
- 9.- La primera utilización u ocupación de los edificios, industrias, viviendas, locales o partes de edificios e instalaciones en general.
- 10.- La modificación del uso de los edificios, industrias, viviendas, locales o partes de edificios e instalaciones en general.
- 11.- El acristalamiento de balcones, ventanas y terrazas, instalación de acondicionados de aire y antenas e instalación de grúas.
- 12.- El vallado de solares y fincas o terrenos.
- 13.- En general toda obra y construcción, ya sea de carácter permanente o provisional.
- 14.- La colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública, y la utilización de sistemas publicitarios acústicos en la vía pública.

P.1.2. Ejemplares de proyectos

El número de ejemplares de proyectos que deben presentarse para solicitar cada tipo de licencia, será los que en cada caso señale el Ayuntamiento.

P.1.3. Competencias para el otorgamiento.

La competencia para el otorgamiento de licencia, la tiene atribuida, salvo precepto en contrario de la legislación vigente:

a) La Comisión Municipal Permanente, para las licencias de parcelación, segregación, alineaciones y rasantes, obras ordinarias, obras de construcción, vaciados, derribos, apeos, vallados, movimientos de tierras, obras de nueva planta, ampliación o reforma, grúas.

b) La Alcaldía Presidencia o Concejal Delegado, indistintamente, podrá otorgar:

- 1.- Licencia para actividades inócuas.
- 2.- Licencia para actividades clasificadas.
- 3.- Licencia para reformas interiores en viviendas y locales comerciales que no afecten a sus elementos estructurales o resistentes de sus fachadas.
- 4.- Colocación de andamios. (Direcciones facultativas visadas por el Colegio respectivo).
- 5.- Enfoscado o revestimiento de muros.
- 6.- Colocación y reparación de repisas de balcón o elementos de fachadas (Direcciones facultativas visadas por el Colegio respectivo).
- 7.- Colocación de banderines, muestras y toldos y tejadillos de toldos, con vuelo motor de 0'35 m.
- 8.- Cerramiento de solares, una vez obtenida la alineación oficial.
- 9.- Limpieza, recorrido y reparación de tejado y cubiertas, siempre que no suponga modificación de elementos.
- 10.- Reparación y sustitución de bajantes de aguas pluviales, fecales y canalones y blanqueos de patios y medianerías que no den a la vía pública.

P.1.4. Competencias para el otorgamiento.

Cuando con arreglo al proyecto presentado, la edificación de un inmueble se destine específicamente a establecimiento de características indeterminadas, no se concederá el permiso de obras sin el otorgamiento de la licencia de apertura, si fuese procedente.

En este supuesto el Alcalde suspenderá el otorgamiento de la licencia hasta tanto se solicite, presente y obtenga, si fuera procedente, la licencia de instalación.

P.1.5. Condiciones del permiso de obras.

Las licencias caducarán a los seis meses de la fecha en que se acuerde su concesión, si antes no se han iniciado los trabajos que ampara la misma, o se ha procedido a la apertura del establecimiento o industrial. Igualmente caducarán las licencias cuando las obras se hayan paralizado durante más de seis meses.

Podrán prorrogarse estos plazos si dentro de los mismos, lo solicitase el interesado y concedida la prórroga no podrá exceder por otro plazo de seis meses.

P.1.6. Visado de proyectos.

Todos los documentos y planos necesarios para el otorgamiento de las distintas licencias, deberán estar visados por el Colegio Oficial competente, cuando así esté preceptivamente establecido.

P.2. Normas sobre tramitación.

P.2.1. Las peticiones que se formulen para el otorgamiento de licencias, deberán estar debidamente reintegradas y suscritas por el interesado o su representante.

Los escritos se dirigirán al Ilmo. Sr. Alcalde, efectuándose su presentación en el Registro General del Ayuntamiento.

Las solicitudes que requieran ir acompañadas de un proyecto técnico deberán consignar el nombre y dirección del facultativo competente y la documentación habrá de ser visada por el Colegio Oficial como requisito previo a su presentación en el citado registro.

Todos los documentos y planos que se presenten, deberán sujetarse a las Normas UNE y al formato A-4.

Las informaciones por escrito, copias de planos, expedición de licencias y otros documentos, devengarán los derechos y tasas correspondientes.

P.3. Licencias de parcelación o segregación.

P.3.1. Se considera parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes.

Se considera ilegal a efectos urbanísticos toda parcelación que de como resultado parcelas inferiores a la parcela mínima.

P.3.2. Serán indivisibles:

- a) Las parcelas determinadas como mínimas en el presente Plan General Municipal o en los Planes Parciales que lo desarrollen.
- b) Las parcelas cuyas dimensiones sean iguales o menores a las determinadas como mínimas, salvo si los lotes resultantes se adquieren simultáneamente por los propietarios de terrenos colindantes, con el fin de agruparlos y formar una nueva finca.
- c) Las parcelas cuyas dimensiones sean menores que el doble de la superficie determinada como mínima, salvo que el exceso sobre dicho mínimo pueda agregarse con el fin indicado en el apartado anterior.
- d) Las parcelas edificables en una proporción de volumen en relación con su área cuando se edifique el volumen correspondiente a toda la superficie y los terrenos resultantes, no ocupados por la edificación, no fueren edificables.

P.3.3. El Proyecto de Parcelación estará integrado por los documentos siguientes:

- A) Plano acotado de la finca o fincas a parcelar a escala adecuada para que puedan considerarse suficientemente aproximadas las mediciones (normalmente a escala 1:1.000), en su estado actual, con detalles de las edificaciones, cercas, pozos, etc.
 - En determinados casos podrá exigirse la altimetría con curvas de nivel de metro en metro.
- B) Plano de parcelación acotando las parcelas y señalando sus accesos, linderos y planeamiento aprobado.
- C) Memoria descriptiva de la finca existente y de cada una de las nuevas parcelas en la que justifique que la nueva parcelación se ajusta a la Ordenanza aplicable.
- D) Cédula Urbanística de la finca existente que irá acompañada de tantas solicitudes de cédulas urbanísticas como parcelas que resulten de la parcelación.
- E) Escritura de propiedad.

P.3.4. Los anteriores preceptos sobre parcelación urbanística serán aplicables a las licencias de segregación que se soliciten.

P.4. Licencias para la ejecución de proyectos de obras ordinarias.

P.4.1. Al amparo de lo dispuesto en el artículo 67.3, del Reglamento de Planeamiento, podrán solicitarse licencia para la ejecución de obras ordinarias que tengan por objeto la urbanización de terrenos, siempre que no desarrollen íntegramente el conjunto de determinaciones de un Plan de Ordenación.

Los proyectos de obras ordinarias, cuando supongan la urbanización de zonas anexas a terrenos donde vayan a edificarse edificios de nueva planta, podrán incluirse junto a documentación de licencias de obra de nueva planta.

P.4.2. Los proyectos de obras ordinarias comprenderán los siguientes documentos:

- Memoria descriptiva.
- Plano de información y de situación.
- Planos de Proyecto y de Detalle.
- Pliego de condiciones.
- Mediciones.
- Presupuesto.

Las obras a incluir en el Proyecto, deberán desarrollar los siguientes apartados:

- Pavimentación de calzada, aparcamientos, aceras, red peatonal y espacios libres.
- Redes de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.
- Red de alcantarillado para evacuación de aguas pluviales y residuales.
- Red de distribución de energía eléctrica.
- Red de alumbrado público.

- Jardinería en el sistema de espacios libres.

P.4.3. En la redacción de los proyectos de obras ordinarias, se aplicarán los criterios establecidos para la redacción de proyectos de obras municipales.

P.5. Alineaciones y rasantes.

P.5.1. La solicitud de licencia de alineaciones y rasantes, expresará si es a efectos de deslinde, de parcelación, de reparcelación o de edificación.

Deberá acompañarse plano de situación con orientación, a escala no menor de 1:500, en el que se sitúe el solar en la manzana a que pertenezca, y en el que se acoten exactamente las distancias a las calles inmediatas, así como los anchos de aquellas a las que den sus fachadas.

En el caso especial que lo requiera, se podrán exigir perfiles acotados del terreno para estudiar los desniveles en relación con las calles o servicios urbanos.

El Ayuntamiento marcará las alineaciones y/o rasantes, bien sobre la propuesta presentada por el interesado, bien sobre el propio terreno, señalándose en este caso, día y hora para que, acompañado del técnico competente, se presente en el lugar de que se trate para suscribir el plano correspondiente.

P.6. Licencias de obras.

P.6.1. Vaciados.

Para solicitar licencias de obras de vaciados, es necesario que la parcela tenga la condición de solar.

A la solicitud se acompañaran los documentos siguientes:

- a) Planos de alineación oficial.
- b) Oficios de Dirección de técnico competente, visados por el Colegio correspondiente.
- c) Memoria.
- d) Presupuesto.
- e) Colección de planos a escala 1:100

P.6.2. Derribos.

No se concederán licencias de derribo si la solicitud no va acompañada del proyecto dirección facultativas debidamente visadas.

P.6.3. Apeos y apuntalamientos.

- 1) A la solicitud se acompañaran direcciones facultativas visadas por el Colegio correspondiente. En el recinto del Casco Histórico Artístico se deberán acompañar fotografías del edificio.
- 2) Cuando por derribo u obra en una edificación sea necesario apeaar la contigua se solicitará la licencia conjuntamente por todos los propietarios afectados.
- 3) En caso de urgencia por peligro inmediato, podrán disponerse por la dirección facultativa de la propiedad, los apeos u obras convenientes, dando cuenta inmediata a los servicios técnicos municipales correspondientes de las medidas adoptadas para la seguridad pública, sin perjuicio de solicitar la licencia en el plazo de cuarenta y ocho horas siguientes.

P.6.4. Vallados.

Deberá solicitarse licencia para instalar valla de protección del solar donde se pretenda edificar una obra de nueva planta o realizar un derribo y en las de reforma o conservación que afecten a la fachada.

Las vallas de protección tendrán una altura mínima de dos metros, serán de materiales que ofrezcan seguridad y su conservación en forma decorosa. Estarán situadas a distancia máxima de dos metros de la alineación oficial y en todo caso deberá dejar en la acera un paso libre de 1 metro de ancho para peatones.

Será obligatoria la instalación de luces de señalización con intensidad suficiente en cada extremo o ángulo saliente de las vallas.

La instalación de vallas se entiende siempre con carácter provisional y en tanto dure la obra. Por ello, desde el momento en que transcurra un mes sin dar comienzo a las obras, o estén interrumpidas, deberá suprimirse la valla y dejar libre la acera al tránsito público.

P.6.5. Movimiento de tierras.

Los movimientos de tierras, talen como desbroces, desmontes, explanación, excavación, terraplenado y vertederos, estarán sujetos a previa licencia, salvo que estos actos estén detallados y programados como obras a ejecutar en un Proyecto de Urbanización o de Edificación aprobado y autorizado.

Dichas licencias se solicitaran acompañando planos a escala mínima de 1:500 con curvas de nivel de metro en metro, indicándose parcelación existente y la propiedad de las parcelas, así como detallando edificación y arbolado. Se acompañarán también los perfiles que se consideren necesarios para calcular el volumen de las obras. En la memoria se indicará la finalidad perseguida, las características de las obras y el plan de etapas de su realización.

P.6.6. Licencias de obras de nueva planta. Ampliación o Reforma.

Para solicitar licencias de obras de nueva planta, ampliación o reforma, es necesario que la parcela tenga la condición de solar.

A la solicitud se acompañarán los siguientes documentos:

- a) Instancia modelo oficial.
- b) Cuestionarios oficiales.
- c) Alineaciones oficiales en obras de nueva planta y planos de situación, en relación con las vías circundantes a la manzana en el caso de ampliación o reforma.
- d) Direcciones facultativas.
- e) Proyecto completo con suficiente número de ejemplares.

Todos los documentos deberán presentarse firmados y visados por el Colegio correspondiente.

Todo proyecto cualquiera que sea su objeto contendrá como mínimo los siguientes documentos:

- 1) Una Memoria que considerará las necesidades a satisfacer y los factores de todo orden a tener en cuenta. Se sistematizará en la parte siguiente: composición, programa de necesidades, ordenanzas de aplicación y estudio técnico.
- 2) Anexo de normativa vigente.
- 3) Los planos de conjunto y de detalle necesarios para que la obra quede perfectamente definida y pueda ser ejecutada y dirigida por personas distintas a las autoras del proyecto.
- 4) Pliego de prescripciones técnicas particulares, donde se hará la descripción de las obras y se regulará su ejecución.
- 5) Un presupuesto integrado o no por varios parciales, con expresión de los precios unitarios descompuestos, estados de cubaciones o mediciones y los detalles precisos para su valoración.

En los casos de viviendas de Protección oficial, los proyectos deberán atenerse además a las disposiciones específicas dictadas al efecto.

En el caso de obras de ampliación y/o reforma, se presentaran debidamente separados los planos correspondientes al estado actual de la edificación y el proyecto de la ampliación y/o reforma que se pretenda introducir en la misma.

También podrá solicitarse licencia de edificación antes de que la parcela adquiera la condición de solar, siempre que concurren los requisitos establecidos en el artículo 41 del Reglamento de Gestión Urbanística y se garantice la ejecución de la urbanización mediante hipoteca, aval u otra forma admitida en Derecho, del 100 % del importe y costo de la urbanización.

P.6.7. Licencias de obras menores o de tramitación abreviada.

Las licencias de obras menores o de tramitación abreviada, son aquellas cuyo otorgamiento corresponde a la Alcaldía-Presidencia o Concejal Delegado conforme a lo dispuesto en el artículo 16 de las presentes Normas Urbanísticas

A la instancia se acompañarán los documentos siguientes:

- a) Presupuesto.
- b) Croquis de la obra, con la expresión exacta de sus dimensiones.

En caso y supuesto de reformas interiores en viviendas y locales comerciales que afecten a edificios del Recinto Histórico Artístico, se presentarán proyecto y dirección facultativa de la fachada antigua y nueva, acompañado de fotografías.

En el caso de colocación de andamios y reparación de repisas, balcones y elemento de la fachada, deberán presentarse direcciones facultativas visadas por el Colegio respectivo.

P.6.8. Licencia de grúas.

La instalación de grúas de construcción que vuelen fuera del solar donde se va a ejercer el trabajo de las mismas, será objeto de licencia previa a su instalación y funcionamiento.

Cuando las grúas se instalen en la vía pública, deberán obtener previamente licencia de ocupación de la vía pública y haber abonado las tasas correspondientes.

A la solicitud deberán acompañar:

- a) Antes de instalarse la grúa:
 - Plano de instalación y barrido del suelo con especificación de la propiedad del mismo y con indicación exacta de las líneas eléctricas que puedan quedar afectadas por el barrido de la grúa.
 - Dictamen de la casa instaladora.
- b) Antes de poner en funcionamiento la grúa:
 - Informe del Director facultativo responsable de su instalación, conservación y desmontaje.
 - Seguro de responsabilidad civil por daños a terceros.

P.6.9. Licencia de primera utilización u ocupación.

La primera utilización u ocupación de los edificios, industrias, viviendas, locales o partes de edificio e instalaciones en general, están sujetas a previa licencia que se solicitará del Ayuntamiento, presentando junto a la solicitud los siguientes documentos:

- Variaciones realizadas respecto al proyecto de ejecución.
- Liquidación final de obra.

- Fotografías de la edificación y/o instalaciones.
- Certificado final de obra.

P.7. Información Urbanística.

P.7.1.Examen visual de los planos, trazados o documentos del planeamiento oficial.

Se efectuará en las oficinas del Ayuntamiento en el mismo acto de petición.

P.7.2. Obtención de copias.

La solicitud se presentará en el Ayuntamiento y serán facilitadas en el plazo máximo de diez días.

P.7.3.Obtención de cédula urbanística.

Cédula urbanística es el documento acreditativo de las circunstancias urbanísticas que concurren en una finca en relación con los Planes vigentes de Ordenación.

Será obligatoria para hacer segregaciones, parcelaciones o reparcelaciones de fincas, así como para definir las condiciones de las incluidas en los polígonos en que se aplique cualquiera de los sistemas de actuación previstos en la Ley del Suelo y en los Planes Parciales.

Toda consulta relacionada con la edificabilidad de una parcela o de los servicios urbanos de que esté dotada, exigirá, también, la obtención del citado documento.

La solicitud de la cédula urbanística se verificará en los impresos destinado al efecto, en los que se dibujará un croquis, firmado por el interesado, de la parcela o finca con indicación de su posición en relación con las calles oficiales inmediatas, con sus dimensiones acotadas, así como de las distancias a las bocacalles próximas, expresándose asimismo la orientación aproximada.

En el acto de presentación de la solicitud, se efectuará el examen de la documentación para aclarar cualquier deficiencia en los datos aportados

La expedición de este documento, se hará previo pago de los derechos correspondientes de Ordenanzas.

P.7.4.Información por escrito sobre cualquier asunto relacionado con los Planes, Actuaciones Urbanísticas y Ordenanzas sobre uso del suelo y edificación.

La solicitud se presentará en el Ayuntamiento acompañada de la documentación necesaria en cada caso.

Las dudas que surjan en la aplicación de las Ordenanzas, se resolverán por el Ayuntamiento previa la tramitación interna reglamentaria.

P.7.5. Licencias de Actividades.

En las peticiones de licencias de actividades, instalaciones, establecimientos, industrias, comercios y almacenes, deberá acreditarse el cumplimiento de los requisitos exigidos en las disposiciones en vigor, y emanadas de las Administraciones Públicas.

P.7.6. Actividades inocuas.

Son actividades inocuas las así definidas en la reglamentación vigente y las clasificadas como tales, por la Comisión de Colaboraciones del Estado con las Corporaciones Locales.

No obstante estar clasificadas en principio las actividades reseñadas anteriormente como inocuas, cuando algunas de éstas pueden producir humos, polvo o ruido, o bien tener motores fijos, cualquiera que sea su potencia, en el interior del comercio, casa habitación, edificios y locales públicos en general, o tengan instalaciones de grupo electrógeno, de aireación, refrigeración, calefacción, será preceptivo tramitar la concesión de la pertinente licencia de acuerdo con el procedimiento previsto en el Reglamento de Actividades Molestas.

P.7.7. Documentación para peticiones de actividades.

Las peticiones de actividades inocuas se formularán mediante la documentación que a continuación se indica:

- a) Impreso de instancia en modelo oficial.
- b) Croquis de situación del local donde se ejercerá la actividad.
- c) Recibo acreditativo de Alta de la Licencia Fiscal.
- d) Contrato de arrendamiento o escritura de propiedad del local donde se haya de ejercer la actividad.
- e) Escritura de constitución de la Sociedad cuando el titular no fuere persona física.
- f) Fotocopia de la licencia de construcción del local o de las obras de adaptación del inmueble, y en caso de cambio de nombre de la licencia, la del anterior ocupante. Si por la antigüedad del inmueble no se dispusiese de licencia de construcción, deberá presentarse certificado expedido por técnico competente que acredite la seguridad de la edificación.
- g) Plano de planta del local y memoria sucinta de las instalaciones.

P.7.8. Informe necesario para actividades inocuas.

Para la concesión de la Licencia de las actividades inocuas, se requerirá informe favorable del Jefe Local de Sanidad y de los Servicios Técnicos Municipales.

P.7.9. Actividades clasificadas.

Las peticiones de actividades clasificadas se formularan mediante la documentación que a continuación se indica:

- a) Impreso de instancia, por triplicado, en modelo oficial.
- b) Fotocopia de la licencia de construcción del inmueble o la de obras de adaptación del local.
- c) Fotocopia de la licencia de apertura de la actividad si se hubiere ocupado con anterioridad el local con idéntica actividad.
- d) Certificado de dirección facultativa.
- e) Tres ejemplares del proyecto, redactado por técnico competente legalmente autorizado y visado por el Colegio respectivo.
- f) El Proyecto constará como mínimo de:

1) Memoria:

Objeto:

1.1. Identificación.

- 1.1.1. Titular.
- 1.1.2. Emplazamiento.
- 1.1.3. Actividad.
- 1.1.4. Técnico autor del Proyecto.
- 1.1.5. Dirección facultativa en su caso.
- 1.2. Ordenanzas Municipales y Reglamento aplicable.
 - 1.2.1. Ordenanzas Municipales.
 - 1.2.2. Reglamentos aplicables.
- 1.3. Características de Edificación.
 - 1.3.1. Descripción del edificio o local.
 - 1.3.2. Características constructivas: variantes de las
 - 1.3.3. Distribución y superficies.
 - 1.3.4. Accesos.
 - 1.3.5. Colindantes.
- 1.4. Características de la Actividad.
 - 1.4.1. Dedicación.
 - 1.4.2. Procesos de fabricación.
 - 1.4.3. Materias primas.
 - 1.4.4. Productos acabados.
 - 1.4.5. Plantilla y régimen laboral.
- 1.5. Elementos de trabajo
 - 1.5.1. Maquinaria, descripción y tipos.

2) Locales de trabajo: condiciones que reúnen.

2.1. Iluminación.

2.2. Ventilación.

3) Servicios de higiene

3.1. Aseos, vestuarios e inodoro.

4) Instalaciones Sanitarias.

4.1. Botiquines.

5) Prevención y extinción de Incendios.

5.1. En la construcción.

5.2. Otras medidas.

6) Ruidos y vibraciones.

6.1. Niveles sonoros (medios para conseguirlos).

6.2. Eliminación de perturbaciones.

7) Emisiones: vertidos y residuos.

7.1. Atmósfera interior.

7.2. Emisiones.

7.3. Olores, emisiones al exterior.

7.4. Vertidos.

7.5. Residuos y desperdicios.

8) Instalaciones.

8.1. Instalación eléctrica.

8.1.1. Previsión de carga.

8.1.2. Cálculos justificativos.

8.1.3. Acometidas.

8.1.4. Caja General de Protección.

8.1.5. Línea repartidora.

8.1.6. Centralización de contadores.

8.1.7. Derivaciones individuales

8.1.8. Protecciones: cuadro general; cuadros secundarios.

8.1.9. Instalación interior.

8.1.10. Instalación de servicios.

8.1.11. Tomas de tierra.

8.2. Instalaciones especiales.

9) Resumen.

B) Planos.

- Planos de plantas y secciones, acotados a escalas 1:50, 1:100 y 1:200.
- Plano de situación a escala 1:500, 1:100 y 1:2000.
- Croquis de situación cuando fuere preciso para una perfecta localización del emplazamiento de la actividad.

C) Presupuesto.

En el que se incluirán las instalaciones y maquinaria empleada a precios actuales.

D) Pliego de condiciones.

Para las grandes instalaciones.

P.7.10.Licencias para espectáculos públicos, deportes, juegos, recreos y establecimientos destinados al público.

Las licencias para la realización de las actividades y apertura de establecimientos, que se relacionan en el anexo del Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas aprobado por Real Decreto 2.816/1.982 de 27 de agosto deberán someterse a las prescripciones y tramitación establecidas en el mencionado Reglamento.

P.8. Deber de conservación de los inmuebles.

P.8.1.Los propietarios de las edificaciones deberán conservarlas en buen estado de seguridad, salubridad y ornato público, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 110 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

P.8.2.En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 181 de la Ley del Suelo, el Ayuntamiento ordenará, de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias de seguridad, salubridad y ornato de las edificaciones, urbanizaciones o terrenos cuando sus propietarios no cuidaren de esta conservación a que están obligados.

P.8.3.El procedimiento para exigir el deber de conservar podrá iniciarse de oficio o a instancia de cualquier persona que tuviere conocimiento de su incumplimiento.

P.8.4.Formulada la denuncia, los Servicios correspondientes practicarán la inspección del edificio y emitirán un informe, que constará de las siguientes partes.

- a) Descripción de los daños denunciados y cuantos pudieran apreciarse de la inspección, indicando las causas de los mismos.
- b) Relación de las obras necesarias para reparar los daños antes mencionados.
- c) Determinación de los plazos de comienzo y ejecución de las obras relacionadas y estimación de su carácter urgente, si existiese.

P.8.5. Emitido el informe técnico a que hace referencia el artículo anterior, el Alcalde, si lo considera, ordenará al propietario del inmueble el cumplimiento de lo indicado, concediéndole un plazo máximo de diez días para presentar las alegaciones que estime oportunas, salvo en los casos de urgencia y peligro.

P.8.6. A la vista de las alegaciones presentadas, y previo informe, si fuera preciso, se elevará propuesta de resolución a la Comisión Municipal Permanente para que, si lo considera oportuno, ordene al propietario del inmueble el cumplimiento de lo indicado en el informe técnico, con apercibimiento de que, transcurrido alguno de los plazos señalados sin haberse llevado a cabo lo ordenado, se ejecutará a su costa por los Servicios Municipales o Empresa a la que se adjudique el ejercicio de la acción subsidiaria, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 104 y 106 de la Ley de Procedimiento Administrativo y artículo 223 de la vigente Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

P.8.7. La resolución anterior se pondrá en conocimiento de los inquilinos o arrendatarios, haciéndoles saber el derecho que les asiste de realizar las obras ordenadas, según lo dispuesto en el citado artículo 110 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

P.8.8. Notificado a los interesados el decreto a que hace referencia los números anteriores, con expresión de los recursos pertinentes, y comprobado su incumplimiento, los Servicios Técnicos emitirán nuevo informe y redactarán el proyecto con indicación del presupuesto de las obras ordenadas.

Para el caso de urgencia y peligro, en el informe se indicará el coste estimado de las obras, redactándose posteriormente el proyecto de ejecución.

P.8.9. A la vista de este informe, la Comisión Municipal Permanente adoptará acuerdo, requiriendo al propietario la ejecución de la orden efectuada, que de no ser cumplida en el perentorio plazo que se le conceda, se llevará a cabo por el Ayuntamiento con cargo al obligado. En el caso de urgencia las obras se llevarán a cabo conforme a lo establecido en el Pliego de Condiciones que figure en el oportuno concurso.

Simultáneamente, y como medida cautelar, decretará el cobro del importe total estimado de las obras a realizar, conforme autoriza el artículo 106 de la Ley de Procedimiento Administrativo, que se considera efectuado con carácter provisional y en calidad de depósito.

P.8.10. Así mismo se procederá a la incoación del expediente sancionador por infracción urbanística en cumplimiento de lo establecido en el artículo 10, apartado 3, del Reglamento de Disciplina Urbanística.

P.8.11. Si existiera peligro inminente, se procederá conforme a la necesidad que el caso exija, a cuyo efecto la Alcaldía Presidencia ordenará a la propiedad la adopción de las medidas necesarias para evitar daños y perjuicios a las personas o cosas.

Si el propietario no cumpliera lo ordenado en el plazo que se señale, el Ayuntamiento procederá a la ejecución subsidiaria, conforme al artículo 104 de la Ley de Procedimiento Administrativo.

P.8.12. En los casos de urgencia debidamente razonada en el informe técnico las obras se comenzaran en el plazo indicado, sin perjuicio de solicitar posteriormente la correspondiente licencia en el plazo que se indica. Deberán, asimismo, especificarse las condiciones en que hayan de ejecutarse las obras, cuyo control se llevará en la forma que se especifica en la Sección siguiente.

P.8.13. La Comisión Municipal Permanente también podrá ordenar, por motivos de interés turístico o estético, la ejecución de obras de conservación y de reforma en fachadas y espacios visibles desde la vía pública.

P.8.14. Las obras se ejecutarán con cargo a los propietarios si se contuvieren dentro del deber definido en el artículo 181.1 de la Ley del Suelo o supusieran un aumento del valor del inmueble hasta donde éste alcance.

P.8.15. Ordenada de oficio la incoación pertinente, se emitirá informe por los Servicios Municipales, en el que conste:

- a) Descripción de las obras de conservación y, en su caso, de reforma que se estiman precisas a los intereses turísticos o estéticos.
- b) Valoración de los mismos, a los efectos previstos en el artículo anterior.
- c) Determinación de los plazos de comienzo y ejecución de las obras relacionadas.

P.8.16. El resto del Procedimiento será el establecido en los artículos 52 y siguientes de la Ley de Procedimiento administrativo.

P.9. Ruina.

P.9.1. La declaración de ruina de un inmueble corresponde a la Comisión Municipal Permanente salvo que existiere urgencia y peligro en cuyo caso corresponde a la Alcaldía-Presidencia, de conformidad con lo establecido en el artículo 183 de la vigente Ley del Suelo.

Procederá la declaración de ruina en los siguientes supuestos:

- a) Daño no reparable técnicamente por los medios normales.
- b) Coste de reparación superior al 50%, del valor actual del edificio o plantas afectadas.
- c) Circunstancias urbanísticas que aconsejen la demolición del inmueble.

P.9.2. La iniciación del procedimiento de declaración de ruina podrá efectuarse de oficio o instancia de parte interesada.

P.9.3. El Alcalde-Presidente podrá disponer la incoación de oficio o por denuncia de los particulares o de los Servicios Municipales, sobre la existencia de un edificio que pudiera ofrecer peligro en su seguridad, previo informe de los Servicios correspondientes, en que se justifique la conveniencia de su iniciación.

P.9.4. Cuando el procedimiento se inicie a instancia de los interesados, se hará constar en la petición los datos de identificación relativos a inmueble, titularidad del mismo y el motivo o motivos en que se basa el estado de ruina y la relación de los moradores, cualquiera que fuese el título de posesión, así como titulares de derechos reales sobre el inmueble, si los hubiera.

P.9.5. En el caso de ruinas no inmediatas se requerirá la presentación, junto con la solicitud de licencia de ruina, de la petición de licencia de construcción del nuevo edificio a construir, acompañada de su correspondiente proyecto, o al menos de solicitud de licencia provisional junto al proyecto básico.

P.9.6. A la petición se acompañará certificado expedido por facultativo competente, en el que se justifique la causa de instar la declaración de ruina, el estado físico del edificio, y se acredite asimismo si éste, al momento de la solicitud, reúne condiciones de seguridad y habitabilidad suficientes que permitan a sus ocupantes la permanencia en él, hasta que se adopte el acuerdo que proceda.

P.9.7.A los efectos definidos en el art. 183,2 L-S- se exigirá la presentación de un estudio comparativo entre el coste del derribo más el de la construcción del nuevo edificio y el que supondría, por el contrario la consolidación del edificio presuntamente ruinoso. Igualmente se exigirá valoración del edificio, que se pretende derribar.

P.9.8. Desde la iniciación del expediente hasta que conste la total reparación o demolición del edificio, según procediere, deberán adoptarse por la propiedad, bajo la dirección facultativa pertinente, las medidas precautorias que procedan para evitar cualquier daño o perjuicio a personas o cosas.

P.9.9. Incoado el expediente, los Servicios correspondientes emitirán un informe, previa visita de inspección, en el que se determinará si el estado del edificio permite tramitar el expediente en forma contradictoria, con citación a los afectados o bien proceder a ordenar la adopción de medidas precautorias urgentes respecto a la habitabilidad y seguridad del edificio y sus ocupantes.

La inspección podrá repetirse cuantas veces se estime oportuno durante la tramitación del expediente o hasta que conste la total reparación o demolición del edificio.

P.9.10. Emítido el informe anterior y ordenadas, en su caso, las medidas Urgentes, se continuarán las actuaciones para comprobación de la certeza de la relación de ocupantes, dando audiencia a los propietarios, si no fueren los promotores del expediente, y a los moradores para que, en un plazo no inferior a diez días ni superior a quince, hagan las alegaciones y presenten los documentos y justificaciones que estimen pertinentes.

Asimismo se pondrá en conocimiento de los moradores su derecho a presentar certificación de facultativo que designe acerca del estado de la finca, con advertencia de que transcurridos los plazos concedidos continuará la tramitación del expediente hasta su definitiva resolución.

P.9.11. Transcurrido el plazo concedido, los Servicios Técnicos emitirán dictamen Pericial, previa inspección del inmueble, en el plazo de diez días, que constará de las siguientes partes:

- a) Descripción del edificio.
- b) Descripción del sistema constructivo y estructural, con relación cuantitativa de sus elementos estructurales.
- c) Descripción de los daños que presente el edificio y las posibles causas de los mismos.
- d) Valoración del edificio
- e) Relación y valoración de las obras de reparación que precise el edificio.
- f) Referencia a las circunstancias urbanísticas que afecten al edificio.
- g) Conclusión y propuesta.

P.9.12. Emitido el dictamen pericial se evacuará el trámite de audiencia a que hace referencia el artículo 91 de la Ley de Procedimiento Administrativo.

P.9.13. La Comisión Permanente resolverá el expediente con arreglo a alguno de los siguientes pronunciamientos:

- a) Declarar el inmueble en estado de ruina, ordenando la demolición. Si existiera peligro en la demora, la Administración acordará lo procedente respecto al desalojo de los ocupantes.
- b) Declarar en estado de ruina parte del inmueble cuando esa parte tenga independencia constructiva del resto, ordenando asimismo su demolición.
- c) Declarar que no hay situación de ruina, ordenando las medidas pertinentes destinadas a mantener la seguridad, salubridad y ornato público del inmueble de que se trate, determinando las obras necesarias que debe realizar el propietario.

P.9.14. La resolución del expediente se notificará a todos los que hubieran sido parte en el mismo y a los moradores, aunque no se hubieran personado.

P.9.15. Cuando se hubiese acordado la ejecución de obras, se fijará el término dentro del cual deben iniciarse, con la advertencia de que, de no hacerlo y de no llevarse a cabo a ritmo normal, la Administración las ejecutará pasando al obligado el cargo correspondiente.

P.9.16. Si se acordase la demolición del inmueble se fijará asimismo el plazo en que haya de iniciarse. Si hubiese peligro o riesgo inminente en la demora, la notificación dirigida a los ocupantes expresará el plazo para el desalojo del inmueble, con apercibimiento de desahucio por vía administrativa.

P.9.17. Las resoluciones serán susceptibles de recurso contencioso-administrativo, previo el de reposición, ante el órgano que dictó el acuerdo, en el plazo de un mes.

P.9.18. En los supuestos de urgencia y peligro contemplados en el artículo 183 de la Ley del Suelo, el Alcalde acordará el desalojo de los ocupantes y ordenará la adopción de las medidas referidas a la seguridad del inmueble, sin perjuicio de la tramitación del expediente, en la que será necesario el informe técnico de los Servicios Municipales correspondientes.

P.9.19. La declaración administrativa de ruina o la adopción de medidas de urgencia por la Administración no eximirá a los propietarios de las responsabilidades de todo orden que pudieran serles exigidas por negligencia de los deberes de conservación que les corresponden.

P.10. Protección de la legalidad urbanística.

P.10.1. Las medidas de protección de la legalidad urbanística se adoptarán en los supuestos y con el alcance previsto en el régimen establecido por los artículos 184 a 188 de la Ley del Suelo y el Título II del Reglamento de Disciplina, con la modificación introducida por el artículo 9 del Real Decreto Ley 16/1.981 de 16 de octubre.

P.10.2. A los efectos legales pertinentes se presume que unas obras realizadas sin licencia u orden de ejecución están totalmente terminadas cuando estén dispuestas para servir al fin previsto, sin necesidad de ninguna actuación material posterior.

P.10.3. Cuando se trate de edificios o construcciones en el recinto Histórico-Artístico, o incluidos en la Categoría de Conservación, se ordenará la inmediata paralización de toda actividad y la reconstrucción, en su caso, deberá someterse a las normas establecidas para conservación y restauración que le sean de aplicación. En estos casos se adoptarán las medidas de seguridad que sean necesarias a costa del titular.

P.11. Edificación insuficiente

P.11.1.A efectos de la aplicación de la legislación vigente en cada momento sobre "edificación insuficiente", se definirá como tal toda edificación que no agote el 50% de la edificación permitida por el Plan General o por los Planes y Proyectos que lo desarrollen.

TITULO I: CLASIFICACION Y USOS DEL SUELO, DEFINICIONES . -

1.1. Clasificación del suelo.

El territorio del término municipal se clasifica a los efectos de aplicación de éste Plan General de Ordenación en suelo Urbano, suelo Urbanizable (programado o no programado) y suelo no Urbanizable.

La delimitación de cada una de estas áreas aparece en el plano de clasificación de suelo de este Plan General. Para la primera de dichas áreas se estará, a efecto de concesión de licencias de edificación, ejecución de Planes Especiales y Estudios de Detalle, al articulado de las ordenanzas de edificación para el suelo urbano que se desarrolla en el Título II, así como a los Usos pormenorizados que desarrollan en el Título III.

1.2. Calificación y usos globales del suelo.

1.2.1. Niveles de desagregación de usos.

- 1.-En relación con lo establecido por la Ley del Suelo y sus reglamentos y a efectos de establecer la correspondiente normativa de usos del suelo y de la edificación, estos se desagregarán en los niveles que se definen en los apartados siguientes.
2. Son usos globales los que definen los usos de los sectores o unidades del planeamiento de orden general, incluyendo, por tanto, mezclas diversas de usos públicos y privados que deben pormenorizarse en el proceso de desarrollo urbano.
3. Son usos pormenorizados los que definen el uso de los terrenos o edificios concretos que se desarrollan en el Título III de estas Normas Urbanísticas.

1.2.2. Usos globales del suelo.

1. Se establecen los siguientes usos globales que quedan definidos mediante la especificación de los usos característicos que pueden contener, entendidos estos conforme se establece en el apartado 1.31. de las presentes Normas.

1. Uso residencial, en el cual la vivienda es el uso característico. Es aplicable en las áreas del Casco Antiguo, de Nuevo Desarrollo Residencial, de Ensanche en Ocupación Intensiva, de Apartamentos en Régimen Intensivo y de Residencia Unifamiliar.

2. Uso industrial, en el cual la industria es el uso característico. Es aplicable en las áreas industriales.

3. Uso de equipo urbano, en el cual el uso característico es el equipamiento de uso público, tales como, servicios, municipales, asistenciales, sanitarios, deportivos, de espectáculos y reunión, cultural y oficinas públicas. Es aplicable al área de Equipo Urbano.

4. Uso de espacios libres, en el cual el uso característico es de espacios libres y/o zonas verdes y de equipamiento deportivo de uso público. Es de aplicación en los sistemas de Espacios Libres de uso público y Deportivo.

2. La determinación de cada una de las áreas citadas en el apartado anterior aparece en el plano nº 3 para el conjunto del término municipal, a escala 1:5.000, y, con mayor detalle para el Suelo Urbano y Urbanizable en el plano nº 4 a escala 1:2.000.

1.3. Definiciones

A efectos de estas Normas cuantas veces se empleen los términos que a continuación se indican, tendrán el significado que taxativamente se expresa en los artículos siguientes:

1.4. Solar.

Es la superficie de suelo urbano apta para la edificación y urbanizada con arreglo a las alineaciones, rasantes y determinaciones establecidas en cada caso en el suelo urbano o en el Plan Parcial. Se precisará que la vía a que la parcela dé frente tenga pavimentada la calzada, encintado de aceras y disponga de los servicios de suministro de agua, desagüe, alumbrado público y suministro de energía eléctrica.

1.5. Alineaciones oficiales.

Son las que se definen en los documentos gráficos y normativos de este Plan General.

Pueden ser: alineaciones exteriores y alineaciones interiores.

1. Alineaciones exteriores. Son las que fijan el límite de la parcela edificable con los espacios libres exteriores, vías, calles y plazas.

2. Alineaciones interiores. Son las que fijan el límite de las parcelas edificables con el espacio abierto interior.

1.6. Alineaciones actuales.

Son los linderos de las fincas con los espacios viales existentes.

1.7. Finca fuera de línea.

Es aquella en la que la alineación oficial corta la superficie de la finca, delimitada ésta por las alineaciones actuales.

1.8. Finca remetida.

Es aquella en que la alineación oficial queda fuera de la finca.

1.9. Parcela edificable.

Es la parte del solar comprendida dentro de las alineaciones oficiales.

1.10. Retranqueos

Es el ancho de la faja de terreno comprendida entre la alineación oficial y la línea de fachada impuesta. Se podrá fijar también a los restantes linderos de la parcela.

1.11. Rasantes oficiales.

Son los perfiles longitudinales de las vías, plazas o calles, definidos en los documentos de Plan Parcial o Proyecto de Urbanización. En suelo urbano se considerarán como rasantes oficiales las actualmente existentes, salvo que resulten modificadas por Estudios de Detalle, Planes Especiales o Proyectos de Urbanización.

1.12. Rasantes actuales.

Son los perfiles longitudinales de las vías existentes.

1.13. Línea de la edificación.

Es la que delimita la superficie ocupada.

1.14. Altura de la edificación.

Es la distancia vertical desde la rasante de la acera o del terreno, en su caso, en contacto con la edificación, a la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta, medida en el punto medio de la fachada. En las calles con declive la altura de la edificación se medirá en el punto medio de la fachada, si ésta no excede de 20 metros de longitud; si sobrepasa esta dimensión, se medirá desde los 10 metros, contados desde el punto más bajo.

1.15. Altura de pisos.

Es la distancia entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos.

1.16. Altura libre de pisos.

Es la distancia entre la cara inferior del techo y el pavimento del piso totalmente terminado.

1.17. Superficie ocupada.¹

Es la comprendida dentro de los límites definidos por la proyección sobre un plano horizontal de las líneas externas de toda la construcción, incluso la subterránea y vuelos. Los vuelos abiertos no computarán como superficies ocupadas en el área destinado a Vivienda Unifamiliar Agrupada. Los aparcamientos subterráneos, en los espacios abiertos y libres, y en las condiciones que se fijen en cada caso, no se computarán como superficie ocupada, salvo que sobresalgan del terreno 1,25 m. o más, en algunos de sus puntos.

¹ Redacción efectuada de conformidad con la Modificación Puntual nº 7 aprobada definitivamente por el Consejo de Gobierno de la Diputación Regional de Cantabria por acuerdo de fecha 16 de Noviembre de 1.990, publicado en el BOC de 24 de Julio de 1.991

1.18. Superficie máxima de ocupación

Es el máximo porcentaje fijado para la relación entre la superficie ocupada y la de la parcela edificable.

1.19. Superficie total edificada

Es la resultante de la suma de las superficies edificadas en todas las plantas, contabilizándose estas como la superficie encerrada por la línea exterior de los muros de cerramiento, incluyendo la superficie de voladizos en su totalidad, si están cerrados por tres o más de sus lados, y en el 50% de su superficie si están cerrados solamente en uno o dos de sus lados.

1.20 Volumen total edificado²

Es el producto de la superficie edificada en planta por la altura de la edificación; si alguna de las plantas variase de las restantes en superficie o altura de piso, se computará por separado, como producto de su superficie por su altura de piso correspondiente.

No computará como volumen edificable los espacios en sótano, o si se trata de semisótano, los espacios por debajo de la rasante, en el punto fijado para la medición de la altura de edificación, siempre que se destinen a servicios del propio edificio o aparcamiento de vehículos.

En parcelas para edificación unifamiliar con diferencias de nivel mayor de 4 m. entre distintos puntos de la misma, la planta baja que se destine a garaje o servicios o permanezca abierta, no será computable a efectos de volumen o número de plantas.

Si las edificaciones por debajo de la rasante se destinaran a usos que no estuvieran directamente al servicio del propio edificio o al uso de aparcamiento de vehículos, serán computados como volumen edificado a todos los efectos.

1.21. Espacio abierto privado.

Es la parte no edificable de la parcela. Esta podrá destinarse, en una proporción no superior al 40%, a vías y aparcamientos de superficie, conceptuándose el 60% restante como espacio libre.

1.22. Espacio libre privado.

² Redacción efectuada de conformidad con el acuerdo de aprobación inicial adoptado por el Pleno del Ayuntamiento en sesión ordinaria de fecha 31 de Mayo de 2.000, aprobado definitivamente por la C.R.U. en sesión de fecha 18-12-00, publicado en el BOC de 23 de Febrero de 2.001.

Es la zona de terrenos de espacio abierto privado que con un mínimo del 60% de su superficie no podrá destinarse más que a plantaciones, parques infantiles, piscinas y deportes, sin construcción alguna de superficie.

1.23. Patio de manzana.

Es el espacio abierto definido por las alineaciones oficiales interiores. Para que un espacio interior pueda ser considerado como patio de manzana, deberá permitir la inscripción de un círculo con radio igual a $\frac{3}{4}$ de la altura de la fachada más alta que a él recaiga.

1.24. Patio de parcela.

Es el espacio abierto a partir del techo de la última planta cubierta, situado dentro de la parcela edificable.

1.25. Pieza habitable.

Se entiende como pieza habitable aquella que se dedica a una permanencia continuada de las personas y por tanto, todas las que no sean vestíbulos, pasillos, aseos, despensas, roperos, trasteros, depósitos y aparcamientos, etc.

1.26. Planta baja

Es la planta inferior del edificio cuyo piso está en la rasante de la acera o terreno, o por encima de esta rasante.

1.27. Portal.

Es el local que se desarrolla entre la puerta de entrada del edificio y las escaleras y ascensores, sí los hubiere.

1.28. Pasajes.

Son espacios cubiertos en planta baja de uso público para acceso exclusivamente a locales comerciales.

1.29. Sótano y semisótano.

1. Se entiende por sótano la planta cuyo techo se encuentra, en todos sus puntos, a menos de 0'25 m sobre la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación o por debajo de ella.

2. Se entiende por semisótano la planta de la edificación cuyo techo se encuentra a una altura de más de 0,25 metros y menos de 1,25 metros sobre la rasante en el punto más desfavorable y cuyo piso, por debajo de la rasante, no lo está a más de 2 metros.

3. Sin embargo, si debido a la configuración del terreno existen locales en los que el pavimento queda por debajo y por encima de la rasante de la acera o terreno, no se calificará

como semisótano o sótano la faja de 10 metros de fondo máximo, contada a partir de las fachadas cuyo pavimento esté por encima de la rasante.

1.30. Edificio exento.

Es aquel que está aislado y separado totalmente de otras construcciones por espacios abiertos.

1.31. Usos permitidos y usos prohibidos.

1. Son usos permitidos los característicos y posibles, de acuerdo con lo que se especifica para cada caso en los apartados siguientes y en el resto de la presente normativa.

2. Son usos característicos los que dominan sobre los demás cualitativa y cuantitativamente, constituyendo la característica de la manzana, en el suelo urbano, o de una determinada área, en los restantes casos. Se entiende que existe predominio cuantitativo cuando el porcentaje de la superficie destinada al uso característico es superior al 50% del total de la manzana o del área, según se señala anteriormente.

3. Son usos posibles los que no definiéndose como característicos resultan admisibles en el ámbito considerado, en las proporciones señaladas y nunca en proporción superior al uso característico. Cuando existan varios de estos usos posibles, ninguno de ellos podrá superar el 30% del total de superficie señalada en el apartado anterior, en el caso de que se trate del suelo urbano, y el 20% en caso de que se trate de suelo urbanizable.

4. Son usos prohibidos los que no son compatibles con los usos característicos en el ámbito considerado. Quedan prohibidos todos los usos que no se permitan expresamente en cada una de las áreas que se definan en el presente Plan.

1.32. Edificio exclusivo.

Es aquel en que en todos sus locales se desarrollan actividades comprendidas en el mismo uso.

1.33. Edificios o instalaciones disconformes con el Plan.³

1.- Se consideran como tales, a tenor de lo establecido en el artículo 137 del R.D.L. 1/92 de 26 de junio vigente en Cantabria como derecho propio en virtud de la ley de Cantabria 1/97 de 25 de abril, los erigidos con anterioridad a la aprobación de este Plan General, que contravengan las determinaciones gráficas o normativas del mismo.

Se encontrarán sujetos a los efectos de las actuaciones que se permiten sobre los mismos al régimen establecido en la norma 2.42 del presente Plan General.

³ Redacción efectuada de conformidad con el acuerdo de aprobación inicial adoptado por el Pleno del Ayuntamiento en sesión ordinaria de fecha 31 de Mayo de 2.000, aprobado definitivamente por la C.R.U. en sesión de fecha 18-12-00, publicado en el BOC de 23 de Febrero de 2.001.

2.- Se excepcionan del régimen anterior, a tenor del artículo 137.2 del mismo cuerpo legal, aquellos edificios o instalaciones que hayan sido establecidos de acuerdo con la normativa vigente en su momento; o a la oportuna legalización municipal; o aun no habiendo sido legalizados, se encuentren patrimonializados por sus titulares de conformidad con lo establecido en la Disposición Transitoria Quinta del R.D.L. 1/92 de 26 de junio; e igualmente aquellas edificaciones que hayan sido levantadas con anterioridad al Plan General Municipal de 1964, previa justificación de su existencia con la correspondiente escritura e inscripción en el Registro de la Propiedad; o aquellos edificios con licencia o las licencias concedidas durante la tramitación del Plan General y de conformidad con las determinaciones establecidas en las aprobaciones inicial y provisional que puedan presentar disconformidad o desacuerdo como consecuencia de las alteraciones introducidas en la aprobación definitiva; en todos ellos, siempre que no incurran en alguna de las siguientes circunstancias:

- a) Edificios o instalaciones que ocupen suelo calificado como viario o espacios libres públicos.
- b) Edificios o instalaciones que sobresalgan de las alineaciones oficiales exteriores.
- c) Edificios o instalaciones que ocupen terrenos destinados a usos dotacionales públicos, y cuyas características fuesen incompatibles con dicho uso dotacional.
- d) Usos que el Plan señale expresamente como fuera de ordenación.
- e) Edificios o instalaciones destinados a usos incompatibles con el medio ambiente o con las disposiciones vigentes en materia de seguridad y salubridad, cuyas deficiencias no puedan resolverse con medidas correctoras.
- f) Edificios o instalaciones que estén comprendidos en los ámbitos de áreas específicas que requieran la elaboración de Plan Especial o Estudio de detalle, en tanto sean disconformes con las previsiones establecidas en las mismas.

3.- En los edificios o instalaciones incluidos dentro de esta salvedad se podrán llevar a efecto las actuaciones siguientes:

3.1 USOS

Con carácter general se permite la renovación total del uso, siempre y cuando esté comprendido, dentro de los usos permitidos para el área de actuación, si bien cabe establecer las siguientes limitaciones:

- a) En los edificios o instalaciones cuyo uso actual no esté comprendido dentro de los usos permitidos en su área, a los efectos de su renovación manteniendo el uso, se habrá de estar a lo dispuesto para edificios en situación de fuera de ordenación.
- b) En el Suelo No Urbanizable, dentro de los edificios incluidos en la salvedad, se permite su renovación siempre y cuando se mantenga el uso actual, previa justificación de su

existencia. En las edificaciones existentes destinadas al uso de vivienda, no se considera necesaria la vinculación del uso citado a la explotación agropecuaria de la finca.

3.2 OBRAS A REALIZAR

Se permite la ejecución de las siguientes:

- a) Obras de renovación en vaciado integral, manteniendo los cerramientos exteriores, y elementos constructivos que lo constituyan, tales como balcones, porches, etc.
- b) Obras de renovación total de forjados, elementos estructurales interiores y cubierta.
- c) Obras de mantenimiento y conservación así como las propias del ornato e higiene.

No se permitirá la ejecución de las siguientes:

- a) Obras que conlleven aumento de volumen total edificado, medido de acuerdo con lo establecido en los artículos 1.20 y 2.10 de estas normas. En este sentido se mantendrá la inclinación original de los planos de cubierta, pudiendo en su caso abrir huecos para iluminación, que se deberán situar en el mismo plano de cubierta. Queda prohibida la ejecución de nuevos casetones de cubierta o buhardillones. Excepcionalmente se permitirán obras de supresión de barreras arquitectónicas, que se ajusten a la normativa vigente en la materia, previa justificación de no existir técnicamente otra alternativa que no suponga incremento de volumen total edificado.
- b) Obras de renovación en apertura de huecos en fachada, salvo las estrictamente necesarias en cumplimiento de las condiciones mínimas de habitabilidad, previa justificación de que no se altera la configuración arquitectónica original del inmueble y, en su caso, afecten a terceros.

4.- A los efectos de este artículo no se considera cambio de uso los cambios de actividad dentro de un mismo tipo de uso particularizado en que se subdividen los usos pormenorizados e individualizados en el título III de estas normas.

5.- Las obras que se realicen de conformidad con el presente artículo no supondrán incremento del valor de expropiación, debiendo presentarse renuncia expresa sobre dicho incremento de valor, condición que habrá de ser inscrita en el registro de la propiedad, remitiendo al Ayuntamiento Certificación Registral de la misma.

TITULO II: CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION; PLANES ESPECIALES Y ESTUDIOS DE DETALLE .-

2.1. Condiciones generales.

Las condiciones a que ha de sujetarse la edificación en el suelo urbano son las específicas de la normativa de cada área, complementadas con las presentes condiciones generales de la edificación y las condiciones para cada uso de la edificación.

2.2. Medición de las alturas.⁴

1. Se establecen dos tipos de unidades: por número de plantas y por distancia vertical. Cuando las Normas del área señalen ambos tipos habrán de respetarse los dos con carácter general, salvo que en la propia norma específica de cada área se establezca la posibilidad de escoger.

2. Las alturas se tomarán en la vertical del punto medio de la línea de fachada, si su longitud no llega a los 20 metros. Si sobrepasara, se tomarán a los 10 metros del punto más bajo, pudiéndose escalonar la construcción.

3. En el número de Plantas se incluirán los sótanos y semisótanos cuando no estén destinados a instalaciones para el servicio exclusivo del edificio (como calefacción, acondicionamiento de aire, maquinaria de ascensores, cuarto de contadores y centros de transformación) o aparcamiento de vehículos. Los semisótanos que sobresalgan de la rasante de la calle o del terreno una altura igual o superior a 1,25 metros, en cualquier punto, se incluirán también, cualquiera que fuese su uso. Asimismo se incluirán las plantas bajas diáfanas o con sopórtales, cuando se trate de edificación en manzana cerrada; no contabilizarán las plantas bajas diáfanas en edificación unifamiliar y parcelas edificables con desnivel.

2.3. Altura en patios de parcela.

La altura del patio se medirá desde el nivel de piso del local habitable de cota más baja, con huecos al mismo, hasta la coronación de los muros, incluido el antepecho de fábrica, si lo hubiere.

2.4. Altura en edificación abierta.

La altura máxima deberá cumplirse en cualquier punto de la fachada y se medirá a partir de la cota del terreno en dicho punto.

⁴ Redacción efectuada de conformidad con el acuerdo de aprobación inicial adoptado por el Pleno del Ayuntamiento en sesión ordinaria de fecha 31 de Mayo de 2.000, aprobado definitivamente por la C.R.U. en sesión de fecha 18-12-00, publicado en el BOC de 23 de Febrero de 2.001.

2.5. Altura en edificación unifamiliar.

La altura máxima deberá cumplirse en cualquier punto de la fachada y se medirá a partir de la cota del terreno en dicho punto.

2.6. Construcciones permitidas por encima de la altura.⁵

1. - Se podrá construir por encima de la altura máxima permitida siempre que la edificación quede recogida bajo la figura geométrica formada por los planos trazados, con una inclinación de 45° sexagesimales, por la línea horizontal de altura máxima en todas y cada una de las fachadas, debiendo formar el citado espacio, en su conjunto, una única planta.

2. - Por encima del plano definido en el apartado anterior podrán sobresalir única y exclusivamente los siguientes elementos constructivos: Aleros de cubierta, cornisas, chimeneas, depósitos, cajas de escaleras, cajas de ascensores, otras instalaciones que resulten necesarias para servicio exclusivo de la finca y elementos constructivos que sin suponer uso o aprovechamiento tengan carácter singular y, o decorativo, y armonicen con la edificación que los soporta y con el entorno; quedando prohibida en todo caso y de forma expresa la construcción de cuerpos volados por encima de la línea horizontal de altura máxima en fachada.

3. - Excepcionalmente se permitirá la construcción de edificaciones con cubierta a dos aguas, que sobresaliendo en sus frentes o hastiales del plano definido en el apartado 1, podrán abrir huecos a fachada en los mismos.

4. - Cuando la edificación cuente con cubiertas inclinadas se podrá destinar el espacio situado bajo las mismas al uso principal de la última planta y deberá quedar vinculado a la misma, no pudiendo por tanto tener acceso independiente. Igualmente se podrá destinar el citado espacio al uso de trasteros, que podrán tener carácter y acceso independiente, siempre y cuando el uso principal de la edificación sea el residencial en cualquiera de las modalidades previstas en el P.G.O.U. Sé prohíbe la comunicación directa entre el espacio destinado al uso de trastero y el espacio destinado al uso de vivienda, siendo obligado que este último no tenga contacto físico con el espacio de acceso a los trasteros.

2.7. Paramentos al descubierto.

Todos los paramentos de esta naturaleza deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean análogos a los de las fachadas.

2.8. Sótanos y semisótanos.

1. Deberán tener ventilación suficiente. No se permiten viviendas en sótanos ni semisótanos.

⁵ Redacción del artículo efectuada de conformidad con el acuerdo de aprobación definitiva por la C.R.U. en sesión de fecha 22-01-99, publicado en el BOC de 19 de Febrero de 1.999

2. La altura libre en piezas no habitables no podrá ser inferior a 2 metros, medidos desde el pavimento de la pieza a la parte baja de la viga más cercana al suelo.

2.9. Entreplantas.

En las plantas bajas, que no sean viviendas, se permiten entreplantas, no pudiendo ocupar más de 50% de la superficie del local, ni configurarse en fachada como una planta más.

La altura libre por encima de la entreplanta no podrá ser inferior a 2'20 metros, ni inferior a 2'50 metros por debajo de la misma.

2.10.- Edificabilidad⁶

1.- Se designa con este nombre la medida de la edificación permitida en una determinada área del suelo. Puede establecerse por la absoluta en cifra total de metros cúbicos, o por la suma de metros cuadrados edificados; se designa como coeficiente de edificabilidad la relación de metros cúbicos, o de metros cuadrados edificados (suma de todas las plantas), por cada metro cuadrado de superficie de parcela edificable, o sector de que se trate, según sea el suelo urbano o urbanizable.

2.- En la medición de la edificabilidad han de incluirse también los cuerpos volados cerrados por tres de sus costados, y el 50 % de las terrazas cerradas por uno o dos de sus costados, los sótanos y semisótanos, cuando no estén destinados a instalaciones para el servicio exclusivo del edificio (como calefacción, acondicionamiento de aire, maquinaria de ascensores, cuarto de contadores y centros de transformación) o aparcamiento de vehículos. Cuando el paramento inferior del forjado de techo del semisótano se encuentre a una altura de 1,25 metros o más sobre el terreno colindante se incluirá, cualquiera que sea su uso, la totalidad de volumen de la citada planta.⁷

3. - No se computarán, a efectos de edificabilidad, los sopórtales y la parte diáfana de la edificación en contacto con las fachadas exteriores, libre al acceso público y sin cerramiento, así como las construcciones permitidas por encima de la altura y relacionadas en el art.2.6.2

4. - Las construcciones permitidas por encima de la altura y bajo el plano de la cubierta destinadas conforme al Art.2.6.4. al uso principal de la última planta y/o al uso de trastero computarán a efectos de edificabilidad en toda la superficie con altura libre mayor de 1,80 metros.

⁶ Redacción del artículo efectuada de conformidad con el acuerdo de aprobación provisional adoptado por el Pleno del Ayuntamiento en la sesión celebrada el día 25 de Noviembre de 1.998, aprobado definitivamente por la C.R.U. en sesión de fecha 22-01-99, publicado en el BOC de 19 de Febrero de 1.999

⁷ Redacción efectuada de conformidad con el acuerdo de aprobación inicial adoptado por el Pleno del Ayuntamiento en sesión ordinaria de fecha 31 de Mayo de 2.000, aprobado definitivamente por la C.R.U. en sesión de fecha 18-12-00, publicado en el BOC de 23 de Febrero de 2.001.

2.11.- Patios de manzana

1.-Los patios de manzana en zona de edificación en manzana cerrada son los que resulten por aplicación del fondo edificable permitido a todo el contorno de la manzana, a partir de las alineaciones oficiales. Para que puedan permitirse viviendas, u otros usos que requieran la estancia continuada de personas, recayentes a patio de manzana, estos deberán cumplir la condición 1.23.

2. En las manzanas de edificación cerrada sin posibilidad de crear un patio de manzana, tal como se define en la condición 1.23, se dejará en cada parcela un patio al fondo, del mismo ancho que la parcela de que se trate, que cumpla las prescripciones que para patios de parcela establecen estas Normas, los cuales no tendrán, a ningún efecto, la consideración de patios de manzana. Quedan excluidas de esta norma las parcelas situadas entre alineaciones oficiales opuestas, distantes entre sí menos de 20 metros. Siempre que por aplicación de esta regla o de la anterior, resulte alguna parcela inedificable se impondrá la reparcelación obligatoria, a menos que los interesados lleguen a un convenio que permita la construcción, según las normas precedentes, el cual deberá constar en escritura pública, si el Ayuntamiento así lo exigiera.

3. En los patios de manzana, salvo que se encuentren contruidos en más del 25% de su superficie, de acuerdo con la ordenanza anteriormente vigente, no se admiten más construcciones que las subterráneas con destino a garajes-aparcamientos, con cubierta que permita, al menos, en un 60% de su superficie, una capa de tierra para ajardinamiento de 0,80 metros de espesor, cuyo nivel superior deberá quedar por debajo de la superficie piramidal que se apoye en todos los lados del perímetro formado por las alineaciones interiores en la altura de la rasante de las calles y con vértices en el punto más alto de dicho perímetro; no se permitirá en estos garajes-aparcamientos mas que la estancia de vehículos y el lavado sin engrase, con exclusión de cualquier otra actividad. El patio contará con acceso desde el portal.

4. Cuando se trate de patios de manzana contruidos en más de un 26%, de acuerdo con la ordenanza anterior se considerará admisible esta construcción y se permitirá nueva edificación en los mismos, siempre que resulte admisible de acuerdo con las condiciones de uso de la zona, y se realice en una sola planta sobre el nivel de la calle, con altura que no sobrepase la de la planta baja de la edificación en fachada. Por encima de esta altura sólo se permiten cubiertas inclinadas que queden inscritas bajo el plano teórico de 35° que arranca a una distancia de 3 metros de cualquiera de las alineaciones interiores, en la cota correspondiente a la altura de la planta baja. La altura de esta cubierta no superará los 3 metros.

2.12.-Patios de Parcela.

Clasificación: se dividen en dos grupos:

1º Patios cerrados: cerrado en todos sus costados.

2º Patios abiertos: abierto en uno o más de sus costados.

Los patios cerrados contarán, en la medida de lo posible, con accesos desde los servicios comunes del edificio.

2.13. Patios cerrados.

1. En las dimensiones de los patios cerrados se exigirá que las luces rectas de los locales habitables sean al menos un cuarto de la altura del muro frontero, con un mínimo de 3 metros, contada desde el nivel del suelo de éstos locales hasta su coronación o hasta el límite de la altura máxima autorizable, si dicho muro frontero no alcanzase esta altura permitida.
2. Cuando un patio tenga en una de sus dimensiones mayor longitud que la mínima establecida, podrá reducirse la distancia entre los lados opuestos en la otra dimensión 0,30 metros por cada metro completo que la primera exceda de dicho mínimo, con un límite de 1/5 de la altura de edificación y mínimo 3 m.
3. Los huecos de las escaleras tendrán luces rectas con un mínimo de 3 metros. La forma de la planta del patio será tal que permita se trace en ella una circunferencia de 3 metros de diámetro, como mínimo. A estos efectos, se entiende por luz recta la longitud de la perpendicular al parámetro exterior, medida en el eje del hueco hasta el muro o lindero más próximo .

2.14. Patios abiertos.

1. Los patios abiertos a fachada, a patios de manzana o a otros espacios libres, tendrán un ancho mínimo de 9 metros y su fondo no será superior al ancho. En casas cuyas alturas no excedan de 4 plantas, podrá reducirse este ancho a 6 metros
2. En manzanas sin construcción en patio de manzana se permiten patios que comuniquen la calle con el patio de manzana, que habrán de tener un ancho mínimo de 9 metros y un fondo no superior a tres veces el ancho.
3. En todos los casos se admiten patios abiertos a fachadas con un ancho mínimo de 3 metros, cuando el fondo no sea superior a la mitad de su ancho.
4. El pavimento de los patios abiertos a fachada, en el caso que lleguen a la cota de rasante, se situará sobre-alzado sobre la cota de acera y será tratado con jardín o enlosado y cerrado con verja o similar en la alineación de calle.

2.15.-Patios mancomunados

1. Se consiente la mancomunidad de patios, ajustándose a las siguientes normas.
 - a) La mancomunidad que sirva para completar la dimensión del patio habrá de establecerse constituyendo, mediante escritura pública, un derecho real de servidumbre sobre los solares, e inscribirse en el Registro de la Propiedad, con la condición de no poderse cancelar sin la autorización del Ayuntamiento.
 - b) No podrá, en ningún caso, cancelarse esta servidumbre en tanto subsista alguna de las casas cuyos patios requieran este complemento para conservar sus dimensiones mínimas.

2.-Se permite la separación de éstos patios mancomunados con muros de 3 metros de altura máxima a contar de la rasante del terreno del patio bajo.

3.- En el caso de que la diferencia de rasante, entre los distintos patios, exceda de 3 metros, el muro de separación sólo podrá sobrepasar en 2 metros de la rasante del patio mas alto.

2.16.-Cubierta en patios de parcela

No se consentirá cubrir los patios de parcela cuando debajo de la cubierta que se establece exista algún hueco de luz o ventilación correspondiente a pieza habitable.

2.17 Chimeneas de ventilación

1. Se permitirán las chimeneas de ventilación en retretes, cuartos de baños, de calefacción, de acondicionamiento de aire, escaleras, despensas y garajes. Tanto las de despensas como las de garajes solo pueden utilizarse para cada uno de éstos usos, con exclusión de cualquier otro.

2. Las chimeneas tendrán una superficie mínima de 1 metro cuadrado, siendo su lado mínimo de 0,70 metros. Sus características deberán permitir un fácil acceso y una perfecta limpieza.

3. Las chimeneas con altura superior a 9 metros habrán de tener comunicación inferior con el exterior o patios.

4. Podrán sustituirse estas chimeneas por otras instalaciones con menos superficie, siempre que sean de tiro forzado y cuyo uso haya sido autorizado previamente por el Ayuntamiento.

2.18. Condiciones de los locales.

Toda pieza habitable tendrá luz y ventilación directa por medio de huecos de superficie total no inferior a un sexto de la que tenga la planta del local, permitiendo dependencias cuyo fondo total contado a partir del hueco no exceda de 7 metros, cuando se trate de viviendas, y 10 metros en otros usos.

2.19. Portales.

1. El portal tendrá desde el hueco de entrada hasta la escalera principal o el ascensor, si lo hubiere, un ancho mínimo de 2 metros. El hueco de entrada del portal no tendrá menos de 1'30 metros de luz. Deberá destacarse en fachada de los restantes huecos de la finca.

2. Se exceptúan de la norma anterior los portales de la zona de casco antiguo, en edificios con ancho de fachada menor de 6 metros, en los que el ancho interior mínimo de portal será de 1'50 metros.

3. Queda prohibido el establecimiento de cualquier clase de comercio o industria, escaparates o vitrinas comerciales en los portales de las fincas.

2.20. Escaleras.

1. Salvo en viviendas unifamiliares, las escaleras con utilización por el público no podrán tener un ancho inferior a 1 metro; en los edificios de más de 4 plantas, el ancho será igual o superior a 1'20 metros.

2. En edificios de 3 plantas o menos se admite luz y ventilación cenital por medio de lucernarios, que tengan por lo menos una superficie en planta de los dos tercios de la caja de escalera. La dimensión mínima del ojo de la escalera, que en este caso es obligatorio, será de 0,80 metros
3. En edificios de más de 3 plantas las escaleras tendrán luz y ventilación natural, directa a la calle o patio con hueco de superficie mínima de 1 metro cuadrado en cada planta, pudiendo exceptuarse la baja y primera, cuando éstas sean comerciales. No obstante, se admitirán sin luz ni ventilación natural directa, siempre que cumplan las siguientes condiciones:
 - a) No podrán comunicar directamente con locales comerciales, sótanos ni semisótanos, debiendo existir un vestíbulo intermedio con puertas incombustibles.
 - b) Deberán tener ventilación en cada planta por chimenea u otro cualquiera de los sistemas aprobados por el Ayuntamiento.
 - c) Estarán contruidos con materiales incombustibles.
 - d) La escalera tendrá un ojo de anchura mínima de 0,35 metros.
4. En todas las escaleras de uso público la huella y contrahuella serán uniformes en toda la altura de la escalera, prohibiéndose los peldaños compensados y no pudiendo sobrepasar la contrahuella de 17,50 centímetros ni la huella ser inferior a 28,5 centímetros
5. Será obligatoria la instalación de, al menos, un aparato elevador, cuando la altura del pavimento del último piso sobre la rasante de la acera en el portal del edificio sea superior a 10,50 metros.

2.21. Entrantes, salientes y vuelos

1. No se permitirá sobresalir de la alineación oficial más que con los vuelos que se fijan en estas Normas. En las zonas que se establezcan retranqueos obligatorios no podrá ocuparse el terreno que determine el retranqueo de la alineación de fachada con ninguna construcción, incluidos los subterráneos, aunque se destinen a aparcamientos, salvo en el Área de Casco Antiguo, que se regirá en lo que se refiere a los subterráneos destinados a aparcamiento por lo establecido en el Plan Especial.⁸ Salvo en las áreas de Vivienda Unifamiliar agrupada en las que se permitirán que las distancias marcadas a vía pública se midan a fachada cerrada 5,0 metros de la alineación oficial, medidas hasta fachada cerrada, pudiendo sobresalir de este plano vertical únicamente con vuelos abiertos un 25% de la distancia mínima permitida hasta dicha fachada cerrada.

Es decir los vuelos abiertos podrán sobresalir 1,25 m del plano de fachada cerrado colocado a 5 metros de distancia de la alineación oficial de la parcela.⁹

⁸ Redacción efectuada de conformidad con el acuerdo de aprobación definitiva adoptado por el Pleno del Ayuntamiento en sesión de fecha 28 de Abril de 2.003, publicado en el BOC de 2 de marzo de 2.004.

⁹ Redacción efectuada de conformidad con la Modificación Puntual nº 7 aprobada definitivamente por el Consejo de Gobierno de la Diputación Regional de Cantabria por acuerdo de fecha 16 de Noviembre de 1.990, publicado en el BOC de 24 de Julio de 1.991

En el área destinada a Vivienda Unifamiliar Agrupada los vuelos se dispondrán ocupando como máximo el 50% de la longitud de fachadas.¹⁰

2. Los entrantes a partir de la rasante de la calle o terreno, y por debajo de éste (patio inglés) deberán reunir las condiciones que ésta Norma establece para patios abiertos. Estarán dotados de cerramientos, barandillas o protección adecuadas.
3. Se permitirá el retranqueo de las construcciones de la alineación oficial, siempre que no dejen medianerías al descubierto, adosándolas cuerpos de edificación, pudiendo admitirse su conversión en fachada o su decoración con los mismos materiales y características de las fachadas existentes. Dichos retranqueos no alterarán la altura de la edificación.
4. Se consienten terrazas entrantes con profundidad no superior a su altura y ancho. Esta profundidad se contará a partir de la línea exterior del saliente del balcón o terraza, si la hubiere.

2.22. Cuerpos volados cerrados.

1. Los salientes permitidos serán los establecidos para cada caso en el Título V de estas Normas.

El saliente se contará a partir del paramento de fachada.

2. Quedarán separados de las fincas contiguas en una longitud, como mínimo, igual al saliente y no inferior a 0'60 metros. Podrán ocupar la parte que se establece para cada caso en el Título V.
3. Salvo en el casco antiguo, se permite volar desde la primera planta inclusive, en calles de 6 metros o más, hasta 20 metros y desde la segunda planta en calles de 20 metros o más, y en ningún caso por debajo de los 3'40 metros sobre la acera.
4. No se permiten cuerpos volados cerrados en los patios de manzana en que esté permitida la construcción en planta baja.

2.23. Balcones cornisas aleros

1. El saliente máximo de tales elemento será el mismo que el señalado para los cuerpos volados cerrados en la norma 2.22.1, con las limitaciones impuestas en las normas 2.22.2 y 2.22.3
2. No obstante lo especificado en el apartado anterior, el alero podrá salir sobre los cuerpos volados la misma dimensión que lo hace sobre el paramento de fachada, siempre que dicho alero constituya elemento decorativo de la misma

2.24. Portadas, escaparates y vitrinas.

¹⁰ Redacción efectuada de conformidad con la Modificación Puntual nº 7 aprobada por el Consejo de Gobierno de la Diputación Regional de Cantabria por acuerdo de fecha 16 de Noviembre de 1.990, si bien este párrafo no fue publicado en el BOC de 24 de Julio de 1.991.

1. Tanto en la decoración de la planta baja de los locales comerciales, industriales, de oficinas o análogos, como en la de los huecos de portal, sólo se permitirá sobresalir de la alineación oficial 0,14 metros, en calles de hasta 15 metros de ancho, y 0,24 metros en calles de más de 15 metros. Estas instalaciones respetarán la decoración del hueco del portal, sin ocultar ninguna de sus partes
2. En zona de casco antiguo respetarán la modulación característica de la fachada

2.25.-Pasajes comerciales

Se permitirán pasajes comerciales , sin circulación rodada, con arreglo a las siguientes condiciones:

- 1) Su altura libre será la de la planta o plantas comerciales.
- 2) Su ancho no será inferior a 6 metros.
- 3) Habrán de comunicar en dos puntos como mínimo a la calle, pudiendo hacer tal comunicación a través de un patio de manzana, siempre que en el mismo se permitan construcciones.
- 4) Para la concesión de licencia a cualquier local comercial situado en un pasaje o patio de manzana con el que comunique será preceptiva la aprobación y ejecución de la totalidad de las obras correspondientes al pasaje, y en su caso de la totalidad de las obras del patio de manzana

2.26. Marquesinas y toldos.

1. En las marquesinas la altura libre mínima sobre la rasante de la acera o terreno será de 3 metros. Su saliente podrá ser igual al ancho de la acera menos 0,40 metros, respetando en todo caso el arbolado. Las aguas no podrán verter a la vía pública.
2. En los toldos la altura mínima libre sobre la rasante de la acera o terreno será de 3 metros, pudiendo admitirse elementos colgantes, no rígidos, que dejen libre una altura de 2,50 metros. Su saliente podrá ser igual al ancho de la acera menos 0,40 metros, respetando en todo caso el arbolado. Se prohíben los apoyos a calzadas o aceras de carácter definitivo.

2.27. Muestras.

Su saliente se regula como el de las marquesinas, debiendo cumplir además las siguientes prescripciones:

- a) Quedan prohibidos los anuncios en tela u otros materiales que no reúnan las mínimas condiciones de dignidad o estética;
- b) En planta baja podrán únicamente ocupar una faja de ancho inferior a 0'90 metros, situada sobre el dintel de los huecos, y sin cubrir éstos. Deberán quedar a una distancia superior a 0'50 metros del hueco del portal, dejando totalmente libre el dintel del mismo. Se exceptúan las placas que, con una dimensión máxima de 0'25 por 0,25 y 0,02 metros de grueso, podrán situarse en las jambas;

- c) No se permitirán en la zona de casco antiguo, más que las de letras sueltas de tipo clásico, sobrepuestas directamente a la fachada, o bien de hierro forjado, o aquellas que, a juicio del Ayuntamiento, armonicen con la edificación; en cualquier caso toda decoración Publicitaria se desarrollará dentro de los huecos de la planta baja.
- d) Los anuncios podrán colocarse como coronación de los edificios, pudiendo cubrir toda la longitud de la fachada, con altura no superior al décimo de la que tenga la finca, debiendo estar ejecutados con letra suelta; este tipo de anuncio, se prohíbe en la zona de casco antiguo.
- e) En los edificios exclusivos, con uso de espectáculos, comercial o industrial, en la parte correspondiente de fachada, podrán permitirse con mayores dimensiones, siempre que no cubran elementos decorativos, o huecos, o descompongan la ordenación de la fachada.
- f) Las muestras luminosas, además de cumplir con las normas técnicas de la instalación y con las condiciones anteriores, irán situadas a una altura superior a 3 metros sobre la rasante de la calle o terreno. Requerirán para su instalación la conformidad de los inquilinos, arrendatarios o en general de los usuarios de los locales con huecos situados en el área de influencia del anuncio. Se prohíben en zona de casco antiguo.
- g) En las medianerías que queden al descubierto se prohíben toda clase de muestras o anuncios.

2.28- Banderines.

1. En cualquier punto la altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno será de 3 metros. Su saliente máximo será igual al fijado para los balcones, debiendo ser de 0'40 metros en calles de ancho inferior a 10 metros. Podrán tener una altura máxima de 0,90 metros.
2. Los banderines luminosos, además de cumplir con las normas técnicas de la instalación y con las condiciones anteriores, irán situados a una altura superior a 3 metros sobre la rasante de la calle o terreno. Requerirán para su instalación la conformidad de los inquilinos, arrendatarios o en general de los usuarios de los locales con huecos situados a menos de 5 metros del anuncio, quedando en cualquier caso prohibido en zona de casco antiguo.

2.29. Cerramientos.

1. Todos los solares deberán estar cerrados, con cercado permanente de 2 metros de altura, ejecutado con material y espesores convenientes para asegurar su solidez y conservación en buen estado, y cuando menos estarán terminados con revoco y pintura a la cal.
2. El Ayuntamiento podrá exigir asimismo que se cierre otras propiedades, aunque no tengan la calificación de solar.
3. Los locales de planta baja, hasta su acondicionamiento definitivo, habrán de ser cerrados en las condiciones señaladas en el punto 1 de este artículo, si bien su altura será en todo caso, la altura libre del local.
4. El cerramiento deberá situarse en la alineación oficial, a cuyo efecto, al producirse la apertura de nuevas vías, los propietarios de solares tendrán obligación de efectuarlo en el

plazo de un mes, a partir de la terminación de las obras de colocación de los bordillos y pavimentación.

2.30. Prescripciones comunes a los artículos anteriores.

La concesión de instalaciones de portadas, escaparates, vitrinas, marquesinas, toldos, muestras y banderines y, en general, las que afectan a la fachada a la vía pública, se hará con la obligación por parte del concesionario de modificar su instalación o suprimirla, en el momento que el Ayuntamiento lo juzgue oportuno.

2.31. Protecciones.

Los balcones, ventanas, escaleras, terrazas, etc. estarán dotados de barandillas o protecciones adecuadas, y aquellos situados en zonas visitables por público, no tendrán menos de 0'95 metros de altura y sus vanos entre barrotes no tendrán dimensión mayor de 0,15 metros.

2.32. Aislamiento.

En todo edificio, instalación o actividad de cualquier clase, se asegurará el aislamiento de la humedad, térmico, contra el fuego y acústico, de acuerdo con las normas técnicas dictadas por la Administración para cada caso.

2.33. Servicios.

Todo edificio deberá tener en su interior agua corriente potable, así como instalación de energía eléctrica, de acuerdo con la reglamentación vigente en la materia, y red de desagüe para las aguas pluviales y las residuales procedentes de los servicios.

2.34. Aparatos elevadores.

Las instalaciones de ascensores y montacargas y escaleras mecánicas se ajustarán a las disposiciones vigentes sobre la materia. Será obligatoria la instalación de ascensor en todo edificio que tenga alguna planta a 10'5 metros o más sobre la rasante de la calle en el eje del portal.

2.35. Calefacción, acondicionamiento de aire, agua caliente, gas, teléfono, antenas de televisión, etc.

Estas instalaciones y los accesorios, depósitos de combustibles, tanques nodrizas, contadores, etc. deberán cumplir con las disposiciones vigentes y, en todo caso, no podrán constituir peligro o molestia para los vecinos. En edificios susceptibles de albergar viviendas, salvo en edificación unifamiliar, es preceptiva la instalación de antena de televisión colectiva.

2.36. Cubos de basura.

Todo edificio dispondrá, con fácil acceso, de un local dotado de ventilación para los cubos de basura de los ocupantes, cumpliendo además cuantas condiciones señalen las disposiciones vigentes.

2.37. Servicio de cartería.

Todo edificio dispondrá de buzones para la correspondencia, de acuerdo con las normas vigentes.

2.38. Señalización de fincas.

Toda edificación deberá estar convenientemente señalizada con el número que le corresponda de la vía en que esté situada, perfectamente visible durante el día y la noche.

2.39. Servidumbres urbanas.

El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar, a su cargo, en las fincas, y los propietarios vendrán obligados a consentirlo, soportes, señales y cualquier otro elemento al servicio de la ciudad. Se deberá ocasionar las mínimas molestias a dichos propietarios, avisándoles con antelación suficiente. Siempre que por realización de obras o derribo en las fincas o edificios, se vieran afectados dichos elementos constitutivos de servidumbre pública, vendrá obligado el propietario de la finca, o en su caso el constructor, a mantener el servicio provisional durante la ejecución de las obras, y a la reposición de tales elementos en las condiciones que le sean señaladas por el Ayuntamiento.

2.40. Condiciones de las instalaciones.

Toda clase de instalaciones, subidas de humos, chimeneas, conducciones, maquinaria, desagües, etc. se realizaran en forma que garanticen, tanto al vecindario como a los viandantes, la supresión de molestias, olores, humos, vibraciones, ruidos, etc.

2.41. Conservación de urbanizaciones y espacios libres.

Las urbanizaciones, servicios, instalaciones, etc. así como los espacios libres ajardinados, que no se cedan al Ayuntamiento, deberán ser conservados debidamente por sus propietarios, en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público. El Ayuntamiento vigilará el cumplimiento de estas obligaciones, pudiendo, en caso de que no se efectuasen debidamente, realizar su conservación con cargo a la propiedad de las fincas.

2.42. Obras en edificios existentes.¹¹

1. De acuerdo con lo determinado en la Ley del Suelo, en su artículo 137, los edificios o

¹¹ Redacción efectuada de conformidad con el acuerdo de aprobación inicial adoptado por el Pleno del Ayuntamiento en sesión ordinaria de fecha 31 de Mayo de 2.000, aprobado definitivamente por la C.R.U. en sesión de fecha 18-12-00, publicado en el BOC de 23 de Febrero de 2.001.

instalaciones que, por aplicación del artículo 1.33 de estas normas, resultaren disconformes con el Plan General o Parcial, serán calificados como fuera de ordenación, y no podrán realizarse en ellos obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero si las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, ornato y conservación del inmueble.

2. A estos efectos se consideraran obras de consolidación aquellas que afecten a elementos estructurales, cimientos, muros de resistencia, pilares, jácenas, forjados y elementos portantes o resistentes de cubierta.

3. Por pequeñas reparaciones se entenderá: Sustitución parcial de forjados por una sola vez, cuando no sobrepasen del 10 % de la superficie total edificada y de los elementos de cubierta, así mismo, por una sola vez, siempre que no exceda del 10% de la superficie de esta, evacuación de aguas, repaso de instalaciones, reparación de galerías, tabiques, sin cambio de distribución a excepción de las estrictamente necesarias a tenor de lo establecido en el párrafo siguiente, reparación de cerramientos no resistentes, revocos y obras de adecentamiento.

4. A los efectos de este artículo no se considera cambio de uso los cambios de actividad dentro de un mismo tipo de uso particularizado en que se subdividen los usos pormenorizados e individualizados en el título III de estas normas.

5. Sin embargo, en casos excepcionales podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviese prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de 15 años, a contar de la fecha en que se pretendiese realizarlas.

6.- Las obras que se realicen de conformidad con el presente artículo no supondrán incremento del valor de expropiación, debiendo presentarse renuncia expresa sobre dicho incremento de valor, condición que habrá de ser inscrita en el registro de la propiedad, remitiendo al Ayuntamiento Certificación Registral de la misma.

2.43. Obras de reforma.

1. En fincas que no estén fuera de ordenación se consentirán obras de reforma, ampliación y consolidación de acuerdo con las condiciones que se establecen en estas Normas.

2. Las obras de reforma que puedan autorizarse sólo se admitirán cuando éstas cumplan todas las prescripciones aplicables a obras de nueva planta.

2.44. Obras de conservación de edificios.

1. Las fachadas de los edificios públicos y privados, así como sus medianerías y paredes contiguas al descubierto, aunque no sean visibles desde la vía pública, deberán conservarse en las debidas condiciones de higiene y ornato. Los propietarios, vendrán obligados a proceder a

su revoco, pintura o limpieza, siempre que lo disponga la autoridad municipal, previo informe del servicio técnico que corresponda.

2. Se obligará a los propietarios de cualquier clase de edificaciones a conservar todas las partes de la construcción en perfecto estado de solidez, a fin de que no puedan comprometer la seguridad pública.

3. Todos los ciudadanos tienen derecho a denunciar a las autoridades municipales los edificios que adolezcan de falta de higiene y ornato, los que amenacen ruina o aquellos que pudieran ocasionar, por el mal estado de sus elementos componentes (remates, chimeneas, etc.), algún daño.

4. Los técnicos y agentes municipales tendrán la obligación de denunciar además de las faltas antes citadas los edificios que se hallen en mal estado de conservación, para que, previos los informes facultativos necesarios, en los que se declaren al detalle los elementos ruinosos y la clase de obras que sea preciso ejecutar, se proceda por sus dueños, después de oídos, a derribarlos o repararlos en el plazo que se fije.

5. Si existiera peligro inminente, se procederá conforme a la necesidad que el caso exija, a cuyo efecto el Ayuntamiento ordenará a la propiedad, la adopción de las medidas necesarias para evitar daños y perjuicios a las personas o cosas. Si el propietario no ejecutara dicha orden en el plazo que se le señale, el Ayuntamiento podrá proceder a la ejecución subsidiaria, de acuerdo con lo previsto en el artículo 106 de la Ley de Procedimiento Administrativo.

2.45. Derribos.

1. Los derribos se verificaran en horas que causen menor molestia al vecindario, prohibiéndose arrojar los escombros a la calle o emplear canales y tolvas en las fachadas. La dirección facultativa, técnicos o encargados, según el caso, serán responsables de los daños que se originen por su falta de precaución.

2. En el interior de las fincas pueden hacerse los derribos a cualquier hora, siempre que no causen molestias.

3. Queda prohibida la utilización de explosivos, salvo en casos muy especiales, que necesitarán autorización específica.

4. Los materiales procedentes de derribo o de cualquier clase de obras se transportarán en vehículos convenientemente dispuestos para evitar el desprendimiento de escombros, carga o polvo en el trayecto.

5. No se permitirá el vaciado de solares mientras no se haya obtenido la licencia de construcción del edificio correspondiente.

2.46. Apeos

1. Cuando por derribo u obras en una edificación sea necesario apear la contigua, se solicitará licencia por el propietario de ésta, expresando en una Memoria, firmada por facultativo legalmente autorizado, la clase de apeos que se vayan a ejecutar, acompañando los planos necesarios. En caso de negativa de dicho propietario a realizar las obras de apeo, se podrán

llevar a cabo directamente por el dueño de la casa que se haya de demoler o aquella donde se hayan de ejecutar las obras, el cual deberá solicitar la oportuna licencia, con el compromiso formal de sufragar la totalidad de los gastos que ocasione el apeo. Se aplicarán a estos supuestos las normas del Código Civil sobre servidumbre de medianerías.

2. El todo caso, cuando se vaya a comenzar un derribo o vaciado importante, el propietario tendrá obligación de comunicarlo, en forma fehaciente, a los colindantes de las fincas, por si debe adoptarse alguna precaución especial.

3. En caso de urgencia, por peligro inmediato, podrán disponerse en el acto, por la dirección facultativa de la de la propiedad, los apeos u obras convenientes, aunque consistan en tornapuntas exteriores, dando cuenta inmediata al Ayuntamiento de las medidas adoptadas para la seguridad pública, sin perjuicio de solicitar la licencia en el plazo de las cuarenta y ocho hora siguientes, y abonar los derechos que proceda. El Alcalde, previo informe del Arquitecto Municipal correspondiente, exigirá que se realicen los apeos u obras que estime necesarios.

2.47. Vallado de obras.

1. En toda obra de nueva planta o de derribo y en las de reforma o conservación que afecten a las fachadas, habrá de colocarse una valla de protección de 2 metros de altura, como mínimo, de materiales que ofrezcan seguridad y conservación, decorada y situada a la distancia máxima de 2 metros de la alineación oficial. En todo caso, deberá quedar remetida del bordillo al menos 1,00 metros, para permitir el paso de peatones. Para la continuación de las obras a partir de la primera planta será necesaria la colocación de un andamio de protección, que permita tirar la valla más arriba indicada, en las condiciones que se señalan en el siguiente apartado.

2. Si con la aplicación de las condiciones anteriores resultara un ancho inferior a 1 metro, dentro de la valla, o cuando por circunstancias especiales no se haya aconsejable la aplicación de dichas normas el técnico municipal correspondiente fijará las características de la valla, pudiendo ordenar su desaparición total en el momento en que terminen los trabajos indispensables en la planta baja, continuando las obras en las plantas superiores, previa la colocación de un andamio de protección que permita el tránsito por la acera y ofrezca las debidas seguridades para la circulación en la vía pública. En casos especiales en que por el técnico municipal se considere indispensable, podrán adoptarse medidas de carácter extraordinario.

3. No se consentirá cubrir el espacio de la vía pública limitado por la valla.

4. En aquellas obras o instalaciones que puedan suponer en si mismas o en su montaje un peligro para los viandantes, se exigirá durante las horas de trabajo la colocación en la calle de una cuerda o palenque con un operario o dispositivo parlante, que advierta el peligro. Cuando las características de tránsito lo aconsejen, podrá limitarse el trabajo a determinadas horas.

5. En zonas en que sea obligatorio el retranqueo, la valla se colocará en la alineación oficial. No será obligatoria cuando esté construido el cerramiento definitivo.

6. En toda valla será obligatoria la instalación de luces de señalización, con intensidad suficiente, en cada extremo o ángulo saliente de ésta.
7. La instalación de vallas se entiende siempre con carácter provisional, en tanto dure la obra.

Por ello, desde el momento en que transcurra un mes sin dar comienzo las obras, o estén interrumpidas, deberá suprimirse la valla y dejar libre la acera al tránsito público.

2.48. Construcciones provisionales.

1. En el interior de los solares en los que se vayan a efectuar obras se permitirá, con carácter provisional, la construcción de pequeños pabellones, de una sola planta, dentro de las alineaciones, destinados a guardería y depósito de materiales o elementos de la construcción. Esta autorización sólo podrá ser concedida al solicitante de la licencia de obras, cuando hubiera sido otorgada ésta.
2. Dado el carácter provisional de estas construcciones, el peticionario quedará obligado a su demolición a la terminación de las obras, así como en el caso de anulación o caducidad de la licencia que hubiere motivado esta autorización.

2.49. Estudios de Detalle.

Tanto en Suelo Urbano, como en desarrollo de los Planes Parciales que se aprueben, podrán formularse Estudios de Detalle, con el fin de establecer, adaptar o reajustar alineaciones y rasantes, completando las ya señaladas por este Plan General y por los Planes Parciales que lo desarrollen, o bien con el fin de ordenar los volúmenes de la edificación.

Los Estudios de Detalle se atenderán al contenido documental y a las prescripciones de la Ley del Suelo, artículo 14, y del Reglamento de Planeamiento, artículos 65 y 66.

En las áreas que al efecto se señalan en el plano nº 6 de este Plan General como Unidades de Actuación, será obligatoria la aprobación de Estudio de Detalle, seguido del oportuno compromiso de parcelación por parte de los propietarios, o de la reparcelación en cualquiera de las modalidades previstas en la Ley del Suelo y sus Reglamentos. Las licencias de edificación se ajustarán a la ordenación volumétrica de los Estudios de Detalle aprobados o que en el futuro se aprueben, quedando condicionada su concesión a la previa realización de las obras de urbanización previstas en el correspondiente Estudio de Detalle. Estos a su vez, se ajustarán a las calificaciones, usos de suelo, edificabilidades y densidades máximas, y restantes previsiones del Plan General, quedando condicionada su aprobación al compromiso de cesión gratuita de la superficie para espacios libres, y los viales que el Plan señala. El ámbito del Estudio de Detalle abarcará la totalidad del área definida en el Plan General, salvo que en este aparezca subdividida por viales o espacios que permitan fraccionar el Estudio de Detalle y correspondiente reparcelación, previa aceptación expresa de los restantes propietarios incluidos.

2.50 Planes Especiales

En desarrollo de las previsiones contenidas en este Plan General podrán formularse Planes Especiales, cualquiera que sea la clase de suelo a que afecten, sin necesidad de previa aprobación de Plan Parcial, con las siguientes finalidades:

- a) Desarrollo de los sistemas generales de comunicaciones, espacios libres y equipamientos.
- b) Protección del paisaje, vías de comunicación del suelo, del medio urbano, rural y natural.
- c) Reforma interior en suelo urbano
- d) Ordenación de recintos y conjuntos arquitectónicos, históricos y artísticos.
- e) Saneamiento de la población.
- f) Mejora del medio urbano, rural y natural.

Los Planes Especiales se atenderán a las prescripciones y al contenido señalado en el Reglamento de Planeamiento por los artículos 76,77,78,79, 80,81 y 82. En particular los Planes Especiales de reforma interior se atenderán a lo dispuesto en los artículos 83,84 y 85 del mismo reglamento, así como a sus concordantes de la Ley del Suelo.

2.51. Unidades de Actuación.

Al amparo de lo previsto en el texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo, artículos 83.3.1º, 97.2. y 117.3., y con objeto de conseguir determinadas mejoras de interés público en la red de calles, plazas y espacios libres del suelo urbano, se han delimitado las unidades de actuación que figuran en el plano correspondiente nº 6, sin perjuicio de aquellas otras que puedan ser señaladas en el futuro por el Ayuntamiento, de forma que las necesarias cesiones de suelo no recaigan exclusivamente sobre una o algunas de las propiedades, y que permitan la distribución justa entre los propietarios de los beneficios y cargas derivados del planeamiento. Para la concesión de licencia de edificación a cualquiera de las propiedades será requisito imprescindible la aprobación del correspondiente proyecto de reparcelación, en cualquiera de las modalidades previstas en la Ley del Suelo y sus Reglamentos, salvo la renuncia expresa a la reparcelación por parte de todos los propietarios, y las excepciones de los artículos 41 y 42 del Reglamento de Gestión, en caso de que el sistema de actuación sea por Cooperación, o bien de la aprobación de los Estatutos de la Junta de Compensación, si es éste el sistema a utilizar.

2.52. Instalaciones eléctricas, telefónicas v telegráficas en áreas urbanizadas o susceptibles de urbanización.

En Suelo urbano, queda prohibida la instalación de líneas aéreas de energía eléctrica, teléfonos o telégrafos, debiendo ser obligatoriamente subterráneas. Esta prohibición se aplicará también en Suelo urbanizable en el momento que se proceda a su urbanización, con excepción de las áreas calificadas de Industria. Cualquier instalación de este tipo que se

realice en Suelo urbanizable Programado con anterioridad a su urbanización será considerada como en precario.

TITULO III: CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS PORMENORIZADOS DE LA EDIFICACION . -

3.1. Usos considerados.

A efectos de estas ordenanzas se consideran los siguientes usos:

- a) Uso de vivienda
- b) Uso de garaje-aparcamiento
- c) Uso de talleres artesanos
- d) Uso de industria
- e) Uso de almacenes
- f) Uso hotelero
- g) Uso comercial
- h) Uso de oficinas
- i) Uso de espectáculos
- j) Uso de salas de reunión
- k) Uso religioso
- l) Uso cultural
- m) Uso deportivo
- n) Uso sanitario
- o) Uso asistencial

3.2. Uso de vivienda.

1. Un edificio o parte de edificio tiene uso de vivienda cuando se destina a residencia de seres humanos.

2. Se consideran las siguientes categorías en ese uso:

- a) Categoría 1ª de vivienda unifamiliar, cuando está situada en parcela independiente, en edificio aislado, o agrupado a otros, pero con acceso independiente y exclusivo.
- b) Categoría 2ª de vivienda en edificación colectiva, cuando las viviendas se agrupan sobre accesos comunes.
- c) Categoría 3ª apartamento, cuando no se destina a residencia permanente de una familia, o bien dadas sus dimensiones es adecuado exclusivamente para la residencia fija de una o dos personas.

3. Vivienda exterior. Para que una vivienda se considere como exterior deberá tener los huecos de luz y ventilación de la estancia o comedor además de un dormitorio como mínimo, a la fachada exterior del edificio, considerándose como tal los patios de manzana si los hubiere. Se exceptúan de la obligación de tener dos habitaciones exteriores las viviendas en edificios situados en el núcleo histórico, que por sus dimensiones de fachada sólo permitan una habitación, la cual habrá de proyectarse necesariamente como estancia o comedor.

4. Altura de pisos. Las alturas libres de suelo a techo mínimas consentidas en los edificios de vivienda serán los siguientes:

- Planta baja: 3,20 metros
- Planta de pisos: 2,50 metros.

En el caso de viviendas en planta_baja, su altura libre podrá ser de 2,50 metros, debiendo quedar la parte inferior de su techo a 3,20 metros como mínimo de la rasante de la calle en la acera.

En dependencias de servicios, tales como aseos, lavaderos, oficios, despensas, armarios, trasteros, etc., y en general en todo lo que no sean estancias, dormitorios, comedores y cocinas o lugares de paso, la altura libre podrá reducirse excepcionalmente hasta el mínimo de dos metros.

5. Sotáños y semisotáños. La construcción de sótanos y semisótanos en edificios de uso de vivienda deberá cumplir las normas establecidas en las condiciones generales de la edificación, y no podrán destinarse a uso de vivienda.

6. Programa mínimo. Toda vivienda se compondrá como mínimo de cocina-comedor, un dormitorio de dos camas y un retrete con ducha, lavabo e inodoro, salvo en las de Categoría 3ª, en las cuales puede ser reducida este programa, siempre que posean los servicios de cocina y aseos expresados en líneas anteriores, y una superficie igual o mayor de 30 m², sin incluir las partes proporcionales de servicios comunes del edificio.

7. Dimensiones mínimas de habitaciones

- a) Los dormitorios de una cama no tendrán menos de 6 metros cuadrados y lado mínimo de dos metros
- b) Los de dos camas tendrán al menos 10 metros cuadrados
- c) El comedor o cuarto de estar tendrá un mínimo de 16 metros cuadrados.
- d) La cocina tendrá al menos 5 metros cuadrados, salvo en Categoría 3ª.
- e) El retrete con ducha habrá de tener 1,50 metros cuadrados como mínimo.
- f) La anchura mínima de pasillos será de 0,90 metros, salvo en la parte correspondiente a la entrada del piso en donde su anchura mínima será de 1,50 metros.

8. Condiciones de los locales destinados a vivienda.

- a) Cumplir la condición de vivienda exterior
- b) El retrete o dormitorio no deberán abrir directamente al local de cocina; cuando no exista más que un baño o retrete en la vivienda, deberá tener acceso independiente de dormitorios.
- c) Ningún local sin luz ni ventilación, destinado a cuarto trastero, podrá tener en planta lados mayores de 1'70 metros, a menos que, por su especial disposición, sea imposible colocar una cama.

9. Dimensiones y condiciones de las escaleras. Además de las establecidas en las Condiciones Generales de la Edificación, cumplirán las siguientes:

- a) Las escaleras tendrán una anchura libre mínima de 1 metro, salvo en Categoría 1ª, que podrán ser de 0,80 metros.

b) En edificios de viviendas de más de cuatro plantas la anchura libre mínima aumentará a 1,20 metros. Una escalera no podrá servir a más de 8 viviendas por planta.

10. Servicios e instalaciones.

a) De agua. Toda vivienda deberá tener en su interior instalación de agua corriente potable, instalación que cumplirá la reglamentación vigente en esta materia.

b) De energía eléctrica. Será obligatoria en toda vivienda la instalación necesaria para utilizar energía eléctrica para alumbrado y fuerza, instalación que cumplirá la reglamentación vigente en esta materia.

c) De red de saneamiento. Las aguas pluviales y sucias, serán recogidas y eliminadas conforme señala el Reglamento de Instalaciones sanitarias vigente.

d) Aparatos elevadores. Será obligatoria la instalación de ascensor para todo edificio de viviendas cuyo último piso esté a 10,50 metros o más, sobre la cota del portal, y uno por cada 20 viviendas o fracción. Los ascensores y montacargas que se instalen deberán cumplir, en cuanto a instalación y uso, el Reglamento de aparatos elevadores del Ministerio de Industria.

e) Calefacción. La instalación de calefacción y accesorios de la misma cumplirán las condiciones establecidas para toda edificación.

11. Obras de reforma para dedicación a viviendas. Las condiciones que deberán cumplir estas obras son, además de las estipuladas en las Condiciones Generales de la Edificación, las correspondientes al uso de viviendas.

12. Usos tolerados en edificios de vivienda. En los edificios destinados a vivienda se toleran únicamente los siguientes usos:

a) Garajes-aparcamiento, en Situación 1ª se admite solamente la Categoría 1ª ; en Situación 2ª se admite solamente las Categorías 1ª, 2ª y 3ª.

En situación 3ª A se admiten todas las Categorías de este uso, pero en el caso de que el patio esté dedicado a espacio libre privado, se aplicará el artículo 2.11.3. de estas Normas.

En situación 3 B se aplicarán las normas mas arriba indicadas para patios de manzana al espacio libre privado.

b) Talleres artesanos: se permiten situados en planta baja del propio edificio de vivienda, con tolerancia de sótano y semisótano para almacén, con limitación de superficie hasta 100 metros cuadrados, de potencia hasta 2 CV, y de nivel sonoro hasta 30 decibelios; en patio de manzana o edificio anexo en interior de parcela, con tolerancia de almacén en sótano y semisótano, se permiten con limitación de superficie hasta 200 m²., de potencia hasta 5 CV y de nivel sonoro hasta 40 decibelios.

c) Industria Únicamente en su Categoría 1ª, solamente en situación 1ª, con superficie comprendida entre 200 y 600 metros cuadrados, potencia máxima de 10 CV y nivel sonoro máximo de 50 decibelios. En área de desarrollo residencial grado B se permite esta categoría 1ª en planta baja de la edificación.

Los accesos al local, así como la comunicación de aquel con el sótano o semisótano, deberán ser independientes del acceso común de portal y escalera del edificio de viviendas.

d) Almacenes. Se tolera la instalación de almacenes, en planta baja, sótano y semisótano, únicamente en su Categoría 1ª con superficie no mayor de 100 metros cuadrados por planta y con acceso tanto para la planta baja como sótano y semisótano, si lo hubiere, independiente del de portal y escalera de las viviendas. En área de desarrollo residencial grado B se pueden permitir con superficie hasta 600 metros cuadrados, con las mismas limitaciones anteriores.

e) Hotelero. Se toleran en los edificios de viviendas la instalación y explotación de pequeños hoteles o pensiones de hasta 20 habitaciones.

Si la instalación hotelera dispone de escalera y ascensor de uso exclusivo propio, no se impone limitación alguna de tamaño, siempre que cumplan las condiciones que rigen para esta clase de establecimientos.

f) Comercio. En locales situados solo en planta baja y primera, con tolerancia de almacén en sótano y semisótano. Los accesos a los locales, tanto en planta baja como en primera, sótano y semisótano, si los hubiere, deberán ser independientes del acceso común de portal y escalera del edificio de viviendas.

g) Oficinas y despachos profesionales. Se toleran en cualquier planta del edificio, excepción hecha de aquellos que pudieran causar molestias a los restantes habitantes del inmueble, que para su instalación requerirán la aquiescencia de los convecinos.

h) Espectáculos y salas de reunión. Se toleran en plantas bajas de los edificios destinados a viviendas, con acceso independiente de los de escalera y portal de éstos, siempre que no superen las 50 personas de capacidad.

i) Cultural. Se tolera la explotación de e instalación de centros de estudios de carácter particular, tales como academias, con 50 alumnos como máximo, situados en planta baja de edificios de vivienda, con acceso independiente del de portal y escalera de las viviendas, así como cine-club, bibliotecas, etc., realizando el acondicionamiento fónico necesario para la insonorización, para evitar molestias a los convecinos; se toleran también en otras plantas, en idénticas condiciones, siempre que las plantas inferiores no se destinen a vivienda.

j) Deportivo. Se permiten en planta baja de edificio de viviendas y patio de manzana los gimnasios, y similares, siempre que no puedan ser considerados como espectáculo público. En todo caso no deberán crear molestias a sus convecinos.

k) Sanitario. Sin limitación de capacidad en planta baja; en planta de pisos se permitirán únicamente consultorios particulares, con las mismas precauciones expuestas en el apartado.

l) Asistencial. Se toleran en planta baja.

3.3. Uso de garaje-aparcamiento.

1. Se denomina garaje-aparcamiento a todo local destinado a la estancia de vehículos a motor, incluyéndose en este uso los locales de paso, espera, así como los depósitos de venta de vehículos A efectos de su capacidad se computará un vehículo por cada 20 metros cuadrados de construcción.

2. Los garajes-aparcamiento se clasifican en las siguientes categorías:

- a) Categoría 1ª. con capacidad hasta 3 vehículos
- b) Categoría 2ª hasta 600 metros cuadrados de superficie.
- c) Categoría 3ª entre 600 metros cuadrados y 2.000 metros cuadrados de superficie.
- d) Categoría 4ª. mayores de 2.000 metros cuadrados de superficie.

3. Los garajes-aparcamiento pueden considerarse, a efectos de estas Ordenanzas, en las siguientes situaciones:

- a) Situación 1ª. Anexo a vivienda unifamiliar, para uso exclusivo de la misma.
- b) Situación 2ª. En planta baja, semisótano o sótano, de edificio de vivienda colectiva o de otro uso.
- c) Situación 3ªA. En parcela interior o patio de manzana de edificación cerrada.
- Situación 3ªB. En espacio libre previsto anexo a edificio de otro uso en edificación abierta.
- d) Situación 4ª. En edificio exento o manzana completa.

4. Obligaciones generales. La utilización de un determinado local para garage-aparcamiento, así como su modificación, transformación o ampliación habrá de solicitarse del Ayuntamiento, sin cuyo informe no podrá destinarse a este uso.

5. Número de vehículos autorizados. El número de coches no podrá exceder del correspondiente a 20 metros cuadrados por coche, a cuyo fin se señalarán en el pavimento los emplazamientos y pasillos de acceso de los vehículos, señalización que figurará , en los planos de los proyectos que se presenten al solicitar la concesión de la licencia.

6. Altura. La altura libre no podrá ser menor de dos metros en cualquier punto.

7. Acceso.

- a) Los garajes-aparcamientos, hasta la Categoría 2ª, inclusive, podrán utilizar el portal del inmueble cuando su uso sea exclusivamente para los usuarios del edificio, en cuyo caso el portal tendrá una anchura mínima de 4 metros.
- b) Las rampas rectas para Categoría 2ª en adelante, no sobrepasarán el 16% de pendiente y las rampas en curva el 12% medidas por su línea media.
- c) En salidas directas a aceras la rampa de salida deberá terminar en un tramo de pendiente inferior al 2%, de 3 metros de longitud dentro del edificio, con curva vertical de enlace de radio no inferior a 5 metros.
- d) En Categoría 4ª, dispondrán de doble acceso diferenciado para entrada y salida de vehículos.
- e) Se preferirá y por lo tanto, se autoriza la mancomunidad de garajes-aparcamientos entre distintos propietarios, con el fin de reducir al mínimo el número de accesos.

8. Construcción.

a) Todos los elementos que constituyen la estructura de la edificación destinada a garaje-aparcamiento en situaciones 2ª, 3ª y 4ª, deberán ser resistentes al fuego, no pudiendo utilizar hierro al descubierto.

b) El recinto de garaje o aparcamiento en situaciones 2ª y 3ª deberán estar aislado del resto de la edificación o fincas colindantes por paredes y forjados altamente resistentes al fuego, con aislamiento acústico de 50 fonos, y estará desprovisto de huecos de comunicación con patios o locales destinados a otros usos. Sólo podrá comunicarse el garaje-aparcamiento con la escalera o ascensor del inmueble, cuando disponga de un vestíbulo de aislamiento con puertas metálicas de cierre automático.

9. Ventilación. La ventilación natural o forzada estará proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de vapores o polvos nocivos en proporción no superior al 0'1% en volumen de óxido de carbono. En situaciones 1ª, 2ª y 3ª, dispondrán de sistemas de ventilación propia, no pudiendo utilizar patios o chimeneas que sirvan al resto de la finca.

10. Iluminación. La iluminación artificial se realizará sólo mediante lámparas eléctricas, y las instalaciones de energía y alumbrado eléctrico responderán a las características exigidas por el Reglamento de Instalaciones Eléctricas, preceptos y disposiciones complementarias vigentes. Cuando haya de utilizarse otro tipo de iluminación, se requerirá una autorización especial.

11. Instalaciones contra incendios. Deberán instalarse aparatos de extinción de incendios, aprobados oficialmente, en número y situación tal que correspondan 4 por cada 500 metros cuadrados de superficie como mínimo o fracción de esta cifra superior al 10%. Cuando el garaje esté en varias plantas existirán instalaciones en todas ellas. En los edificios de garaje-aparcamientos de Categoría 4ª, o en los de Categoría 3ª, si son de varios pisos, podrán exigirse instalaciones especiales de protección y aviso.

12. Surtidores de gasolina. Se autoriza la instalación de surtidores de gasolina en el interior de los garajes-aparcamientos, únicamente cuando se encuentren en situación 4ª, y siempre que cumplan el vigente Reglamento para suministro y venta de carburantes y combustibles, y demás disposiciones vigentes para estas instalaciones.

13. Carga de baterías. Se permiten instalaciones para la carga de baterías, en cualquier situación, siempre que el local en donde se efectúen estas operaciones esté aislado del resto del garaje, y con ventilación suficiente.

14. Talleres de reparación. Como anejos a los garajes-aparcamientos se autorizan talleres de reparación de automóviles, con los límites de una potencia instalada no superior a dos caballos de fuerza y producción de ruidos no superior a los 20 decibelios, en las situaciones 2ª y 3ª, pudiendo sobrepasar estas cifras en situación 4ª.

Quedan prohibidas las reparaciones ruidosas, especialmente el trabajo de chapista y la prueba de motores, en todas las situaciones, excepto la situación 4ª.

15. Estaciones de lavado y engrase. Se autoriza su instalación en Categoría 2ª, 3ª y 4ª

16. En las Categorías 1ª, 2ª y 3ª sólo se permitirá el acceso y estancia de vehículos ligeros hasta 1.500 kg., permitiéndose el de camiones o vehículos más pesados únicamente en Categoría 4ª.

3.4. Uso de talleres artesanos.

1. Corresponden a aquellas actividades de escasa entidad industrial o comercial, al servicio de las zonas de vivienda, pudiendo ser enclavados en los edificios de viviendas, o edificaciones exentas, siempre que adopten las necesarias medidas correctoras que garanticen la comodidad, salubridad y seguridad de los vecinos; la instalación no superará los 2 CV de potencia, y la producción de ruido será inferior a 30 decibelios. La actividad correspondiente no deberá estar clasificada como nociva o peligrosa en el Reglamento de actividades molestas, insalubres, nocivas o peligrosas, o bien se hayan corregido las razones de su clasificación en tal Reglamento.

2. Estos locales cumplirán las condiciones higiénicas, sanitarias y de dimensiones de las de vivienda que les sean aplicables.

3.5. Uso de industria.

1. Corresponde a aquellas actividades encaminadas a la obtención o transformación de materias primas, así como su preparación para posteriores transformaciones, incluso el envasado, transporte y distribución.

2. Categorías: a efectos de clasificación y categorías se utiliza la potencia instalada definida en caballos de vapor (CV) (en cuya potencia no se incluirán las instalaciones de aire acondicionado, extractores de aire, generadores de calor, ascensores o montacargas, así como herramientas portátiles de potencia menor a 1/3 CV y hasta el número de 4), la superficie construida total, así como la producción de ruidos, medida como intensidad de sonido, a una distancia de 1 metro de los muros exteriores, o en el domicilio del vecino más afectado, y expresada en decibelios. El uso de industria se clasifica en tres categorías:

a) Categoría 1ª - Pequeña industria o industria de servicios, que en determinadas situaciones puede ser compatible con el uso de viviendas.

b) Categoría 2ª - Industria en general.

c) Categoría 3ª - Industrias agropecuarias, o clasificadas como insalubres, nocivas o peligrosas.

3. Situaciones. A efectos de ubicación del uso industrial se consideran cuatro situaciones:

- a) Situación 1ª.- En naves o edificios independientes pero anejos a edificios de viviendas u otros usos, en patios de manzana o parcela interior de edificio de otro uso.
- b) Situación 2ª.- En manzanas industriales.
- c) Situación 3ª - En zonas industriales.
- d) Situación 4ª - Aislados y fuera de las zonas urbanizadas.

4. Incompatibilidad entre Categorías y Situaciones. A efectos de Situación se establecen las siguientes limitaciones:

a) Categoría 1ª.

En situación	1ª	2ª	3ª	4ª
Superficie mínimas y máximas (m2)	200-600	250-1500	---	Sin limitación
Potencia máxima (C.V)	10	25	---	Sin limitación
Nivel sonoro máximo (decibelios)	50	60	100	Sin limitación

b) Categoría 2ª

En situación	1ª	2ª	3ª	4ª
Superficie mínimas y máximas (m2)	Prohibida	250-1500	Sin limitación	Sin limitación
Potencia máxima (C.V)	Prohibida	100	Sin limitación	Sin limitación
Nivel sonoro máximo (decibelios)	Prohibida	90	100	Sin limitación

c) Categoría 3ª - Solamente permitida en Situación 4ª en campo abierto y con las siguientes limitaciones.

Superficie edificada	Porcentaje de edificación con respecto a la parcela
Hasta 8.000 m2.	40%
De 8.000 a 15.000	30%
De 15.000 en adelante	25%

3.6. Uso de Almacén

1. Corresponde este uso a los locales destinados a guarda y conservación de artículos para su distribución a los comercios de venta al público.

2. En los locales de Uso de Almacenes no se permitirá efectuar operaciones secundarias de transformación de los productos almacenados.

3. Categorías: se consideran tres categorías:

- a) Categoría 1ª - Sin producción de olores o molestias al vecindario.
- b) Categoría 2ª - Almacenes de materias que pueden causar molestias o insalubridad.
- c) Categoría 3ª - Almacenes de materias que pueden causar nocividad o peligrosidad.

4. Situaciones e incompatibilidad:

- a) Situación 1ª - En bajos, semisótanos o sótanos, en patios de manzana, o en edificios anexos a edificios de vivienda o usos públicos; en esta situación solamente se permite la Categoría 1ª.
- b) Situación 2ª - En manzanas o zonas industriales; se permiten en esta situación las Categorías 1ª y 2ª.
- c) Situación 3ª - Aislados y fuera de las zonas urbanizadas; se permiten en esta situación las Categorías 1ª, 2ª y 3ª, así como los usos agropecuarios y con las siguientes limitaciones:

Superficie edificada	Porcentaje de ocupación en relación con la parcela
Hasta 8.000 m2.	40%
De 8.000 a 15.000 m2.	30%
De 15.000 m2. en adelante	25%

3.7. Uso hotelero.

1. Corresponde este uso a edificios e instalaciones de servicio al público que se destinan a alojamiento, por tiempo normalmente limitado, de viajeros, turistas, etc. Se incluyen en el uso todos los grupos y categorías incluidos como hoteles por el Ministerio de Transporte, Turismo y Comunicaciones en su Decreto 1634/83.

H-Hotel; HR-Hotel Residencia; HA-Hotel Apartamento; RA-Residencia apartamento; M-Motel; Hs-Hostal; P-Pensión y HRs-Hostal Residencia.

2. Los locales destinados a este uso deberán cumplir las mismas condiciones higiénicas y sanitarias que los locales destinados a viviendas y además cuantas determine la vigente Reglamentación.

3. Usos tolerados en edificios hoteleros: en los edificios destinados a hostelería se permiten únicamente los usos tolerados en edificios de vivienda, así como el uso de vivienda.

3.8. Uso comercial.

1. Corresponde a este uso los edificios y locales destinados a venta de mercancías y servicios de todas clases. Pueden presentarse en edificación independiente de varias plantas o en planta

baja y primera de edificios de viviendas, en ambos casos con posibilidad de almacenes en sótano y semisótanos.

2. Se podrán establecer distancias mínimas entre los accesos de determinados establecimientos comerciales, cuando razones de tránsito o de abastecimiento lo aconsejen.

3. Se respetarán las disposiciones legales sobre establecimientos comerciales

4. Condiciones de los locales comerciales:

a) Los almacenes y locales de servicio que se establezcan en sótano y semisótanos no podrán ser independientes del local inmediatamente superior, estando unidos entre sí por escaleras.

b) Los comercios que se establezcan en planta baja o planta baja y primera deberán tener su acceso directo por la vía pública y la altura del local en planta baja será como mínimo de 3,20 m. y 3 m. en otras plantas.

c) Los comercios en planta primera no podrán ser independientes de los de planta baja y deberán tener su acceso a través de ésta, mediante una escalera cuyo ancho no será inferior a 1'50 metros, con huella como mínimo de 28'5 cm. y contrahuella como máximo de 17'5 cm.

d) Los locales comerciales podrán establecer entreplantas que no podrán ocupar más del 50% de la superficie del local en planta, la altura mínima libre por encima de la entreplanta no deberá ser inferior a 2,20 metros y de 2,50 metros por debajo.

e) Los locales comerciales situados en edificios de viviendas y sus almacenes no podrán tener ninguna conexión directa con viviendas, caja de escalera de viviendas ni portal.

f) Los cuartos de aseo no tendrán comunicación directa con el local de venta ni a vía pública, estarán diferenciados para uno y otro sexo, debiendo establecerse un retrete y un lavabo para cada 10 empleados o fracción, y cumplirán las normas fijadas para los respectivos de viviendas.

g) La luz y ventilación de los locales comerciales podrá ser natural o artificial.

h) La instalación de fuerza y alumbrado cumplirá con las reglamentaciones vigentes en la materia.

3.9. Uso de oficinas.

1.-Se incluyen en este uso los edificios y establecimientos, ya sean oficiales o pertenecientes a empresas privadas, destinados a actividades administrativas, burocráticas, de oficinas, despachos particulares.

2. Pueden presentarse en edificación independiente, o en plantas de edificios colectivos de vivienda, en ambos casos con posibilidad del uso de sótano y semisótano para locales anejos, tales como almacenes, archivos.

3.-Condiciones higiénicas:

a) Cumplirán las mismas condiciones higiénicas y sanitarias que los locales destinados a viviendas.

b) La altura mínima de los locales de oficina será al menos de 2,50 metros.

c) Podrán establecerse entreplantas de oficina que no podrán ocupar mas del 50% de la superficie del local en planta y la altura mínima libre por encima o por debajo de la entreplanta no deberá ser inferior a 2,20 metros o 2,50 metros respectivamente.

d) Los cuartos de aseo estarán diferenciados para uno y otro sexo, debiendo establecerse un retrete y un lavabo para cada 10 empleados o fracción.

4.- Usos tolerados en edificios de oficinas: en los edificios destinados a oficinas se permiten únicamente para usos tolerados en edificios de viviendas, así como el uso de vivienda; en este último caso, se considerará el de vivienda como uso tolerado sin que pueda imponer sus propias condiciones al uso principal de oficinas.

3.10.- Usos de espectáculos

1. Se incluyen en este uso los edificios e instalaciones con fines de formación cultural y entretenimiento recreativo, ya se cobren en ellos las entradas o sean gratuitos.

2. Cumplirán las condiciones que determina el Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos.

3.11.- Salas de reunión

1. Comprende este uso los edificios o instalaciones destinados al público para servicio de la vida de relación, tales como centros sociales, salas de fiestas, academias de baile, cafés, bares, tabernas, restaurantes, etc.

2. Cumplirán las condiciones que determine el Reglamento de Policía y Espectáculos Públicos.

3.12. Uso religioso

Corresponde a los edificios y locales destinados al culto, ya sean público o privado. No se establecen condiciones particulares para este uso, no obstante tendrán la condición, a todos los efectos, de las salas de reunión.

3.13. Uso cultural

1. Corresponde a los edificios o locales destinados a la enseñanza, ya sean oficiales o particulares.

2. Cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que tiene fijado el Ministerio de Educación y Ciencia o Departamento Ministerial que corresponda.

3.14. Uso deportivo

1. Comprende los edificios e instalaciones acondicionados para la práctica y enseñanza de los ejercicios corporales organizados.

2. Cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que determinen el Reglamento de Espectáculos, o las condiciones que en su defecto fije la Delegación de Deportes.

3.15. Uso sanitario

1. Corresponde a las instalaciones tales como dispensarios, clínicas de urgencia, consultorios particulares, etc., destinados al tratamiento accidental o periódico de la población.
2. Cumplirán las condiciones higiénicas y sanitarias que señale la Dirección General de Sanidad.

3.16. Uso asistencial

1. Comprende los edificios e instalaciones destinados a la formación cultural, económica y social de los hogares, así como a la guarda de niños.
2. Cumplirán las mismas condiciones higiénicas y sanitarias que los locales destinados a viviendas.

TITULO IV: PROTECCION DE CONJUNTOS Y ELEMENTOS CONSTRUIDOS. -

4.1 Objeto de la presente normativa

La normativa de conservación de conjuntos y elementos construidos abarca las normas encaminadas a proteger el carácter de determinadas áreas urbanas, como el recinto de la Puebla Vieja, así como los edificios o áreas del suelo urbano, definidos en el plano n° 6 de este documento, que por su singularidad arquitectónica, urbanística o carácter ambiental, merecen conservarse y potenciarse, evitando aquellas transformaciones que pongan en peligro su permanencia, o alteren su fisonomía, en cumplimiento del artículo 19 apartado d) y artículo 27, del Reglamento de Planeamiento.

4.2. Conjuntos y elementos a conservar

El recinto urbano a que afecta esta normativa de conservación se refiere al área más antigua de Laredo, la Puebla Vieja con sus zonas de afluencia. En líneas generales queda delimitado por la calle de Menéndez Pelayo, borde Norte de la Iglesia de Sta. María, la Callejilla, y traseras de la calle Espíritu Santo hasta la puerta de Bilbao, y traseras de San Francisco, con los límites que se señalan en el plano n° 6 de este Plan General. La totalidad de este recinto ha de ser objeto de un Plan Especial de Protección y de Reforma Interior, en el cual se señalarán las características volumétricas y de usos, características tipológicas de fachada, cubierta y elementos exteriores de la edificación, se señalarán las categorías de conservación correspondientes a cada edificio, y se redactará el catálogo de la edificación, con los distintos grados de conservación para las áreas y elementos edificados. Las Ordenanzas de este Plan Especial definirán las limitaciones para cada categoría en consonancia con las categorías de conservación que se definen en estas Normas Urbanísticas.

4.3 Normas de aplicación general a los conjuntos y elementos protegidos

En el recinto de la Puebla Vieja, en tanto se desarrolle y apruebe su Plan Especial, así como en los demás elementos construidos definidos como de conservación, no se permitirán más que obras de conservación o mejora, prohibiéndose todas aquellas actuaciones que tiendan a cambiar el carácter de los edificios o a desvirtuar la armonía del conjunto, salvo en los elementos construidos que, conforme a la normativa que sigue, se puedan desarrollar operaciones de renovación, las cuales en ningún caso podrán desvirtuar la armonía del conjunto.

4.4. Normas de aplicación a cada uno de los elementos de conservación.

En razón a las diversas circunstancias de situación de los elementos urbanos caracterizados como de conservación en el Plan General, o incluidos en el área objeto de Plan Especial, de la Puebla Vieja, se definen 6 categorías en relación con las medidas de protección que afectan a cada una de ellas.

Categoría 1ª: Conservación de elementos arquitectónicos.

Categoría 2ª: Renovación con limitaciones de 1º grado.

Categoría 3ª: Renovación con limitaciones de 2º grado.

Categoría 4ª Remodelación de pequeños conjuntos.

Categoría 5ª: Rehabilitación de elementos.

Categoría 6ª: Areas de rehabilitación integrada.

4.4.1 Categoría 1ª: Conservación de elementos arquitectónicos

Se incluyen en esta categoría aquellos edificios que por su calidad arquitectónica, monumental o singular, han de conservarse en su estado primitivo, o tal como han llegado hasta nosotros. En estos edificios sólo se permitirán obras de conservación y mejora, que no desvirtúen su carácter arquitectónico, su volumetría general, ni su integración ambiental.

Se incluirán en esta categoría la Iglesia de Sta. María, Ayuntamiento y todos los elementos arquitectónicos o urbanísticos que señale el Plan Especial de la Puebla Vieja como de Categoría 1ª.

4.4.2. Obras permitidas en Categoría 1ª

En las obras que se lleven a cabo en estos edificios o espacios urbanos para su conservación o mejora, no sólo se respetará el estilo arquitectónico y se mantendrá la volumetría original del edificio, sino que se extremará el rigor en potenciar el lenguaje que marcan los materiales originales, en tejados, cornisas, barandillas de balcones, rejas de ventanas, carpinterías, zócalos, portadas, etc.

Asimismo se respetarán o restituirán los colores originales de sus fachadas y de los elementos que la componen, o en su defecto un tratamiento de color de acuerdo con la siguiente carta de colores: blanco, gama del amarillo al beige o marrón claro y grises claros. Estos colores se aplicarán solos o combinados con distintas graduaciones, a todos los elementos de la fachada para lograr la óptima armonización dentro del conjunto.

Se recomienda el uso de teja curva, canalones y bajantes metálicos pintados, cantería, revocos y en general, los materiales propios originales que caracterizan al edificio.

4.4.3. Categoría 2ª: Renovación con limitaciones de 1º grado.

Se incluyen en esta categoría aquellos edificios que, sin tener un valor monumental o singular, por sus características arquitectónicas y su armonización con el medio ambiente requieren un determinado grado de conservación, sin que ello obste a las posibilidades de rehabilitación o de renovación parcial de la edificación.

Se incluyen dentro de esta Categoría los edificios siguientes: Ermita de Sta. Catalina, Antiguo Mercado municipal, Escuelas Velasco, Tres primeros números pares de la Alameda, Matadero Municipal, así como todos aquellos que se señalen como de categoría 2ª en el Plan Especial de la Puebla Vieja.

4.4.4. Condiciones de la edificación en Categoría 2ª¹²

En los proyectos de reforma o de rehabilitación que puedan afectar a las edificaciones o espacios urbanos incluidos en esta categoría, se aplicarán las normas de conservación de elementos de la categoría 1ª a los espacios exteriores de la edificación, fachadas a calle ó aquellas otras interiores que sean dignas de conservarse, así como a los elementos de cubierta.

Será de obligado mantenimiento la altura de la edificación y las proporciones de altura de las distintas plantas visibles al exterior. En cuanto a las fachadas interiores o traseras que no sean dignas de conservarse, se permitirá la eliminación de los postizos ó añadidos que puedan afectar a las condiciones medioambientales de la zona, pudiéndose alterar las características de huecos, balcones, barandillas ó miradores que no tengan un valor significativo y pudiéndose construir nuevos elementos añadidos de comunicación y acceso, tales como pasarelas, escaleras, rampas, etc., que no desentonen con el ambiente para proceder a la armonización de las edificaciones en el conjunto en que se integren y dar cumplimiento a las Normativas Contra-incendios y de barreras arquitectónicas, para mejorar la accesibilidad y funcionalidad de los edificios existentes.

Se permite la rehabilitación de la edificación o renovación interior, en tanto en cuanto no afecta a patios, zaguanes o portales y escaleras que tengan valor singular y caracterizador de la edificación.

4.4.5. Categoría 3ª: renovación con limitaciones de 2º grado

La construcción de edificios dentro del casco urbano antiguo, en el recinto definido como de Plan Especial de la Puebla Vieja, que por su emplazamiento o características no estén incluidos en la categoría 1ª o 2ª, pero cuya renovación pueda afectar a las características ambientales del entorno, se regirán por la normativa que se transcribe a continuación para esta categoría 3ª. En general, y con excepción de los edificios o espacios clasificados en categoría 1ª o 2ª, esta categoría 3ª será de aplicación, en toda el área del Casco Urbano, así como a los edificios situados fuera del mismo que se señalan en el plano nº 6.

4.4.6. Condiciones de la edificación en categoría 3ª

¹² Redacción efectuada de conformidad con el acuerdo de aprobación definitiva del Pleno del Ayuntamiento en la sesión celebrada el día 25 de mayo de 2.005, publicado en el BOC de 6 de julio de 2.005.

Las condiciones de la edificación referidas a alineaciones y rasantes, alturas de la edificación, profundidad de la edificación, vuelos ciegos y vuelos abiertos, tratamiento de fachadas y huecos, usos, etc, serán definidos por el Plan Especial en el recinto de la Puebla Vieja, y mantenidos en sus condiciones actuales en los edificios exteriores a la Puebla Vieja, y que señalan en el plano n° 6. En estos últimos se permite la renovación total del uso, y de los distintos elementos arquitectónicos que componen la edificación, siempre que se mantenga las características tipológicas y tipos de materiales de cada uno de ellos.

4.4.7. Remodelación de pequeños conjuntos

La normativa de remodelación de Pequeños Conjuntos, tiene por objeto marcar las Unidades de Actuación en áreas próximas al casco antiguo de Laredo, que se remodelan con la finalidad de recuperar espacios libres de los patios de manzana, para la creación de plazas, calles, zonas verdes y en general, zonas públicas para uso y disfrute de la comunidad.

Para ello se remodela el área mediante un estudio de alineaciones, que nos permita señalar las áreas edificables y los espacios que se pretende recuperar para uso público, creando un continuo armónico con el resto de las edificaciones del conjunto del casco antiguo.

4.4.8. Conjuntos que se remodelan: unidades de actuación

En el plano n° 6, que recoge el estudio de alineaciones, se marcan los siguientes conjuntos-unidades de actuación:

- Unidad de Actuación n° 1:

Area situada al Este del Casco Antiguo, entre la Iglesia de Sta. María y la Ermita, incluyendo áreas calificadas de espacio libre público, calles, y de edificación unifamiliar agrupada.

- Unidad de Actuación n° 2:

Area situada al Sur y Este de la nueva guardería.

- Unidad de Actuación n° 3:

Terrenos situados en la salida de la carretera Este de Laredo, que se agrupan en un volumen único.

- Unidad de Actuación n° 4:

Terrenos en la prolongación calle Dr. Senderos.

- Unidades de Actuación que señale el Plan Especial de la Puebla Vieja.

Todas estas Unidades de Actuación deberán ser delimitadas y tramitada su aprobación de acuerdo con la Ley sobre Régimen del Suelo y sus Reglamentos, al igual que cualquier otra Unidad de Actuación que pueda aprobarse en el futuro.

4.4.9. Ordenanzas de aplicación general

En todas estos conjuntos o unidades de actuación serán de aplicación las normas correspondientes a cada uno de los usos que les señala el plano n° 4.

Será de obligado cumplimiento, la presentación de un proyecto de reparcelación o compensación, así como un estudio de detalle de la Unidad, previo a la tramitación de la correspondiente licencia de obras, con objeto de garantizar la igualdad de cargas y beneficios que conllevan la creación de los nuevos espacios edificables y zonas, de cesión obligatoria, de uso público de acuerdo con lo establecido en el apartado 2.51 de estas Normas.

4.4.10. Rehabilitación de elementos

A todos los efectos, se entiende por operaciones de rehabilitación, todas aquellas obras destinadas a mejorar condiciones de habitabilidad de edificios existentes, que se realicen sin demolición ni vaciado interior, ni aumento de altura.

Dichas obras se pueden referir tanto a las condiciones de seguridad estructural, como a mejoras de la distribución interior y funcionalidad de las viviendas, como a las instalaciones higiénicas y de servicios, como a la conservación o restitución de elementos arquitectónicos o decorativos de carácter artístico o tradicional.

En principio, y de acuerdo con el marco legislativo existente, pueden acogerse a beneficios para la financiación de operaciones de rehabilitación de viviendas, todas aquellas edificaciones que cumplan los requisitos señalados en el Capítulo II, Sección 1ª, del Real Decreto 2329/1983 de 28 de Julio sobre protección a la rehabilitación del patrimonio residencial y urbano. Por lo tanto, con base en dicho Real Decreto, está abierta la puerta para los tres regímenes de rehabilitación (libre, protegida de promoción privada y protegida de promoción pública).

No obstante esa posibilidad de aplicación general, deberá tenerse especialmente en cuenta la utilización del procedimiento en el caso del casco antiguo y, en especial, en relación con los edificios que se han señalado en el párrafo 4.4.3., como de conservación en categoría 2ª, entendiéndose que al decirse allí que en ellos “se permite la rehabilitación o renovación interior”, se está permitiendo claramente la utilización de los medios arbitrados por el Real Decreto citado.

Para ello, y para facilitar la actuación de los entes competentes, el Ayuntamiento informará sobre el acceso a las fuentes de financiación, en las condiciones fijadas en el Real Decreto, a través de sus servicios técnicos, asesorando y encauzando cuantas consultas se le formulen al respecto.

Por otra parte, el Ayuntamiento destinará anualmente una partida de su presupuesto ordinario, a la creación de un fondo para la rehabilitación de los edificios y viviendas que se señalan, compensando así la desventaja económica que puede suponer conservar el edificio actual.

Dicho fondo se distribuirá entre las solicitudes recibidas, siguiendo un criterio de interés arquitectónico y ambiental fijado por el propio Ayuntamiento comparativamente entre las solicitudes recibidas, las cuales especificarán claramente, mediante un anteproyecto, la clase y cuantía de las obras que vayan a realizarse, así como el resultado final que vaya a obtenerse, en el cual, obligatoriamente, deberá destinarse a vivienda, más del 60% de la superficie total del edificio, sin contar la correspondiente a la planta baja.

El Ayuntamiento regulará cada año (al anunciar públicamente la apertura del periodo de solicitudes), las condiciones en que se tramitarán las ayudas económicas a la rehabilitación, los requisitos que deberán cumplir los anteproyectos, las obligaciones que contraerán los beneficiarios y el régimen de sanciones para el caso de incumplimiento de las mismas.

4.4.11. Áreas de rehabilitación integrada

El Real Decreto citado en el párrafo anterior, prevé en su Capítulo III la declaración de áreas de rehabilitación integrada a efectos de actuar sobre un conjunto de elementos que formen una unidad de valor arquitectónico, histórico artístico, cultural, ambiental o social

La declaración de estas áreas, permitirá establecer para ellas, la Coordinación de las actuaciones de las Administraciones Públicas competentes y el fomento de la iniciativa privada, en relación con la rehabilitación del conjunto correspondiente.

La declaración se hará a solicitud del Ayuntamiento y se formalizará, en su caso, por Real Decreto a propuesta del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, creándose la oportuna comisión gestora en el Ayuntamiento, que asumirá las funciones directivas y controladoras que el citado Real Decreto establece, en sus artículos 44, 45 y 46.

A efectos de que puedan conocerse previamente las áreas susceptibles de tal declaración, y el Ayuntamiento pueda declarar en cada momento la que le parezca más conveniente, el Plan Especial delimitará aquellas áreas que se consideran de interés para optar a la mencionada declaración.

Los criterios que habrán de tenerse en cuenta en el tratamiento de los elementos comprendidos en cada área, son los establecidos en los párrafos 4.4.1 a 4.4.6., debiéndose realizar previamente a la declaración, estudios detallados de análisis de la edificación y del entorno urbano y propuestas de actuación en grado de avance de planeamiento, o anteproyecto en su caso, que servirán de base para iniciar el procedimiento de la declaración.

TITULO V: CONDICIONES PARTICULARES PARA CADA ZONA. -

5.1. Area de Casco Antiguo**5.1.1. Definición:**

Comprende las áreas así calificadas en el plano nº 3 de Usos Globales del Suelo. La totalidad del suelo así calificado, ha de ser objeto de un Plan Especial de Protección y reforma interior.

5.1.2. Usos Permitidos:

El uso característico es residencial y de vivienda, permitiéndose además de este uso los de garaje-aparcamiento en categoría 1ª y 2ª y situaciones 1ª, 2ª y 3ª, talleres artesanos, almacenes en categoría 1ª y los usos hotelero, comercial, oficinas, espectáculos, zonas de reunión, religioso, cultural, deportivo, sanitario, asistencial, así como cualquier otro uso compatible con el de vivienda.¹³

5.1.3. Usos prohibidos:

No se permiten los usos de industria en ninguna de sus categorías y situaciones, así como naves con usos no especificados.

Se tendrán en cuenta las circunstancias que por razones de tránsito, dificultades de aparcamiento, peligro, o molestias al vecindario puedan aconsejar la restricción o la denegación de permiso para algunas de las construcciones correspondientes a determinados usos permitidos.

5.1.4. Carácter de la edificación:

Edificación en manzana cerrada con o sin patio interior de manzana.

5.1.5. Ocupación máxima del suelo:

La ocupación máxima del suelo quedará definida por el Plan Especial.

5.1.6. Parcela mínima:

Se definirá por el Plan Especial.

5.1.7. Alineaciones exteriores de la edificación:

¹³ Modificación Puntual del P.G.O.U. aprobada por el Consejo de Gobierno, a propuesta del Consejero de Cultura y Deporte, en reunión de fecha 23 de Abril de 1.999, aprobada definitivamente por la C.R.U. en sesión de fecha 27-05-99, publicado en el BOC de 16 de Julio de 1.999.

Se definirá por el Plan Especial procurando mantener las alineaciones de calle actuales, con las reformas que se consideren imprescindibles.

5.1.8. Alineaciones interiores de la edificación:

El Plan Especial estudiará las posibilidades de saneamiento y rehabilitación de cada manzana a efectos de fijar alineaciones interiores.

5.1.9. Altura máxima:

Se fijará por el Plan Especial.

5.1.10. Volumen máximo:

La aplicación conjunta de los 3 apartados anteriores, definirá el volumen máximo permitido.

5.1.11. Condiciones estéticas y condiciones especiales:

El Plan Especial señalará las Categorías de conservación correspondientes a cada edificación, regulando las condiciones de rehabilitación, reforma o remodelación correspondiente a cada una de ellas.

5.2. Area de Ensanche en ocupación intensiva

5.2.1. Definición:

Comprende las áreas así calificadas en el plano n° 3 de Usos Globales del suelo de este Plan General.

5.2.2. Usos permitidos:

El uso característico es residencial y de vivienda, permitiéndose además de este uso los de garaje-aparcamiento en categoría 1ª y 2ª, talleres artesanos, industria en categoría 1ª, así como los usos hotelero, comercial, de oficinas, de espectáculos, salas de reunión, religioso, cultural, deportivo, sanitario y asistencial.

5.2.3. Usos prohibidos:

No se permiten los usos de industria en categoría y situación superiores a la 1ª, ni de almacenes con superficie mayor a 300 m²., así como la edificación de edificios o naves industriales sin uso especificado.

5.2.4. Carácter de la edificación:

Se permite la edificación en manzana cerrada con o sin patio de manzana en los casos señalados con esta tipología, en el plano n° 4, y de edificación de dos, tres o cuatro crujías, con profundidad variable, y con los retranqueos a calle que resulten oportunos, en las señaladas como edificación abierta en el citado plano n° 4.

5.2.5. Ocupación máxima de suelo:

La alineación interior de patio de manzana, situada de acuerdo con el artículo 1.23, de estas Normas, definirá, conjuntamente con las alineaciones exteriores, la ocupación máxima de suelo en las manzanas de edificación cerrada con patio de manzana.

En manzanas de edificación abierta no se señala ocupación máxima de suelo, siendo ésta una función resultante del volumen máximo permitido y de la altura de la edificación, y de las condiciones que siguen.

La distancia entre los bloques de una misma manzana no será menor que tres cuartos de la suma de sus alturas, medidas a partir de la rasante desde la que arranca el bloque exento. Cuando los muros enfrentados sean ciegos esta distancia podrá reducirse en un 50%. En actuaciones por parcelas independientes se guardará una distancia equivalente a tres cuartos de la altura hasta el borde de parcela o alineación de calle. La proporción entre la longitud y la anchura de los bloques no será superior a cuatro, con una dimensión máxima de 60 metros.

5.2.6. Parcela mínima:

Cualquier parcela para ser considerada como edificable deberá tener una superficie mínima de 200 m² de superficie neta edificable y una longitud de fachada no inferior a 9 metros.

5.2.7. Alineaciones de la edificación:

En manzanas de edificación cerrada, con o sin patio de manzana, la edificación deberá respetar las alineaciones exteriores señaladas en este Plan General, y en su defecto las alineaciones de calles actuales, con los retranqueos y vuelos que se señalan en el artículo siguiente. El fondo edificable no superará los 25 metros. En manzanas sin patio de manzana, tal como queda definido de acuerdo con el artículo 1.23., no se permitirá la ubicación de viviendas o espacios habitables interiores.

Para las alineaciones en edificación abierta, se aplicará lo dispuesto en el apartado 5.2.5., “Ocupación máxima de suelo”. Las fachadas que recaigan a espacios abiertos entre edificios solamente podrán ser consideradas como fachadas a calle, a los efectos de construcción de viviendas o locales, cuando cumplan las condiciones de distancia impuestas en dicho apartado. Los retranqueos y patios abiertos a calle serán considerados a los anteriores efectos como fachadas a calle, siempre que cumplan la condición 2.14. de estas Normas.

5.2.8. Vuelos y retranqueos:

Tanto en edificación cerrada como abierta se permiten vuelos con saliente máximo de 1’20 metros, en las condiciones que regulan los artículos 2.21., 2.22. y 2.23. Para edificación cerrada, los cuerpos volados cerrados no superaran una ocupación de fachada mayor de 1/3 de su longitud. La suma de cuerpos volados cerrados y abiertos no superarán una ocupación de fachada mayor de los 2/3 de su longitud.

En edificación abierta la ocupación de fachada por cuerpos volados es libre, computándose estos a efectos de volumen, de acuerdo con el artículo 2.10 de estas Normas.

Se permiten vuelos cerrados o abiertos en los patios de manzana que cumplan la condición del artículo 1.23., con la salvedad impuesta por el artículo 2.22.4.

Los retranqueos y entrantes se regularán por el artículo 2.21.

5.2.9. Altura máxima y mínima:

La altura máxima de la edificación no sobrepasará de 4 plantas con 14 metros de altura de cornisa, medidas tal como señalan los artículos 1.14 y 2.2. de estas Normas. Se establece una excepción para las zonas delimitadas entre las calles Menéndez Pelayo, López Seña y El Puerto, en la cual se permiten 5 plantas con 15,30 metros de altura de cornisa, más un ático retranqueado 3 metros de fachada, bajo el plano trazado con una inclinación de 45°

sexagesimales por la línea horizontal de altura máxima en fachada (altura de cornisa); permitiéndose por encima del citado ático el uso bajo cubierta, conforme al Art 2.6.^{14 15}

Sobre estas alturas sólo se permitirán las construcciones señaladas en el artículo 2.6.

Cuando se edifique siguiendo la alineación de calle, en proyectos de nueva edificación no podrán permitirse alturas inferiores en más de una planta a la altura máxima permitida.

En edificación en manzana cerrada se permite la construcción de una entreplanta en las condiciones especificadas en el artículo 2.9., siempre que la altura de planta baja lo permita.

5.2.10. Volumen máximo y superficie edificable:

La aplicación conjunta de las alturas máximas definidas en el apartado anterior, y de las alineaciones de calle y patio de manzana definirá el volumen máximo permitido en manzanas de edificación cerrada. En edificación abierta la superficie máxima de edificación se obtendrá por aplicación del coeficiente 1'5 m²/m² a la superficie de parcela medida entre alineaciones.

5.2.11. Condiciones estéticas y ordenaciones especiales.

En aquellas zonas en que existan características estéticas especiales, especialmente en áreas que dan frente a zonas de carácter histórico-artístico, deberá cuidarse especialmente la adaptación de las construcciones a las características generales de la edificación existente, prohibiéndose soluciones arquitectónicas que desentonen del ambiente.

En manzanas de edificación abierta, la volumetría obtenida para cada parcela por aplicación del apartado anterior, deberá disponerse de forma que oculte al exterior las medianerías existentes con anterioridad, o las de edificios colindantes en ejecución simultánea, en toda su anchura y en toda su altura de cornisa. Los edificios que se construyan no podrán dejar medianerías al descubierto, salvo que por aplicación del párrafo anterior hayan de ser ocultadas por edificios posteriores.

5.2.12. Plazas de aparcamiento.

En edificios destinados a vivienda, así como en los destinados a oficinas u hotelería, será obligatoria la construcción de garaje-aparcamiento con capacidad de 1 vehículo por cada

¹⁴ Redacción efectuada de conformidad con la Modificación Puntual aprobada por la Comisión Regional de Urbanismo en sesión de fecha 12-12-97.

¹⁵ Redacción del artículo efectuada de conformidad con el acuerdo de aprobación provisional adoptado por el Pleno del Ayuntamiento en la sesión celebrada el día 25 de Noviembre de 1.998, aprobado definitivamente por la C.R.U. en sesión de fecha 22-01-99, publicado en el BOC de 19 de Febrero de 1.999

vivienda, o una plaza por cada 30 metros cuadrados de oficina y en su caso una plaza por cada 60 metros cuadrados en uso de hotel. La capacidad del aparcamiento se contabilizará a razón de 20 metros cuadrados por vehículo. Se permitirá la construcción de rampas de acceso mancomunadas para varios edificios.

Del número total de plazas que resulte en función del número de viviendas, o de la superficie total construida, podrá descontarse el número de plazas de estacionamiento en el frente de calle o aparcamiento del que recibe acceso el edificio, en el lateral de calle que le corresponda.

5.3. Area de apartamentos en régimen intensivo

5.3.1. Definición:

Comprende las áreas así calificadas en el plano de Usos globales del suelo.

5.3.2. Usos permitidos:

El uso característico es el de vivienda en categoría 3ª permitiéndose además de este uso la vivienda en categoría 2ª, los de garaje-aparcamiento, talleres artesanos, industria en categoría 1ª, almacenes en superficie menor a 300 metros, así como los usos hotelero, comercial, de oficinas, de espectáculos, salas de reunión, religioso, cultural, deportivo, sanitario y asistencial.

5.3.3. Usos prohibidos:

No se permiten los usos de industria en categoría y situación superiores a la primera, ni de almacenes en superficie mayor de 300 metros, así como edificios o naves industriales sin uso especificado.

5.3.4. Carácter de la edificación:

Edificación aislada, de crujía doble, triple, o doble pareada, entre espacios libres.

5.3.5 Ocupación máxima de suelo.

La parte de suelo ocupada por la edificación no deberá sobrepasar el 40% de la superficie de parcela comprendida en el interior de las alineaciones oficiales exteriores, señaladas en el plano de alineaciones de este Plan General de Ordenación.

5.3.6. Parcela mínima:

Cualquier parcela para ser considerada edificable deberá tener superficie neta de 500 m².

5.3.7. Alineaciones exteriores de la edificación:

Dentro de las alineaciones oficiales exteriores, la alineación de fachada es libre. La distancia a la alineación de calle será igual o mayor a tres cuartos de la altura de la edificación.

5.3.8. Alineaciones interiores de la edificación:

La situación de fachada es libre, debiendo únicamente guardar distancias entre edificaciones de tres cuartos de la suma de las alturas de las edificaciones enfrentadas; en caso de muros ciegos esta distancia podrá reducirse en un 50%. El retranqueo respecto a los linderos de parcela será una distancia igual a tres cuartos de la altura con mínimo de 4,5 metros, exceptuando los casos que puedan quedar incluidos en el apartado 5.3.11 de condiciones estéticas.

5.3.9. Altura máxima.

La altura máxima de la edificación será de 5 plantas con 16'50 metros de altura de cornisa, medida en las condiciones que señalan los artículos 1.14 y 2.2. de estas Normas.¹⁶

Se permite sustituir la planta baja por semisótano y planta de viviendas, cumpliendo las especificaciones de los artículos 1.29.2 y 2.2.3.

5.3.10. Superficie máxima edificable y densidad de viviendas.

La superficie máxima de la edificación será el resultado de aplicar el coeficiente de 0'75 m²/m². sobre la parcela neta entre alineaciones, y la densidad de 75 viviendas por Ha., aplicada en idénticas condiciones.

5.3.11. Condiciones estéticas y ordenación de volúmenes.

La composición arquitectónica es libre, prohibiéndose únicamente el uso de materiales perecederos o que no resistan en debidas condiciones el paso del tiempo.

Cuando en las parcelas colindantes la edificación existente presente medianerías al descubierto, será obligatorio proyectar la ordenación de volúmenes de tal modo que queden ocultas estas medianerías, tanto en anchura como en altura.

El tratamiento y los materiales en los testeros de la edificación y en los retranqueos de patios abiertos habrá de ser de idéntica calidad que el de fachada.

¹⁶ Redacción del artículo efectuada de conformidad con el acuerdo de aprobación provisional adoptado por el Pleno del Ayuntamiento en la sesión celebrada el día 25 de Noviembre de 1.998, aprobado definitivamente por la C.R.U. en sesión de fecha 22-01-99, publicado en el BOC de 19 de Febrero de 1.999

5.4. Areas de nuevo desarrollo residencial

5.4.1. Definición.

Comprende las áreas así calificadas en el plano n° 3 de Usos Globales del Suelo de este Plan General. Se divide en dos grados, denominados “A” y “B”, que se diferencian por sus características de densidad de vivienda y altura de la edificación, siendo la edificabilidad uniforme para ambos en el suelo urbanizable.

5.4.2. Usos permitidos.

El uso característico es residencial y de vivienda en sus categorías 1ª y 2ª, permitiéndose además de este uso los de garaje-aparcamiento, talleres artesanos, industria y almacenes en categoría y situación 1ª, así como los usos hotelero, comercial, oficinas, de espectáculos, salas de reunión, religioso, cultural, deportivo, sanitario y asistencial.

5.4.3. Usos prohibidos.

No se permiten los usos de industria en categoría y situación superiores a la 1ª, ni de almacenes con superficie mayor a 300 metros cuadrados, así como la construcción de edificios o naves industriales sin uso especificado.

5.4.4. Carácter de la edificación.

Edificación de uso plurifamiliar, en bloques de altura diversificada, aislados o formando agrupaciones, con 2, 3, 4 ó 5 crujías.

5.4.5. Ocupación máxima del suelo por la edificación.

No superará al 35% de la parcela aportada en Suelo Urbano, y será la señalada por el Plan Parcial correspondiente en el Suelo Urbanizable.

5.4.6. Alineaciones exteriores de la edificación.

Serán señaladas por el Plan Parcial correspondiente en el Suelo Urbanizable.

En el suelo urbano deberán retranquearse 15 m. de la alineación señalada en el plan para la antigua carretera, destinando el retranqueo a vía de servicio. Asimismo deberán retranquearse 5 m. de los límites de parcelas, ensanchando los caminos rurales en 6 m. desde el eje del mismo cuando formen límite con la parcela, considerando el nuevo límite a efectos de aplicar el retranqueo de 5 m. a límite de parcela.

5.4.7. Alineaciones interiores de la edificación.

La situación de fachada será libre, dentro de las alineaciones establecidas para Suelo Urbano, o que señale el Plan Parcial en Suelo Urbanizable, debiendo únicamente guardar distancias entre edificaciones de 3/4 de la suma de las alturas de las edificaciones enfrentadas; en caso

de muros ciegos esta distancia podrá reducirse en el 50%. El retranqueo respecto a los linderos de parcela será una distancia igual a $\frac{3}{4}$ de la altura con un mínimo de 5 metros.

5.4.8 Altura máxima.

En suelo urbano no sobrepasará de 2 plantas, con 8'50 m de altura. La altura de la edificación será definida por el Plan Parcial en el suelo urbanizable, con los condicionantes definidos en los apartados relativos a alineaciones interiores de la edificación sin que en ningún caso pueda sobrepasarse el número de 4 plantas con 13 metros de altura en Grado A y 2 plantas, con 8'5 metros de altura en Grado B.

5.4.9 Tamaño mínimo de parcela.

Será de 600 m² en suelo urbano y será señalado por el Plan Parcial correspondiente en Suelo Urbanizable.

5.4.10. Superficie máxima edificable y densidad de vivienda.

En suelo urbano de Plan General será de 0'30 m²/m² como máximo, permitiéndose una vivienda por cada 500 m² de parcela. En Suelo Urbanizable las densidades de viviendas y coeficientes de edificabilidad, medida esta en las condiciones prescritas en el apartado 2.10 de estas Normas, será para el grado A como máximo de 50 viviendas por hectárea, con una edificabilidad que no sobrepasará de 0'55 m²/m² ó de 2'00 m³/m², y para el Grado B de 20 viviendas por hectárea, con los mismos índices de edificabilidad de 0'55 m²/m², ó 2'00 m³/m², aplicables en todos los casos sobre el área calificada dentro de cada sector.

5.4.11 Condiciones estéticas y ordenación de volúmenes.

La composición arquitectónica es libre prohibiéndose únicamente el uso de materiales perecederos o que no resistan en debidas condiciones el paso del tiempo. No se permiten cerramientos ciegos de más de 1 metro de altura en frentes de calles y en linderos con otras parcelas.

El tratamiento y los materiales en los testeros de la edificación, retranqueos y patios abiertos a fachada, ha de ser de idéntica calidad que el de fachada.

5.4.12. Plazas de aparcamiento.

En edificios destinados a vivienda, así como en los destinados a oficinas u hostelería, será obligatoria la construcción de garaje-aparcamiento con capacidad de 1 vehículo por cada vivienda, o una plaza por cada 30 metros cuadrados de oficina, y en su caso una plaza por cada 60 metros cuadrados en uso de hotel. La capacidad del aparcamiento se contabilizará a razón de 20 metros cuadrados por vehículo. Se permitirá la construcción de rampas de acceso mancomunadas para varios edificios.

Del número total de plazas que resulte en función del número de viviendas, o de la superficie total construida, podrá descontarse el número de plazas de estacionamiento previsto en el Plan Parcial y construidas en la calle o aparcamiento del que recibe acceso el edificio, en el lateral de calle que le corresponda.

5.5. Area de Residencia Unifamiliar en parcela propia

5.5.1 Definición

Comprende las áreas así calificadas en el plano nº 3 de Usos Globales del suelo.

5.5.2 Usos permitidos.

El uso característico es residencial y de vivienda en su categoría 1ª, permitiéndose además de este uso los de garaje al servicio de la propia vivienda, así como los usos de oficinas, siempre que sean usos dependientes del principal de vivienda y el uso hotelero.

5.5.3 Usos prohibidos

No se permiten los usos de vivienda en categoría 2ª y 3ª, así como los usos de industria, ni edificios o naves industriales sin uso especificado.

5.5.4. Carácter de la edificación.

Edificación de uso unifamiliar en edificios aislados o pareados sobre parcela con acceso independiente.

5.5.5. Ocupación máxima de suelo.

El suelo ocupado por la edificación no deberá sobrepasar el 20% del área definida como parcela neta.

5.5.6 Alineaciones exteriores de la edificación.

Dentro de las alineaciones oficiales exteriores la alineación de fachada es libre, debiendo retranquearse un mínimo de 7'5 metros de la alineación oficial. Cualquier construcción, ya sea abierta o cerrada se separará de los linderos como mínimo una distancia igual a 1/2 de su altura.

5.5.7. Alineaciones interiores de la edificación.

La situación de fachada es libre dentro de los límites de la parcela, debiendo separarse una distancia igual a 1/2 de su altura de los linderos interiores con mínimo de 3 metros, salvo el caso de edificaciones pareadas.

5.5.8. Altura máxima.¹⁷

La altura máxima de la edificación no sobrepasará de 9 metros de altura.

¹⁷ Redacción efectuada de conformidad con el acuerdo de aprobación inicial adoptado por el Pleno del Ayuntamiento en sesión ordinaria de fecha 31 de Mayo de 2.000, aprobado definitivamente por la C.R.U. en sesión de fecha 18-12-00, publicado en el BOC de 23 de Febrero de 2.001.

5.5.9. Tamaño mínimo de la parcela.

Cualquier parcela para ser edificable en esta zona, deberá alcanzar una superficie mínima de 600 metros cuadrados entre alineaciones, excepto en aquellos casos en los que la parcela se encuentre rodeada por todos sus linderos con parcelas en las que la edificación haya sido materializada, debiendo alcanzar entonces, como mínimo, una superficie de 420 metros cuadrados.¹⁸

5.5.10. Condiciones estéticas y ordenación de volúmenes.

La composición arquitectónica es libre, prohibiéndose únicamente el uso de materiales perecederos o que no resistan en debidas condiciones el paso del tiempo. No se permiten cerramientos ciegos de más de 1'3 metros de altura en frentes de calle ni en linderos con otras parcelas.

¹⁸ Redacción efectuada en virtud de Modificación Puntual aprobada por la Comisión Regional de Urbanismo en sesión de 27 de febrero de 1.998 y publicada en el BOC nº 65 de 1 de abril de 1.998.

5.6. Area de vivienda unifamiliar agrupada.

5.6.1. Definición.

Comprende las áreas así calificadas en el plano nº 3 de Usos globales del suelo.

5.6.2. Usos permitidos.

El uso característico es residencial y de vivienda, en sus categorías 1ª y 3ª, permitiéndose además de este uso los de garaje al servicio de la propia vivienda, así como los usos hotelero, comercial, de espectáculos y salas de reunión, cultural, sanitario y asistencial, compatibles con el uso principal de la vivienda, siempre que ninguno de estos últimos sobrepase del 25% de la superficie construible de la manzana en suelo urbano, o del sector en suelo urbanizable, con la salvedad del uso hotelero, que es asimilable al uso de vivienda.

5.6.3. Usos prohibidos.

No se permiten los usos de industria, así como edificios o naves industriales sin uso especificado.

5.6.4. Carácter de la edificación.

Edificación de uso unifamiliar en edificios pareados, agrupados o en línea.

5.6.5. Ocupación máxima de suelo.

El suelo ocupado por la edificación no deberá sobrepasar el 40% de la superficie neta de manzana en suelo urbano, fijándose por el Plan Parcial correspondiente en suelo urbanizable el grado de ocupación.¹⁹

5.6.6. Alineaciones exteriores de la edificación.

En suelo urbanizable programado serán fijadas las alineaciones por los correspondientes Planes Parciales. En suelo urbano, dentro de las alineaciones oficiales exteriores, la alineación de fachada es libre, debiendo retranquearse un mínimo de 5'0 metros de la alineación oficial. Cualquier construcción aneja a la principal, ya sea abierta o cerrada se separará de los linderos como mínimo una distancia igual a 3/4 de su altura.

5.6.7. Alineaciones interiores de la edificación.

La situación de fachada es libre dentro de los límites de la parcela, debiéndose separar 3 metros desde el borde de vuelos hasta el colindante. Salvo en el caso de edificación adosada,

¹⁹ Redacción efectuada de conformidad con la Modificación Puntual nº 7 aprobada por el Consejo de Gobierno de la Diputación Regional de Cantabria por acuerdo de fecha 16 de Noviembre de 1.990, si bien no consta su publicación en el BOC de 24 de Julio de 1.991.

los edificios dentro de una misma parcela se separarán 6m., teniendo en cuenta los voladizos tanto cerrados como abiertos a la hora de medir esta distancia.²⁰

5.6.8. Altura máxima.

La altura máxima de la edificación no sobrepasará el número de dos plantas ó 6'5 metros de altura., permitiéndose 7,0 metros de altura cuando se proyecte garaje bajo la edificación.

5.6.9. Tamaño mínimo de parcela.

En el área calificada como de vivienda unifamiliar agrupada en suelo urbano, las actuaciones habrán de aportar una superficie medida entre alineaciones como mínimo de 130 m2. por vivienda a realizar, comprendiendo también dentro de esta superficie las zonas comunes a las viviendas proyectadas.

En suelo urbanizable programado los Planes Parciales definirán la parcela mínima.

5.6.10. Superficie máxima edificable y densidad de viviendas.

El coeficiente de edificabilidad, aplicado en las condiciones prescritas en el apartado 2.10., será como máximo de 0'85 m2/m2., aplicable sobre parcela neta en suelo urbano; se señala un tamaño mínimo de 108 m2. construidos por vivienda en suelo urbano, lo que en unión del coeficiente de edificabilidad máximo limitará el número de viviendas por Ha. En caso de suelo urbanizable la densidad no sobrepasará las 50 viviendas por Ha., ni 0'60 m2/m2. sobre el área calificada dentro de cada sector.

5.6.11. Condiciones de composición y ordenación de volúmenes

La composición arquitectónica es libre prohibiéndose únicamente el uso de materiales perecederos o que no resistan en debidas condiciones el paso del tiempo. No se permiten cerramientos ciegos de más de 1,30 metros de altura en frentes de calle ni en linderos con otras parcelas.

En caso de edificaciones adosadas o en línea, no se permitirán en Suelo Urbano longitudes de edificación superiores a 35 metros, con un 15% de tolerancia en relación con el tamaño de la parcela. En suelo urbanizable el Plan Parcial realizará libremente la ordenación volumétrica.

En suelo urbano cuando en una actuación se proyecten mas de dos viviendas, deberá preverse un carril de ancho de 3 m. en el interior de la parcela que evite el acceso individualizado de los garajes a la vía pública. En suelo urbanizable el Plan Parcial determinará las condiciones de ordenación

²⁰ Redacción efectuada de conformidad con la Modificación Puntual nº 7 aprobada por el Consejo de Gobierno de la Diputación Regional de Cantabria por acuerdo de fecha 16 de Noviembre de 1.990, publicado en el BOC de 24 de Julio de 1.991

5.7. Area de Industria.

5.7.1. Definición.

Comprende las áreas así calificadas en el plano nº 3 de Usos Globales del Suelo.

5.7.2. Usos permitidos.

El uso característico es el de industria en sus categorías 1ª y 2ª, así como el de almacenes en general, permitiéndose además el uso de viviendas, siempre que estén destinadas a vigilantes de la fábrica. Se permiten los usos de garaje-aparcamiento, talleres artesanos, comercial, cultural, deportivo, sanitario y asistencial, además del de oficinas cuando éste último esté al servicio del uso predominante.

En suelo urbanizable podrán destinarse manzanas completas a naves adosadas en forma de industria nido, con un máximo de un 40% del suelo edificable industrial del sector destinado a esta tipología..

5.7.3. Usos prohibidos.

Se prohíbe el uso de vivienda, salvo en los casos expuestos en el apartado anterior, y el de industrias en Categoría 3ª o clasificadas como nocivas o peligrosas.

5.7.4. Carácter de la edificación.

Edificación en naves industriales, exentas o agrupadas. En Suelo Urbanizable se podrán destinar manzanas completas a naves adosadas en forma de industria nido, las cuales deberán resolver el acceso al conjunto de naves y áreas para carga y descarga, en forma unitaria para el conjunto e independiente de las vías de tráfico. La dimensión máxima de la manzana no sobrepasará, para industria nido, de 150 metros medidos entre ejes de calles.

5.7.5. Ocupación máxima de suelo.

En Suelo Urbano no sobrepasará del 40%. En Suelo Urbanizable la ocupación de suelo podrá ser hasta el 65% de la superficie de parcela comprendida entre alineaciones exteriores, salvo en aquellas áreas que el Plan Parcial destine a "Industria-nido", para pequeños talleres, en que la ocupación de suelo podrá ser del 100%, una vez hechas las reservas exigidas por el artículo 5.7.13.

5.7.6. Parcela edificable y parcela mínima.

Cualquier parcela para ser considerada como edificable deberá tener una superficie mínima de 1.000 m²., salvo en las áreas definidas en Plan Parcial como "industria-nido" para pequeños talleres, en que la parcela mínima será de 250 m².

En suelo urbano la parcela deberá contar con todos los servicios de agua, alcantarillado y energía, así como con la vía de servicio pavimentada, con acera embordillada. En caso de faltar algún servicio o la pavimentación, las obras serán por cuenta del promotor de la edificación.

5.7.7. Alineaciones exteriores de la edificación.

En el frente a la variante y antigua carretera, actual vía de penetración a Laredo se dejarán libres 15 metros desde la alineación prevista en Plan General, para la realización de una vía de servicio.²¹

TEXTO Y ANEJO I – SECCIONES A y B

–Sección tipo A – Calle Dr. Wenceslao López Albo:

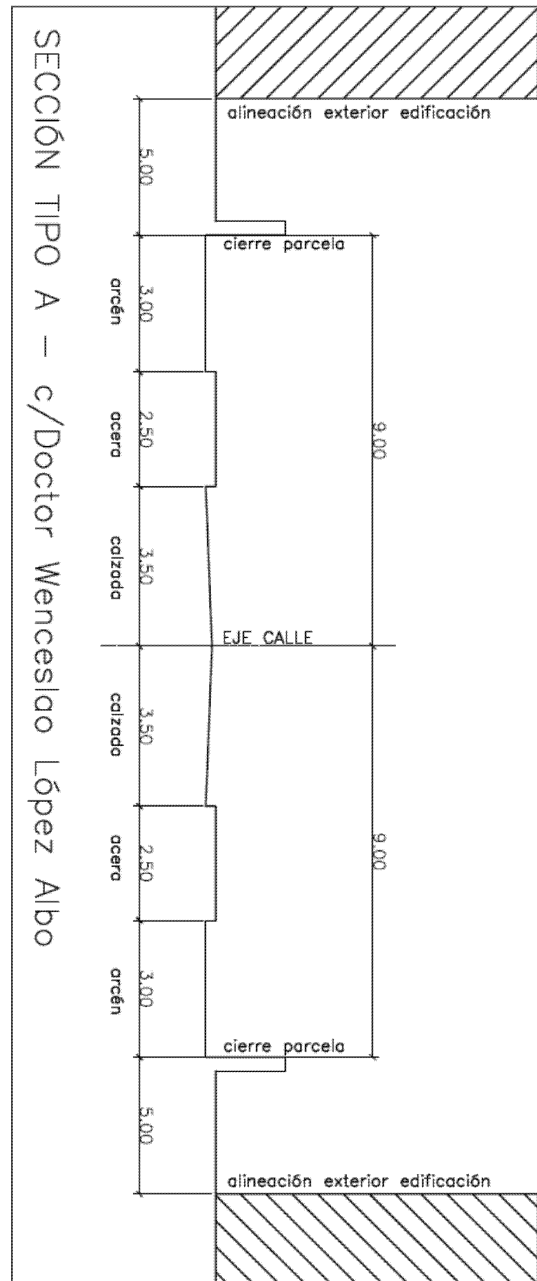
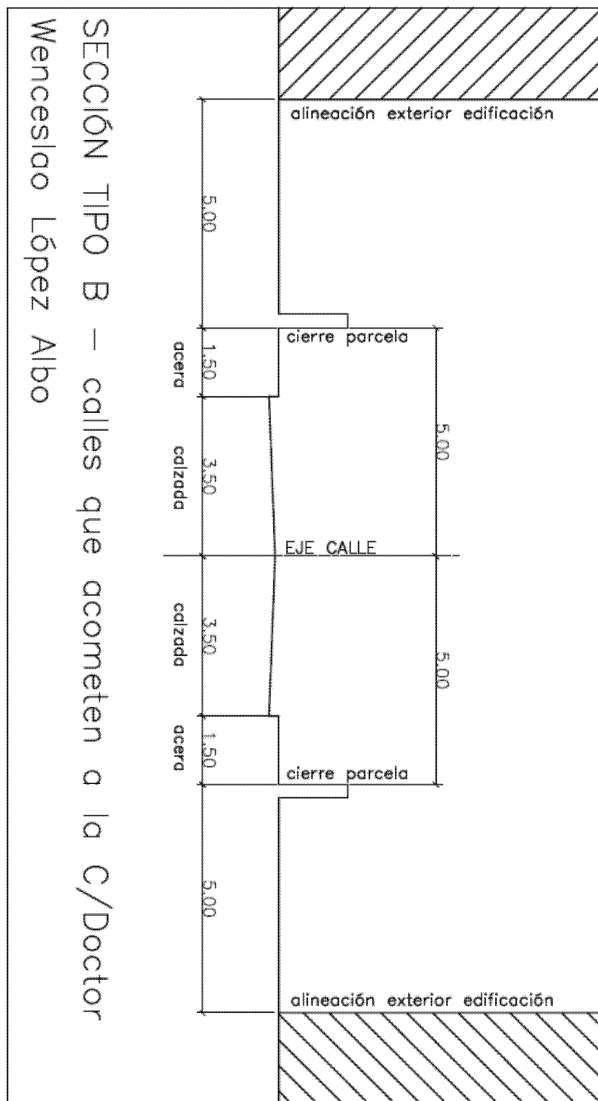
La alineación oficial a calle quedará situada a nueve metros del eje de la citada calle (sección tipo: 3,50m de calzada + 2,50m de acera + 3,00m de arcén). La edificación se retranqueará cinco metros desde la alineación oficial a calle señalada. Con esta sección se posibilita la ejecución de un arcén que permita en el futuro habilitar un carril bici o un vial de servicio, si resultase preciso, así como la ejecución de unas aceras amplias y seguras, acordes a una zona con una densidad de circulación rodada elevada.

–Sección tipo B - Calles que acometen a la C/DR.Wenceslao López Albo:

La alineación oficial a calle quedará situada a cinco metros del eje de la citada calle (sección tipo: 3,50m de calzada + 1,50m de acera. La edificación se retranqueará cinco metros desde la alineación oficial a calle señalada.

Con esta sección se posibilita la ejecución de un arcén que permita en el futuro habilitar un carril bici o un vial de servicio, si resultase preciso, así como la ejecución de unas aceras amplias y seguras, acordes a una zona con una densidad de circulación rodada elevada.

²¹ MODIFICADO EN LA C/DR WENCESLAO LÓPEZ ALBO Y TRANSVERSALES. Modificación Puntual aprobada definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión extraordinaria de fecha 29/09/2009 y publicada en el B.O.C de fecha 02/11/2009.



5.7.8. Alineaciones interiores de la edificación.

La edificación deberá retranquearse un mínimo de 5 metros de todos los linderos con otras parcelas en suelo urbano. En suelo urbanizable será determinado por el Plan Parcial.

5.7.9. Altura máxima.

La altura máxima permitida es de 7,50 metros, con una planta en suelo urbano. En suelo urbanizable, en usos especiales para bodegas y otros asimilables, así como para silos de almacenaje, y otros que se justifique debidamente, se permitirá sobrepasar esta altura en agrupaciones de volumen que no superen el máximo permitido en el apartado siguiente.

5.7.10. Volumen máximo y edificabilidad.

El máximo edificable en suelo urbano es el resultado de aplicar conjuntamente el porcentaje máximo de ocupación y la altura máxima permitida. En suelo urbanizable será el resultado de aplicar 0'50 m²/m² al área calificada dentro del sector.

5.7.11. Condiciones higiénicas.

Quedan totalmente prohibidas las emanaciones de polvo o gases nocivos. La cantidad de polvo contenida en los gases o humos emanados de las industrias no excederá a 1'50 gramos por m³. El peso total de polvo emanado por una misma unidad industrial deberá ser inferior a 50 Kg. por hora.

Los materiales en suspensión contenidos en las aguas residuales no excederán en peso a 30 miligramos por litro, y la D.B.O. (Demanda Bioquímica de oxígeno) en miligramos por litro será inferior a 40 mg. de oxígeno disuelto, absorbido en 5 días a 18° centígrados. En nitrógeno, expresado en N y (NH₄) no será superior a 10 y 15 mg. por litro, respectivamente, y se exige que el efluente no contenga sustancias capaces de provocar la muerte de los peces aguas abajo del punto de vertido.

En caso de que la evacuación de aguas residuales se haga a la red general -sin estación de depuración -, el efluente deberá ser desprovisto de todos los productos susceptibles de perjudicar las tuberías de la red, así como las materias flotantes, sedimentables o precipitables que al mezclarse con otros fluentes puedan atentar, directa o indirectamente, al buen funcionamiento de las redes generales de alcantarillado. El efluente deberá tener su Ph comprendido entre 5'5 y 8'5. Excepcionalmente, en caso de que la neutralización se haga mediante cal, el Ph podrá estar comprendido entre 5'5 y 9'5. El efluente no tendrá en ningún caso temperatura superior a 30°, quedando obligadas las industrias a realizar los procesos de refrigeración necesarios para no sobrepasar dicho límite. Quedan prohibidos los vertidos de compuestos cíclicos hidroxilados y sus derivados halógenos.

En todo caso deberá someterse por los usuarios de las parcelas a la consideración del Ayuntamiento un estudio justificativo del grado de inocuidad de las aguas residuales industriales, a fin de que pueda ser autorizado su vertido directo a la red general de evacuación; en el caso de que las aguas del efluente no reúnan las condiciones exigidas para su vertido a la red, será obligación del usuario de la industria correspondiente la depuración

previa de dicho efluente mediante sistema adecuado a las características de los residuos industriales a evacuar.

5.7.12 Condiciones estéticas y ordenaciones especiales

En los frentes a calles o espacios públicos será obligatoria la disposición de volúmenes de forma que los edificios de oficinas subsidiarios de la industria, se sitúen con frente a estos espacios.

Los espacios libres en los frentes de calles, o visibles desde las mismas, serán tratados como espacios ajardinados o como aparcamiento, no pudiendo destinarse en ningún caso a depósito de material.

Se prohíbe en fachada a calle o espacios libres públicos el uso de materiales deleznable, u otros que no resistan en debidas condiciones el paso del tiempo, quedando prohibidos los rótulos pintados sobre fachada.

Los cerramientos son obligatorios en todos los linderos; en las alineaciones a calles o espacios públicos se realizarán con cerca metálica o seto vegetal sobre basamento de fábrica macizo de 80 cm. de altura máxima; el cerramiento común a dos parcelas podrá ser de fábrica hasta dos metros de altura.

5.7.13. Número de aparcamientos.

Debe ser previsto en el interior de cada parcela el espacio necesario para el estacionamiento de los vehículos de carga, así como el espacio destinado a carga y descarga de los mismos y el número suficiente de plazas de aparcamiento para vehículos de turismo, en correspondencia con el número de puestos de trabajo; la superficie total destinada a aparcamiento no será en ningún caso inferior al 10% de la superficie total de parcela.

5.8. Area de Equipo Urbano y Portuario²²

5.8.1. Definición.

Comprende las áreas así calificadas en el plano nº3 de Usos Globales del Suelo, y con mayor detalle en el nº4 de este Plan General.

5.8.2. Usos permitidos.

Se permitirán todos los usos de tipo público, tales como servicios municipales, asistencial, sanitario, deportivo, de espectáculos y reunión, cultural, de oficinas públicas, religioso y educativo. Puede admitirse exclusivamente el uso de vivienda destinada al personal adscrito al funcionamiento de la instalación, o cualquier otro uso siempre que esté al servicio del uso predominante. Los usos comerciales y de hostelería se permitirán en el Sector nº7, y como uso secundario al servicio de las dotaciones de uso o servicio público, además de los actualmente existentes en suelo urbano.

5.8.3. Usos prohibidos.

No se permite el uso de industria o de almacenes en ninguno de sus grados o situaciones, salvo en el Area portuaria donde se permitirán hasta la Categoría 2ª en Situación 2º. No se permiten los usos comerciales y de hostelería, con la salvedad expuesta en el apartado 5.8.2.

5.8.4. Carácter de la edificación.

La agrupación de volúmenes es libre.

5.8.5. Ocupación máxima de parcela.

La ocupación de suelo por la edificación no podrá rebasar el 70% de la superficie de parcela comprendida dentro de las alineaciones oficiales exteriores.

Se establece una excepción para los terrenos reservados por el planeamiento municipal para dotaciones y equipamientos colectivos en la zona centro de Laredo, y en concreto los siguientes: Cofradía de pescadores (frente Puerto); Nuevo Mercado Municipal (entre c/Eguilior y Travesía de Velasco); Oficina de Turismo (Parque Alameda de Miramar); Parroquia de Ntra.Sra.de Loreto (esquinas c/González Gallego y c/Padre Ignacio Ellacuría); Edificio de Telefónica (c/Reconquista de Sevilla); Solar del antiguo Cine Alameda (c/Reconquista de Sevilla); Iglesia de Los Trinitarios (esquinas c/Pereda y c/Comandante Villar); y Polideportivo I (c/Reconquista de Sevilla). En estos casos la ocupación de suelo por la edificación podrá agotar el 100% de la superficie de parcela comprendida dentro de las alineaciones oficiales exteriores.

²² Redacción efectuada de conformidad con la Modificación Puntual, informada favorablemente por la C.R.O.T.U. en sesión de fecha 24/10/05, aprobada definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión extraordinaria de fecha 17/11/05 y publicada en el B.O.C de fecha 26/12/2005.

En suelo urbanizable será fijada por el Plan Parcial.

5.8.6. Parcela mínima.

Cualquier parcela para ser considerada como edificable deberá tener una superficie de 500 m². en suelo urbano.

Se establece una excepción para los terrenos reservados por el planeamiento municipal para dotaciones y equipamientos colectivos en la zona centro de Laredo, y en concreto los siguientes: Cofradía de pescadores (frente Puerto); Nuevo Mercado Municipal (entre c/Eguilior y Travesía de Velasco); Oficina de Turismo (Parque Alameda de Miramar); Parroquia de Ntra.Sra.de Loreto (esquinas c/González Gallego y c/Padre Ignacio Ellacuría); Edificio de Telefónica (c/Reconquista de Sevilla); Solar del antiguo Cine Alameda (c/Reconquista de Sevilla); Iglesia de Los Trinitarios (esquinas c/Pereda y c/Comandante Villar); y Polideportivo I (c/Reconquista de Sevilla). En estos casos no se establece parcela mínima para ser considerada como edificable.

En suelo urbanizable será fijada por el Plan Parcial.

5.8.7. Alineaciones exteriores de la edificación.

En el interior de las alineaciones oficiales exteriores la alineación de fachada es libre, debiendo guardar una distancia al eje de calle igual o mayor a los tres cuartos de la altura de la edificación.

Se establece una excepción para los terrenos reservados por el planeamiento municipal para dotaciones y equipamientos colectivos en la zona centro de Laredo, y en concreto los siguientes: Cofradía de pescadores (frente Puerto); Nuevo Mercado Municipal (entre c/Eguilior y Travesía de Velasco); Oficina de Turismo (Parque Alameda de Miramar); Parroquia de Ntra.Sra.de Loreto (esquinas c/González Gallego y c/Padre Ignacio Ellacuría); Edificio de Telefónica (c/Reconquista de Sevilla); Solar del antiguo Cine Alameda (c/Reconquista de Sevilla); Iglesia de Los Trinitarios (esquinas c/Pereda y c/Comandante Villar); y Polideportivo I (c/Reconquista de Sevilla). En estos casos la alineación de fachada es libre dentro de las alineaciones exteriores señaladas en este Plan General, y en su defecto las alineaciones de calles actuales, permitiéndose vuelos con saliente máximo de 1'20 metros, en las condiciones que regulan los artículos 2.21., 2.22. y 2.23. Igualmente, la ocupación de fachada por cuerpos volados será libre, computándose estos a efectos de volumen, de acuerdo con el artículo 2.10 de estas Normas, mientras que los retranqueos y entrantes se regularán por el artículo 2.21.

5.8.8. Alineaciones interiores de la edificación.

En el límite con otras parcelas la edificación deberá retranquearse en una distancia igual a los tres cuartos de su altura y con mínimo de 3 metros, salvo en los casos en que, de acuerdo con el apartado 5.8.11. sea obligatoria una ordenación de volúmenes que impida respetar estas

distancias o en los que de acuerdo con el apartado 5.8.7. no sea preciso fijar alineaciones interiores por limitar la parcela en todo su lindero con viario público, sea peatonal o rodado.

5.8.9. Altura máxima.

Deberá disponerse una altura que respete la condición de que las distancias a los edificios próximos no sean inferiores a una vez y media la altura proyectada, excepto para los terrenos reservados por el planeamiento municipal para dotaciones y equipamientos colectivos en la zona centro de Laredo, y en concreto los siguientes: Cofradía de pescadores (frente Puerto); Nuevo Mercado Municipal (entre c/Eguilior y Travesía de Velasco); Oficina de Turismo (Parque Alameda de Miramar); Parroquia de Ntra.Sra.de Loreto (esquinas c/González Gallego y c/Padre Ignacio Ellacuría); Edificio de Telefónica (c/Reconquista de Sevilla); Solar del antiguo Cine Alameda (c/Reconquista de Sevilla); Iglesia de Los Trinitarios (esquinas c/Pereda y c/Comandante Villar); y Polideportivo I (c/Reconquista de Sevilla).

En cualquier caso la altura de cornisa de la edificación no deberá sobrepasar 17 metros sobre el nivel del terreno para el suelo urbano.

En suelo urbanizable será definida en cada caso por el Plan Parcial.

5.8.10. Volumen máximo.

El volumen máximo será el resultado de aplicar a la parcela medida entre límites de zonas o a la superficie calificada dentro del Sector, la edificabilidad de 1'40 m² /m², pero en el caso de ampliaciones de edificaciones singulares destinadas a dotaciones públicas, existentes con anterioridad a la Aprobación del P.G.O.U. y que deban rehabilitarse, podrá aumentarse un 20 % de la edificabilidad existente(superficie de techo computable existente) siempre y cuando se materialice en edificios anexos independientes.

Se establece una excepción para los terrenos reservados por el planeamiento municipal para dotaciones y equipamientos colectivos en la zona centro de Laredo, y en concreto los siguientes: Cofradía de pescadores (frente Puerto); Nuevo Mercado Municipal (entre c/Eguilior y Travesía de Velasco); Oficina de Turismo (Parque Alameda de Miramar); Parroquia de Ntra.Sra.de Loreto (esquinas c/González Gallego y c/Padre Ignacio Ellacuría); Edificio de Telefónica (c/Reconquista de Sevilla); Solar del antiguo Cine Alameda (c/Reconquista de Sevilla); Iglesia de Los Trinitarios (esquinas c/Pereda y c/Comandante Villar); y Polideportivo I (c/Reconquista de Sevilla). En estos casos, la aplicación conjunta de la ocupación en planta, de la altura máxima y de las alineaciones definidas en los apartados anteriores limitarán el volumen máximo permitido en cada parcela.

5.8.11. Condiciones estéticas y ordenaciones especiales.

Dadas las variadas características de cada zona en la que están reservados por el planeamiento municipal terrenos para dotaciones y equipamientos colectivos, la edificación deberá tomar en consideración, tanto en su composición volumétrica como en el tratamiento de sus fachadas,

criterios adecuados a su integración en el entorno. Queda prohibido el uso de materiales deleznable o que no resistan a la acción del tiempo en debidas condiciones.

En aquellos casos en que las edificaciones colindantes presenten medianerías al descubierto, será obligatorio adosarse con una composición volumétrica que procure minimizar el impacto visual y ocultar aquellas, tanto en su anchura como en su altura, y siempre como máximo hasta donde los parámetros anteriormente definidos lo permitan.

5.9. Areas de Espacios libres de uso público y espacios deportivos.

5.9.1. Definición.

Comprende las áreas así calificadas en el plano nº 3 de Usos Globales del Suelo y con mayor detalle, en el nº 4 de este Plan General.

5.9.2. Usos permitidos.

En las áreas de Espacios libres de uso público, se permite el uso hotelero, únicamente referido a pequeñas instalaciones de bar, o restaurantes, así como el de espectáculos, siempre que en este caso no se trate de edificaciones cerradas.

En áreas de equipamiento deportivo se permiten, además de las anteriores, todo tipo de instalaciones deportivas abiertas o cerradas.

5.9.3. Usos prohibidos.

Se prohíben todos los usos no especificados en el apartado anterior.

5.9.4. Carácter de la edificación.

La edificación consiste únicamente en pequeños quioscos de música, o de restaurantes o bares y auditorios o similares.

En las áreas de equipamiento deportivo serán posibles, además de éstas, los pabellones de deportes y edificios auxiliares al servicio de las instalaciones deportivas.

5.9.5. Ocupación máxima de suelo.

El total de las edificaciones permitidas en cada área no sobrepasará el 5% de la superficie total, y únicamente podrá sobrepasarse este porcentaje en las áreas de equipamiento deportivo, hasta un máximo del 40%, siempre que la diferencia con la anterior se destine a pabellones o instalaciones deportivas.

5.9.6. Parcela mínima.

No se limita.

5.9.7. Alineaciones exteriores de la edificación.

Dentro del contorno de la zona la disposición de la edificación es libre.

5.9.8. Alineaciones interiores a la edificación.

La situación de la edificación es libre.

5.9.9. Altura máxima.

No podrá sobrepasar de 1 planta.

5.9.10. Volumen máximo.

Por aplicación a la parcela de 0'05 m²/m² en áreas de Espacios libres de uso público, y de 0'40 m²/m² en áreas de equipamiento deportivo.

5.9.11. Condiciones estéticas y ordenaciones especiales.

Las construcciones arquitectónicas que se realicen en estas zonas deberán tratarse con la máxima dignidad arquitectónica dentro de una composición libre.

5.10. Áreas para Sistema General de la Red Viaria.

5.10.1. Definición.

Comprende las áreas así calificadas en el plano n° 3 de Usos Globales del Suelo y con mayor detalle, en el plano n° 4 de este Plan General.

5.10.2. Usos permitidos.

Son áreas destinadas al tráfico y transporte, a los que se agregan áreas de servicio y protección con la sección total que aparece en la documentación gráfica.

En los márgenes de servicio, y espacios colindantes aunque posean usos globales distintos, se permiten instalaciones al servicio de la carretera, estaciones de servicio, puestos de socorro, instalaciones telefónicas, etc.

5.10.3. Usos prohibidos.

Se prohíben todos los usos no especificados en el apartado anterior.

5.10.4. Ocupación máxima de suelo, edificación y sus alineaciones.

Deberán respetarse las distancias en los viales que tengan la consideración de carreteras que señala la Ley de Carreteras y su Reglamento.

En el vial de acceso a Laredo desde la Carretera Nacional 634 (futura Autovía E-50)., en el tramo que forma parte de la variante, así como en el tramo de la antigua carretera que penetra a Laredo, por la Pesquera, cuyas márgenes se han clasificado como urbanas en un fondo de 50 metros, la edificación, tanto en Area Industrial como en Area Residencial (de nuevo desarrollo) deberá retranquearse 15 metros de la alineación prevista en el Plan, con el fin de permitir la ejecución de una vía de servicio.

En suelo urbanizable no programado y suelo no urbanizable, se atenderán a lo especificado en la norma correspondiente a este tipo de suelo.

<p>TITULO VI: CONDICIONES PARA LA REDACCION DE PLANES PARCIALES Y PROYECTOS DE URBANIZACION EN SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO, Y DE PROGRAMAS DE ACTUACION URBANISTICA EN SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO. -</p>

6.1. Actuaciones en suelo urbanizable programado.

En suelo urbanizable programado, con carácter previo a la concesión de licencias para obras de edificación, se requiere el desarrollo de Plan Parcial de Ordenación, de los Proyectos de Urbanización correspondientes, y la ejecución de las obras de urbanización.

Podrá autorizarse la ejecución de éstas últimas, simultáneamente a las obras de edificación, siempre que quede garantizada su terminación antes de la utilización de los edificios afectados, de acuerdo con los artículos 41 y 42 del Reglamento de Gestión.

6.2. Delimitación de los Planes Parciales.

Cada Plan Parcial abarcará un sector de actuación completo, tal como quedan definidos para el suelo urbanizable programado en el plano nº 2 de este Plan General. Con carácter previo a la redacción del Plan Parcial se aprobará por el Ayuntamiento la correspondiente delimitación, en la cual se podrá incluir por este la parte que se considere precisa y oportuna de los sistemas generales de comunicaciones del suelo urbano o urbanizable acompañados de sus infraestructuras básicas. También podrán ser incluidos los sistemas generales de espacios libres y de equipamiento aunque no estén en contacto con el sector, que puedan servir para compensar la totalidad o una parte de las cesiones obligatorias del exceso del coeficiente de aprovechamiento del sector, sobre el coeficiente de aprovechamiento medio.

6.3. Contenido de los Planes Parciales.

Los Planes Parciales contendrán las siguientes determinaciones:

- a) Delimitación del área de planeamiento, abarcando un sector tal como queda definido en estas Normas, en el apartado anterior.
- b) Asignación de usos pormenorizados y delimitación de las zonas en que se divide el territorio planeado por razón de aquellos y, en todo caso, la división en polígonos o unidades de actuación, de acuerdo con los artículos 36 y 37 del Reglamento de gestión Urbanística.
- c) Señalamiento de reservas de terreno para parques y jardines públicos, zonas deportivas y de recreo y expansión, también Públicas, en proporción adecuada a las necesidades colectivas y de acuerdo con la Reglamentación. Esta reserva no podrá ser inferior al 10% de la total superficie ordenada, cualquiera que sea el uso que se destinen los terrenos y la edificación y habrá de establecerse con independencia de las superficies destinadas a Sistema general de espacios libres.

- d) Fijación de reservas de terrenos para centros culturales y docentes públicos y privados en la proporción mínima de 10 metros cuadrados por vivienda o por cada 100 metros cuadrados de edificación residencial, si no se hubiere determinado expresamente el número de viviendas que se pudieran construir, agrupados según los módulos necesarios para formar unidades escolares completas, y en cualquier caso cumpliendo los mínimos que exija la reglamentación vigente.
- e) Emplazamiento reservado para templos, centros asistenciales y sanitarios y demás servicios de interés Público y social.
- f) Trazado y características de la red de comunicaciones propias del sector y de su enlace con el sistema general de comunicaciones previsto en este Plan General, con señalamiento de alineaciones y rasantes y zonas de protección de toda la red viaria y previsión de aparcamientos en la proporción mínima de una plaza por 100 metros cuadrados de edificación.
- g) Características y trazado de las galerías y redes de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica y de aquellos otros servicios que, en su caso, prevea el Plan.
- h) Evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización.
- i) Plan de etapas para la ejecución de las obras de urbanización y en su caso de la edificación.

6.4. Asignación de usos y sistemas de actuación en los Planes Parciales.

1. El uso general a prever por el Plan Parcial respetará lo previsto en el Plan General, así como con los usos permitidos y prohibidos por estas Normas para cada zona.
2. La asignación de los usos pormenorizados se reflejará en la calificación concreta que el Plan Parcial establezca para la totalidad de los terrenos incluidos en cada una de las zonas previstas en el mismo, debiendo corresponder a cada zona un mismo uso de suelo.
3. Deberá expresarse en el Plan Parcial el destino público o privado de los terrenos que resulten edificables, de los que se destinen a dotaciones, y de los correspondientes a espacios libres, así como de los usos de las edificaciones e instalaciones previstas en estos últimos.
4. El Plan Parcial establecerá para su ejecución la división de su territorio en polígonos, y habrá de expresar con toda precisión la delimitación de los mismos, así como el sistema de actuación que a cada uno corresponda.

6.5. Reservas para equipamiento en los Planes Parciales.

Las reservas para el sistema de espacios libres en grado de Plan Parcial, reservas de terreno para enseñanza y equipo deportivo, así como de asignación de usos en relación con el equipo comercial, cívico y social, se definirán en función de las determinaciones que establecen los artículos 49, 50 y 51 y Anexo del Reglamento de Planeamiento.

Cuando existan dentro del Sector a ordenar áreas destinadas a Sistema de espacios libre públicos y deportivos, podrán contabilizarse a cargo de estas áreas las reservas propias del Plan Parcial para espacios libres públicos y usos deportivos.

6.6 Determinaciones de los Planes Parciales.

En todo lo relativo a trazado y características de la red de comunicaciones, y de las redes de agua, alcantarillado, energía eléctrica, y alumbrado público, las determinaciones a señalar por los Planes Parciales serán las reguladas en los artículos 52 y 53 del Reglamento de Planeamiento. Se tendrán en cuenta las disposiciones sobre barreras arquitectónicas para minusválidos.

6.7. Contenido documental de los Planes Parciales.

El contenido documental de los Planes Parciales se atenderá a lo establecido en los artículos 54, 55, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63 y en su caso el 64.

6.8. Definición de los Proyectos de Urbanización.

1. Los proyectos de Urbanización son proyectos de obras cuya finalidad es llevar a la práctica, en suelo urbano, las determinaciones correspondientes de este Plan General, y en suelo urbanizable programado, la realización material de las determinaciones de los Planes Parciales. También podrán redactarse proyectos de Urbanización para la ejecución de Planes Especiales de Reforma Interior o de infraestructuras.
2. Los Proyectos de Urbanización constituirán, en todo caso, instrumentos para el desarrollo de todas las determinaciones que el Plan prevea en cuanto a obras de urbanización, tales como viabilidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, jardinería y otras análogas.
3. Con independencia de los Proyectos de Urbanización podrán redactarse y aprobarse, conforme a la normativa del ente interesado, proyectos de obras ordinarias que no tengan por objeto desarrollar íntegramente el conjunto de determinaciones de un Plan de Ordenación.
4. En ningún caso, tanto los Proyectos de Urbanización como los de obras ordinarias, podrán contener determinaciones sobre ordenación, régimen del suelo o de la edificación.
5. Los Proyectos de Urbanización deberán detallar y programar las obras con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por técnicos distintos del autor del proyecto.

6.9.-Determinaciones de los Proyectos de Urbanización

- 1.- Los Proyectos de Urbanización no podrán modificar las previsiones del Plan que desarrollen, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y subsuelo en la ejecución material de las obras.

2. Cuando la adaptación de detalle suponga alteración de las determinaciones sobre ordenación o régimen del suelo o de la edificación de los predios afectados por el proyecto, deberá aprobarse previa o simultáneamente la correspondiente modificación del Plan.

6.10. Proyecto obras de viales.

1. Los viales se ejecutarán en forma que reúnan a juicio del Ayuntamiento, las condiciones adecuadas a su carácter y tránsito.

2. La pavimentación será de análogas características a las adoptadas por el Ayuntamiento.

3. No obstante lo dispuesto en estas Normas, cuando una misma persona o entidad reúna la doble condición de urbanizador y constructor de vivienda, podrá el Ayuntamiento, si estima que existen garantías suficientes, permitir que la construcción de calzada y aceras se realice en las siguientes etapas:

a) La primera servirá para el período de construcción de los edificios de la urbanización, debiendo estar constituido el pavimento por una sub-base y la base definitiva con una capa de rodadura provisional.

b) En la segunda etapa se construirá la capa de rodadura definitiva, que se instalará sobre el pavimento de la etapa primera siempre que no se aprecien deterioros de importancia que obliguen a su reconstrucción. Al aportar el proyecto se indicará el plazo de garantía de las obras.

6.11. Proyecto y obras de abastecimiento y distribución de agua potable.

1. Se indicará la procedencia del agua, y en todos los casos deberá existir la presión necesaria para un normal abastecimiento. La falta de la necesaria presión en la red deberá ser suplida con medios idóneos para que puedan estar debidamente dotadas de este elemento las viviendas más elevadas, a los que se aplicarán las medidas correctoras adecuadas para que su funcionamiento no origine molestias; en ningún caso se permitirá utilizar mecanismos de absorción.

2. Habrá de preverse como mínimo un consumo medio de 300 litros por habitante y día y 1 litro por segundo y hectárea en áreas de industria. El consumo máximo para el cálculo de la red se obtendrá multiplicando el consumo diario medio por 3'0. En zonas de viviendas e industria debe preverse un hidrante de 100 mm. de modelo adoptado por el Ayuntamiento, por cada 12 hectáreas.

3. Los hidrantes deben situarse en lugares fácilmente accesibles y debidamente señalizados.

4. Se establecerán en todas las zonas de parques y jardines, espacios libres, paseos, plazas, calles, etc., las instalaciones suficientes para un consumo mínimo diario de 20 metros cúbicos por Ha. Las bocas de riego serán de los mismos materiales y modelos adoptados por el Ayuntamiento, conectadas a redes independientes de 0'070 metros derivadas de la red general con sus correspondientes llaves de paso. La distancia entre las bocas de riego se justificará con arreglo a la presión de la red, de tal forma que los radios de acción se superpongan en lo necesario para no dejar ningún espacio sin cubrir.

6.12. Proyecto y obras de evacuación de aguas y saneamiento.

1. Las secciones mínimas de alcantarillado serán de 0'30 metros de diámetro y las velocidades máximas de 3 metros por segundo cuando los conductos sean de cemento centrifugado o vibrado, y podrán aumentarse a valores mayores adoptando tuberías de gres o equivalentes por la dureza de su revestimiento, en los casos en que esto sea preciso.

2. Las pendientes mínimas se determinarán de acuerdo con los caudales para que las velocidades mínimas no desciendan de 0'5 metros por segundo.

3. En las canalizaciones tubulares no se admitirán diámetros inferiores a los 0'30 metros, a no ser que se trate de obras especiales de aliviaderos o sifones y en este caso, se preverán pozos de limpieza a la entrada y salida de la obra especial correspondiente. En el resto del alcantarillado tubular, se dispondrán pozos de visita o registro a distancias comprendidas entre 30 y 50 metros.

4. En las cabeceras de las alcantarillas que sirvan a varios edificios, se dispondrán cámaras de descarga para la limpieza, cuya capacidad será de 0'5 metros cúbicos, como mínimo.

Para el cálculo del alcantarillado, se adoptarán como caudales de aguas negras, el medio y el máximo previsto para el abastecimiento de agua. Para los caudales de aguas de lluvia, se partirá de una precipitación de 160 litros por segundo y hectárea si la superficie de la cuenca recogida no excede de 20 hectáreas. Si la superficie excede de las 20 hectáreas se calculará los caudales máximos procedentes de lluvias, con probabilidad de repetición cada dos años, si las pendientes del terreno son apreciables, y con probabilidad de repetición cada cinco años, si las pendientes del terreno son muy pequeñas, teniendo en cuenta en ambos casos el retardo y acumulación de caudales. Se podrán tomar como curvas aproximadas de intensidades máximas de lluvia las correspondientes a la fórmula: $I = 260.n^{0,42} : t^{0,52}$, donde "n" es el número de años de probabilidad de repetición y "t" el tiempo en minutos de duración de la lluvia e "I" su intensidad en litros por segundo y hectárea.

5. En todos los casos, a los caudales obtenidos según los métodos expuestos se les aplicarán los coeficientes de escorrentía, cuyos valores mínimos serán los siguientes:

- a) Zona urbanizada con edificación de casco antiguo o intensiva 0,6
- b) Zonas con edificación abierta, unifamiliar en fila o agrupada 0,5
- c) Zonas con edificación industrial 0,3
- d) Zonas de uso de equipamiento escolar o similar y edificación
unifamiliar dispersa..... 0,2
- e) Zonas de parques, jardines, deportivas, cultivos 0,1

7. El saneamiento se realizará normalmente por el sistema unitario cuando se vierta a colectores de uso público. No obstante, en las zonas de edificación, predominantemente residenciales, en que existan arroyos que puedan servir para la evacuación natural de las aguas de lluvia, se podrá utilizar el sistema separativo puro o admitiendo con las aguas residuales

una proporción limitada de las de lluvia, de manera que el resto de éstas, viertan directamente a los arroyos naturales.

8. También podrá utilizarse el sistema separativo cuando las aguas residuales se conduzcan a instalaciones de depuración completa antes de verterlas a los cauces públicos naturales, a los que, en cambio desaguaran directamente, y por la superficie del terrenos, las aguas de lluvia.

9. Todas las vías generales de tránsito rodado serán dotadas, en el momento de su construcción, de las alcantarillas o colectores correspondientes, si aún no existieran o resultaran inadecuadas.

10 . Las velocidades en la red deberán quedar comprendidas entre los límites necesarios para evitar, por una parte, la sedimentación del efluente y, por otra la erosión del material de las conducciones.

11. solamente se podrá admitir el uso de las fosas sépticas en el caso de viviendas unifamiliares aisladas, cuando no constituyan conjunto o núcleo urbano, y. se encuentren situadas a más de 100 metros de un colector. En todos los demás casos el alcantarillado deberá verter a un colector público o bien a un cauce natural, después de sufrir el proceso de depuración conveniente, mediante proyectos perfectamente justificados.

6.13. Proyectos y obras para servicio eléctrico.

1. Comprende la transformación y distribución de energía eléctrica y el alumbrado público. Los proyectos correspondientes a éstas instalaciones cumplirán las condiciones siguientes.

2. El cálculo de las redes de distribución se hará de acuerdo con las características, usos y grados de electrificación de los edificios, según las zonas que tengan que alimentar. Las potencias mínimas por vivienda serán: mayores de 150 m². construidos, 8 kilovatios; entre 80 y 150 m². construidos, 6 kilovatios; menores de 80 m². construidos, 4 kilovatios. Para las oficinas y comercios: 80 vatios por metro cuadrado construido y planta. Concentración de industrias, 125 vatios por metro cuadrado construido y planta.

3. La distribución en baja tensión será de 380/220 Voltios. El tendido de los cables deberá ser subterráneo. Únicamente podrá autorizarse el tendido aéreo en áreas no urbanizables, cuando se ignore la rasante definitiva de la vía, pero tendrá carácter provisional, hasta que el Ayuntamiento estime que

debe pasar a ser subterráneo, sin que en ningún caso sean a cargo de este tales obras.

4. La alta tensión se hará al voltaje que autorice la Delegación de Industria, y el tendido de sus cables deberá hacerse siempre subterráneo, con las debidas garantías de seguridad y aislamiento, siguiendo los recorridos que señalen los técnicos municipales.

5. Se prohíbe ubicar los centros de transformación en las vías públicas; únicamente podrán establecerse sobre terrenos de propiedad particular, si las condiciones de volumen y estéticas del edificio se sujetan a las exigidas por las Ordenanzas Municipales para la zona.

6. En los edificios, cuando la potencia a instalar sea superior a 50 K.V.A., estará obligada la propiedad a facilitar el local a la empresa suministradora, en las condiciones que ambas partes determinen: no se podrá establecer por debajo del primer sótano y deberán reunir las debidas

condiciones en cuanto a insonorización, térmicas, vibraciones y seguridad, la ventilación precisa y un acceso protegido del tiro posible de llamas, en caso de siniestro. No ocuparán la vía pública con ninguna instalación auxiliar.

7. Las centrales de transformación, teniendo en cuenta que su ubicación viene obligada por razones técnicas deberán estar aisladas, en todo su perímetro, de los edificios colindantes, de tal manera que la separación entre cimientos y muros sea como mínimo de 3 metros. Además adoptarán cuantas medidas correctoras sean necesarias contra ruidos, vibraciones, ventilación, seguridad, etc., a fin de hacer la instalación tolerable para los vecinos.

8. Todo proyecto de urbanización deberá comprender las redes de distribución y centros de transformación, adaptados a las condiciones expuestas, señalando los recorridos, sección de los cables y emplazamientos de las casetas, debiendo justificar los promotores que disponen del contrato de suministro, suscrito con alguna empresa eléctrica, que garantice la potencia necesaria para cubrir la futura demanda de energía de los vecinos. Una copia de este contrato deberá acompañarse al proyecto.

9. Las vías públicas deberán tener los niveles lumínicos que se indican a continuación; dichos niveles se considerarán en servicio, por lo que a la puesta en marcha se exigirá un nivel lumínico superior en un 30% al señalado para cada caso.

10. Vías arteriales o principales con tránsito intenso, igual o superior a 30 lux, debiendo utilizarse las luminarias de tipo hermético, con refractor de vidrio prismaticado, lámpara de vapor de mercurio, o de sodio de alta presión o sistemas análogos.

11. Colectores secundarios con tránsito moderado y elemental tendrán un nivel luminoso superior a 15 lux, pudiendo admitirse luminarias de tipo hermético de iguales características que las señaladas en el párrafo anterior y lámparas de vapor de mercurio color corregido, o sistemas análogos.

12. Las restantes vías tendrán un nivel luminoso no inferior a 10 lux.

13. En vías y sendas de uso peatonal se exige, como mínimo, iluminación de ambiente.

14. En toda instalación eléctrica se estará a lo dispuesto en los reglamentos específicos.

6.14. Inspección de obras.

1. Deberá conservarse en el lugar de las obras la licencia de urbanización y una copia oficial del proyecto autorizado.

2. Será preceptiva la inspección, por los servicios del Ayuntamiento, de los trabajos en los siguientes períodos.

a) En su primer replanteo, antes del comienzo de las obras;

b) A los tres meses de comenzarlas;

c) A la mitad del plazo de ejecución de las obras o de su primera etapa, y de cada una de las siguientes si fueran varias.

d) A la terminación de cada etapa.

De cada visita se levantará acta correspondiente, que firmarán el Contratista, el Técnico Director de la obra y el Técnico municipal que realiza la inspección.

3. En cualquier momento de su ejecución y en relación con las obras y servicios que deban pasar, en su día, al Ayuntamiento para su conservación, se podrán exigir las pruebas de resistencia o de funcionamiento de las instalaciones, obligando a efectuar las obras complementarias necesarias, si el resultado no fuera satisfactorio, pudiendo suspenderse las obras, imponer las oportunas sanciones e, incluso, si no se atendieran las órdenes que se dicte, ejecutarlas directamente el Ayuntamiento a costa del promotor. Todo ello sin perjuicio de la responsabilidad técnica de los directores facultativos de las obras.

4. La validez de la licencia para las obras que aún no hubieran sido ejecutadas se perderá automáticamente por cualquier alteración del proyecto definitivamente aprobado, o por el incumplimiento de las condiciones impuestas en la licencia.

6.15. Recepción de las obras y plazo de garantía.

A la terminación de la obra se redactará por el Técnico municipal el dictamen correspondiente, que será elevado al Ayuntamiento para que acuerde, si procede, su recepción provisional.

A partir de la recepción Provisional comenzará el plazo de garantía, que no podrá ser inferior a 6 meses, y durante el cual la conservación de la obra correrá a cargo del contratista.

Al final del plazo de garantía se redactará el dictamen oportuno que será elevado al Ayuntamiento para que si procede, acuerde la recepción definitiva y la incorporación de la urbanización a los Servicios de la ciudad.

6.16. Definición de los Programas de Actuación Urbanística

En el suelo urbanizable no programado, y salvo las actuaciones para edificación aislada permitidas y previstas en el capítulo 7 de estas Normas, se actuará a través de la ejecución de los Programas de Actuación Urbanística previstos en el artículo 16 de la Ley sobre Régimen del Suelo y concordantes del Reglamento de Planeamiento.

Los Programas de Actuación Urbanística se formarán por el propio Ayuntamiento o bien por las entidades urbanísticas que sean competentes, y en su caso por los adjudicatarios correspondientes de acuerdo con lo expuesto en el capítulo VI del título III de la citada Ley.

6.17. Delimitación de los Programas de Actuación Urbanística.

Para poder delimitar un Programa de Actuación Urbanística deberá justificarse suficientemente la adecuada inserción del área delimitada en la estructura general y orgánica prevista en este Plan General. Deberán estar los terrenos en contacto con alguna de las, vías

de comunicación prevista y existentes, o bien incluir el compromiso de ejecución de aquellos viales que sean necesarios para la debida conexión del área con el resto de la trama vial. Deberá justificarse la debida conexión de las infraestructuras de abastecimiento de agua y de vertidos con las infraestructuras generales de la ciudad, o bien incluir el compromiso de realización de aquellas obras exteriores que sean necesarias para garantizar el abastecimiento de agua y el vertido de aguas residuales y pluviales.

6.18. Equipo y servicios en los Programas de Actuación Urbanística.

Los Programas de Actuación Urbanística garantizaran en sus Normas Urbanísticas que por los Planes Parciales que hayan de desarrollar el Programa se efectúen reservas para equipamiento en consonancia con los usos previstos, y de acuerdo con la reglamentación vigente.

6.19. Determinaciones y contenido de los Programas de Actuación Urbanística.

Las determinaciones y contenido documental de los Programas de Actuación Urbanística se ajustarán a las prescripciones del artículo 16 de la vigente Ley del Suelo, así como de los artículos 72 y 74 del Reglamento de Planeamiento.

6.20. Efectos de la aprobación de los Programas de Actuación Urbanística.

El suelo incluido en el ámbito de cualquier Programa de Actuación Urbanística, aprobado definitivamente y vigente, tendrán a todos los efectos y determinaciones de este Plan General y sus Normas Urbanísticas la consideración de suelo urbanizable programado.

TITULO VII: CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION EN SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO Y SUELO NO URBANIZABLE. -

7.1. Definición.

Se considera como suelo no urbanizable, todas aquellas áreas grafiadas como tales en los planos de clasificación de suelo de este Plan General. Las condiciones generales de la edificación definidas para el suelo no urbanizable son de aplicación en el suelo urbanizable no programado en tanto no se apruebe el oportuno Programa de Actuación Urbanística.

7.2. Construcciones permitidas.²³

De acuerdo con lo previsto en los artículos 85 y 86 de la Ley del Suelo, y del artículo 93 del Reglamento de Planeamiento, en el suelo no urbanizable, así como en el suelo urbanizable no programado en tanto no disponga de Programa de Actuación aprobado, no se podrán realizar otras construcciones que las destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

En el suelo no urbanizable con especial protección en razón de sus valores paisajísticos, la autorización de este tipo de construcción, sólo podrá concederse si en la petición se justifica la falta de incidencia de la edificación sobre las características del paisaje que se ha de proteger.

Podrán autorizarse, siguiendo el procedimiento del artículo 43.3. de la Ley del Suelo y 44.2. del Reglamento de Gestión, y con la salvedad establecida en el último párrafo de esta norma, edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural, así como edificios aislados destinados a vivienda familiar que sean necesarias para las explotaciones agrícolas y queden vinculadas a las mismas, en lugares en los que no existan posibilidad de formación de un núcleo de población tal como se define en el apartado 7.4. de estas Normas, y de acuerdo con las prescripciones del apartado 7.3. de estas Normas.

En las áreas protegidas definidas en el plano nº 1, anteriormente citadas, única y exclusivamente podrán autorizarse, siguiendo el procedimiento del artículo 44.2. del Reglamento de Gestión, la reconstrucción, la reforma, la rehabilitación y/o el cambio de uso de las edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social existentes, siempre que se destinen a un uso que mantenga su carácter público, que se justifique la falta de incidencia de la edificación sobre las características del paisaje que se ha de proteger, que no exista

²³ Redacción efectuada de conformidad con el acuerdo de aprobación definitiva de la C.R.U. en sesión de fecha 14-07-00, publicado en el BOC de 21 de Agosto de 2.000.

posibilidad de formación de un núcleo de población tal como se define en el apartado 7.4. de estas Normas, y se cumplan las prescripciones del apartado siguiente.

7.3. Condiciones que han de cumplir las construcciones²⁴

1. Los tipos de las construcciones permitidas en el apartado anterior habrán de ser adecuadas a su condición aislada, quedando prohibidas las edificaciones características de las zonas urbanas, y los edificios de viviendas de uso multifamiliar.

2. Cualquier construcción, cualquiera que sea su uso, con excepción de las de uso asistencial, sanitario, deportivo y cultural existentes, no podrán ocupar más del 5% de la parcela catastral en que se asiente, debiendo quedar afectada a la construcción realizada una parcela no edificable 20 veces superior en su superficie al área ocupada con retranqueos mínimos de la edificación de 15 m. a cualquiera de los linderos. La parcela a edificar tendrá una superficie de 5.000 metros cuadrados. Cuando el uso de la edificación sea de vivienda, la parcela a edificar tendrá una superficie mínima de 10.000 metros cuadrados, que podrá ser reducida a 5.000 metros cuadrados, siempre que no puedan contabilizarse más de dos viviendas en un radio de 200 metros desde la que se pretende implantar.

Las construcciones no podrán sobrepasar la altura de 6 metros ni poseer más de dos plantas.

3. Las construcciones de uso asistencial, sanitario, deportivo y cultural existentes, se registrarán por los siguientes parámetros:

-La ocupación en planta de la edificación será como máximo el 70% de la superficie de la parcela.

-Edificabilidad: 1,40 m²/m².

-La parcela mínima será de 5.000 metros cuadrados.

-Retranqueo mínimo a linderos 3 m.

-Altura: Tres plantas, máxima 9 metros.

-Distancia de la edificación a carreteras: Las generales de la Ley 5/96, de Carreteras de Cantabria, con un mínimo de cinco metros al eje de la calzada o camino cuando sea municipal o particular.

7.4. Formación de un núcleo de población.

1. Concepto. A los efectos previstos en los artículos 34 y 36 del Reglamento de Planeamiento se considera núcleo de población todo asentamiento que contenga más de dos viviendas unifamiliares aisladas situadas a menos de 100 metros entre si.

²⁴ Redacción efectuada de conformidad con el acuerdo de aprobación definitiva de la C.R.U. en sesión de fecha 27-05-99, publicado en el BOC de 16 de Julio de 1.999

Cualquiera que sea el uso de la edificación, cuando existan dos edificios a menos de 50 metros.

2. Condiciones objetivas que dan lugar a la formación de un núcleo de población: a los mismos efectos que el apartado anterior, se dan estas condiciones cuando se trate de:

- a) Parcelación o división de terrenos en contra de lo establecido en el Plan.
- b) Trazados viarios propios de zonas urbanas o suburbanas.
- c) Redes de servicio ajenas al uso agrícola.
- d) Edificios de carácter y tipología urbanas, como bloques de pisos.
- e) Concentración en un área determinada de edificaciones de viviendas, aunque no se dé ninguna de las condiciones anteriormente señaladas.

7.5. Delimitación de núcleos rurales.

En los núcleos rurales de Santa Ana, Santa Cecilia y La Ventilla, dentro de las áreas señaladas en el plano adjunto, se permite la construcción de viviendas.²⁵

²⁵ El Pleno del Ayuntamiento, en la sesión celebrada el día 27 de Mayo de 1.998, adoptó el siguiente acuerdo que fue publicado en el BOC nº 134 de fecha 7 de Julio de 1.998.

a) Señalar que la normativa aplicable a las construcciones destinadas a vivienda unifamiliar en núcleo rural es la derivada del régimen del suelo no urbanizable previsto en el Plan General de Ordenación Urbana de Laredo, para el suelo no urbanizable simple, con la excepción derivada de la condición de núcleo rural, concretándose la misma en el siguiente detalle:

- * Delimitación núcleo rural. El expresamente determinado en el Plan General de Ordenación Urbana.
- * Parcela mínima: 2.000 m²
- * Ocupación parcela: máximo 5 por ciento de la parcela catastral.
- * Terreno afecto a la construcción: 20 veces superior en superficie al área ocupada.
- * Tipología: la del entorno.
- * Retranqueo mínimo: 15 m. a cualquiera de los linderos.
- * Usos: Los del artículo 16 del RDL 1/92, sin que la vivienda debe estar afecta a la explotación agrícola.
- * Altura: Dos plantas, máxima 6 metros.
- * Posibilidades de viviendas agrupadas Art.10 Ley 9/94): No
- * Distancia a carretera: Las generales de la Ley 5/96, de Carreteras de Cantabria.

La tramitación de las autorizaciones para construir en los citados núcleos rurales a tenor de lo establecido al artículo 12 de la Ley 9/94 será competencia del Ayuntamiento.

b) De conformidad con lo establecido al artículo 70, de la Ley 7/85 de 2 de abril , se deberá proceder a la publicación en el B.O.C., del presente acuerdo del Pleno a fin de la adecuada publicidad del mismo, remitiendo igualmente copia a la C.R.U. para su constancia.