



Boletín Oficial de Cantabria

Año LI

Viernes, 15 de mayo de 1987. — Extraordinario n.º 7 Página 173

S U M A R I O

III. ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL

4. Otros anuncios

Piélagos.— Normas urbanísticas 174

III. ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL

4. Otros anuncios

AYUNTAMIENTO DE PIÉLAGOS

DOCUMENTO N° 3

NORMAS URBANISTICAS

0. INTRODUCCION

En este volumen se desarrollan las condiciones mínimas que regulan la ordenación y edificación al amparo del presente Plan General, de acuerdo con los artículos 10, 11 y 12 de la Ley del Suelo y 14 a 42 del Reglamento de Planeamiento que la desarrolla.

Estas Normas se estructuran en seis títulos: Normas Generales, para Suelo Urbano, para Suelo Urbanizable, para Suelo No Urbanizable, de Procedimiento y Normas de protección de elementos singulares.

I. NORMAS GENERALES

I.1. FUNCION

Es objeto de estas Normas Urbanísticas establecer las determinaciones mínimas que deben regular las acciones de planeamiento, urbanización y edificación que se lleven a cabo al amparo del presente Plan General, así como fijar las medidas de protección del medio ambiente y del patrimonio edificado en el ámbito territorial del mismo.

I.2. AMBITO DE APLICACION, CARACTER Y ALCANCE DE LAS NORMAS

- 1º. El ámbito de aplicación de estas Normas Urbanísticas es el del territorio formado por el término municipal de Piélagos.
- 2º. En el Suelo Urbano las Normas tienen el carácter de Ordenanzas de la Edificación y Uso del Suelo, y contienen la reglamentación detallada del uso pormenorizado, edificabilidad y condiciones higiénicas y estéticas de las edificaciones y su entorno.
- 3º. En el Suelo Urbanizable, las Normas Urbanísticas establecen las incompatibilidades de usos, las características técnicas que han de reunir las actuaciones en esta categoría de suelo y definirán el concepto de núcleo de población a efectos de prever y regular la posible formación de los mismos.
- 4º. En el Suelo No Urbanizable las Normas tienen un carácter eminentemente protector, estableciendo los criterios de protección de las zonas de especial valor agropecuario, paisajístico, etc., y fijando las condiciones que regulan las acciones y edificaciones que puedan llevarse a cabo en este suelo, incluyendo las medidas destinadas a impedir la formación de núcleos de población.

I.3.- VIGENCIA Y SUPUESTOS DE REVISION DEL PLANEAMIENTO

- 1º. La vigencia del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Piélagos es indefinida, si bien sus determinaciones se han establecido de cara a un horizonte temporal de años, dividido en dos etapas de 4 años cada una.
- 2º. El Plan podrá revisarse en los siguientes supuestos:
 - Cuando así lo decida la Corporación Municipal.
 - Cuando la población global residente en el Municipio supere la cifra de 15.000 habitantes o bien la de Renegado supere la cifra de 6.000 habitantes.
 - Cuando se asienten actividades industriales o comerciales en el Municipio que incrementen en más de 1.000 empleos los existentes en el año de referencia 1.980
 - Cuando se produzcan en general circunstancias de índole demográfico, económico o sociológico que provoquen obsolescencia de los principios en que se ha basado el planeamiento.

I.4.- CONOCIMIENTO DE LAS NORMAS

Todo promotor de edificación o urbanización o técnico responsable de la misma, por el sólo hecho de firmar una solicitud de obra, declara conocer las condiciones que se exigen en las presentes Normas Urbanísticas, aceptando la responsabilidad que se derive de su errónea aplicación.

I.5.- SISTEMAS GENERALES

I.5.1.- OBTENCION DE SISTEMAS GENERALES

Los suelos adscritos por el Plan General a sistemas generales, se obtendrán para uso y dominio público; bien mediante la institución del aprovechamiento medio en aquellos sectores cuyo aprovechamiento exceda del medio suelo urbanizable propiamente dicho, o bien, mediante expropiación.

Se exceptúan de esta regla, los suelos para sistemas generales, que a la aprobación de este Plan, sean de dominio y uso público.

I.5.2.- EJECUCION DE LOS SISTEMAS GENERALES

La ejecución de las obras e instalaciones en los sistemas generales, deberá llevarse a cabo de acuerdo con la programación y plazos previstos en el Plan General, y exigirá la efectiva coordinación de las actuaciones e inversiones públicas y privadas, según los casos, en consonancia con las previsiones que en este sentido establece el Plan.

I.5.3.- EJECUCION MATERIAL

La ejecución de las obras e instalaciones de los sistemas generales serán acometidas en todo caso de acuerdo con las previsiones del Plan, y con base en las siguientes determinaciones:

- a) Por la Administración Pública de acuerdo con sus competencias.

b) Por la Administración Pública y los particulares, de acuerdo con las determinaciones que al respecto contenga el Plan General y, en su caso, conforme determinen los Planes Parciales en Suelo Urbanizable; de acuerdo con lo dispuesto por los artículos 63.3 y 85.1 del Reglamento de Planeamiento.

c) Por la Administración Pública y los particulares, de acuerdo con las determinaciones que en orden a las inversiones públicas y privadas establezcan los correspondientes Programas de Actuación Urbanística.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 63. del Reglamento de Planeamiento, los Planes Parciales que desarrollen cada sector de S.U.P., determinarán el coste de las obras de urbanización correspondientes a la ejecución de los sistemas generales de interés para el sector que hayan de ser a cargo de los propietarios del mismo, o de los señalados por el artículo 51.3 del Reglamento de Gestión Urbanística.

De acuerdo con el apartado anterior, todas las obras de urbanización correspondientes a los viales, tanto de primer orden, como de segundo orden, como las áreas complementarias al servicio de los viales que forman parte de los sistemas generales que están adscritas a cada sector, son a cargo de los propietarios que formen parte del mismo.

1.6.- PRECISION DE LIMITES EN LOS AMBITOS DE ACTUACION

Los límites de los ámbitos podrán ser objeto de precisión en los respectivos instrumentos de desarrollo, conforme a los siguientes criterios:

A) RESPONDERAN A AJUSTES DEBIDOS:

- 1ª.- Las alineaciones o líneas de edificación vigentes
- 2ª.- Características topográficas del terreno.
- 3ª.- Límites de propiedad, rústica o urbana
- 4ª.- Existencia de arbolado u otros elementos de interés

B) No representarán distorsiones en su forma ni aumento o disminución de más de un 10% en relación con las superficies delimitadas.

Cuando haya correcciones de superficie de los ámbitos de las unidades de actuación, sectores de S.U.P. y unidades urbanísticas del S.U.P. en base a su superficie real, se corregirán sus determinaciones en base a la edificabilidad y densidad asignadas; ajustándose en consecuencia al número de viviendas y las superficies de cesiones.

II. NORMAS PARA EL SUELO URBANO

II.1. CRITERIOS DE PLANEAMIENTO

II.1.1. DEFINICION DEL SUELO URBANO

El suelo urbano está constituido en el ámbito territorial del Plan General de Piélagos por las áreas así definidas en los Planos Normativos correspondientes.

En consecuencia, se considera Suelo Urbano:

- a) Las áreas definidas por medio de las correspondientes delimitaciones en los núcleos tradicionales de población del término municipal, incluso los barrios de Velo, Salcedo y La Isla.
- b) El área ocupada por el desarrollo del Plan Parcial y Proyecto de Urbanización de "La Mina".
- c) Las delimitaciones realizadas en las aglomeraciones espontáneas de carácter turístico surgidas en torno a las playas de Portio y Arnfa.
- d) La delimitación realizada en la aglomeración espontánea de carácter industrial y de servicios surgida en la "Recta de la Pasiega".

El suelo así clasificado podrá modificarse por alguna de las siguientes circunstancias:

- por sustitución o modificación del propio Plan General.
- por incorporación de nuevas áreas provenientes del Suelo urbanizable.

II.1.2. CATEGORIAS DEL SUELO URBANO

A los efectos de este Plan General se consideran dos categorías de Suelo Urbano:

Categoría A: Núcleos Urbanos de Estructura Urbana, a los que serán aplicables las Ordenanzas de Edificación 1 a 11.

Categoría B: Núcleos Urbanos de Carácter Rural, a los que serán aplicables las Ordenanzas de Edificación 12 a 20.

Se incluye seguidamente una clasificación de los núcleos de población del municipio en función de su carácter:

Núcleos de Estructura Urbana: Renedo y Vioño.

Núcleos de Carácter Rural: Zurita, Carandía, Parbayón, Quijano, Barcenilla, Oruña, Arce, Boo, Mortera, Liencres, Barrio de Velo, Barrio de Salcedo, Barrio de La Isla, Urbanización La Mina y aglomeraciones residenciales de las playas de Portio y Arnfa.

II.2. ORDENANZAS GENERALES DE EDIFICACION

II.2.1. DEFINICIONES

A efectos de estas Ordenanzas, cuantas veces se emplean los términos que a continuación se indican tendrán el significado que taxativamente se expresa en los párrafos siguientes.

SOLAR: Es la superficie de suelo urbano apta para la edificación y urbanizada con arreglo a las normas mínimas establecidas en cada caso por el planeamiento, entre las que cabe señalar la de tener alineaciones y rasantes. Si éste no lo precisara se entenderá que la vía a la que la parcela de frente deberá tener pavimentada la calzada y encintadas las aceras y que la parcela deberá disponer de los servicios de suministro de agua, desagüe y energía eléctrica.

ALINEACIONES OFICIALES: Son las que se definen en los documentos gráficos del Plan General y en los Planes Parciales correspondientes. Pueden ser alineaciones exteriores y alineaciones interiores.

ALINEACIONES EXTERIORES: Son las que en el planeamiento fijan el límite entre las parcelas edificables y los espacios libres exteriores, vías, calles y plazas.

ALINEACIONES INTERIORES: Son las que fijan los límites entre las parcelas edificables y el espacio abierto interior.

ALINEACIONES ACTUALES: Son los linderos de las fincas con los espacios viales existentes.

FINCA FUERA DE LINEA: Es aquella en la que la alineación oficial corta la superficie de la finca limitada por las alineaciones actuales.

FINCA REMETIDA: Es aquella en la que la alineación oficial queda fuera de la superficie de la finca limitada por las alineaciones actuales.

PARCELA: Superficie de terreno, apto o no para la edificación según disponga el planteamiento aprobado.

PARCELA EDIFICABLE: Es la parte de solar comprendida dentro de las alineaciones oficiales.

PARCELA MINIMA: La menor superficie de parcela admisible para ser considerada edificable.

RETRANQUEO: 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.

RASANTES OFICIALES: Son los perfiles longitudinales de las vías, plazas o calles definidos en los documentos del planeamiento.

RASANTES ACTUALES: Son los perfiles longitudinales de las vías, plazas o calles existentes.

LINEA DE LA EDIFICACION: Es la que delimita la superficie ocupada.

ALTURA DE LA EDIFICACION: Es la distancia vertical medida desde la rasante de la acera o, en su caso, del terreno en contacto con la edificación, hasta la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta en el punto medio de la fachada. En las calles con declive la altura de la edificación se medirá en dicho punto medio de la fachada sólo si ésta no excede de 20 m. de longitud; si sobrepasa esta dimensión se medirá desde los 10 m. contados desde el punto más bajo, permitiéndose el correspondiente escalonado a partir de los 20 m.

ALTURA DE LOS PISOS: Es la distancia entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos.

ALTURA LIBRE DE PISOS: Es la distancia entre la cara inferior del techo y el pavimento de la planta correspondiente.

SUPERFICIE OCUPADA: 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. Las construcciones subterráneas situadas bajo los espacios libres se considerarán excluidas de la superficie ocupada solamente cuando se destinen a aparcamientos y no invadan las superficies de afectación o servidumbre de los viales que rodean el solar.

SUPERFICIE MAXIMA OCUPADA U OCUPACION MAXIMA DEL SOLAR: Es el máximo porcentaje fijado por el planeamiento para la relación entre la superficie ocupada y la de la parcela edificable.

SUPERFICIE EDIFICADA: Es la superficie encerrada por la línea exterior de los muros de cerramiento, incluyendo la superficie de voladizos, en su totalidad (100%) si están cerrados por 3 o más de sus lados y la mitad (50%) si están cerrados solamente en uno o dos de sus lados.

SUPERFICIE TOTAL EDIFICADA: Es la resultante de la suma de las superficies edificadas de todas las plantas del edificio.

VOLUMEN EDIFICADO: Es el producto de la superficie edificada de cada planta por la altura de la misma, salvo que se trate de espacios de sótano o de semisótano por debajo de la rasante destinados a servicios del propio edificio o a aparcamiento, en cuyo caso no computarán como volumen edificado.

VOLUMEN TOTAL EDIFICADO: Es la resultante de la suma de los volúmenes edificados de todas las plantas del edificio.

EDIFICABILIDAD CUBICA O VOLUMETRICA: Relación entre el volumen total edificado y la superficie de la parcela considerada, expresado en m^3/m^2 .

EDIFICABILIDAD SUPERFICIAL: Relación entre la superficie total edificada y la superficie de la parcela considerada, expresado en m^2/m^2 .

ESPACIO ABIERTO: Es la parte no edificable de la parcela, que podrá ser destinada, en una proporción no superior al 40% a vías, aparcamiento de superficie y subterráneos, conceptuándose el restante como espacio libre.

ESPACIO LIBRE: Es la zona de terreno del espacio abierto, no inferior al 60% de la superficie de este último, que deberá dedicarse exclusivamente a plantaciones, parques infantiles, piscinas y portes, sin construcción alguna en la superficie.

PATIO DE MANZANA: Es el espacio abierto definido por las alineaciones oficiales interiores.

PATIO DE PARCELA: Es el espacio abierto situado dentro de la parcela edificable.

PIEZA HABITABLE: Es aquella que se dedica a una permanencia continuada de las personas, excluyéndose en consecuencia aquellas destinadas a vestíbulo, pasillos, aseos, despensas, roperos, trasteros, depósitos y aparcamientos.

PLANTA BAJA: Es la planta inferior del edificio cuyo pavimento está en la rasante de la acera o terreno o por encima de esta rasante.

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

SOTANOS: Se entiende por sótano la planta cuyo techo se encuentra en todos sus puntos, por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación.

SEMISOTANO: Se entiende por semisótano la planta del edificio que tiene su techo por encima de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación y su pavimento por debajo de la rasante. Sin embargo, si por la configuración del terreno existen zonas en las que el pavimento de los locales queda por encima de la rasante, no se calificará como semisótano o sótano si la altura de 10 metros de fondo máximo contada a partir de las fachadas que se da la indicada circunstancia.

EDIFICIO EXENTO: Es aquél que está aislado y separado totalmente de otras construcciones por espacios abiertos.

USOS PERMITIDOS: Son los que se condiera óptimos en cada una de las zonas que se señalan en las ordenanzas de edificación, de acuerdo con los criterios del planeamiento.

USOS TOLERADOS: Son los que se consideran admisibles, aunque no óptimos, en cada una de las zonas que se señalan en las ordenanzas de edificación, de acuerdo con los criterios de planeamiento.

USOS PROHIBIDOS: Son aquellos que se consideran improcedentes e inadecuados en cada una de las zonas que señalan en las ordenanzas de edificación, de acuerdo con los criterios del planeamiento.

EDIFICIO EXCLUSIVO: Es aquél en el que se desarrollan actividades en todos sus locales comprendidas en el mismo uso.

EDIFICIOS O INSTALACIONES FUERA DE ORDENACION (O DE ORDENANZA): Se consideran como tales los erigidos con anterioridad a la aprobación del planeamiento y que resultaren en contradicción con lo establecido en el mismo.

EDIFICACION AISLADA: Es la situada en parcela independiente, y sin continuidad a otras edificaciones.

EDIFICACION AGRUPADA O ADOSADA: Es la situada en parcela independiente, aunque sin solución de continuidad a otras edificaciones.

EDIFICACION ABIERTA: Es la edificación constituida por edificios exentos.

EDIFICACION CERRADA: Es la que ocupa por completo el frente de la alineación de las calles que conforman la manzana.

VIVIENDA UNIFAMILIAR: Es la situada en parcela independiente en edificación aislada o agrupada.

VIVIENDA MULTIFAMILIAR: Es la situada en edificación abierta o cerrada disponiendo de accesos y elementos comunes con otras viviendas.

DENSIDAD DE VIVIENDAS: Número de unidades de vivienda por hectárea de territorio.

DENSIDAD MAXIMA DE VIVIENDAS: Máxima densidad fijada por el planeamiento para una determinada unidad territorial.

II.2.2. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION

II.2.2.1. Condiciones generales de altura

1º. Las limitaciones en materia de altura se establecen según dos tipos de criterios: por número de plantas y por distancia vertical. Cuando las ordenanzas específicas de zona señalen ambos tipos de limitaciones habrán de respetarse los dos.

2º. La altura de la edificación se medirá en el punto medio de la fachada, desde la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación hasta la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta. En las calles con declive la altura de la edificación se medirá en dicho punto medio de la fachada sólo si ésta no excede de 20 m. de longitud; si sobrepasa esta dimensión se medirá desde los 10 m. contados desde el punto más bajo, permitiéndose el correspondiente escalonado a partir de los 20 m.

3º. El número de plantas comprende tanto las situadas por encima de la rasante como los sótanos y semisótanos cuando no estén destinados a aparcamiento o instalaciones para el servicio exclusivo del edificio, como calefacción, acondicionamiento de aire, maquinaria de ascensores, cuarto de contadores y centro de transformación. Los semisótanos que sobresalgan de la rasante de la calle o del terreno una altura igual o superior a 0'90 m., en cualquier punto, se incluirán también, cualquiera que fuera su uso. Asimismo se incluirán las plantas bajas diáfanas o con soportales.

4º. En los casos de vivienda unifamiliar y de edificación abierta la altura máxima deberá cumplirse en cualquier punto de la fachada, medida desde la cota del terreno.

5º. Las construcciones podrán cubrirse con tejado o azotea y sólo se permitirán las siguientes instalaciones por encima de la altura máxima: casetones de escalera, cuartos de maquinaria de ascensor, instalaciones mecánicas de acondicionamiento o de suministro de agua, y chimeneas. Todas ellas quedarán inscritas por debajo de un plano de 45º trazado por la línea horizontal de altura máxima de cada fachada, no pudiendo exceder de 4 metros por encima de la altura máxima de la edificación principal.

II.2.2.2.- Condiciones generales de edificabilidad

1º. Se designa con este nombre la medida de la edificación permitida en una determinada área del Suelo, establecida en metros cúbicos o metros cuadrados edificados, suma de todas las plantas por cada metro cuadrado de superficie de la parcela edificable de la manzana o zona de que se trate.

En la medición de la edificabilidad quedan excluidos los sótanos y semisótanos cuando se destinen a aparcamientos o alguna de las siguientes instalaciones: calefacción, acondicionamiento de aire, maquinaria del ascensor, cuarto de basuras, contadores, centro de transformación y trasteros. La superficie bajo cubierta si carece de posibilidades de uso o está destinada a algunas de las instalaciones anteriores.

Los cuerpos volados y terrazas tendedores contarán la totalidad de su superficie, independientemente de su posición respecto de la fachada y de que están o no cerrados.

- En vivienda colectiva no se computarán, a efectos de edificabilidad, los soportales, pasajes y plantas bajas diáfanas, excepto las porciones cerradas que hubiera en ellas.

- En las parcelas se medirá la edificabilidad sobre la parcela edificable, entendiéndose por tal, la superficie correspondiente a la parte comprendida dentro de las alineaciones oficiales exteriores.

- En la manzana se medirá sobre la superficie comprendida dentro de las alineaciones exteriores de la misma.

- La edificabilidad de ese sector o ámbito de actuación se medirá sobre la total superficie de los mismos.

- La determinación del coeficiente de edificabilidad se entiende como el señalamiento de una edificabilidad máxima. Si de la conjunción de este parámetro con otros, ocupación,

volúmen, se concluyese una superficie total edificable menor, será éste el valor que sea de aplicación.

II.2.2.3.- Condiciones generales de los elementos arquitectónicos

1º. Paramentos al descubierto: deberán tratarse de manera que su aspecto y calidad sean análogos a los de las fachadas. En el caso de construirse dos edificios contiguos de distinta altura será obligatorio decorar la medianería pero sin abrir huecos de luces permanentes.

2º.- Sótanos y semisótanos: deberán tener ventilación suficiente. No se permiten viviendas en sótanos o semisótanos. La altura libre en las piezas no habitables no podrá ser inferior a 2 metros medidos en cualquier punto.

3º. Entreplantas: en las plantas bajas que no sean viviendas se permiten entreplantas, no pudiendo ocupar éstas más del 50% de la superficie del local. La altura libre por encima y por debajo de la entreplanta no podrá ser inferior a 2'20 metros.

4º. Patios de manzana: es obligatorio establecer patios de manzana mancomunados en todas aquellas manzanas que cumplan la condición de poder incluir en su interior un polígono, de lados paralelos a las calles que la limitan, con un ancho mínimo de 10 metros. No se consienten edificaciones de vivienda dentro de los patios de manzana.

Si una parcela tuviera tal profundidad que atravesase las dos alineaciones interiores del patio de manzana, sin llegar a la fachada opuesta correspondiente, no podrá edificarse más -- que la parte comprendida entre su fachada y la primera alineación interior.

Si una parcela tuviera una profundidad tal que no llegara a la primera alineación interior, su propietario tendrá derecho a la expropiación de los terrenos definidos por la prolongación recta de los senderos laterales de su finca y la línea paralela a fachada a una profundidad igual el fondo edificable más 5 m. En caso de que dicho propietario no optara por la expropiación, estos terrenos quedarán como ampliación del patio de manzana.

Se considera como fuera de línea toda edificación existente situada dentro del espacio libre interior de manzana definido por las alineaciones interiores correspondientes, no pudiendo efectuar en la parte de la edificación afectada por dichas -- alineaciones obra alguna de reclazo o consolidación de los elementos o ampliación.

En ninguna parcela se permiten obras de nueva planta, reforma o ampliaciones que originen que viviendas actualmente -- exteriores se conviertan en interiores.

5º. Patios de parcela cerrados: se denominan así los patios de parcela que se encuentran por completo rodeados por la edificación, o únicamente abiertos a medianerías. La dimensión --

mínima de estos patios se fija con la condición de que en la planta del patio pueda inscribirse un círculo de diámetro D proporcionado a la altura A del patio con arreglo a las siguientes normas:

a) patio con habitaciones vivideras por todos sus lados:

$$D = \frac{A}{3} \quad (\text{mín. 3 m.})$$

b) patio interior de un solar en que por dos lados opuestos, de solamente despensas, retretes, baños, vestíbulos, escaleras y pasillos:

$$D = \frac{A}{6} \quad (\text{mín. 3 m.})$$

Restantes dimensiones del patio en este caso cuando a él den habitaciones vivideras en la parte correspondiente a éstas:

$$D = \frac{A}{4} \quad (\text{mín. 4 m.})$$

La altura A se medirá desde el nivel del primer piso que tenga viviendas hasta la línea de coronación. Cuando un patio en cualquier caso anterior tenga en una de sus dimensiones mayor longitud que la mínima establecida, podrá reducirse la distancia entre lados opuestos, correspondiendo a la otra dimensión en 0'30 m. por cada metro completo que la exceda de dicho mínimo con un límite $D = A/5$ nunca menor de 3 m.

6º. Patios de parcela abiertos: se denominan así los patios de parcela abiertos por uno o más de sus costados. Los patios abiertos a fachadas, a patios de manzana o a otros espacios libres tendrán un ancho mínimo de 6 metros y su fondo no será superior al ancho. No se podrá dejar medianería al descubierto, debiéndose tratar estas como fachadas.

7º. Chimeneas de ventilación: se deberán instalar chimeneas de ventilación forzada, cuando no existan huecos de luz o ventilación natural, en retretes, cuartos de baño, cocinas, locales de calefacción y acondicionamiento, de basuras, escaleras, despensas y garajes. Tanto las chimeneas de ventilación de despensas como las de garajes solo podrán ser utilizadas para cada uno de dichos usos, con exclusión de cualquier otro. Se exigirán instalaciones de extracción de gases en cocinas, garajes y cuartos de calderas.

8º. Huecos de luz y ventilación: toda pieza habitable deberá tener luz y ventilación directa por medio de huecos de superficie total no inferior a un octavo de la que tenga la planta del local, permitiéndose dependencias unidas por medio de bocanuras de comunicación que se considerarán una sola pieza siempre que el fondo total contado a partir del hueco no sea inferior a 10 m.

9º. Portales: el portal de las viviendas multifamiliares tendrá desde el hueco de entrada hasta la escalera o el ascensor, si lo hubiera, un ancho mínimo de 2 metros. El hueco de entrada del portal no tendrá menos de 1'30 m. de anchura.

10º. Escaleras:

a) Salvo en el caso de viviendas unifamiliares, las escaleras con utilización por el público no podrán tener un ancho inferior a 1 m.

b) En edificio de hasta tres alturas se admitirá luz y ventilación cenital por medio de lucernarios con superficie en planta superior a los 2/3 de la caja de escalera. En este caso el hueco central quedará libre en toda su altura y en él será inscribible un círculo de 1'00 m. de diámetro.

c) En edificio de más de 3 plantas las escaleras deberán tener luz y ventilación natural, directa a la calle o patio, con un hueco de superficie mínima de 1 m² en cada planta, pudiendo exceptuarse la baja si es comercial.

Se admitirán las escaleras sin luz y ventilación natural directa, cuando cumplan las siguientes condiciones:

- no podrán comunicarse directamente con locales comerciales, sótanos ni semisótanos, debiendo existir un vestíbulo intermedio con puertas incombustibles.

- deberán tener ventilación forzada en cada planta por chimenea con superficie mínima de aspiración de 400 cm².

- estarán construidas con materiales incombustibles.

- la escalera tendrá un ojo de 0'30 m. de anchura mínima.

d) La huella y la contrahuella serán uniformes en toda la altura de la escalera, no permitiéndose los peldaños compensados.

La huella no será inferior a 28'5 cm. ni la contrahuella superior a 18'00 cm.

e) Será obligatoria la instalación de un aparato elevador cuando la altura del pavimento del último piso sobre la rasante de la acera en el portal del edificio sea superiora 10 m. Se instalará un ascensor por cada 30 viviendas o fracción. Los desembarcos se harán directamente a alguna escalera o corredor comunicada con ella. Las instalaciones se ajustarán a las disposiciones vigentes.

11º.- Entrantes, saliente y voladizos:

Salientes respecto de las alineaciones oficiales

No se permitirá sobresalir de la alineación oficial más que con los vuelos que se establecen en relación con el ancho de la calle y en los patios de manzana en relación con el ancho.

Cuerpos volados macizos

El saliente máximo contado a partir del paramento de fachada será el siguiente en función del ancho de la calle:

Calles de 15 m.....1,2 m.

" de 12 m. y menos de 15 m..0,9 m.

" de 9 m. y menos de 12 m...0,6 m.

" menores de 9 m.....Se prohíben

Quedarán separadas a los colindantes en una longitud como mínimo igual al saliente y no inferior a 0,60 m., la altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno será de 3,50 m.

La longitud máxima ocupada con cuerpos cerrados con relación a la longitud de fachada será del 50%.

Balcones, cornisas y aleros

El saliente máximo contado a partir del paramento de fachada, será el siguiente en función del ancho de calle:

Calles de 15 m. y más hasta 1'5 m.

" de 12 m. y menos de 15 m. 1'2 m.

" de 9 m. y menos de 12 m..... 0'9 m.

" menores de 9 m. Sólo se permiten cornisas y aleros con vuelo máximo de 0'7m.

Quedarán separados a los colindantes en una longitud como mínimo igual al saliente y no inferior a 0'60 m., la altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno será de 2'70m.

Terrazas entrantes

Se consienten terrazas entrantes con profundidad no superior a su altura y ancho cuando a través de ellas ventilen piezas habitables. Esta profundidad se contará a partir de la línea exterior del saliente del balcón o terraza.

Cómputo de superficies

a) La superficie de planta de los cuerpos salientes cerrados se computará a efectos del índice de edificabilidad en su totalidad.

b) La superficie en planta de los cuerpos salientes abiertos computará en un 100% a efectos del índice de edificabilidad.

c) La proyección de los cuerpos salientes cerrados y abiertos se computará totalmente a efectos de ocupación máxima en planta y a efectos de separaciones a los límites de parcela.

12º. Portadas, escaparates y vitrinas: En la decoración de la planta baja de los locales comerciales, industriales, de oficina o análogos, así como en los huecos de portal se permitirá sobresalir de la alineación oficial sólo 0'10 m.

Los extractores y los acondicionadores de aire se colocarán a un mínimo de 2'50 m. sobre la rasante de la acera o terreno. El saliente no podrá ser mayor que la mitad del ancho de la acera y no podrá verter aguas a la vía pública.

13º. Toldos: se permitirán sin más limitaciones que la de estar situados a una altura mínima libre de 2'50 m. sobre la acera o terreno y no ocupar más de los 2/3 del ancho de la acera.

14º. Anuncios, muestras y banderines: quedan prohibidos los anuncios que no reúnan las mínimas condiciones de dignidad estética.

En planta baja no podrán ocupar únicamente una faja de ancho inferior a 0'75 m. situada sobre el dintel de los huecos.

Los banderines (entendiendo por tales los anuncios normales al plano de la fachada) deberán estar a una altura mínima de 2'50 m. sobre la acera o terreno. Su saliente máximo será igual al fijado para los balcones. Podrán tener una altura máxima de 1 m.

II.2.4.- Condiciones generales de servicios

1º. Todo edificio deberá tener en su interior agua corriente potable, así como instalación de energía eléctrica,

que habrá de cumplir la reglamentación vigente en la materia, y red de desagüe para las aguas pluviales y las residuales propias, de acuerdo con lo que señalan las disposiciones vigentes al efecto.

2º. Las instalaciones de ascensores, montacargas y otros elementos mecánicos de transporte vertical se ajustarán a las disposiciones vigentes sobre dicha materia. Será obligatoria la instalación de ascensor cuando la altura del pavimento del último piso sobre la rasante de la acera en el portal del edificio sea superior a 10 m.

3º. En todos los edificios de vivienda multifamiliar será obligatoria la instalación de antena colectiva de televisión de acuerdo con las disposiciones técnicas vigentes.

4º. Podrá exigirse, cuando las circunstancias lo aconsejen, la existencia de un local para los cubos de basura de los ocupantes.

5º. Todo edificio dispondrá de buzones para la correspondencia, de acuerdo con las normas vigentes.

6º. Toda edificación deberá estar convenientemente señalizada con el número que le corresponda a la vía en que está situada, visible durante el día y la noche.

7º. Las instalaciones de calefacción, acondicionamiento de aire, agua caliente, gas, teléfono, etc., así como los accesorios correspondientes, 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.

8º. Es obligatorio el establecimiento de un determinado número de plazas de aparcamiento fuera de la vía pública, según se indica en las Ordenanzas específicas de zona. Se entienda por plaza de aparcamiento un espacio reservado de al menos 2'20 por 5 metros, con acceso libre suficiente.

II.2.2.5.- Condiciones generales de las obras

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

2º. Las fachadas de los edificios públicos y privados así como sus medianerías y paredes antiguas al descubierto, aunque no sean visibles desde la vía pública, deben conservarse en las debidas condiciones de higiene y ornato.

Los propietarios vendrán obligados a conservarlas en perfecto estado y en condiciones de solidez y deberán proceder a las operaciones correspondientes siempre que lo disponga la autoridad municipal, previo informe del servicio técnico que corresponda.

3º. En toda obra de nueva planta, ampliación o derribo y en las de reforma o conservación que afecten a la fachada, habrá de colocarse una valla de protección de 2 metros de altura como mínimo, ejecutada con materiales de consistencia suficiente y

situada a una distancia mínima de 1 m. y máxima de 2 m. de la alineación oficial y con la protección suficiente para evitar la caída de materiales sobre la vía pública.

4º. Los cimientos de los muros o pilares que liden con la vía pública no podrán tener menos de 1 metro de profundidad. Ninguna parte de los cimientos podrá sobresalir del plano de fachada (o retranqueo) definidos oficialmente.

5º. Si durante la ejecución de la obra o posteriormente, a causa de mala calidad de construcción, se produjeran defectos en elementos de los servicios públicos, las reparaciones correrán a cuenta del propietario.

6º. La maquinaria e instalaciones auxiliares de obra deberán ser objeto de autorización municipal para su colocación y funcionamiento.

7º. Se emplearán en la construcción de las fachadas de los inmuebles materiales de buena calidad. Quedan prohibidos los que por su permeabilidad o blandura puedan perjudicar la vía pública. Se prohíbe asimismo la construcción de paramentos que hayan de quedar vistos con materiales no diseñados para ese uso (ladrillo hueco, bloque de hormigón, etc.).

II.2.3- CONDICIONES GENERALES DE USO DE LA EDIFICACION

II.2.3.1.- Usos considerados

Se consideran 5 usos principales de la edificación, que a su vez se desagregan en otros usos pormenorizados, de acuerdo con el siguiente esquema:

- Conservación ecológica
- Agropecuario
- Vivienda
- Servicios públicos o semipúblicos
 - . garaje-aparcamiento
 - . hostelería
 - . comercial
 - . oficinas
 - . espectáculos
 - . salas de reunión
 - . religioso
 - . cultural
 - . deportivo
 - . sanitario
 - . cementerios
- Industria
 - . fábricas y talleres
 - . talleres artesanos
 - . almacenes y depósitos

II.2.3.2.- Graduación de usos

El presente Plan puede graduar la procedencia de un uso determinado de la edificación en un elemento territorial determinado del Suelo Urbano. En este sentido, los usos posibles podrán graduarse como "usos permitidos", "usos tolerados" y

"usos prohibidos". La definición general de estos conceptos puede de confrontarse en la Norma II.2.1. y las exigencias requeridas para la implantación de tales usos son las siguientes:

1º. Usos permitidos.- Para desarrollar el aprovechamiento de un uso permitido de la edificación, basta la existencia de la correspondiente licencia de obras.

2º. Usos tolerados.- Para desarrollar el aprovechamiento de un uso tolerado de la edificación es necesario disponer de un informe favorable emitido por la Comisión Municipal Permanente, además de la correspondiente licencia de obras.

3º. Usos prohibidos.- Para desarrollar el aprovechamiento de un uso prohibido de la edificación, es necesario realizar previamente a cualquier otro procedimiento la modificación correspondiente del presente Plan General.

II.2.3.3.- Aparcamientos y garaje-aparcamiento

1º. Se ha distinguido en las presentes ordenanzas entre los conceptos de "aparcamiento" como condición exigida para determinados usos de la edificación y el concepto "garaje-aparcamiento" como uso propiamente dicho de la edificación, incluido entre los usos de servicios públicos o semipúblicos.

2º. En el primer caso (condición exigida por las ordenanzas para determinados usos de la edificación) se encuentran los siguientes tipos de aparcamiento:

. aparcamiento anexo a vivienda unifamiliar para uso exclusivo de los usuarios de la vivienda.

. aparcamiento en planta baja, semisótano o sótano anexo a vivienda plurifamiliar para uso exclusivo de los usuarios de la vivienda.

. aparcamiento en planta baja, semisótano o sótano anexo a usos de servicio o industrial de la edificación.

. aparcamiento en espacios abiertos.

Las condiciones de diseño exigidas a los aparcamientos serán las mismas exigidas al uso "garaje-aparcamiento" en el apartado II.2.3.7. de estas Ordenanzas. Cabe añadir que en los espacios abiertos que se destinan a aparcamientos de superficie, no se autorizan más obras o instalaciones que las de pavimentación y señalización y se procurará que sean compatibles con el arbolado y ajardinado.

3º. El uso propiamente dicho de "garaje-aparcamiento", encuadrado en el concepto "uso de servicios públicos o semipúblicos", se define y describe en el apartado II.2.3.7. de estas Ordenanzas.

II.2.3.4.- Uso de conservación ecológica

1º. Definición: Edificaciones destinadas a facilitar actividades de recreo contemplativo o estructurado que no supongan alteración del medio ambiente de los ecosistemas naturales (bosque, praderas) o artificiales (jardines, parques). Dentro de este tipo de edificación se incluyen miradores, casetas de baño, aseos, servicios, etc.

2º. Condiciones: Las que en cada caso establezca el presente Plan.

II.2.3.5. Uso agropecuario

1º. Definición: Edificaciones destinadas a la explotación forestal, agrícola y ganadera del suelo.

2º. Condiciones: Cumplirán las condiciones que fija la legislación vigente; en particular las normas e instrucciones dictadas por el Ministerio de Agricultura.

II.2.3.6.- Uso de vivienda

1º. Definición: Edificio o parte del mismo destinado a residencia familiar.

2º. Clasificación: Se establecen las siguientes categorías:

1) Vivienda unifamiliar: la situada en parcela independiente, en edificio aislado o agrupado a otro de vivienda o de distinto uso y con acceso exclusivo desde la vía pública.

2) Vivienda multifamiliar: en edificio constituido por viviendas con accesos comunes.

3º. Condiciones: Vivienda exterior

a) No se permiten viviendas en sótanos o semisótanos

b) Toda vivienda ha de ser exterior, entendiéndose por tal la que presente piezas habitables a una fachada no inferior a 6 metros, que reúna cualquiera de las siguientes condiciones:

- que tenga huecos a una calle pública o plaza.

- que recaiga a un espacio libre unido a una calle, plaza o espacio cerrado (tal como se define en el apartado siguiente) por una abertura cuya anchura sea como mínimo de seis metros y cuya profundidad sea igual o menor a la vez y media la anchura.

- que recaiga a un espacio cerrado en el cual se pueda inscribir un círculo cuyo diámetro sea igual o mayor a dos tercios de la altura máxima de coronación permitida por las ordenanzas.

c) Programa mínimo:

Toda vivienda se compondrá como mínimo de cocina, comedor, un dormitorio de dos camas y un retrete con ducha.

d) Dimensiones:

Los dormitorios de una cama tendrán como mínimo 6m².

Los de dos camas tendrán al menos 10 m².

En toda vivienda existirá al menos un dormitorio de dos camas.

El comedor o cuarto de estar tendrán un mínimo de 14 m².

La cocina tendrá al menos 5 m².

Si la cocina y comedor o cuarto de estar constituyen una sola pieza ésta no será menor de 16 m².

El retrete con ducha habrá de tener 1'5 m² como mínimo.

El retrete sin ducha 1'10 m².

La anchura mínima de pasillo será de 0'90 m². salvo en la parte correspondiente a la entrada del piso, la cual tendrá como mínimo 1 m.

e) Cocinas:

Las cocinas han de ser independientes de los retretes y no servirán de paso entre estos y los dormitorios, que no abrirán tampoco directamente sobre aquellos.

Dispondrá al menos de una pila fregadero y tendrán una salida de humos y gases independiente del hueco de luz y ventilación.

Asímismo será necesario otro conducto de ventilación para asegurar la de las despensas si las hubiera.

f) Se exigirán plazas de garaje fuera de la vía pública en las condiciones que establezcan las Ordenanzas específicas de zona.

II.2.3.7.- Servicios públicos o semipúblicos: uso de garaje-aparcamiento

1º. Definición: Edificaciones o parte de las mismas destinadas a la estancia de vehículos de motor, incluyéndose los locales de paso, espera y depósito de venta de vehículos. La capacidad normal de los garajes-aparcamientos será de un vehículo por cada 20 m² de superficie destinada a dicho uso.

2º. Condiciones:

a) La instalación y uso de garajes-aparcamiento y locales para el servicio del automóvil deberán sujetarse a las prescripciones de las presentes ordenanzas y demás disposiciones vigentes.

Los garajes aparcamiento, sus establecimientos anexos y locales del servicio del automóvil dispondrán de un espacio de medidas mínimas de 2'5 m. de ancho por 5 m. de fondo, con piso horizontal en el que no podrá desarrollarse ninguna otra actividad.

b) Accesos:

Los garajes-aparcamiento tendrán un acceso de tres metros de ancho como mínimo cuando den a calles de menos de 12 m. y de 4 m. en los restantes casos.

En el caso de viviendas unifamiliares solo se exigirá un acceso de 3 m. de ancho en cualquier caso.

Los garajes-aparcamiento de menos de 500 m² podrán utilizar como acceso el portal del inmueble cuando sea de uso exclusivo de los ocupantes del edificio. Los accesos de estos garajes podrán servir también para dar entrada a locales con usos autorizados.

Los garajes-aparcamientos superiores a 500 m² podrán disponer de un solo acceso de vehículos pero dispondrán de un acceso independiente para personas.

Las rampas rectas no sobrepasarán la pendiente del 16% en las rampas en curva no se sobrepasará el 12% medido por la línea media.

Su anchura mínima será de tres metros con el sobrecanchado necesario en las curvas.

Su radio de giro medio en el eje será superior a 6 m.

Podrá permitirse el empleo de aparatos montacoches, cuando el acceso sea exclusivamente por este sistema se instalará uno por cada 25 coches o fracción.

Se dispondrá un espacio de espera horizontal con un ancho mínimo de 3 m. y un fondo no inferior a 5 m., contado desde la alineación oficial.

Se autoriza la mancomunidad de garajes-aparcamiento.

c) Plazas de aparcamiento:

Se entiende por plaza de aparcamiento un espacio mínimo de 2'2 m. por 5 m.

El número de coches en el interior de los garajes no podrá exceder del correspondiente a 20 m² por coche.

d) Altura:

La altura libre mínima en garajes-aparcamiento será de 2,20 m. en cualquier punto.

Los 5 m. de fondo horizontal para acceso al garaje-aparcamiento se contarán desde la alineación oficial.

e) Construcción:

Todos los elementos que constituyen la estructura de la edificación destinada a garaje o aparcamiento, habrán de ser resistentes al fuego o estar debidamente protegidos con material aislante siendo suficiente a título indicativo para una estructura metálica una protección de 6 cm. de mortero de cemento o de 1/2 pie de ladrillo macizo tomado con mortero de cemento.

El recinto del garaje-aparcamiento deberá estar aislado del resto de la edificación o fincas colindantes por muros y forjados resistentes al fuego y con aislamiento acústico suficiente, sin huecos de comunicación con patios o locales destinados a otros usos.

Podrá comunicarse el garaje-aparcamiento con la escalera, ascensor, cuartos de calderas, trasteros y otros usos autorizados del inmueble cuando estos tengan acceso propio independiente del garaje y dispongan de un vestíbulo adecuado con aislamiento con puertas incombustibles.

En los espacios libres que se destinan a aparcamiento de superficie, no se autorizan más obras o instalaciones que las de pavimentación y se procurará que este uso sea compatible con el arbolado.

f) Ventilación:

La ventilación natural o forzada, estará proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de vapores o gases nocivos en proporción superior a la que señala el Reglamento de Actividades Molestas.

Si se dispone una instalación mecánica de ventilación será obligatorio disponer de aparatos detectores de humo que accionen automáticamente la instalación.

Las chimeneas de ventilación serán exclusivamente construidas con elementos resistentes al fuego, y sobresaldrán 0'50 m. sobre cualquier elemento constructivo situado dentro de un radio de 10 m.

g) Instalación contra incendios:

Se instalarán aparatos de extinción de incendios adecuados en todo tipo de garaje o garaje-aparcamiento de forma que exista un aparato por cada 100 m² de superficie o fracción.

Estos aparatos estarán en lugares de fácil acceso.

Están exentos de esta obligación desde dimensiones inferiores a 50 m², pero dispondrán de un depósito de arena de más de 25 l. de capacidad y una pala para su lanzamiento.

h) Desgües:

Dispondrán para su acometida a la red de saneamiento de un sistema eficaz de depuración de grasas.

II.2.3.8.- Servicios públicos o semipúblicos; uso de hostelería

1º. Definición: Edificaciones o parte de las mismas destinadas a alojamiento temporal, despacho de bebidas, restauración y otros servicios de índole similar.

2º. Condiciones:

a) Los locales destinados a este uso deberán cumplir las condiciones que fija la legislación vigente y, en particular, la Reglamentación del Ministerio de Transportes, Turismo y Comunicaciones.

b) Los locales dedicados a actividades de alojamiento cumplirán en todo caso las mismas condiciones higiénicas y sanitarias correspondientes al uso de vivienda.

c) Los locales dedicados a despacho de bebidas, restauración y otros servicios de índole similar cumplirán en todo caso las mismas condiciones higiénicas y sanitarias correspondientes al uso comercial.

d) Se exigirán plazas de garaje fuera de la vía pública en las condiciones que establezcan las Ordenanzas específicas de zona.

II.2.3.9.- Servicios públicos o semipúblicos: uso comercial

1º. Definición: Edificios y locales destinados a la venta de mercancías y a servicios no comprendidos en otros usos.

2º. Clasificación: Se establecen 2 categorías

- 1) Comercios en edificios de viviendas
- 2) Comercios en naves o edificios independientes

3º. Condiciones.

a) Los locales tendrán los siguientes servicios:

Hasta 100 m² dispondrán de un servicio con retrete y lavabo.

A partir de 100 m² se instalarán con independencia para señoras y caballeros y se aumentará un retrete y un lavabo por cada 200 m² o fracción.

b) La luz y ventilación de los locales podrá ser natural o artificial. Caso de ser natural los huecos de luz y ventilación tendrán una superficie no inferior a un octavo de la planta del local. Se exceptúan los locales destinados exclusivamente a almacén, trastero o pasillos. Las escaleras tendrán un ancho mínimo de 1 m. Si han de ser utilizados por el público este será de 1'20 m.

c) En locales comerciales la zona destinada al público tendrá como mínimo 6 m² de superficie y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con vivienda alguna.

d) Los comercios deberán tener acceso directo desde la vía pública. La altura del local deberá ser superior a 3'20 m. en planta baja y a 3 metros en cualquier otra planta, sótano o semisótano salvo que se destinen exclusivamente a almacén trastero. Los comercios en planta primera, sótano o semisótano no podrán ser independientes del local situado en planta baja, debiendo tener su acceso a través de ésta. Se admiten entreplantas en las condiciones expuestas en el apartado correspondiente de estas Ordenanzas.

e) Se deberán tener en cuenta las disposiciones legales existentes sobre determinados tipos de establecimientos.

II.2.3.10.- Servicios públicos o semipúblicos: uso de oficinas

1º. Definición: Edificios y locales destinados a actividades administrativas y burocráticas, despachos profesionales, etc.

2º. Clasificación: Se establecen 2 categorías:

- 1) Oficinas en edificios de viviendas
- 2) Oficinas en edificios independientes

3º. Condiciones:

a) Cumplirán al menos las mismas condiciones higiénicas y sanitarias que los locales destinados a viviendas. Se exigirán cuartos de aseo diferenciados para señoras y caballeros, debiendo establecerse un retrete y un lavabo por cada 10 empleados o fracción.

b) La altura mínima de los locales de oficina será de 2'50 metros. Se admiten entreplantas en las condiciones expuestas en el apartado correspondiente de estas Ordenanzas.

c) Se exigirán plazas de garaje fuera de la vía pública en las condiciones que establezcan las Ordenanzas específicas de zona.

II.2.3.11.- Servicios públicos y semipúblicos: uso de espectáculos

1º. Definición: Edificios e instalaciones con fines de recreo estructurado.

2º. Condiciones:

a) Los locales destinados a este uso deberán cumplir las condiciones que fija la legislación vigente y, en particular, la Reglamentación existente en materia de Policía de Espectáculos Públicos, así como las condiciones correspondientes a otros usos que fueran de aplicación en este caso.

b) En cualquier caso deberán adoptarse las medidas correctoras que fueran necesarias para evitar molestias al vecindario.

c) Se exigirán plazas de garaje fuera de la vía pública en las condiciones que establezcan las Ordenanzas específicas de zona.

II.2.3.12.- Servicios públicos y semipúblicos: uso de salas de reunión

1º. Definición: Edificios e instalaciones destinados a actividades de relación, tales como centros sociales, sedes de congreso, sedes de asociaciones, sindicatos o partidos políticos, etc. no comprendidos en otros usos.

2º. Condiciones:

a) Los locales destinados a este uso deberán cumplir las condiciones que fija la legislación vigente y, en particular, la Reglamentación existente en materia de Policía de Espectáculos Públicos, así como las condiciones correspondientes a otros usos que fueran de aplicación en este caso.

b) En cualquier caso deberán adoptarse las medidas correctoras que fueran necesarias para evitar molestias al vecindario.

c) Se exigirán plazas de garaje fuera de la vía pública en las condiciones que establezcan las Ordenanzas específicas de zona.

II.2.3.13.- Servicios públicos y semipúblicos: uso religioso

1º. Definición: Edificios y locales destinados al culto, ya sea público o privado.

2º. Clasificación: Se establecen 2 categorías:

- 1) Templos en edificios independientes
- 2) Capillas, centros parroquiales y otros.

3º. Condiciones: Los edificios y locales destinados a este uso deberán cumplir las condiciones que fija la legislación vigente y la autoridad religiosa, así como las condiciones correspondientes a otros usos que fueran de aplicación en este caso.

II.2.3.14.- Servicios públicos y semipúblicos: uso cultural

1º. Definición: Edificios y locales destinados a la enseñanza, tanto pública como privada, y a otras actividades relacionadas con la cultura: bibliotecas, salas de exposiciones, etc.

2º. Condiciones: Los locales destinados a este uso deberán cumplir las condiciones que fija la legislación vigente y, en particular, la Reglamentación de los Ministerios del ramo (Cultura, Educación y Ciencia) así como las condiciones correspondientes a otros usos que fueran de aplicación en este caso.

II.2.3.15.- Servicios públicos y semipúblicos: uso deportivo

1º. Definición: Edificios y locales destinados a la práctica de deportes y juegos deportivos estructurados.

2º. Clasificación: Se definen 2 categorías:

- 1) Deportes sin espectadores
- 2) Deportes con espectadores

3º. Condiciones: Los edificios y locales destinados a este uso deberán cumplir las condiciones que fija la legislación vigente y, en particular, la Reglamentación existente en materia de Policía de Espectáculos Públicos y la proveniente del Ministerio de Cultura, así como las condiciones correspondientes a otros usos que fueran de aplicación en este caso.

II.2.3.16.- Servicios públicos y semipúblicos: uso sanitario

1º. Definición: Edificios e instalaciones destinados a dispensarios, clínicas, consultorios, y demás actividades relacionadas con la salud.

2º. Clasificación: Se definen 2 categorías:

- 1) Clínicas y hospitales
- 2) Consultorios y dispensarios

3º. Condiciones: Los edificios y locales destinados a este uso deberán cumplir las condiciones que fija la legislación vigente y, en particular, la Reglamentación proveniente del Ministerio de Sanidad y Consumo, así como las condiciones correspondientes a otros usos que fueran de aplicación en este caso.

II.2.3.17.- Servicios públicos y semipúblicos: uso de transporte

1º. Definición: Edificios e instalaciones destinados a dar facilidades para el servicio de transporte, para la carga y descarga de mercancías y para el ascenso, e intercambio modal de viajeros.

2º. Clasificación: Se definen 3 categorías:

- 1) Estaciones de servicio
- 2) Instalaciones para transporte urbano o semiurbano
- 3) Instalaciones para transporte interurbano

3º. Condiciones:

a) Los edificios e instalaciones destinados a este uso deberán cumplir las condiciones que fija la legislación vigente, así como las condiciones correspondientes a otros usos que fueran de aplicación en este caso.

b) Deberán adoptarse las medidas correctoras que fueran necesarias para evitar molestias al vecindario.

c) Las operaciones de carga y descarga de mercancías y ascenso y descenso de viajeros correspondientes a transportes interurbanos se deberán realizar en el interior de locales apropiados.

d) Las operaciones de carga y descarga de mercancías y ascenso y descenso de viajeros correspondientes a transportes urbanos se podrán realizar en la vía pública en zonas convenientemente señalizadas o dotadas, en su caso, de marquesinas o asubidas.

e) Los edificios e instalaciones correspondientes a las categorías 1ª y 3ª dispondrán de un número suficiente de plazas de

aparcamiento fuera de la vía pública, las necesarias para no entorpecer el tráfico en el caso de la categoría 1a y las que establezcan las Ordenanzas específicas de zona en el caso de la categoría 3a.

II.2.3.18.- Servicios públicos y semipúblicos: uso de cementerios

1º. Definición: Edificios e instalaciones destinados a enterramientos y servicios anexos.

2º. Condiciones:

a) Para los cementerios existentes se autoriza la ampliación de conformidad con lo permitido en el Reglamento de Policía Sanitaria y Mortuoria de fecha 20 de Junio de 1.974.

b) Los nuevos cementerios se situarán por lo menos, a 500 m. de zonas pobladas, según lo establecido en el artículo 50 del propio Reglamento.

II.2.3.19.- Industria: uso de fábricas y talleres

1º. Definición: Edificios e instalaciones destinadas a actividades industriales no especialmente contaminantes.

2º. Clasificación: Se definen 3 categorías:

- 1) Talleres del automóvil con menos de 25 C.V. de potencia instalada.
- 2) Pequeña industria y otros talleres, con menos de 25 C.V. de potencia instalada.
- 3) Industria en general, con 25 o más C.V. de potencia instalada.

3º. Condiciones:

a) Actividades permitidas:

Deberán estar autorizadas por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, y cumplirán las normas de la Ordenanza General de la Seguridad e Higiene del Trabajo y de más disposiciones concordantes.

b) Dimensiones y condiciones de los locales:

Los locales en los que se prevean puestos de trabajo deberán tener como mínimo una superficie de 2 metros cuadrados por cada uno, con un volumen de 10 metros cúbicos.

Se exigirá iluminación y ventilación natural o artificial. En el primer caso los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total mínima correspondiente a un octavo de la que tenga la planta del local.

Aseos:

Dispondrá de aseos independientes para los dos sexos, a razón de un retrete, un urinario, un lavabo y una ducha por cada 20 obreros o fracción.

Escaleras:

El ancho mínimo será de 1 m.

Instalación contra incendios:

Los materiales que constituyen la edificación deberán ser incombustibles y las estructuras resistentes al fuego.

c) Los locales correspondientes a la categoría 1a podrán formar parte de los edificios de viviendas, siempre que se adopten las medidas correctoras necesarias para evitar molestias a los vecinos y viandantes y que la potencia instalada sea menor de 25 C.V.; los locales correspondientes a las categorías 2a y 3a no podrán formar parte de los edificios de viviendas en ningún caso.

d) Se exigirán plazas de garaje fuera de la vía pública en las condiciones que establezcan las Ordenanzas específicas de zona para las categorías 2a y 3a. En el caso de la categoría 1a se exigirá una plaza de aparcamiento por cada 20 m² de taller.

II.2.3.20.- Industria: uso de talleres artesanos

1º. Definición: Edificios o parte de los mismos destinados a actividades industriales de escasa entidad al servicio de zonas residenciales.

2º. Condiciones:

a) Actividades permitidas: No deberán estar clasificadas como nocivas o peligrosas en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, cumplirán las normas de la Ordenanza General de Seguridad e Higiene del Trabajo y demás disposiciones concordantes, la instalación no superará los 2 C.V. de potencia y la producción de ruidos será inferior a 30 decibelios.

b) Para que este uso pueda ser enclavado en los edificios de viviendas deberá cumplirse el conjunto de normas higiénicas, sanitarias y de dimensiones de vivienda que les sean aplicables, debiendo adoptarse en cualquier caso las medidas correctoras que fueran necesarias para evitar molestias al vecindario.

II.2.3.21.- Industria: uso de almacenes y depósitos

1º. Definición: Edificios o parte de los mismos destinados a guarda y conservación de artículos para su suministro y distribución a los distintos sectores de la actividad económica.

2º. Clasificación: Se consideran 2 categorías:

- 1) Almacenes y depósitos compatibles con la vivienda
- 2) Almacenes y depósitos en naves o edificios independientes.

3º. Condiciones:

a) Las actividades incluidas en este uso deberán cumplir las condiciones que para cada caso fija la legislación vigente, en particular el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, las normas de la Ordenación General de Seguridad e Higiene del Trabajo y demás disposiciones concordantes.

b) Las actividades correspondientes a la 1a categoría no deberán estar clasificadas como nocivas o peligrosas en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas y deberán cumplir el conjunto de normas higiénicas, sanitarias y de dimensiones de vivienda que les sean aplicables, debiendo adoptarse en cualquier caso las medidas correctoras que fueran necesarias para evitar molestias al vecindario.

II.2.4.- CONDICIONES GENERALES ESTETICASII.2.4.1.- Criterio general

Toda construcción, cualquiera que sea su destino o situación dentro del ámbito territorial del Plan General de Ordenación Urbana, deberá satisfacer las condiciones establecidas con carácter general en la Ley del Suelo. Las afectadas por declaraciones de Monumentos o Conjuntos en cualquiera de sus categorías se sujetarán a sus regulaciones específicas.

II.2.4.2.- Zonas de protección al carácter de la edificación

En aquellas zonas o edificios concretos que sean de carácter típico o pintoresco o que se encuentren en áreas de interés paisajístico, existirá la obligación de adoptar materiales, coloraciones y formas arquitectónicas coherentes con las dominantes en el entorno.

II.2.4.3.- Zonas de composición libre de la edificación

En aquellas zonas de nueva ordenación o de edificación reciente se permitirá la libre composición estética de la edificación, con obligación de respetar en su caso determinados condicionantes en materiales, coloraciones y formas arquitectónicas así como de ajustarse a la ordenación de volúmenes y a la articulación de los espacios públicos y privados previstos en los Planes Parciales.

II.3.- ORDENANZAS ESPECIFICAS DE EDIFICACION EN NUCLEOS DE ESTRUCTURA URBANA (CATEGORIA A DE SUELO URBANO)II.3.1.- AMBITO DE APLICACION

La normativa a que se refiere el presente apartado II.3. será de aplicación en los núcleos de Renedo y Vioño.

II.3.2.- FORMAS DE ACTUACION

En el Suelo Urbano de Categoría A, o Núcleos de Estructura Urbana se edificará mediante las siguientes formas de actuación:

- a) Como norma general, será preciso realizar un Estudio de Detalle de la Unidad de Actuación en que se encuentre la parcela sobre la que se proyecta edificar. Tanto el concepto de Unidad de Actuación como los condicionantes básicos exigibles al Estudio de Detalle se exponen en el apartado II.8. de estas Normas.
- b) No obstante, el Ayuntamiento podrá autorizar la edificación mediante simple solicitud de Licencia en aquellos casos en que la parcela tenga claramente la consideración de solar y no se perjudiquen los legítimos intereses de otros propietarios radicados en la misma Unidad de Actuación.

II.3.3.- ORDENANZA Nº 1ZONAS DE PROTECCION ESPECIAL EN SUELO URBANO1.- DEFINICION

Espacios que por razones ecológicas, paisajísticas o ambientales requieren una especial protección, con la amplitud y en las condiciones que en cada caso determine el planeamiento.

2.- CONDICIONES DE EDIFICACION

Se prohíbe cualquier nuevo tipo de edificación excepto las relacionadas con la seguridad, mantenimiento y protección del elemento que requiere la protección especial y de su entorno.

3.- CONDICIONES DE USO

Usos permitidos.- Los propios del elemento protegido y de su entorno.

Usos prohibidos.- Los restantes.

4.- CONDICIONES ESTETICAS

Las actuaciones de cualquier tipo que se realicen en las zonas de protección especial deberán respetar absolutamente el carácter y ambiente del elemento protegido así como en el caso de que se trate de una edificación, los materiales, coloraciones y formas arquitectónicas de la misma.

II.3.4.- ORDENANZA Nº 2ZONAS LIBRES VERDES EN SUELO URBANO1.- DEFINICION

Espacios destinados dentro del suelo urbano o urbanizable a plantaciones de arbolado y jardinería, con finalidad estética y de esparcimiento de la población.

2.- CONDICIONES DE EDIFICACION

Ocupación máxima.- 1% de la parcela edificable

Edificabilidad máxima.- 0'02 m²/m² de la parcela edificable

Alineaciones.- Las definidas en el Planeamiento

Distancias y retranqueos:

- retranqueo a alineación oficial: 20 m.

- retranqueos a linderos: 20 m.

- distancia entre edificaciones: 100 m.

Altura máxima.- 4 m. sobre el nivel del terreno, equivalente a 1 planta.

Cerramientos (tapias).- 0'50 m. de altura, pudiendo rebasar con elementos diáfanos hasta 2'50 m.

3.- CONDICIONES DE USO

Usos permitidos.- Conservación ecológica (parques y jardines)

Usos tolerados.- Los siguientes:

- Vivienda: para guardería

- Espectáculos: al aire libre y cubiertos cuando lo permitan las condiciones de edificación.

- Hostelería: puestos de bebidas

- Almacenes y depósitos: útiles de jardinería

Usos prohibidos.- Los restantes

Aparcamiento.- 1 plaza fuera de la vía pública por cada 100 m² de edificación.

4.- CONDICIONES ESTETICAS

Las edificaciones deberán respetar el ambiente de la zona verde.

II.3.5.- ORDENANZA Nº 3

RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD SIN SEGREGACION
DE USOS

1.- DEFINICION

Villas y chalets aislados o adosados en parcelas exclusivas, dotados de huerta o espacios verdes privados, edificados en áreas consolidadas en que sea habitual la coexistencia de usos variados de la edificación.

2.- CONDICIONES DE EDIFICACION

Parcela mínima.- 300 m²

Ocupación máxima.- 60% de la parcela edificable

Edificabilidad máxima.- 1'1 m²/m² de la parcela edificable.

Alineaciones.- Las definidas en el planeamiento

Distancias y retranqueos.-

- retranqueos a alineación oficial: 3 m.
- retranqueos a linderos: 3 m.
- distancia mínima entre edificaciones: la altura de la más alta, con un mínimo de 6 m.

La edificación podrá adosarse a uno de los linderos de la parcela cuando concurren alguna de las siguientes circunstancias:

- a) Que se trate de edificaciones adosadas de proyecto unitario.
- b) Que la parcela se encuentre enclavada en una estructura parcelaria en la que la colindante sea ya medianera.
- c) Que aún no estando edificada ninguna de las fincas, exista acuerdo entre los propietarios de las mismas para adosarse una de las medianeras, y la oportuna inscripción en el Registro de la Propiedad de dicho compromiso.

Fondo edificable máximo.- No se fija en planta baja, debiendo respetarse el parámetro de ocupación y con una altura máxima sobre el nivel del terreno 3'20 m.

En el resto de las plantas 12 m. desde la línea de fachada respetando las condiciones de separación entre edificaciones.

Cualquier hueco de una pieza habitable en planta baja, respetará la distancia mínima de 3 m. a la pared de enfrente y 0'60 m. al colindante.

Altura máxima.- 7 m. sobre el nivel del terreno, equivalente a 2 plantas.

En caso de no realizarse semisótano la altura máxima de planta baja será de 3'20 m.

Altura libre de pisos.- 2'50 m. como mínimo.

Frente mínimo de la parcela.- 6 m.

Frente máximo de la edificación.- 30 m.

Cerramientos (tapias).- Serán de 1 m. de altura en la zona de retranqueo, pudiendo rebasarse con elementos diáfanos hasta un máximo de 2'50 m.

3.- CONDICIONES DE USO

Usos permitidos.- Vivienda unifamiliar aislada o agrupada.

- Agropecuario
- Hostelería
- Comercial (en planta baja de viviendas)
- Espectáculos
- Cultural
- Deportivo (sin espectadores)
- Sanitario (consultorios y dispensarios)
- Talleres del automóvil de menos de 25 C.V. de potencia instalada.
- Talleres artesanos
- Almacenes y depósitos (compatibles con las viviendas)

Usos prohibidos.- Los restantes

Aparcamiento.- Cada vivienda dispondrá como mínimo de una plaza de garaje fuera de la vía pública.

4.- CONDICIONES ESTETICAS

Prohibición de planta baja abierta (sobre pilares exentos).

Composición libre en lo restante.

II.3.6.- ORDENANZA Nº 4

RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD CON
SEGREGACION DE USOS

1.- DEFINICION

Villas y chalets aislados o adosados en parcelas exclusivas, dotados de huerta o espacios verdes privados, edificados en áreas no consolidadas o cuyo uso prácticamente único sea residencial.

2.- CONDICIONES DE EDIFICACION

Parcela mínima.- 500 m² en el caso de actuaciones aisladas. En el caso de viviendas adosadas en actuaciones en conjunto podrá haber parcelas inferiores a 500 m², pero la superficie conjunta de la actuación no será inferior a 500 m² por vivienda, contabilizándose los viales y terrenos de cesión interiores a la actuación.

Ocupación máxima.- 30% de la parcela edificable.

Edificabilidad máxima.- 0'6 m²/m² de la parcela edificable.

Alineaciones.- Las definidas en el planeamiento

Distancias y retranqueos.-

- retranqueos a alineación oficial: 3 m.
- retranqueos a linderos: 3 m.
- distancia mínima entre edificaciones: la altura de la más alta, con un mínimo de 6 m.

La edificación podrá adosarse a uno de los linderos de la parcela cuando concurren alguna de las siguientes circunstancias:

- a) Que se trate de edificaciones adosadas de proyecto unitario.
 b) Que la parcela se encuentre enclavada en una estructura parcelaria en la que la colindante sea ya medianera.
 c) Que aún no estando edificada ninguna de las fincas, exista acuerdo entre los propietarios de las mismas para adosarse a una de las medianeras, y la oportuna inscripción en el Registro de la Propiedad de dicho compromiso.

Fondo edificable máximo.- No se fija en planta baja, debiendo respetarse el parámetro de ocupación y con una altura máxima sobre el nivel del terreno de 3'50 m.

En el resto de las plantas 12 m. desde la línea de fachada.
 Cualquier hueco de una pieza habitable en planta baja, respetará la distancia mínima de 3 m. a la pared de enfrente y 0'60 m. al colindante.

Altura máxima.- 7 m. sobre el nivel del terreno, equivalente a 2 plantas.

En caso de no realizarse semisótano la altura máxima de planta será de 3'20 m.

Altura máxima de planta baja.- 3'20 m.

Altura libre de pisos.- 2'50 m. como mínimo.

Frente mínimo de la parcela.- 10 m.

Frente máximo de edificación.- 30 m.

Cerramientos (tapias).- Serán de 1 m. de altura en la zona de retranqueo, pudiendo rebasarse con elementos diáfanos hasta un máximo de 2'50 m.

Densidad de edificación.- 20 viviendas por hectárea de la parcela BRUTA.

3.- CONDICIONES DE USO

Usos permitidos.- Vivienda unifamiliar aislada o agrupada.

- Hostelería
- Comercial (en planta baja de viviendas)
- Espectáculos
- Cultural
- Deportivo (sin espectadores)
- Sanitario (consultorios y dispensarios)

Usos prohibidos.- Los restantes.

Aparcamiento.- Cada vivienda dispondrá como mínimo de una plaza de garaje fuera de la vía pública.

4.- CONDICIONES ESTÉTICAS

Prohibición de planta baja abierta (sobre pilares exentos).

Composición libre en lo restante.

II.3.7.- ORDENANZA Nº 5

RESIDENCIAL DE MEDIA DENSIDAD

1.- DEFINICION

Bloques de viviendas de carácter urbano con un máximo de 3 plantas (planta baja más dos en altura).

2.- CONDICIONES DE EDIFICACION

Parcela mínima.- No se fija. El solar debe tener un mínimo de 10 m. de fachada y otros tantos de fondo.

Ocupación máxima.- 50% de la parcela edificable.

Edificabilidad máxima.- 1'5 m²/m² de la parcela edificable.

Alineaciones.- Las definidas en el planeamiento.

Distancias y retranqueos.-

- retranqueo a alineación oficial: 3 m.
- retranqueo a linderos: 3 m.
- distancia mínima entre bloques: la mitad de la altura del más alto, con un mínimo de 3 m.

La edificación podrá adosarse a uno de los linderos de la parcela cuando concurren alguna de las siguientes circunstancias:

- a) Que se trate de edificaciones adosadas de proyecto unitario.
 b) Que la parcela se encuentre enclavada en una estructura parcelaria en la que una de las colindantes sea ya medianera.
 c) Que aún no estando edificada ninguna de las fincas, exista acuerdo entre los propietarios de las mismas para adosarse a una de las medianeras, y la oportuna inscripción en el Registro de la Propiedad de dicho compromiso.

Fondo edificable máximo.- No se fija para la planta baja, con un máximo de altura de 3'50 m. Para la edificación en altura se fija en 12 m. desde la línea de fachada.

Altura máxima.- 10 m. sobre el nivel del terreno, equivalente a 3 plantas.

Altura libre de pisos.- 2'50 m. como mínimo. Las plantas bajas tendrán una altura mínima de 3 m. y máxima de 4 m.

Cerramientos (tapias).- 0'50 m. de altura, pudiendo rebasarse con elementos diáfanos, hasta un máximo de 2'50 m.

3.- CONDICIONES DE USO

Usos permitidos.- Los siguientes:

- Vivienda multifamiliar o unifamiliar
- Hostelería
- Comercial (en planta baja de viviendas)
- Oficinas (compatible con viviendas)
- Salas de reunión
- Religiosos (capillas, centros parroquiales)
- Cultural
- Deportivo (sin espectadores)
- Sanitario (consultorios y dispensarios)
- Talleres del automóvil de menos de 25 C.V. de potencia instalada
- Talleres artesanos
- Almacenes y depósitos compatibles con vivienda.

Usos prohibidos.- Los restantes

Aparcamiento.- Una plaza de garaje fuera de la vía pública por cada 100 m² construidos, o por cada 50 m² para los casos de uso hostelero o de oficinas.

4.- CONDICIONES ESTÉTICAS

Composición libre.

II.3.8.- ORDENANZA Nº 6

RESIDENCIAL DE ALTA DENSIDAD ABIERTO1.- DEFINICION

Bloques de viviendas de carácter urbano en edificación abierta y con un máximo de 4 plantas (planta baja más tres en altura)

2.- CONDICIONES DE EDIFICACION

Parcela mínima.- No se fija. El solar debe tener un mínimo de 10 m. de fachada y otros tantos de fondo.

Ocupación máxima.- 60% de la parcela edificable.

Edificabilidad máxima.- 1'8 m²/m² de la parcela edificable

Alineaciones.- Las definidas en el planeamiento

Distancias y retranqueos.-

- retranqueo a linderos: 5 m.

- distancia mínima entre bloques: 10 m.

Altura máxima.- 13 m. sobre el nivel del terreno, equivalente a 4 plantas.

Altura libre de pisos.- 2'50 m. como mínimo. Las plantas bajas tendrán una altura mínima de 3 m. y máxima de 4 m.

Cubierta.- Se admite una pendiente máxima de 45º

Cerramientos (tapias).- 0'50 m. de altura, pudiendo rebasarse con elementos diáfanos, hasta un máximo de 2'50 m.

3.- CONDICIONES DE USO

Usos permitidos.- Los siguientes:

- Vivienda multifamiliar
- Hostelería
- Comercial
- Oficinas
- Salas de reunión
- Garaje-aparcamiento (en sótanos y semisótanos)
- Espectáculos
- Religioso (centros parroquiales y capillas)
- Cultural
- Deportivo (sin espectadores)
- Sanitario (consultorios y dispensarios)

Usos prohibidos.- Los restantes

Aparcamiento.- Como mínimo una plaza de garaje fuera de la vía pública por cada 100 m² construidos o por cada 50 m² para los casos de usos hostelero y de oficinas.

4.- CONDICIONES ESTETICAS

Composición libre.

II.3.9.- ORDENANZA Nº 7

RESIDENCIAL DE ALTA DENSIDAD CERRADO1.- DEFINICION

Bloques de viviendas de carácter urbano en edificación cerrada y con un máximo de 4 plantas (planta baja más tres altura).

2.- CONDICIONES DE EDIFICACION

Parcela mínima.- No se fija. El solar debe tener un mínimo de 10 m. de fachada y 35 m. de fondo a partir del eje de la carretera o calle que determina la fachada.

Ocupación máxima.- 60% de la parcela edificable.

Edificabilidad máxima.- No se fija, quedando definida por el fondo edificable máximo y por la altura máxima permitida.

Alineaciones.- Las definidas en el planeamiento.

Distancias y retranqueos.- La fachada debe adaptarse a la alineación oficial.

Fondo edificable máximo.- No se fija para la planta baja. Para la edificación en altura se fija en 12 m. desde la línea de fachada.

Altura máxima.- 13 m. sobre el nivel del terreno, equivalente a 4 plantas, hasta alero, pudiendo existir ático retranqueado.

Altura libre de pisos.- 2'50 m. como mínimo. Las plantas bajas tendrán una altura mínima de 3 m. y máxima de 4 m.

Cubierta.- Se admite una pendiente máxima de 35º.

Cerramientos (tapias).- No procede.

3.- CONDICIONES DE USO

Usos permitidos.- Los siguientes:

- Vivienda
- Hostelería
- Comercial
- Oficinas
- Salas de reunión

Usos tolerados.- Los siguientes:

- Religioso (centros parroquiales y capillas)
- Cultural
- Deportivo (sin espectadores)
- Sanitario (consultorios y dispensarios)

Usos prohibidos.- Los restantes

Aparcamiento.- Como mínimo una plaza de garaje fuera de la vía pública por cada 100 m² construidos o por cada 50 m² para los casos de usos hostelero y de oficinas.

4.- CONDICIONES ESTETICAS

Composición libre.

II.3.10.- ORDENANZA Nº 8

RESIDENCIAL DE ALTA DENSIDAD INTENSIVA

1.- DEFINICION

Bloques de viviendas de carácter urbano en edificación cerrada con más de 4 plantas en áreas de edificación consolidada de dichas características.

2.- CONDICIONES DE EDIFICACION

Parcela mínima.- No se fija. El solar debe tener un mínimo de 10 m. de fachada y 35 m. de fondo a partir del eje de la carretera o calle que determina la fachada.

Ocupación máxima.- No se fija.

Edificabilidad máxima.- No se fija, quedando definida por el fondo edificable máximo y por la altura máxima permitida.

Alineaciones.- Las definidas en el planeamiento

Distancias y retranqueos.- La fachada debe adaptarse a la alineación oficial.

Fondo edificable máximo.- No se fija para la planta baja. Para la edificación en altura se fija en 12 m. desde la línea de fachada.

Altura máxima.- La edificación deberá coincidir en número de plantas con los edificios colindantes.

Altura libre de pisos.- 2'50 m. como mínimo. Las plantas bajas tendrán una altura mínima de 3 m. y máxima de 4 m.

Cubierta.- Se admite una pendiente máxima de 45º

Cerramientos (tapias).- No procede

Otras condiciones de edificación.- Se estará a lo que se indica en las Condiciones Generales de edificación (Norma II.2.2.). No obstante, se podrán mantener las características de los edificios contiguos en cuanto a vuelos e instalaciones complementarias.

3.- CONDICIONES DE USO

Usos permitidos.- Los siguientes:

- Vivienda
- Hostelería
- Comercial
- Oficinas
- Salas de reunión

Usos tolerados.- Los siguientes:

- Religioso (centros parroquiales y capillas)
- Cultural
- Deportivo (sin espectadores)
- Sanitario (consultorios y dispensarios)

Usos prohibidos.- Los restantes

Aparcamiento.- Como mínimo una plaza de garaje fuera de la vía pública por cada 100 m² construidos o por cada 50 m² para los casos de usos hostelero y de oficinas.

4.- CONDICIONES ESTETICAS

Composición libre.

II.3.11.- ORDENANZA Nº 9

RESIDENCIAL DE ALTA DENSIDAD SINGULAR

1.- DEFINICION

Bloques de viviendas de carácter urbano preexistentes a la aprobación del presente planeamiento, en edificación abierta de más de 4 plantas.

2.- CONDICIONES DE EDIFICACION

Parcela mínima.- No se fija. El solar debe tener un mínimo de 10 m. de fachada y otros tantos de fondo.

Ocupación máxima.- 40% de la parcela edificable.

Edificabilidad máxima.- 1'82 m²/m² de la parcela edificable.

Alineaciones.- Las definidas en el planeamiento.

Distancias y retranqueos.-

- retranqueo a linderos: 5 m.

- distancia mínima entre bloques: 10 m.

- No obstante, podrán adosarse a uno de los linderos de la parcela edificaciones complementarias al servicio de la principal de tal forma que no superen en más de 2 metros la rasante de la parcela colindante.

Fondo edificable máximo.- No se fija para la planta baja. Para la edificación en altura se fija en 12 m. desde la línea de fachada.

Altura máxima.- La edificación deberá mantener el número de plantas de los edificios preexistentes afectados por la misma ordenanza.

Altura libre de pisos.- 2'50 m. como mínimo. Las plantas bajas tendrán una altura de 3 m. y máxima de 4 m.

Cubierta.- Se admite una pendiente máxima de 45º

Cerramientos (Tapias).- 0'50 m. de altura, pudiendo rebasarse con elementos diáfanos, hasta un máximo de 2'50 m.

Otras condiciones de edificación.- Se podrán mantener las características de los edificios preexistentes afectados por la misma ordenanza.

3.- CONDICIONES DE USO

Usos permitidos.- Los siguientes:

- Vivienda
- Hostelería
- Comercial
- Oficinas
- Salas de reunión

Usos tolerados.- Los siguientes:

- Religioso (Centros parroquiales y capillas)
- Cultural
- Deportivo (sin espectadores)
- Sanitario (Consultorios y dispensarios)

Usos prohibidos.- Los restantes

Aparcamiento.- Como mínimo una plaza de garaje fuera de la vía pública por cada 100 m² construidos o por cada 50 m² para los casos de usos hostelero y de oficinas.

4.- CONDICIONES ESTETICAS

Composición libre.

II.3.12.- ORDENANZA Nº 10EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS1.- DEFINICION

Instituciones y edificios de equipamiento comunitario público.

2.- CONDICIONES DE EDIFICACION

Parcela mínima.- No se fija. El solar debe tener un mínimo de 10 m. de fachada y otros tantos de fondo.

Ocupación máxima.- 40% de la parcela edificable.

Edificabilidad máxima.- 1'1 m²/m² de la parcela edificable.

Alineaciones.- Las definidas en el planeamiento.

Retranqueos.- En el caso de usos que no produzcan excesiva interacción con los usos colindantes (es decir, usos de oficinas, salas de reunión y cultural) se fijan retranqueos de 2 m. a alineación oficial, linderos y entre edificios. En el caso de otros usos, se establece entre edificios igual a la altura y con los linderos, igual a la mitad de la altura.

Altura máxima.- 9 m. sobre el nivel del terreno, equivalente a 3 plantas, pudiendo ser superada por elementos regulares propios de la actividad (campanarios, etc.)

Altura de pisos.- 2'50 m. como mínimo.

Cerramientos (tapias).- 1 m., pudiendo rebasarse con elementos diáfanos, hasta un máximo de 2'50 m.

3.- CONDICIONES DE USO

Usos permitidos.- Los siguientes:

- Hostelería
- Comercial
- Oficinas
- Espectáculos
- Salas de reunión
- Religioso
- Cultural
- Deportivo
- Sanitario
- Transporte

Usos tolerados.- Vivienda, para guardería

Usos prohibidos.- Los restantes

Aparcamiento.- Una plaza de garaje fuera de la vía pública por cada 100 m² construidos.

4.- CONDICIONES ESTETICAS

Composición libre.

II.3.13.- ORDENANZA Nº 11INDUSTRIA1.- DEFINICION

Edificios de uso industrial en parcela propia

2.- CONDICIONES DE EDIFICACION

Parcela mínima.- 1.000 m²

Ocupación máxima.- 60% de la parcela edificable

Edificabilidad máxima.- 0'7 m²/m² de la parcela edificable

Alineaciones.- Las definidas en el planeamiento

Distancias y retranqueos.-

- retranqueo a alineación oficial: 5 m.
- retranqueos a linderos: la mitad de la altura, con un mínimo de 3 m.
- distancia entre edificaciones: la altura del más alto, con un mínimo de 5 m.

Altura máxima.- 12 m. sobre el nivel del terreno, pudiendo ser superada por elementos singulares propios de la actividad (chimeneas, etc.)

Altura libre de pisos.- 2'50 m. como mínimo

Cerramientos (tapias).- 1 m. de altura, pudiendo rebasarse con elementos diáfanos, hasta un máximo de 2'50 m.

3.- CONDICIONES DE USO

Usos permitidos.- Industrial

Usos tolerados.- Los siguientes:

- Vivienda: para guardería y vigilancia
- Oficinas: las propias de la actividad industrial

Usos prohibidos.- Los restantes

Aparcamiento.- Una plaza de garaje fuera de la vía pública por cada 100 m² construidos.

4.- CONDICIONES ESTETICAS

Composición libre.

II.4.- ORDENANZAS ESPECIFICAS DE EDIFICACION EN NUCLEOS DE CARACTER RURAL (CATEGORIA B DE SUELO URBANO)II.4.1.- AMBITO DE APLICACION

La normativa a que se refiere el presente apartado II.4. será de aplicación en los núcleos de Zurita, Carandía, Parbayón, Quijano, Barcenilla, Oruña, Arce, Boo, Mortera, Lienres, Barrio de velo, Barrio de Salcedo, Barrio de La Isla, Urbanización La Mina, aglomeraciones residenciales de las playas de Portio y Arnía y aglomeración industrial y de servicios de la "Recta de la Pasiega".

II.4.2.- FORMAS DE ACTUACION

En el Suelo Urbano de Categoría B, o Núcleos de Carácter Rural, se edificará mediante las siguientes formas de actuación:

- a) Como norma general, será preciso realizar un Estudio de Detalle de la Unidad de Actuación en que se encuentre la parcela sobre la que se proyecta edificar. Tanto el concepto de Unidad de Actuación como los condicionantes básicos exigibles al Estudio de Detalle se exponen en el apartado II.8 de estas Normas.

b) No obstante, el Ayuntamiento podrá autorizar la edificación - mediante simple solicitud de Licencia en aquellos casos en que - la parcela tenga claramente la consideración de solar y no se -- perjudiquen los legítimos intereses de otros propietarios radica- dos en la misma Unidad de Actuación.

II.4.3.- ORDENANZA Nº 12

ZONAS PROTEGIDAS EN NUCLEOS RURALES

1.- DEFINICION

Espacios que por razones ecológicas, paisajísticas o ambientales requieren una especial protección, compatibles únicamente con plantaciones de arbolado y jardinería con finalidad estética y de esparcimiento de la población.

2.- CONDICIONES DE EDIFICACION

Ocupación máxima.- 1% de la parcela edificable

Edificabilidad máxima.- 0'02 m²/m² de la parcela edificable

Alineaciones.- Las definidas en el Planeamiento

Distancias y retranqueos.-

- retranqueo a alineación oficial: 20 m.

- retranqueos a linderos: 20 m.

- distancia entre edificaciones: 100 m.

Altura máxima.- 4 m. sobre el nivel del terreno, equivalente a 1 planta.

Cerramientos (tapias).- 0'50 m. de altura, pudiendo rebasarse con elementos diáfanos hasta 2'50 m.

3.- CONDICIONES DE USO

Usos permitidos.- Conservación ecológica (parques y jardines)

Usos tolerados.- Los siguientes:

- Vivienda: para guardería

- Espectáculos: al aire libre y cubiertos cuando lo permitan las condiciones de edificación.

- Hostelería: puestos de bebidas

- Almacenes y depósitos: útiles de jardinería

Usos prohibidos.- Los restantes

Aparcamiento.- 1 plaza fuera de la vía pública por cada 100 m² de edificación.

4.- CONDICIONES ESTETICAS

Las edificaciones deberán respetar el ambiente de la zona protegida.

II.4.4.- ORDENANZA Nº 13

RESIDENCIAL RURAL DE BAJA DENSIDAD SIN

SEGREGACION DE USOS

1.- DEFINICION

Edificación residencial o asimilada unifamiliar, de carácter rural, aislada o agrupada (adosada) con un máximo

de dos plantas (planta baja más una en altura), edificada en áreas consolidadas en que sea habitual la coexistencia de usos variados de la edificación.

2.- CONDICIONES DE EDIFICACION

Parcela mínima.- 300 m², pudiendo autorizar el Ayuntamiento parcelas menores previa justificación documental de que no se producen impactos negativos sobre el medio ambiente urbano, respetándose la tipología de la parcela mayoritaria en el núcleo de población correspondiente.

Ocupación máxima.- 60% de la parcela edificable.

Edificación máxima.- 1'25 m²/m² de la parcela edificable.

Distancias y retranqueos.- Las edificaciones y cerramientos no podrán situarse a distancias menores de las siguientes:

- En el caso de "caminos", tales como se definen en la Norma II.5.2., a 3 m. del eje del mismo los cerramientos y a 6 m. del eje del mismo los edificios.

- En el caso de "calles", tales como se definen en la Norma II.5.2., a partir del borde exterior de la acera los cerramientos y a 6 m. del eje de la calles los edificios.

- En el caso de "carreteras", (Sistemas Generales de comunicaciones) se estará a lo que se indica en la Norma II.5.1.

- Respecto de otros edificios, la distancia mínima será de 5 m. desde las alineaciones de fachada.

- Respecto al colindante 3 m.

La edificación podrá adosarse a uno de los linderos de la parcela cuando concurren alguna de las siguientes circunstancias:

a) Que se trate de edificaciones adosadas de proyecto unitario

b) Que la parcela se encuentre enclavada en una estructura parcelaria en la que la colindante sea ya medianera, y respetando la separación a los restantes linderos.

c) Que aún no estando unificada ninguna de las fincas, existiera acuerdo entre los propietarios de las mismas para adosarse a una de las medianeras, y la oportuna inscripción en el Registro de la Propiedad de dicho compromiso.

Fondo edificable máximo.- No se fija para la planta baja. Con una altura máxima de 3'20 m.

En el resto de las plantas 12 m. desde la línea de fachada respetando las condiciones de separación entre edificaciones.

Cualquier hueco de una pieza habitable en planta baja, respetará la distancia mínima de 3 m. a la pared de enfrente y 0'50 m. al colindante.

Altura máxima.- 7 m. sobre el nivel del terreno, equivalente a 2 plantas. Si se trata de edificaciones complementarias de uso agropecuario, esta altura podrá ser rebasada en casos especiales por necesidades técnicas específicas de la propia edificación (silos, depósitos, etc.)

Altura máxima de Planta Baja.- 3'20 m.

Altura de pisos.- 2'50 m. como mínimo.

Cubiertas.- Se admite una pendiente máxima de 35º

Frente máximo de la parcela.- 10 m.

Frente máximo de la edificación.- 30 m.

3.- CONDICIONES DE USO**Usos permitidos.-** Vivienda unifamiliar o agrupada

- Agropecuario
- Comercial (en planta baja de viviendas)
- Cultural
- Sanitario (consultorios y dispensarios)
- Talleres del automóvil de menos de 25 C.V. de potencia instalada
- Pequeñas industrias y otros talleres de menos de 25 C.V. de potencia instalada
- Talleres artesanos
- Almacenes y depósitos (compatibles con las viviendas)

Usos prohibidos.- Los restantes**4.- CONDICIONES ESTETICAS**

Prohibición de planta baja abierta (sobre pilares exentos).

Se protegerá el carácter de la edificación, debiendo emplearse materiales, coloraciones y formas arquitectónicas coherentes con las denominantes en el núcleo de población.

5.- OTRAS CONDICIONES

si fuera imposible la conexión de la vivienda con la red de alcantarillado, por no existir ésta, es obligatoria la instalación de una fosa séptica de acuerdo con la Norma Tecnológica de la Comisaría de Aguas correspondiente u Organismo que le sustituya.

II.4.5.- ORDENANZA Nº 14

**RESIDENCIAL RURAL DE BAJA DENSIDAD CON
SEGREGACION DE USOS**

1.- DEFINICION

Edificación residencial unifamiliar, aislada o pareada (adosada) con una máximo de dos plantas (planta baja más una en altura), edificada en áreas no consolidadas o cuyo uso practicamente único sea residencial.

2.- CONDICIONES DE EDIFICACION**Parcela mínima.-** 500 m²**Ocupación máxima.-** 20% de la parcela edificable**Edificación máxima.-** 0'4 m²/m² de la parcela edificable**Distancias y retranqueos.-** Las edificaciones y cerramientos no podrán situarse a distancias menores de las siguientes:

- En el caso de "camino", tales como se definen en la Norma II.5.2., a 3 m. del eje del mismo los cerramientos y a 6 m. del eje del mismo los edificios.
- En el caso de "calles", tales como se definen en la Norma II.5.2., a partir del borde exterior de la acera los cerramientos y a 6 m. del eje de la calle los edificios.

- En el caso de "carreteras", (Sistemas generales de comunicaciones) se estará a lo que se indica en la Norma II.5.1.

- Respecto de otros edificios la distancia mínima será de 5 m. desde las alineaciones de fachada.

- Respecto del colindante la distancia mínima será de 3 m.

La edificación podrá adosarse a uno de los linderos de la parcela cuando concurren alguna de las siguientes circunstancias:

- a) Que se trate de edificaciones adosadas de proyecto unitario.
- b) que la parcela se encuentre enclavada en una estructura parcelaria en la que una de las colindantes sea ya medianera; respetando la separación a los restantes linderos.
- c) Que aún no estando edificada ninguna de las fincas, exista acuerdo entre los propietarios de las mismas para adosarse a una de las medianeras, y la oportuna inscripción en el Registro de la Propiedad de dicho compromiso.

Fondo edificable máximo.- No se fija para la planta baja, debiendo respetarse el parámetro de ocupación y con una altura máxima sobre el nivel del terreno de 3'20 m. Para la siguiente planta en altura, se fija en 12 m. desde la línea de fachada.

Altura máxima.- 7 m. sobre el nivel del terreno, equivalente a 2 plantas.

Altura de pisos.- 2'50 m. como mínimo.

Cubiertas.- Se admite una pendiente máxima de 35º

Frente mínimo de la parcela.- 6 m.

Frente máximo de edificación.- 25 m.

Cerramientos (tapias).- 1 m. de altura, pudiendo rebasarse con elementos diáfanos, hasta un máximo de 2'50 m. en la línea de fachada, resto 2'50 m.

3.- CONDICIONES DE USO**Usos permitidos.-** Vivienda unifamiliar aislada o pareada**Usos tolerados.-** Los siguientes:

- Hostelería
- Comercial (en planta baja de viviendas)
- Cultural
- Sanitario (consultorios y dispensarios)
- Espectáculos

Usos prohibidos.- Los restantes

Aparcamiento.- Cada vivienda dispondrá como mínimo de una plaza de garaje fuera de la vía pública.

4.- CONDICIONES ESTETICAS

Prohibición de planta baja abierta (sobre pilares exentos).

Se protegerá el carácter de la edificación, debiendo emplearse materiales, coloraciones y formar arquitectónicas coherentes con las denominantes en el núcleo de población.

5.- OTRAS CONDICIONES

Si fuera imposible la conexión de la vivienda con la red de alcantarillado, por no existir ésta, es obligatoria

la instalación de una fosa séptica de acuerdo con la Norma Tecnológica de la Comisaría de Aguas correspondiente u Organismo que le sustituya.

II.4.6. ORDENANZA Nº 15

RESIDENCIAL RURAL DE BAJA DENSIDAD EN AREAS DE INTERES

1.- DEFINICION

Edificación residencial o asimilada unifamiliar, aislada con un máximo de dos plantas (planta baja más una en altura) y dotada de condiciones edificatorias que minimicen el impacto sobre el medio natural.

2.- CONDICIONES DE EDIFICACION

Parcela mínima.- 1.500 m²

Ocupación máxima.- 10% de la parcela edificable.

Edificabilidad máxima.- 0'2 m²/m² de la parcela edificable.

Distancias y retranqueos.- Las edificaciones y cerramientos no podrán situarse a distancias menores de las siguientes:

- En el caso de "caminos", tales como se definen en la Norma II.5.2., a 3 m. del eje del mismo los cerramientos y a 8 m. del eje del mismo los edificios.

- En el caso de "calles", tales como se definen en la Norma II.5.2., a partir del borde exterior de la acera los cerramientos y a 8 m. del eje de la calle los edificios.

- En el caso de "carreteras", (Sistemas generales de comunicaciones) se estará a lo que se indica en la Norma II.5.1.

- Respecto al colintante 5 m.

- Respecto de otros edificios la distancia mínima será de 10 m. desde las alineaciones de fachada.

Altura máxima.- 7 m. sobre el nivel del terreno, equivalentes a 2 plantas.

Altura de pisos.- 2'50 m. como mínimo.

Cubiertas.- Se admite una pendiente máxima de 35º

Frente mínimo de la parcela.- 10 m.

Frente máximo de edificación.- 25 m.

Cerramientos (tapias).- 1 m. de altura, pudiendo rebasarse con elementos diáfanos, hasta un máximo de 2'50 m.

3.- CONDICIONES DE USO

Usos permitidos.- Vivienda unifamiliar aislada

Usos tolerados.- Los siguientes:

- Hostelero
- Comercial (en planta baja de viviendas)
- Sanitario (consultorios y dispensarios)
- Espectáculos

Usos prohibidos.- Los restantes

Aparcamiento.- Cada vivienda dispondrá como mínimo de una plaza de garaje fuera de la vía pública.

4.- CONDICIONES ESTETICAS

Prohibición de planta baja abierta (sobre pilares exentos)

Se protegerá el carácter de la edificación, debiendo emplearse materiales, coloraciones y formas arquitectónicas coherentes con las denominantes en el núcleo de población.

5.- OTRAS CONDICIONES

Si fuera imposible la conexión de la vivienda con la red de alcantarillado, por no existir ésta, es obligatoria la instalación de una fosa séptica de acuerdo con la Norma Tecnológica de la Comisaría de Aguas correspondiente u Organismo que le sustituya.

II.4.7.- ORDENANZA Nº 16

RESIDENCIAL RURAL DE MEDIA DENSIDAD

1.- DEFINICION

Edificación residencial o asimilada, unifamiliar o multifamiliar, aislada o agrupada, con un máximo de 3 plantas (planta baja más dos en altura).

2.- CONDICIONES DE EDIFICACION

Parcela mínima.- 300 m², pudiendo autorizar el Ayuntamiento parcelas menores previa justificación documental de que no se producen impactos negativos sobre el medio ambiente urbano, respetándose la tipología de la parcela mayoritaria en el núcleo de población correspondiente.

Ocupación máxima.- 60% de la parcela edificable.

Edificabilidad máxima.- 1'5 m²/m² de la parcela edificable.

Distancias y retranqueos.- Las edificaciones y cerramientos no podrán situarse a distancias menores de las siguientes:

- En el caso de "caminos", tales como se definen en la Norma II.5.2., a 3 m. del eje del mismo los cerramientos y a 6 m. del eje del mismo los edificios.

- En el caso de "calles", tales como se definen en la Norma II.5.2., a partir del borde exterior de la acera los cerramientos y a 6 m. del eje de la calle los edificios.

- En el caso de "carreteras" (Sistemas generales de comunicaciones) se estará a lo que se indica en la Norma II.5.1.

- Respecto al colindante 3 m.

- Respecto de otros edificios, la distancia mínima será de 6 m. desde las alineaciones de fachada.

La edificación podrá adosarse a uno de los linderos de la parcela cuando concurren alguna de las siguientes circunstancias:

- a) Que se trate de edificaciones adosadas de proyecto unitario
- b) Que la parcela se encuentre enclavada en una estructura parcelaria en la que las colindantes sean ya medianeras, respetando la separación a los restantes linderos.

c) Que aún no estando edificada ninguna de las fincas, exista acuerdo entre los propietarios de las mismas para adosarse a una de las medianeras, y la oportuna inscripción en el Registro de la Propiedad de dicho compromiso.

Altura máxima.- 10 m. sobre el nivel del terreno, equivalente a 3 plantas.

Altura libre de pisos.- 2'50 m. como mínimo. Las plantas bajas tendrán una altura mínima de 3 m. y máxima de 4 m.

Cubierta.- Se permite una pendiente máxima de 35º

Cerramientos (tapias).- 1 m. de altura, pudiendo rebasarse con elementos diáfanos, hasta un máximo de 2'50 m.

Fondo máximo en altura.- 12 m.

3.- CONDICIONES DE USO

Usos permitidos.- Vivienda multifamiliar o unifamiliar

- Hostelería
- Espectáculos
- Comercial (en planta baja de viviendas)
- Oficinas (compatible con viviendas)
- Salas de reunión
- Cultural
- Sanitario (consultorios y dispensarios)
- Deportivo (sin espectadores)
- Talleres del automóvil de menos de 25 C.V. de potencia instalada
- Talleres artesanos
- Almacenes y depósitos (compatibles con las viviendas)

Usos tolerados.-

- Agropecuario
- Pequeñas industrias y otros talleres de menos de 25 C.V. de potencia instalada

Usos prohibidos.- Los restantes

Aparcamiento.- Cada vivienda dispondrá como mínimo de una plaza de garaje fuera de la vía pública.

4.- CONDICIONES ESTÉTICAS

Prohibición de planta baja abierta (sobre pilares exentos)

Se protegerá el carácter de la edificación, debiendo emplearse materiales, coloraciones y formas arquitectónicas coherentes con las dominantes en el núcleo de población.

5.- OTRAS CONDICIONES

Si fuera imposible la conexión de la vivienda con la red de alcantarillado, por no existir ésta, es obligatoria la instalación de una fosa séptica de acuerdo con la Norma Tecnológica de la Comisaría de Aguas correspondiente u Organismo que le sustituya.

II.4.8.- ORDENANZA Nº 17

EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS NO EXCLUSIVOS

1.- DEFINICION

Edificación destinada a albergar servicios públicos o privados con compatibilidad para otros usos alternativos.

2.- CONDICIONES DE EDIFICACION

Parcela mínima.- 500 m²

Ocupación máxima.- 40% de la parcela edificable

Edificabilidad máxima.- 0'8 m²/m² de la parcela edificable

Alineaciones.- Las edificaciones y cerramientos no podrán situarse a distancias menores de las siguientes:

- En el caso de "camino", tales como se definen en la Norma II.5.2., a 3 m. del eje del mismo los cerramientos y a 8 m. del eje del mismo los edificios
- En el caso de "calles", tales como se definen en la Norma II.5.2., a partir del borde exterior de la acera los cerramientos y a 8 m. del eje de la calle los edificios.
- En el caso de "carreteras", (Sistemas generales de comunicaciones) se estará a lo que se indica en la Norma II.5.1.
- Respecto de otros edificios, la distancia mínima será de 6 m. desde las alineaciones de fachada.
- Respecto el colindante 3 m.

Altura máxima.- 7 m. sobre el nivel del terreno, equivalente a 2 plantas.

Altura de pisos.- 2'5 m. como mínimo.

Cubierta.- Se admite una pendiente máxima de 35º

Frente mínimo de la parcela.- 10 m.

Cerramientos (tapias).- 1 m. de altura, pudiendo rebasarse con elementos diáfanos, hasta un máximo de 2'50 m.

3.- CONDICIONES DE USO

Usos permitidos.- Los siguientes:

- Hostelería
- Comercial
- Oficinas
- Espectáculos
- Salas de reunión
- Religioso
- Cultural
- Deportivo
- Sanitario
- Transportes

Usos tolerados.- Los siguientes

- Vivienda unifamiliar aislada
- Agropecuario
- Talleres del automóvil de menos de 25 C.V. de potencia instalada.
- Pequeñas industrias y otros talleres de menos de 25 C.V. de potencia instalada.
- Talleres artesanos
- Almacenes y depósitos (compatibles con viviendas)

Usos prohibidos.- Los restantes

Aparcamiento.- Una plaza de garaje fuera de la vía pública por cada 100 m² construidos.

4.- CONDICIONES ESTÉTICAS

Prohibición de planta baja abierta (sobre pilares exentos).

Se protegerá el carácter de la edificación, debiendo emplearse materiales, coloraciones y formas arquitectónicas -- coherentes con las dominantes en el núcleo de población.

5.- OTRAS CONDICIONES

Si fuera imposible la conexión del edificio destinado a servicios con la red de alcantarillado, por no existir ésta, es obligatoria la instalación de una fosa séptica de acuerdo -- con la Norma Tecnológica de la Comisaría de Aguas correspondiente u Organismo que le sustituya.

II.4.9.- ORDENANZA Nº 18

EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS EXCLUSIVOS

1.- DEFINICION

Edificación destinada a albergar servicios públicos o privados con carácter de exclusividad.

2.- CONDICIONES DE EDIFICACION

Parcela mínima.- 500 m²

Ocupación máxima.- 50%, pudiendo autorizar el Ayuntamiento ocupaciones mayores previa justificación del interés social de la edificación que se proponga, referido a la parcela edificable.

Edificabilidad máxima.- 1'0 m²/m²

Alineaciones.- Las edificaciones y cerramientos no podrán situarse a distancias menores de las siguientes:

- En el caso de "caminos", tales como se definen en la Norma II.5.2., a 3 m. del eje del mismo los cerramientos y a 6 m. del eje del mismo los edificios.
- En el caso de "calles", tales como se definen en la Norma II.5.2., a partir del borde exterior de la acera los cerramientos y a 6 m. del eje de la calle los edificios.
- En el caso de "carreteras", (Sistemas generales de comunicaciones) se estará a lo que se indica en la Norma II.5.1.
- Respecto de otros edificios, la distancia mínima será de 6 m. desde las alineaciones de fachada.

Altura máxima.- 7 m. sobre el nivel del terreno, pudiendo rebasarse esta altura en casos especiales por necesidades técnicas específicas de la propia edificación.

Altura de pisos.- 2'50 m. como mínimo.

Cubiertas.- Se admite una pendiente máxima de 35º

Cerramientos (tapias).- 1 m. de altura, pudiendo rebasarse con elementos diáfanos, hasta un máximo de 2'50 m.

3.- CONDICIONES DE USO

Usos permitidos.- Los siguientes:

- Hostelería
- Comercial
- Oficinas
- Espectáculos

- Salas de reunión
- Religioso
- Cultural
- Deportivo
- Sanitario
- Transportes
- Almacenes y depósitos (en función del uso)

Usos prohibidos.- Los restantes

Aparcamiento.- Una plaza de garaje fuera de la vía pública por cada 100 m² construidos.

4.- CONDICIONES ESTETICAS

Prohibición de planta baja abierta (sobre pilares -- exentos).

Se protegerá el carácter de la edificación, debiendo emplearse materiales, coloraciones y formas arquitectónicas -- coherentes con las dominantes en el núcleo de población.

5.- OTRAS CONDICIONES

Si fuera imposible la conexión del edificio destinado a servicios con la red de alcantarillado, por no existir ésta, es obligatoria la instalación de una fosa séptica de acuerdo -- con la Norma Tecnológica de la Comisaría de Aguas correspondiente u Organismo que le sustituya.

II.4.10.- ORDENANZA Nº 19

INDUSTRIAL NO EXCLUSIVO

1.- DEFINICION

Edificación de uso industrial con compatibilidad para otros usos alternativos.

2.- CONDICIONES DE EDIFICACION

Parcela mínima.- 1.000 m²

Ocupación máxima.- 60% de la parcela edificable.

Edificabilidad máxima.- 0'7 m²/m²

Alineaciones.- Las edificaciones y cerramientos no podrán situarse a distancias menores de las siguientes:

- En el caso de "caminos", tales como se definen en la Norma II.5.2., a 3 m. del eje del mismo los cerramientos y a 8 m. del eje del mismo los edificios.
- En el caso de "calles", tales como se definen en la Norma II.5.2., a partir del borde exterior de la acera los cerramientos y a 8 m. del eje de la calle los edificios.
- En el caso de "carreteras", (Sistemas generales de comunicaciones) se estará a lo que se indica en la Norma II.5.1.
- Respecto de otros edificios, la distancia mínima será de 6 m. desde las alineaciones de fachada.
- Respecto del colindante 3 m.

Altura máxima.- 7 m. sobre el nivel del terreno, equivalente a 2 plantas. Esta altura podrá ser rebasada en casos especiales por necesidades técnicas específicas de la propia edificación (chimeneas, silos, depósitos, etc.)

Altura de pisos.- 2'5 m. como mínimo

Frente mínimo de parcela.- 20 m.

Cerramientos (tapias).- 1 m. de altura, pudiendo rebasarse con elementos diáfanos, hasta un máximo de 2'50 m.

3.- CONDICIONES DE USO

Usos permitidos.- Industrial

Usos tolerados.- Los siguientes:

- Vivienda unifamiliar aislada
- Agropecuario
- Comercial
- Oficinas
- Deportivo (sin espectadores)
- Transportes

Usos prohibidos.- Los restantes

Aparcamiento.- Una plaza de garaje fuera de la vía pública por cada 100 m² construidos.

4.- CONDICIONES ESTÉTICAS

Composición libre.

II.4.11.-ORDENANZA Nº 20

URBANIZACION LA MINA

1.- DEFINICION

Edificaciones de todo tipo situadas en el núcleo de población definido por el Plan Parcial y Proyecto de Urbanización "La Mina".

2.- CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACION, USO Y ESTÉTICAS

Salvo lo indicado en los siguientes puntos 3 y 4 de esta Ordenanza de Edificación, se mantienen para el caso de la Urbanización La Mina las condiciones de edificación, de uso y estéticas especificadas en el correspondiente Plan Parcial.

Será obligatoria en todo caso la creación de una Entidad de Conservación en la urbanización.

3.- CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION, DE USO Y ESTÉTICAS DE APLICACION A LA ZONA RESIDENCIAL

Manteniéndose en todo caso las condiciones de ocupación, edificabilidad y alineaciones previstas con carácter global en el correspondiente Plan Parcial, se admiten las siguientes modificaciones:

Las edificaciones serán unifamiliares adosadas dos a dos. El adosamiento podrá hacerse tanto por el tabique medianero de vivienda, como por el garaje, obligándose en ambos casos a conservar alturas, vuelos y retranqueos iguales en ambas viviendas. También podrán ser aisladas siempre y cuando guarden las condiciones establecidas.

Asimismo, el Excelentísimo Ayuntamiento podrá autorizar la construcción de viviendas en hilera o en edificio único con una altura de alero máxima de 7 metros, previa agrupación de las parcelas correspondientes y manteniéndose en cualquier caso las restantes condiciones, con una longitud máxima de edificación de 30 m.

Superficie edificada en planta, máximo del 20% de la parcela neta en el edificio principal que constará como máximo de dos plantas y media más de entrecubierta.

Además podrá edificarse un 5% más de superficie en edificios de una sola planta y con carácter de auxiliares, que no cubirán a efectos de volumen y se destinarán exclusivamente a servicios tales como garaje, invernadero, almacén, etc.

La pendiente máxima de cubierta no podrá sobrepasar 45°, no computando el volumen bajo cubierta.

4.- CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION, DE USO Y ESTÉTICAS DE APLICACION A LA ZONA COMERCIAL

Manteniéndose en todo caso las condiciones de ocupación, edificabilidad y alineaciones previstas con carácter global en el correspondiente Plan Parcial, se admiten las siguientes modificaciones:

El volumen edificable se obtendrá multiplicando la superficie de la parcela por 2'5 m³/m². No se contabilizará el volumen obtenido por excavación bajo rasante siempre que se dedique a servicios o usos comerciales y no invadan las superficies de afección o servidumbre de los viales que rodean el solar. Para ser considerado sótano no computable, la edificación no podrá sobresalir más de 0'90 m. en ningún punto del terreno.

II.5.- NORMAS ESPECIFICAS PARA LA RED VIARIA URBANA

II.5.1.- NORMAS DE CAUCION DE LOS SISTEMAS GENERALES

Con objeto de garantizar el correcto funcionamiento de los sistemas generales de comunicaciones en suelo urbano, se observarán las siguientes normas:

1º. Se definen unas "bandas de protección" de los sistemas generales de comunicaciones con las siguientes dimensiones:

- Carreteras de la Red de Interés General del Estado (N-611 y N-623) : 15 m. a cada lado de la carretera contados desde el eje de la calzada.

- Carretera S-450 de la Red Regional: 13 m. a cada lado de la carretera contados desde el eje de la calzada.

- Restantes carreteras de la Red Regional (S-492, S-495, S-470, S-444, S-463, SV-4641, SV-4642, SV-4501 y SV-4410) : 12 metros a cada lado de la carretera, contados desde el eje de la calzada.

Estas "bandas de protección" se han grafiado en los planos normativos correspondientes, sin perjuicio de lo que se indica en el punto 3º de esta Norma.

2º. Como norma general, la edificación en el interior de las "Bandas de protección" de los sistemas generales de comunicaciones queda limitada a las obras de consolidación, aumento de

volumen (si las ordenanzas específicas lo permiten), modernización, higiene, ornato y conservación de los inmuebles existentes en el momento de aprobarse estas Normas.

3º- No obstante, en el caso de existir una alineación consolidada, se permitirá edificar siguiendo la misma, con respecto a lo establecido en las correspondientes ordenanzas específicas de zona. Existe alineación consolidada cuando a ambos lados de la parcela que se quiere edificar, existe ya edificación en una longitud superior a la que se quiere edificar. Las principales alineaciones consolidadas existentes dentro de las "bandas de protección" de los sistemas generales, han sido grafadas en los correspondientes planos normativos.

4º. La existencia de una "banda de protección" de los sistemas generales no presupone el dominio público del ancho total de dicha banda. Las correspondientes zonas de dominio público existentes dentro de las citadas "bandas de protección" se han indicado mediante esquemas de sección en los correspondientes planos normativos.

II.5.2.- CALLES Y CAMINOS

A efectos del presente Plan General se entiende por "calles" las vías urbanas señaladas por medio de alineaciones en los planos de ordenación. Las calles se clasifican en dos tipos:

- Calles de primer orden
- Calles de segundo orden

Por calles de primer orden se entienden las así definidas en los planos de ordenación, debiendo constar su sección transversal de 9 m. de calzada, bordillos y dos aceras peatonales de 1'5 m. de ancho.

Por calles de segundo orden se entienden las no definidas como de primero en los planos de ordenación, debiendo constar su sección transversal de 6 m. de calzada, bordillos y dos aceras peatonales de 1'5 m. de ancho.

Asimismo, a efectos también del presente Plan General, se entiende por "caminos" en suelo urbano las vías urbanas señaladas explícitamente en los planos de ordenación y que no son calles ni de primer ni de segundo orden. Carecen, por lo tanto, de alineaciones específicas, pero se han señalado los bordes físicos de los mismos en los citados planos de ordenación.

Los caminos una vez urbanizados deberán contar con una sección transversal pavimentada de al menos 6 metros.

II.5.3.- CESIONES Y OCUPACIONES

Todo el suelo comprendido entre alineaciones de carreteras y calles en el Suelo Urbano será objeto de cesión obligatoria.

Asimismo, además de la prohibición de ocupación del mencionado suelo, se establece la prohibición de ocupación del

subsuelo, tanto en la zona de cesión obligatoria como en la zona de retranqueos obligatorios de la alineación de la vía pública.

II.6.- CERRAMIENTOS EN SUELO URBANO

1º. De acuerdo con lo especificado en las correspondientes Ordenanzas de Edificación en Suelo Urbano, el cerramiento de parcelas no podrá exceder de 1'00 m. de altura en la línea de fachada (Ordenanzas números 3, 4, 10, 11, 13, 14, 15, 16, 17, 18 y 19) ni de 0'50 m. en algunos casos (Ordenanzas números 2, 5, 6, 9 y 12). No procede la existencia de cerramientos en el caso de las Ordenanzas números 1, 7 y 8 y, finalmente, la regulación de dichos cerramientos obedece a una normativa peculiar en el caso de la Ordenanza nº 20.

2º. No obstante, se admite la ampliación del cerramiento opaco hasta 2'50 m. de altura en las cercas entre parcelas a partir de los 3 metros de distancia de la línea de fachada de calle.

3º. La altura máxima de cerca, incluyendo cerramientos diáfanos, no podrá exceder de 2'50 m. en el frente de fachada y en los primeros metros de colindancia, medida en el centro de cada banqueo.

4º. La coronación del basamento será horizontal, formando banqueos. Cada banqueo tendrá en su centro una altura máxima de 1'00 m. y la diferencia entre la altura del banqueo en su centro y cualquiera de sus extremos nunca excederá de 0'20 m.

5º. Las alturas se miden sobre la vertical y se cuentan desde el nivel exterior de la cerca.

6º. En calles o caminos muy pendientes en que esta norma obliga a banqueos muy cortos, el banqueo tendrá una longitud máxima de 6 m. con una altura máxima en el centro de 1'00 m. y la que resulte en sus extremos.

II.7.- EDIFICACION URBANA FUERA DE ORDENANZA

En el Suelo Urbano definido en el presente Plan General, los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación del planeamiento y que resultasen disconformes con el mismo, serán calificados como fuera de ordenanza.

Esta calificación no implica en principio ninguna acción sobre ellos, salvo las que el Ayuntamiento en uso de las facultades reconocidas por la vigente Ley del Suelo, decidiese acometer.

Los edificios e instalaciones calificados como fuera de ordenanza quedan consolidados, permitiéndose en ellos obras de mantenimiento o mejora, así como modificación de uso, siempre que no impliquen aumento de volumen edificable o de su valor de expropiación.

En todo caso serán de aplicación las limitaciones establecidas en las correspondientes Ordenanzas específicas

de Edificación en Suelo Urbano (Norma II.3 y II.4) y la normativa de expropiación, incluso excepciones, prevista en la vigente Ley del Suelo.

En el caso de zonas o parcelas ocupadas en la actualidad por usos industriales, en las que el Plan plantea el uso residencial, se entenderá éste como uso alternativo. Así pues:

- No quedan fuera de ordenación los usos o edificios actuales.
- El cambio de uso al reconocido no comporta la modificación del Plan.

II.8.- UNIDADES DE ACTUACION

II.8.1.- DEFINICION

Definición a efectos del presente Plan General como "Unidad de Actuación" cada una de las zonas señaladas como tales en los planos de ordenación dentro del Suelo Urbano.

En consecuencia, una Unidad de Actuación es una supermanzana limitada a lo largo de todo su perímetro por carreteras, calles, caminos, vías férreas, el límite del Suelo Urbano o los límites expresamente señalados en los planos de ordenación.

A efectos de financiación de la urbanización de viales, se asigna la mitad de la sección transversal de las calles y caminos a cada una de las dos Unidades de Actuación que tienen dicha calle o camino como límite, cuando éste fuera el caso.

Las delimitaciones que figuran en los planos son simplemente orientativas y para la ejecución de las mismas se deberá aprobar la delimitación definitiva conforme al procedimiento previsto en el artículo 118 de la Ley del Suelo y 38 del Reglamento de Gestión Urbanística; determinándose en el expediente el sistema de actuación.

II.8.2.- ESTUDIOS DE DETALLE

La edificación en las Unidades de Actuación se realizará, salvo que se den las circunstancias expresadas en las Normas II.3.2.b y II.4.2.b mediante la redacción y aprobación de Estudios de Detalle.

Dichos Estudios de Detalle se ajustarán a los siguientes condicionantes básicos:

- Deberán incorporar un análisis exhaustivo de la urbanización completa, cuando no estuviera ya realizada, de los viales perimetrales de la Unidad de Actuación, en las condiciones de financiación que se exponen en la Norma II.8.3.
- Respeto absoluto a las Ordenanzas Específicas de Edificación establecidas en el presente Plan en la Unidad de Actuación.

Para los demás condicionantes se estará a lo establecido en la Ley del Suelo y sus correspondientes Reglamentos.

II.8.3.- FINANCIACION DE LA URBANIZACION

Los promotores de las Unidades de Actuación correrán a su cargo con todos los costes de Urbanización del interior

de la Unidad, incluso partición en manzanas, debiendo ceder gratuitamente todos los viales resultantes al Ayuntamiento.

La urbanización (pavimentación) de las calles y/o caminos perimetrales de la Unidad de Actuación se guiará por los siguientes criterios de financiación:

- Calles y/o caminos entre Unidades de Actuación.- 50% del coste a cargo de la Unidad de Actuación que inicia el proceso; 45% con cargo a los propietarios de la Unidad de Actuación colindante (por medio de contribuciones especiales) y el 5% restante con cargo al Ayuntamiento. Se observa que esta fórmula equivale a asignar a la Unidad de Actuación promotora la mitad del vial, sufragándose el 90% de la otra mitad no promovida por particulares por el sistema de Contribuciones Especiales.
- Calles y/o caminos situados en el límite del Suelo Urbano (caminos de borde).-50% del coste a cargo de la Unidad de Actuación que inicia el proceso y el otro 50% son cargo al Ayuntamiento.

II.8.4.- ENTIDADES DE CONSERVACION

De acuerdo con lo establecido en el artículo 24 del Reglamento de Gestión Urbanística, será obligatoria la constitución de Entidades de Conservación cuando se urbanice una Unidad de Actuación.

II.9.- NORMAS DE PROTECCION DE CAUCES

Cuando existan cauces fluviales en el Suelo Urbano y no se contemple su protección específica en base a la Ordenanza nº 1, se dispondrá una banda de al menos 3 m. de ancho a partir del borde o bordes del cauce en la que no será permitida ningún tipo de edificación. Cuando el cauce sea exterior al Suelo Urbano, se impedirá asimismo la edificación en la intersección de una banda definida de análoga manera y el Suelo Urbano.

Queda prohibida la realización de vertidos directos de efluentes a los cauces.

III.- NORMAS PARA SUELO URBANIZABLE

III.1.- CRITERIOS DE PLANEAMIENTO

III.1.1.- DEFINICION DEL SUELO URBANIZABLE

El Suelo Urbanizable es el integrado por las áreas aptas para ser urbanizadas en función de sus características y de los condicionantes del desarrollo urbano, estando explícitamente clasificado como tal en los Planos Normativos a escala 1:5.000 (Serie B general, planos B-1 a B-20 y serie D de detalle, planos D-1 a D-4).

III.1.2.- CATEGORIAS DEL SUELO URBANIZABLE

El suelo urbanizable se divide en dos categorías:

- Suelo Urbanizable Programado, correspondiente al que se ha de urbanizar según el programa de este Plan General.

- Suelo Urbanizable No Programado, integrado por el suelo que, en su caso, pueda ser urbanizado mediante la aprobación de Programas de Actuación Urbanística.

En el presente Plan General se ha clasificado como Suelo Urbanizable Programado un total de 2 sectores y como Suelo Urbanizable No Programado otros 9 sectores más.

Los 2 sectores de Suelo Urbanizable Programado tienen carácter residencial, apareciendo explícitamente delimitados y numerados del 1 al 2 en los planos normativos a escala 1:5.000 (serie B, general, y serie D, de detalle).

De los 8 sectores de Suelo Urbanizable No Programado, seis tienen el carácter residencial (sectores numerados 1, 2, 3, 5, 7 y 8) y dos tienen el carácter industrial (sectores numerados con el 4 y el 6), todos ellos aparecen explícitamente delimitados, con la numeración indicada, en los planos normativos a escala 1:5.000 (serie B, general).

III.2.- NORMAS ESPECIFICAS PARA EL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

III.2.1.- ESTRUCTURA DEL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

III.2.1.1.- Unicidad de los sectores

Los 2 sectores de que consta el Suelo Urbanizable Programado definido en el presente Plan General pueden ser urbanizados independientemente uno de otro, pero no podrán ser fraccionados en polígonos u otra unidad inferior al sector a efectos de su urbanización.

III.2.1.2.- Subtipos de suelo

Los subtipos de suelo que componen el Suelo Urbanizable Programado son los siguientes:

- Suelo de Sistemas Generales, con una incidencia homogénea del 20% de la superficie de cada sector.
- Suelo apto para edificar, también con las características homogéneas en cuanto a su aprovechamiento para todos los sectores.

El suelo de Sistemas Generales puede ser, a su vez, de las siguientes clases:

- . Viales de primer orden, con una afeción de suelo de 14 m. de anchura.
- . Viales de segundo orden, con una afeción de suelo de 10 m. de anchura.
- . Bandas de protección de viales preexistentes, con una afeción de suelo de 10 m. ó 15 m. de anchura, según los casos.
- . Bandas de protección de riberas, con una afeción de suelo de 25 m. de anchura.
- . Bandas perimetrales de protección al entorno, con una afeción de suelo de 10 m. de anchura.
- . Zonas verdes y recreativas de interés general.
- . Suelo para equipamientos y servicios de interés general.
- . Areas complementarias al servicio de los viales.

El suelo apto para edificar es básicamente de carácter residencial (uso vivienda), si bien hasta un 20% como máximo de su aprovechamiento podrá dedicarse a otros usos que se especifican en la Norma III.2.3.1. de este Plan General.

III.2.1.3.- Estructura particular de los sectores que integran el Suelo Urbanizable Programado

Cada uno de los 2 sectores de Suelo Urbanizable Programado que han sido delimitados consta de la siguiente estructura particular:

Sector número 1 (Zona de la Mina)

Su superficie es de 12'3 Hectáreas, admitiéndose una corrección de límites sobre lo delimitado de $\pm 10\%$ para ajustar el sector a los contornos de las fincas que lo integran.

El Suelo de Sistemas Generales comprende 24.600 m², con las variaciones implícitas que introduce el párrafo anterior, siendo la restante superficie suelo apto para edificar.

En el plano normativo D-3 se indican gráficamente los subtipos de suelo de Sistemas Generales, cuya estructura indicativa es la siguiente:

- . 300 m. de viales de segundo orden (3.000 m²)
- . 267 m. de bandas de protección de viales preexistentes (4.000 m²)
- . 448 m. de bandas de protección de riberas (11.200 m²)

Sector número 2 (Zona de Velo)

Su superficie es de 4'7 Hectáreas, admitiéndose una corrección de límites sobre lo delimitado de $\pm 5\%$ para ajustar el sector a los contornos de las fincas que lo integran.

El suelo de Sistemas Generales comprende 9.400 m² con las variaciones implícitas que introduce el párrafo anterior, siendo la restante superficie suelo apto para edificar.

En el plano normativo D-3 se indican gráficamente los subtipos de suelo de Sistemas Generales, cuya estructura indicativa es la siguiente:

- . 420 m. de bandas de protección de viales preexistentes (4.200 m²)
- . 400 m. de bandas perimetrales de protección al entorno (4.000 m²)
- . Suelo para equipamientos y servicios de interés general (1.200 m²)

III.2.2.- ACTUACIONES PERMITIDAS SOBRE EL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

III.2.2.1.- Urbanización y nuevas construcciones

1º. El Suelo Urbanizable Programado estará sujeto a la limitación básica de no poder ser urbanizado hasta que se aprueben

para cada sector del mismo, los correspondientes Planes Parciales.

20. En tanto no se aprueben los Planes Parciales, no se podrán ejecutar en los terrenos clasificados como Suelo Urbanizable Programado ningún tipo de obras o instalaciones, excepto las siguientes:

a) Las correspondientes a la ejecución de los Planes Especiales que puedan redactarse en relación a la infraestructura del territorio objeto del planeamiento o a los elementos determinantes del desarrollo urbano previstos en los artículos 8.2., párrafo d) y 12.1., párrafo b) de la Ley del Suelo.

b) Las de carácter provisional previstas en el artículo 58.2. de la Ley del Suelo.

30. Asimismo, y en tanto no se urbanicen los terrenos clasificados como Suelo Urbanizable Programado, sólo podrán destinarse los mismos a aprovechamientos agropecuarios del tipo que tradicionalmente se desarrolla en la zona.

III.2.2.2.- Edificaciones existentes

En los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación del planeamiento y ubicados en Suelo Urbanizable Programado podrán realizarse las pequeñas reparaciones que exigiera la higiene, ornato y conservación del inmueble, pero no obras de consolidación, aumento de volumen o modernización.

III.2.3.- APROVECHAMIENTO DEL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

III.2.3.1.- Usos permitidos e intensidades

Dentro de cada sector de Suelo Urbanizable Programado se podrá utilizar toda clase de tipologías constructivas, teniendo en cuenta la edificabilidad global de cada sector, las condiciones de uso y de intensidad y las siguientes condiciones de altura:

- Al menos el 80% de la edificabilidad global se consumirá en edificaciones de 7 m. de altura máxima desde el nivel del terreno a la cota inferior del último forjado, equivalentes a 2 plantas.

- Como máximo, el 20% de la edificabilidad global podrá consumirse en edificaciones de 10 m. de altura máxima desde el nivel del terreno a la cota inferior del último forjado, equivalentes a 3 plantas.

- En todo caso, la edificación deberá adaptarse al terreno, no ocupando las zonas altas en detrimento de las bajas y sin que la coronación de cualquier edificio de 3 plantas sobrepase la cota de coronación de cualquier edificio de 2 plantas.

De acuerdo con lo expuesto en la Norma III.2.1.2. el uso básico del suelo apto para edificar de todos los sectores del Suelo Urbanizable Programado es el uso residencial (vivienda) en todas sus tipologías compatibles con los condicionantes antes expuestos.

Hasta un 20% de la edificabilidad global de cada sector podrá destinarse, no obstante, a los siguientes usos:

- . Hostelería
- . Comercial
- . Oficinas
- . Espectáculos
- . Salas de reunión
- . Religioso
- . Cultural
- . Deportivo
- . Sanitario (Consultorios y dispensarios únicamente)
- . Talleres artesanos

Por la definición de estos usos se estará a lo que se indica en la Norma II.2.3. del presente Plan General.

La edificabilidad máxima permitida es homogénea para todo suelo apto para edificar de los 5 sectores del Suelo Urbanizable Programado, fijándose en 0'5 m²/m².

La densidad máxima de edificación se fija, también con carácter homogéneo para el suelo apto para edificar de los 5 sectores del Suelo Urbanizable Programado, en 12 viviendas/Ha.

A continuación se incluye un cuadro-resumen de intensidades de uso.

SECTOR	SUPERFICIE TOTAL (Ha)	SUELO DE SISTEMAS GENERALES (Ha)	SUELO APTO PARA EDIFICAR			
			SUPERFICIE (Ha)	EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m ² /m ²)	INTENSIDAD MÁXIMA	
					VED DE VIVIENDAS (Viviendas/Ha)	OTROS USOS (% de la edificabilidad)
1	12'3	2'46	9'84	0'5	12	20
2	4'7	0'44	3'76	0'5	12	20

III.2.3.2.- Aprovechamiento medio

Dado que en todos los sectores del Suelo Urbanizable Programado los usos y aprovechamientos son iguales, el coeficiente de homogeneización es la unidad y el remanente de aprovechamiento es cero.

Se incluye seguidamente, no obstante, un cuadro resumen de aprovechamientos y el detalle, sector a sector, de sus aprovechamientos reconocidos en términos absolutos.

ZONAS HOMOGENEAS	SUPERFICIE UTIL (Ha)	EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m ² /m ²)	M ² EDIFICABLES	APROVECHAMIENTO MEDIO
SECTOR 1	9'84	0'5	49.200	0'5
SECTOR 2	3'76	0'5	18.800	0'5
SISTEMAS GENERALES	3'40	0'0	--	0'0
SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO	17'00	0'4	68.000	0'4

SECTOR	SUPERFICIE TOTAL (m ²)	APROVECHAMIENTO MEDIO	M ² EDIFICABLES	10% DE CESION AL AYUNTAMIENTO	RESTO PARA PROPIETARIOS	REMANENTE DE APROVECHAMIENTO
3	123.000	0'4	49.200	4.920	44.280	0
4	47.000	0'4	18.800	1.880	16.920	0

III.2.4.- NORMAS DE URBANIZACION DEL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

III.2.4.1.- Contenido de los Planes Parciales

Los Planes Parciales tendrán por objeto desarrollar el presente Plan General en los sectores de Suelo Urbanizable Programado.

Se ajustarán a lo dispuesto en la sección 4a del Capítulo II del Título I del Texto Refundido de la Ley del Suelo, según se indica en la Norma V.3.1. del presente Plan General.

Su contenido será el que determina el Texto Refundido de la Ley del Suelo, cumpliendo como mínimo las reservas y dotaciones que establece el artículo 13 de dicho texto y las demás condiciones establecidas en las presentes normas.

III.2.4.2.- Normas para la Red Viaria

En el Suelo Urbanizable Programado el sistema viario se proyectará de acuerdo a las necesidades de circulación y ajustándose a las siguientes características:

- a) Los tramos de carreteras de las redes Estatal y Regional que tengan puntos de contacto con el Suelo Urbanizable Programado deberán tener un tratamiento acorde con lo que determinan la Ley de Reglamento de Carreteras actualmente vigentes.
- b) El establecimiento de accesos desde la red viaria interior a las carreteras de las redes Estatal y Regional se hará desde los puntos indicados en los correspondientes Planos Normativos (serie D a escala 1:5.000, planos D-1 a D-4) y respetando lo que sobre el particular establece el vigente Reglamento de Carreteras.
- c) Los viales a ubicar en Suelo Urbanizable Programado que constituyan parte de los Sistemas Generales de comunicaciones, se ajustarán a las reservas de suelo de dominio público establecidas en los correspondientes Planos Normativos (serie D a escala 1:5.000, planos D-1 a D-4), si bien se podrá modificar su traza

do con la necesaria justificación. Los viales afectos a los Sistemas Generales de comunicaciones pueden ser de dos tipos, según se indicó en la Norma III.2.1.2.:

. Viales de primer orden, con una afección de suelo de dominio público de 14 m. de anchura.

. Viales de segundo orden, con una afección de suelo de dominio público de 10 m. de anchura.

d) Los viales de primer orden (Sistemas Generales de comunicaciones) tendrán las siguientes características:

- . Calzada con 2 bandas de circulación y 7 m. de anchura.
- . 2 bandas laterales de aparcamiento de 2 m. de anchura.
- . 2 aceras pavimentadas, de 1'50 m. de anchura.
- . La distancia mínima de las edificaciones al eje de la calzada será de 12 m., si bien solo son de dominio público los 7 m. más próximos a dicho eje.
- . El radio mínimo del trazado será de 24 metros.

e) Los viales de segundo orden (Sistemas Generales de comunicaciones) tendrán por su parte las siguientes características:

- . Calzada con 2 bandas de circulación y 6 m. de anchura.
- . 2 bandas laterales de aparcamiento de 2 m. de anchura, o bien 2 aceras pavimentadas de 1'50 m. de anchura, incrementándose el ancho de la calzada en otro metro adicional.
- . Cunetas en los bordes.
- . La distancia mínima de las edificaciones al eje de la calzada será de 10 m., si bien solo son de dominio público los 5 m. más próximos a dicho eje.
- . El radio mínimo del trazado será de 18 metros.

f) Queda prohibido dar acceso directamente desde las parcelas a los viales integrados en los Sistemas Generales de Comunicaciones. La separación mínima entre las conexiones de la red viaria interior con los Sistemas Generales aquí mencionados será de 5 metros, cuando acometan sobre el mismo lateral, y de 50 metros cuando lo hagan en forma alternada a ambos lados de la vía pública en los Sistemas Generales de comunicaciones.

g) Los viales interiores a ubicar en el Suelo Urbanizable Programado y no integrados en los Sistemas Generales de Comunicaciones cumplirán las siguientes condiciones:

- . Las sendas o aceras para peatones tendrán una anchura mínima de 1'50 metros y una pendiente máxima del 12%.
- . Las calles exclusivas para peatones tendrán una anchura mínima de 4 metros, y una pendiente máxima del 12%.
- . Las vías de circulación para vehículos contarán con 2 bandas de circulación y una anchura mínima de 7 metros, una pendiente máxima del 15% y un radio mínimo de trazado de 18 metros.
- . Si se disponen aparcamientos laterales en las calzadas el ancho mínimo de esta franja será de 2'10 metros para los aparcamientos en línea y de 5'40 metros para los aparcamientos en superficie.
- . Cuando en las vías de circulación para peatones, por su anchura o por la pendiente del trazado que la permitida, hayan de utilizarse tramos con peldaños, éstos no tendrán una altura superior a

cm. ni huella menor de 35 cm. los tramos de escalera no podrán tener más de 10 peldaños.

. Se proyectarán obligatoriamente rampas y lugares de cruce para minusválidos.

III.2.4.3.- Normas para el abastecimiento de aguas

- La dotación mínima de agua potable no será nunca inferior a 150 litros por habitante y día, debiendo justificarse el número de habitantes en función de volúmenes edificables previstos y tipos de construcción proyectada.

- Se entiende por agua aquella que cumpla las condiciones de potabilidad previstas por el Organismo competente, que son aquellas que cumplen las características previstas en el Código Alimentario.

- Para riego y otros usos se dotará la cantidad de agua que justifique las características de la ordenación.

- Será preciso demostrar documentalmente la disponibilidad del caudal suficiente, bien sea procedente de una red municipal o particular existente, manantial, pozo, etc.

- La capacidad de los depósitos debe calcularse para el consumo total de un día punta.

- La presión mínima será la establecida por la N.T.E. (I.F.A.)

III.2.4.4.- Normas para el saneamiento

- Se tendrá en cuenta la correspondiente Norma Tecnológica de la Edificación (I.S.A.)

- El caudal a tener en cuenta para el cálculo del saneamiento será el mismo que el calculado para la dotación de agua, con excepción de la prevista para el riego.

- Todas las conducciones serán subterráneas (seguirán el trazado de la red viaria y de los espacios libres de uso público), y no se situarán bajo las calzadas, sino bajo aceras y jardines. Para verter al subsuelo previa depuración, será necesario demostrar documentalmente las condiciones de permeabilidad, mediante informe técnico.

- La evacuación de aguas residuales se establecerá normalmente mediante una red de alcantarillado, adecuada a la zona que ha de servir.

- Cuando el afluente no vierta directamente al colector municipal, sino a alguna vaguada, arroyo o cauce público, deberá preverse el correspondiente sistema de depuración y será necesario acompañar la oportuna autorización del organismo público competente con el expediente aprobado y el proyecto ajustado a las condiciones de vertido que imponga el mismo.

- Jamás el afluente de la estación depuradora podrá ser empleado para el riego, por sus posibles repercusiones en la salud pública.

- No se permitirá el vertido de aguas a cauces normalmente secos, ni aún con previa depuración, debiendo arbitrarse

en cada caso las soluciones técnicas más idóneas a fin de impedir el estancamiento de las aguas y su putrefacción.

- La distancia a la estación depuradora se ceñirá a lo dispuesto en la vigente legislación que contempla estos casos.

- En caso de que por la naturaleza o pendiente del terreno, y por el carácter extensivo de las edificaciones, se propusiera la solución de fosa séptica unifamiliar o plurifamiliar, para la depuración de las aguas residuales, deberá efectuarse la captación de agua para usos domésticos en una zona que no pueda resultar contaminada por los afluyentes de las fosas sépticas o los pozos absorbentes correspondientes, efectuando sus distribuciones a las viviendas mediante red general. Las normas para su construcción estarán a lo dispuesto en la legislación vigente y en la N.T.E. (I.S.D.).

III.2.4.5.- Normas sobre energía eléctrica y alumbrado público

El cálculo de las redes de baja tensión se realizará de acuerdo con lo dispuesto en los Reglamentos Electrotécnicos vigentes previendo en los edificios, en todo caso, las cargas mínimas fijadas en la Instrucción MI BT 0 10 y el grado de electrificación deseado para las viviendas. En todo caso, la dotación mínima de energía eléctrica para uso doméstico será de 0'6 Kw. por habitante.

Las redes de distribución de energía eléctrica en baja tensión serán, preferiblemente, subterráneas. Este tipo de tendido tendrá carácter obligatorio en zonas con edificaciones unidas y alturas de tres plantas o cuando la previsión de potencia a distribuir sea mayor de 2'5 MW/Km².

Los centros de transformación deberán localizarse sobre los terrenos de propiedad privada y su exterior armonizará con el carácter y edificación de la zona.

Respecto a las líneas de alta tensión en tendidos aéreos, deberán respetarse las servidumbres y no construir a menos de 5 metros del conductor.

El nivel de iluminación de las vías se fijará de acuerdo con la importancia de su tráfico. Los niveles técnicos de iluminación serán los siguientes:

Iluminancia.- Vías de tráfico rodado: 12 lux como mínimo
Aceras peatonales: 8 lux como mínimo
Zonas exclusivas para peatones: 5 lux como mínimo.

Uniformidad (relación iluminancia mínima/iluminancia media).-

Vías con tráfico rodado: 1/3
Aceras peatonales: 1/4
Zonas exclusivas para peatones: 1/6

III.3.- NORMAS ESPECÍFICAS PARA EL SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO

III.3.1.- ESTRUCTURA DEL SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO

Se han clasificado 8 sectores de Suelo Urbanizable No Programado, de los que seis tienen carácter residencial (sectores numerados 1, 2, 3, 5, 7 y 8 en los Planos Normativos de la serie B, a escala 1:5.000, planos B-1 a B-20) y dos tienen carácter industrial. (sectores numerados con el 4 y el 6 en los planos mencionados).

La ordenación y urbanización de terrenos clasificados como Suelo Urbanizable No Programado se efectuará mediante Programas de Actuación Urbanística para la realización de unidades urbanísticas integradas, debiéndose cumplir en todo caso los requisitos en las siguientes Normas de este capítulo.

Las determinaciones de este Plan General para los Programas de Actuación Urbanística son los siguientes:

- Magnitud de la actuación
- Cesiones de sistemas generales
- Aprovechamiento máximo
- Sistemas de ordenación
- Sistema de actuación
- Usos dominantes compatibles y prohibidos

Las bases del concurso para la formulación de los Programas de Actuación Urbanística deberán respetar las determinaciones establecidas en este artículo y los siguientes. No obstante, podrán excluir otros usos, disminuir el aprovechamiento urbanístico y redistribuir los espacios para sistemas siempre que se mantengan o aumenten las superficies destinadas a viales y zonas verdes y equipamientos comunitarios.

La formulación de Programas de Actuación Urbanística deberá realizarse sobre los siguientes ámbitos territoriales mínimos.

Polígonos 1, 2, 3, 5, 7, y 8 la superficie total del polígono.

Polígonos 4 y 6 la tercera parte de la superficie total del polígono, la actuación habrá de ser contigua y continua no permitiéndose la formulación de P.A.U., sobre terrenos discontinuos.

III.3.2.- ACTUACIONES PERMITIDAS SOBRE EL SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO

En tanto no se desarrollen los Programas de Actuación Urbanística, los terrenos clasificados como Urbanizables No Programados estarán sujetos a las siguientes limitaciones, además de las que resulten aplicables en virtud de otras leyes:

- Deberán respetarse las incompatibilidades de usos a que se hace referencia en el apartado III.3.3. de estas Normas Urbanísticas.
- No se podrán realizar otras construcciones que las siguientes:

- Las destinadas a explotaciones agropecuarias que guarden relación con la naturaleza de la finca, siempre que sean complementarias de otras edificaciones preexistentes.

- Edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural. Para su autorización deberá seguirse el procedimiento previsto en el artículo 43.3 de la Ley del Suelo, desarrollado en el artículo 44.2. del Reglamento de Gestión (aprobación previa por la Comisión Regional de Urbanismo, información pública, comunicación a los Ayuntamientos afectados y aprobación definitiva por la C.R.U.).

c) Las condiciones estéticas y de edificación de las anteriores construcciones serán las señaladas en la Norma IV.5.4. de este Plan General.

d) No se permitirá en ningún caso la construcción de edificios aislados destinados a vivienda familiar, incluso en lugares en los que no exista posibilidad de formación de núcleos de población.

e) En los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación del planeamiento y ubicados en Suelo Urbanizable No Programado, podrán realizarse obras de mantenimiento, consolidación y adecuación a las actividades agropecuarias propias del municipio.

También podrán realizarse obras de ampliación o incorporación de elementos auxiliares siempre que se cumplan las limitaciones expuestas en la Norma IV.5.4. de este Plan General.

III.3.3.- APROVECHAMIENTOS DEL SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO

III.3.3.1.- Limitaciones de usos a incorporar a los programas de actuación

Una vez desarrollados los correspondientes Programas de Actuación Urbanística, sobre el Suelo Urbanizable No Programado se permitirán, tolerará o prohibirán los usos que seguidamente se exponen:

SECTORES 1, 2, 3, 5, 7 y 8

Usos permitidos.- Los siguientes:

Vivienda (baja densidad)

Usos tolerados.- Los siguientes:

Hostelería

Salas de reunión

Comercial

Oficinas

Cultural

Espectáculos

Deportivo

Talleres artesanos

Sanitario (consultorios y dispensarios)

Religioso

Usos prohibidos.- Los restantes

SECTORES 4 y 6

Usos permitidos.- Los siguientes:

Industrial

Usos tolerados.- Los siguientes:

Vivienda (para guardería y vigilancia)

Oficinas (las propias de la actividad industrial)

Usos prohibidos.- Los restantes

Para la definición de todos estos usos se estará a lo indicado en la Norma II.2.3. del presente Plan General.

III.3.3.2.- Intensidades de uso

Una vez desarrollados los correspondientes Programas de Actuación Urbanística sobre el Suelo urbanizable No Programado, se permitirán las siguientes intensidades de uso:

SECTORES 1, 2, 3, 5, 7, y 8

Tendrán las mismas limitaciones que las indicadas en la Norma III.2.3.1. del presente Plan General, relativa al Suelo Urbanizable Programado.

El aprovechamiento se aplicará sobre la superficie bruta de cada sector.

SECTORES 4 y 6

Tendrán las mismas limitaciones que las indicadas en la Norma II.3.13. del presente Plan General, relativa al Suelo Urbano de carácter industrial.

El aprovechamiento se aplicará sobre la superficie bruta de cada sector.

III.3.4.- CARACTERISTICAS DE LA URBANIZACION DEL SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO

Las características de las dotaciones, servicios y equipamientos que deben ubicarse sobre el Suelo Urbanizable No Programado una vez desarrollados los correspondientes Programas de Actuación, serán las mismas que se indican en la Norma III.2.4 de este Plan General, referida al Suelo Urbanizable Programado, prescindiendo de las consideraciones específicas que atañen al suelo clasificado como tal en el presente Plan General.

III.3.5.- CESION DE SISTEMAS GENERALES

Al redactarse las bases del Programa de Actuación Urbanística se incluirá en cada uno de los sectores que componen el Suelo Urbanizable No Programado, suelo de Sistemas Generales con una incidencia homogénea del 20% de la superficie de cada sector de los diferentes tipos que se fijan en el apartado III.2.1.2

Se respetará el trazado del viario mínimo establecido en las fichas anexas.

La ejecución del viario del Sistema General deberá ser realizada con cargo a los particulares.

La zonificación de sistemas generales queda reflejada en planos y la de sistemas locales será diseñada por el planeamiento parcial, excepto en los casos en que se zonifica específicamente por el Plan General.

II.3.6.- REGULACION DE LA FORMACION DE NUCLEOS DE POBLACION

A efectos de lo dispuesto en la Norma III.3.2. de este Plan General, se entenderá que existe posibilidad de formación de núcleo de población en un lugar determinado del Suelo Urbanizable No Programado cuando en un radio de 100 metros medido en torno al emplazamiento proyectado para la edificación no podrá haber más de 6 edificaciones incluyendo la proyectada.

Cualquier tipo de edificación que pretenda erigirse en un punto del Suelo Urbanizable No Programado que presente dichas características queda expresamente prohibida.

IV. NORMAS PARA SUELO NO URBANIZABLEIV.1.- CRITERIOS DE PLANEAMIENTOIV.1.1.- DEFINICION DEL SUELO NO URBANIZABLE

El Suelo No urbanizable está constituido por la parte del ámbito territorial del presente Plan General no clasificado como Suelo Urbano o Suelo Urbanizable.

IV.1.2.- CATEGORIAS DE SUELO NO URBANIZABLE

A efectos de aplicación de la normativa del Plan General, se definen 4 categorías de Suelo No Urbanizable:

Categoría A: Suelo No Urbanizable especialmente protegido.

Categoría B: Suelo No Urbanizable de interés.

Categoría C: Suelo No Urbanizable genérico.

Categoría D: Suelo No urbanizable reservado para equipamientos.

Las categorías A, B y D se encuentran expresamente de limitadas en la documentación gráfica del Plan General, admitiéndose tacitamente que el resto del Suelo No Urbanizable pertenece a la Categoría C. En caso de duda acerca de la inclusión de un determinado elemento territorial en una u otra de las categorías, se estará al arbitraje de la Comisión Regional de Urbanismo.

IV.2.- NORMAS GENERALES DE ACTUACION SOBRE EL SUELO NO URBANIZABLEIV.2.1.- NORMAS GENERALES DE USO DEL SUELOIV.2.1.1.- Usos considerados

Se consideran 5 usos principales del suelo, que a su vez se desagregan en otros usos pormenorizados de acuerdo con el siguiente esquema:

- Conservación ecológica
- Vivienda agropecuaria
- Vivienda no agropecuaria
- Industria:
 - . Actividades extractivas
 - . Industria vinculada al medio rural
 - . Gran industria
- Servicios públicos o semipúblicos:
 - . Infraestructuras básicas y de transporte
 - . Vertederos

- . Cementerios
- . Comercio
- . Hostelería
- . Campamentos de turismo

IV.2.1.2.- Graduación de usos

El presente Plan puede graduar la procedencia de un uso determinado del suelo en un elemento territorial determinado del Suelo No Urbanizable. En este sentido, los usos posibles podrán graduarse como "usos permitidos", "usos tolerados" y "usos prohibidos", de acuerdo con las siguientes definiciones:

1º. Usos permitidos.- Son los que se consideran óptimos en cada una de las zonas que se señalan en el Suelo No Urbanizable, de acuerdo con los criterios de planeamiento. Para desarrollar el aprovechamiento de un uso del suelo permitido hasta la concesión de licencia municipal, sin trámites previos.

2º. Usos tolerados.- Son los que se consideran admisibles, aunque no óptimos, en cada una de las zonas que se señalan en el Suelo No Urbanizable, de acuerdo con los criterios del planeamiento. Para desarrollar el aprovechamiento de un uso del suelo tolerado es necesario disponer de un informe favorable emitido por la Comisión Municipal Permanente, previo a la concesión de licencia municipal.

En Suelo No Urbanizable se puede admitir la petición de emplazamiento de industrias destinadas o relacionadas con explotaciones agrícolas y las que requieren una localización condicionada por las primeras materias a utilizar o de los servicios y también aquellas de utilidad pública o interés social que por circunstancias de las mismas, pueden resolver por sí mismas los accesos y comunicaciones, los servicios de agua industrial o potable, evacuación de residuos sólidos o líquidos, dotación de energía y los problemas residenciales o comunitarios de su personal. En todo caso, el Suelo No Urbanizable estará sujeto a lo establecido en los artículos 73 y 85 de la Ley del Suelo, siendo preceptivo el informe de la Comisión Regional de Urbanismo.

Condiciones de edificación:

Parcela mínima, las mismas determinaciones que para viviendas, según las distintas categorías de suelo.

Ocupación: 15% de la parcela.

Volumen de edificabilidad: 0'15 m²/m²

Distancia a los colindantes: 10 m. como mínimo.

Alineaciones:

Caminos y carreteras municipales, 15 m. desde el eje
Carreteras regionales y nacionales, lo especificado
para las restantes edificaciones en suelo no urbanizable

Altura máxima: 7 m.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 28 de la Ley de Montes de 8 de Junio de 1.957 cuando se plantee una actuación que afecte a un monte de utilidad pública será preceptivo el informe técnico del Ministerio de Agricultura (ICONA)

3º. Usos prohibidos.- Son los que se consideran improcedentes e inadecuados en cada una de las zonas que se señalan en el Suelo No Urbanizable, de acuerdo con los criterios del Planeamiento. Para desarrollar el aprovechamiento de un uso del suelo prohibido es necesario realizar previamente a cualquier otro procedimiento la modificación correspondiente del presente Plan General.

IV.2.1.3.- Uso de conservación ecológica

1º. Definición: Actuaciones sobre el territorio destinadas a favorecer, conservar o regenerar el medio natural sin buscar la explotación de recursos naturales, aunque ésta pueda producirse como consecuencia de las actuaciones realizadas.

2º. Condiciones: Las que correspondan a las peculiaridades del medio natural que se pretende favorecer, conservar o regenerar.

IV.2.1.4.- Uso de vivienda agropecuaria

1º. Definición: Vivienda unifamiliar ocupada por personas vinculadas a la explotación agropecuaria del terreno sobre el que levante la construcción y de fincas próximas pertenecientes a la misma propiedad o explotación.

2º.- Condiciones:

a) No se admiten viviendas en sótanos o semisótanos

b) Toda vivienda ha de ser exterior, entendiéndose por tal que presente piezas habitables a una fachada superior a 6 m. y reúna cualquiera de las siguientes condiciones:

- que recaiga a un espacio libre unido a un camino, plaza o espacio cerrado (tal como se define en el apartado siguiente) por una abertura cuya anchura sea como mínimo de seis metros y cuya profundidad sea igual o menor a vez y media la anchura

- que recaiga a un espacio cerrado en el cual se pueda inscribir un círculo cuyo diámetro sea igual o mayor a dos tercios de la altura máxima de coronación permitida por las ordenanzas

c) Programa mínimo:

Toda vivienda se compondrá como mínimo de cocina, comedor, un dormitorio de dos camas y un retrete con ducha.

d) Dimensiones:

Los dormitorios de una cama tendrán como mínimo 6 m².

Los de dos camas tendrán al menos 10 m²

En toda vivienda existirá al menos un dormitorio de dos camas.

El comedor o cuarto de estar tendrá como mínimo 10 m²

La cocina tendrá al menos 5 m²

Si la cocina y comedor o cuarto de estar constituyen una sola pieza ésta no será menor de 16 m²

El retrete con ducha habrá de tener 1'5 m² como mínimo

El retrete sin ducha 1'10 m²

La anchura mínima de pasillo será de 0'90 m. salvo en la parte correspondiente a la entrada del piso, la cual tendrá al menos 1 m.

e) Cocinas:

Las cocinas han de ser independientes de los retretes y no servirán de paso entre estos y los dormitorios, que no abrirán tampoco directamente sobre aquellos.

Dispondrá al menos de una pila fregadero y tendrán una salida de humos y gases independiente del hueco de luz y ventilación.

Así mismo será necesario otro conducto de ventilación para asegurar la de las despensas si las hubiera.

IV.2.1.5.- Uso de vivienda no agropecuaria

1ª. Definición: Vivienda unifamiliar ocupada por personas no vinculadas a la explotación agropecuaria del terreno sobre el que se levante la construcción.

2ª. Condiciones: Las mismas indicadas en la Norma IV.2.1.5.

IV.2.1.6.- Industria: uso de actividades extractivas

1ª. Definición: Uso que corresponde a las actividades o establecimientos dedicados a la explotación de los recursos minerales del suelo.

2ª. Condiciones: Cumplirán las condiciones que fija la legislación vigente, en particular las indicadas en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, las contenidas en la Ordenanza General de la Seguridad e Higiene del Trabajo y demás disposiciones concordantes, así como las normas e instrucciones dictadas por los Departamentos ministeriales y autonómicos relacionados con la minería.

IV.2.1.7.- Industria: usos vinculados al medio rural

1ª. Definición: Uso que corresponde a las actividades o establecimientos dedicados a la transformación y almacenaje de productos de origen agropecuario o al servicio directo a la población rural.

2ª. Clasificación: Se definen 3 categorías

1) Talleres del automóvil con menos de 25 C.V. de potencia instalada.

2) Talleres artesanales: locales destinados a la realización de actividades industriales de escasa entidad que no produzcan molestias y sean necesarios para el servicio de la población rural. La potencia instalada deberá ser inferior a 25 C.V.

3) Almacenes o industrias de transformación de productos agrarios vinculados a la explotación familiar agropecuaria o de carácter cooperativo. La potencia instalada deberá ser inferior a 50 C.V.

3ª. Condiciones: Cumplirán las condiciones que fija la legislación vigente, en particular las indicadas en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, las contenidas en la Ordenanza General de la Seguridad e Higiene del Trabajo y demás disposiciones concordantes, así como las normas e instrucciones dictadas por los Departamentos ministeriales y autonómicos relacionados con la industria.

Las condiciones de edificación se cumplirán las mismas determinaciones que las establecidas para viviendas según las distintas categorías de suelo.

IV.2.1.8.- Industria: uso de gran industria

1ª. Definición: Uso que corresponde a las actividades o estableci-

mientos dedicados a actividades industriales de cierta entidad, de carácter no familiar, con potencia instalada superior a 50 C.V.

2ª. Condiciones: Cumplirán las condiciones que fija la legislación vigente, en particular las indicadas en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, las contenidas en la Ordenanza General de la Seguridad e Higiene del Trabajo y demás disposiciones concordantes, así como las normas e instrucciones dictadas por los Departamentos ministeriales y autonómicos relacionados con la industria.

IV.2.1.9.- Servicios públicos y semipúblicos: uso de infraestructuras básicas y de transporte

1ª. Definición: Uso que corresponde a las instalaciones vinculadas a la ejecución, mantenimiento y servicio de las infraestructuras básicas y de transporte no consideradas en otras Normas del Plan General.

2ª. Condiciones: Cumplirán las condiciones que fija la legislación vigente, en particular las indicadas en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, las contenidas en la Ordenanza General de la Seguridad e Higiene del Trabajo y demás disposiciones concordantes, así como las normas e instrucciones dictadas por los Departamentos ministeriales y autonómicos relacionados con la construcción de infraestructura básicas y de transporte y con la operación de las mismas.

IV.2.1.10.- Servicios públicos y semipúblicos: uso de vertederos

1ª.- Definición: Uso que corresponde a las instalaciones vinculadas al depósito y tratamiento, en su caso, de residuos sólidos urbanos.

2ª. Condiciones: Deben cumplir los requisitos establecidos en la Ley 42/1975 de 19 de Noviembre sobre Recogida de los Desechos y Residuos Sólidos Urbanos, así como en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, las contenidas en la Ordenanza General de la Seguridad e Higiene del Trabajo y demás disposiciones concordantes, y las normas e instrucciones dictadas por los Departamentos ministeriales y autonómicos relacionados con la materia.

IV.2.1.11.- Servicios públicos y semipúblicos: uso de cementerios

1ª. Definición: Uso que corresponde a los edificios e instalaciones destinados a enterramientos y servicios anexos.

2ª. Condiciones:

a) Para los cementerios existentes se autoriza la ampliación de conformidad con lo permitido en el Reglamento de Policía Sanitaria y Mortuoria de fecha 20 Junio de 1974.

b) Los nuevos cementerios se situarán por lo menos, a 500 m. de zonas pobladas, según lo establecido en el artículo 50 del propio Reglamento.

IV.2.1.12.- Servicios públicos y semipúblicos: uso de comercio

1ª. Definición: Uso que corresponde a instalaciones destinadas a la venta de mercancías al por menor.

2º. Condiciones:

- a) La superficie de almacen y venta guardará relación con el ámbito servido y no será superior a 200 m².
- b) Los locales tendrán los siguientes servicios:
Hasta 100 m² dispondrán de un servicio con retrete y lavabo.
A partir de 100 m² se instalarán con independencia para señoras y caballeros.
- c) La luz y ventilación de los locales podrá ser natural o artificial. Caso de ser natural los huecos de luz y ventilación tendrán una superficie no inferior a un octavo de la planta del local. Se exceptúan los locales destinados exclusivamente a almacén, trastero o pasillos. Las escaleras tendrán un ancho mínimo de 1 m. Si han de ser utilizados por el público este será de 1'20 m.
- d) En locales comerciales la zona destinada al público tendrá como mínimo 6 m² de superficie y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con vivienda alguna.
- e) Los comercios deberán tener acceso directo desde la vía pública. La altura del local deberá ser superior a 3'20 m. en planta baja y a 3 metros en cualquier otra planta, sótano o semisótano salvo que se destinen exclusivamente a almacén trastero. Los comercios en planta primera, sótano o semisótano no podrán ser independientes del local situado en planta baja, debiendo tener su acceso a través de ésta.
- f) Se deberán tener en cuenta las disposiciones legales existentes sobre determinados tipos de establecimientos.

IV.2.1.13.- Servicios públicos y semipúblicos: Uso de hostelería

1º. Definición: Uso que corresponde a edificaciones o parte de las mismas destinadas a alojamiento temporal, despacho de bebidas, restauración y otros servicios de índole similar.

2º. Condiciones:

- a) La capacidad hotelera será inferior a 50 camas y la superficie de las otras instalaciones citadas será proporcional al ámbito servido y no será superior a 200 m².
- b) Los locales destinados a este uso deberán cumplir las condiciones que fija la legislación vigente y, en particular, la Reglamentación del Ministerio de Transportes, Turismo y Comunicaciones.
- c) Los locales dedicados a actividades de alojamiento cumplirán en todo caso las mismas condiciones higiénicas y sanitarias correspondientes al uso de vivienda.
- d) Los locales dedicados a despacho de bebidas, restauración y otros servicios de índole similar cumplirán en todo caso las mismas condiciones higiénicas y sanitarias correspondientes al uso comercial.

IV.2.1.14.- Servicios públicos y semipúblicos: Uso de campamentos de turismo

1º. Definición: Uso que corresponde a establecimientos dedicados a acampada turística estructurada, bien sea en tienda o en caravana.

2º. Condiciones:

- a) La capacidad de acogida será como máximo de 500 plazas, con independencia de que sean en tienda o en caravana.
- b) Cumplirán lo establecido en el R.D. de 27 de agosto de 1982, O.M. de 28 de julio de 1966, Decreto 3787/70 de 19 de diciembre y restante normativa específica.

IV.2.2.- AGRUPACIONES DE EDIFICIOS N.R.IV.2.2.1.- Definición

A los efectos de este Plan General se denomina "agrupación de edificios en suelo no urbanizable", y se le asignan ciertos derechos edificatorios, a una agrupación de población a la que se ha considerado no urbana, de acuerdo con los criterios del planeamiento.

Para asumir derechos edificatorios, dicha agrupación de población deberá contar con al menos 4 viviendas, tratarse en más del 75% de los casos de viviendas agropecuarias, estar erigidas todas las viviendas con anterioridad a la aprobación del planeamiento y no distar más de 50 m. entre sí.

En ningún caso podrán considerarse como "agrupación de edificios en suelo no urbanizable" a los efectos de generar derechos edificatorios, ninguna agrupación de viviendas o urbanización simultánea o sucesiva no amparada por una tramitación urbanística previa.

Las diferentes agrupaciones de edificios, existentes a la aprobación del Plan General, quedan señaladas en los planes de ordenación serie B, escala 1:5.000 designados con las letras N.R.

IV.2.2.2.- Derechos edificatorios

Cuando una agrupación de edificios de las definidas en la norma IV.2.2.1. se asiente sobre Suelo No Urbanizable de las categorías B o C, podrá edificarse modificando las normas correspondientes a dichas categorías en lo siguiente:

1º.- En un radio de 100 metros, medido en torno al emplazamiento proyectado para la edificación, podrá haber más de seis viviendas además de la proyectada, aunque su separación sea inferior a 150 metros.

2º.- La parcela mínima será en todo caso de 1.000 m²; en el caso de que en las estructura del núcleo existan parcelas inferiores a ésta, el Ayuntamiento podrá autorizar la construcción sobre ellas, respetando el resto de las condiciones y justificando la imposibilidad de aumentar el tamaño de dicha parcela, o el haberse fijado la misma en un proceso de concentración parcelaria.

3º.- La distancia mínima a colindantes será de 3 metros; en el caso de que la parcela se encuentre en una estructura parcelaria en la que existan paredes medianeras, la edificación se podrá adosar al colindante cumpliendo los mismos requisitos que las establecidas para la zona urbana.

4º.- Ocupación máxima: 15%

5º.- Edificabilidad: 0,20 m²/m²

6º.- La línea de edificación a la carretera SV-4410, a su paso por el núcleo rural de Parbayón, se situará a 12 metros del eje, igual que las alineaciones en la zona urbana.

En todo lo demás, se estará a lo que establezcan las normas correspondientes a las categorías citadas de SUELO NO URBANIZABLE

IV.2.2.3.- Condiciones de uso

Usos permitidos:

Conservación ecológica

Agropecuaria

Vivienda agropecuaria

Vivienda no agropecuaria

Industria vinculada al medio rural

Talleres

Comercio

Hostelería

Usos prohibidos: Los restantes

IV.2.3.- PARCELACIONES, SEGREGACIONES Y AGREGACIONES DE FINCAS EN SUELO NO URBANIZABLE

IV.2.3.1.- Parcelación Urbanística

Sería ilegal, según dispone el artículo 96 de la Ley del Suelo toda parcelación urbanística en Suelo No Urbanizable por ser una actividad limitada al Suelo Urbanizable y a partir del desarrollo de la correspondiente figura urbanística.

IV.2.3.2.- Segregaciones y agrupaciones de fincas

1º.- La prohibición de parcelación urbanística no comportará por su propia naturaleza la imposibilidad de las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos rústicos, siempre que reúnan alguno de los siguientes requisitos:

- Cumplir las dimensiones mínimas y demás determinaciones de la legislación agraria. Tal hecho no confiere derechos edificatorios, los cuales dependerán de la normativa específica de cada categoría de Suelo No Urbanizable.

- Haberse llevado a cabo en virtud de partición de herencias o de disolución de comunidades, formadas estas últimas con anterioridad a la aprobación del planeamiento y constituidas por título lucrativo, excepción hecha de que las mismas integren una sociedad mercantil, siempre que, en ambos casos, el número de lotes resultantes no fuera superior al de interesados concurrentes.

- Realizarse para agrupar o agregar predios colindantes

2º.- Las divisiones, segregaciones y agregaciones anteriormente señaladas no necesitarán licencia municipal, debiendo únicamente comunicarse al Ayuntamiento la operación realizada. En todo caso, se estará a lo indicado en los artículos 184 y 185 de la Ley del Suelo.

IV.3.- NORMAS ESPECIFICAS DE ACTUACION SOBRE EL SUELO NO URBANIZABLE ESPECIALMENTE PROTEGIDO (CATEGORIA A)

IV.3.1.- DEFINICION

Constituyen el Suelo No Urbanizable especialmente protegido aquellos terrenos que así deben preservarse en razón de sus especiales valores naturales, ecológicos y paisajísticos. - El Suelo No Urbanizable correspondiente a esta categoría se encuentra expresamente delimitado en los planos normativos.

IV.3.2.- FORMA DE ACTUACION

Las actuaciones sobre el Suelo No Urbanizable especialmente protegido (Categoría A) estarán sujetas a las limitaciones que establece el artículo 86.2 de la Ley del Suelo y que se regulan explícitamente en las siguientes normas IV.3.3. y IV.3.4.

IV.3.3.- ACTUACIONES PERMITIDAS

Solamente se permiten en el Suelo No Urbanizable especialmente protegido (Categoría A) las actuaciones relacionadas con la seguridad, mantenimiento y protección del elemento a que se refiere la protección especial o de su entorno. Se prohíbe en consecuencia cualquier nuevo tipo de edificación destinado a un uso diferente del propio del elemento que se protege.

IV.3.4.- CONDICIONES DE USO

Usos permitidos.- Uso de conservación ecológica

Usos prohibidos.- Los restantes

IV.4.- NORMAS ESPECIFICAS DE ACTUACION SOBRE EL SUELO NO URBANIZABLE DE INTERES (CATEGORIA B)

IV.4.1.- DEFINICION

Constituyen el Suelo No Urbanizable de interés aquellos terrenos que, sin alcanzar los niveles de valor natural, ecológico o paisajístico correspondientes a la Categoría A, deben ser protegidos de la degradación. El Suelo No Urbanizable correspondiente a esta segunda categoría se encuentra expresamente delimitado en los planos normativos.

IV.4.2.- FORMA DE ACTUACION

Las actuaciones sobre el Suelo No Urbanizable de interés (Categoría B) estarán sujetas a las limitaciones que establece el artículo 86.1 de la Ley del Suelo y a las que se establecen en los siguientes apartados de estas Normas Urbanísticas.

IV.4.3.- TRAMITE PREVIO A LA SOLICITUD DE LICENCIAS

Para que pueda tramitarse una solicitud de licencia - para cualquier tipo de actuación en el Suelo No Urbanizable de interés (Categoría B) será necesario acompañarla de un estudio que demuestre que el impacto medioambiental generado por dicha actuación no es negativo para el medio natural. En caso contrario, el Organismo a quien compete la decisión según el procedimiento previsto en el artículo 43.3. de la Ley del Suelo y desarrollado en el artículo 44.2. del Reglamento de Gestión Urbanística, no concederá licencia.

En cualquier caso, esta posibilidad de designación de licencias deberá tener como límite la propia legislación sectorial reguladora de los valores protegidos.

IV.4.4.- CONDICIONES DE USO

Usos permitidos.- Conservación ecológica

Instalación agropecuaria

Usos tolerados.- Industria vinculada al medio rural

Infraestructuras básicas y de transporte

Usos prohibidos.- Los restantes

IV.4.5.- EDIFICACION DE INSTALACIONES INERENTES A LAS EXPLOTACIONES AGROPECUARIAS

Podrán construirse conforme al artículo 85 de la Ley del Suelo, debiendo seguirse en su caso el procedimiento previsto en el artículo 43.3 de dicha Ley y desarrollado en el artículo 44.2. del Reglamento de Gestión Urbanística (aprobación previa por la Comisión Regional de Urbanismo, información pública, comunicación a los Ayuntamientos afectados y aprobación definitiva por la C.R.U.).

Al objeto de impedir la formación de núcleos de población y de garantizar la protección al medio natural se establecen las siguientes determinaciones:

1º. Condiciones de edificación:

Parcela mínima: 5.000 m²

Ocupación máxima: 3% de la parcela

Edificabilidad máxima: 0'05 m²/m²

Alineaciones:

Las alineaciones no podrán situarse a distancias menores de las siguientes:

Carreteras del Estado de Interés General: 25 metros desde la arista exterior de la calzada.

Red Regional de carreteras: 18 m. desde la arista exterior de la calzada.

Caminos, senderos y otras carreteras: 8 m. desde el eje de la calzada.

Altura máxima: 7 m. sobre el nivel del terreno, equivalente a 2 plantas. Si se trata de edificaciones complementarias de uso agropecuario, esta altura podrá ser rebasada en casos especiales por necesidades técnicas específicas de la propia edificación (silos, depósitos).

Altura libre de pisos: 2'50 m. como mínimo.

Condición adicional para evitar la formación de núcleo: La distancia mínima entre edificaciones correspondientes a parcelas distintas será de 150 metros.

2º. Condiciones estéticas:

Prohibición de planta baja abierta (sobre pilares externos).

Se protegerá el carácter de la edificación, debiendo emplearse materiales, coloraciones y formas arquitectónicas coherentes con el entorno.

3º. Otras condiciones

Es obligatoria la instalación de fosas sépticas de acuerdo con la Norma Tecnológica de la Comisaría de Aguas correspondiente.

IV.5.- NORMAS ESPECIFICAS DE ACTUACION SOBRE EL SUELO NO URBANIZABLE GENERICO (CATEGORIA C)IV.5.1.- DEFINICION

Constituyen el Suelo No Urbanizable genérico aquellos terrenos que por su naturaleza o situación no se hayan incluido en alguna de las restantes categorías de Suelo No Urbanizable.

IV.5.2.- FORMA DE ACTUACION

Las actuaciones sobre el Suelo No Urbanizable genérico (Categoría C) estarán sujetas a las limitaciones que establece el artículo 86.1 de la Ley del Suelo y a las que se establecen en los siguientes apartados de estas Normas Urbanísticas.

En todo caso, se estará a lo que se indica en los artículos 85 y 86 de la Ley del Suelo. Cuando se requiera, deberá seguirse el procedimiento previsto en el artículo 43.3 de la Ley del Suelo, desarrollado en el artículo 44.2 del Reglamento de Gestión Urbanística.

IV.5.4.- EDIFICACION DE VIVIENDA AISLADA

Podrán construirse conforme al artículo 85 de la Ley del Suelo, debiendo seguirse procedimiento previsto en el artículo 43.3 de dicha Ley y desarrollado en el artículo 44.2 del Reglamento de Gestión Urbanística (aprobación previa por la Comisión Regional de Urbanismo, información pública, comunicación a los Ayuntamientos afectados y aprobación definitiva por la C.R.U.).

Al objeto de impedir la formación de núcleos de población y garantizar la protección al medio natural se establecen las siguientes determinaciones:

1º. Condiciones de edificación:

Parcela mínima: Se consideran los tres casos siguientes

A) Zonas situadas a menos de 200 metros en línea recta de los núcleos urbanos delimitados cuando las edificaciones destinan a Explotaciones Agropecuarias reconocidas como tales por los Organismos competentes de la Administración: 2.000 m².

B) Zonas situadas a menos de 200 metros en línea recta de los núcleos urbanos delimitados, cuando las edificaciones se destinen a otros usos previstos en la Ley del Suelo: 3.000 m²

C) Restantes zonas del Suelo No Urbanizable genérico, cuando las edificaciones se destinen a Explotaciones Agropecuarias reconocidas como tales por los Organismos competentes de la Administración: 2.000 m²

D) Restantes zonas del Suelo No Urbanizable genérico, cuando las edificaciones se destinen a otros usos previstos en la Ley del Suelo: 5.000 m²

Ocupación máxima: 5% de la parcela

Edificabilidad máxima: 0'08 m²/m² de la parcela.

Distancia a colindantes: 5 m. como mínimo

Alineaciones:

Las alineaciones no podrán situarse a distancias menores de las siguientes:

Carreteras del Estado de Interés General: 25 metros desde la arista exterior de la calzada.

Red Regional de carreteras: 18 m. desde la arista exterior de la calzada.

Caminos, senderos y otras carreteras: 8 m. desde el borde de la calzada.

Altura máxima: 7 m. sobre el nivel del terreno, equivalente a 2 plantas. Si se trata de edificaciones complementarias de uso agropecuario, esta altura podrá ser rebasada en casos especiales por necesidades técnicas específicas de la propia edificación (silos, depósitos).

Altura máxima de planta baja: 3'20 m.

Altura libre de pisos: 2'50 m. como mínimo.

Condición adicional para evitar la formación de núcleo:

En un radio de 100 m. medido en torno al emplazamiento proyectado para la edificación no podrá haber más de 6 viviendas, incluyendo a la proyectada.

29. Condiciones estéticas

Prohibición de planta baja abierta (sobre pilares exentos)

Se protegerá el carácter de la edificación, debiendo emplearse materiales, coloraciones y formas arquitectónicas coherentes con el entorno.

30. Otras condiciones

Es obligatoria la instalación de fosas sépticas de acuerdo con la Norma Tecnológica de la Comisaría de Aguas correspondiente.

IV.6.- NORMAS ESPECIFICAS DE ACTUACION SOBRE EL SUELO NO URBANIZABLE RESERVADO PARA EQUIPAMIENTOS (CATEGORIA D)

IV.6.1.- DEFINICION

Constituyen el Suelo No Urbanizable reservado para equipamientos aquellos terrenos que, con independencia de su valor intrínseco, están afectados por la localización de equipamientos públicos y que, en razón de ello o en aplicación de su legislación sectorial, deben ser protegidos de cualquier edificación. El Suelo No Urbanizable correspondiente a esta categoría se encuentra expresamente delimitado en los planos normativos.

IV.6.2.- FORMA DE ACTUACION

Las actuaciones sobre el Suelo No Urbanizable reservado para equipamientos se limitan exclusivamente al objeto para el que se hace la reserva, de acuerdo con lo que se indica explícitamente en la siguiente norma IV.6.3.

IV.6.3.- CONDICIONES DE USO

Usos permitidos.- Se realiza una asignación unívoca de usos permitidos a los 2 sectores que integran, a efectos del presente Plan General, la Categoría D de Suelo No Urbanizable. Dichos usos permitidos son los siguientes:

Sector 1 (Lienres): uso de campamentos de turismo

Sector 2 (Zurita): uso de vertederos

Usos prohibidos.- Los restantes

IV.7.- NORMAS ESPECIFICAS PARA LA RED VIARIA EN SUELO NO URBANIZABLE

De acuerdo con lo indicado en los planos normativos a escala 1:5.000 (serie B, planos B-1 a B-20), la red viaria en Suelo No Urbanizable se clasifica de la siguiente manera:

- Autovía Santander-Torrelavega
- Carreteras
- Caminos de primer orden
- Caminos de segundo orden
- Caminos de tercer orden
- Caminos de cuarto orden

Con independencia de lo que se establece en la Norma VI.2 sobre protección de la red de transportes, las cercas divisorias de parcelas en Suelo No Urbanizable no podrán levantarse a menos de 6 m. del eje de los caminos de primer orden, a menos de 4'5 m. del eje de los caminos de segundo orden, a menos de 3 m. del eje de los caminos de tercer orden, ni a menos de 2 m. del eje de los caminos de cuarto orden, todo ello de acuerdo con lo señalado expresamente en los planos normativos antes mencionados.

En el caso de los viales de mayor importancia (Autovía Santander-Torrelavega y Carreteras de las Redes Estatal y Regional) se estará a lo que establece la Ley y Reglamento de Carreteras.

IV.8.- CERRAMIENTOS EN SUELO NO URBANIZABLE

1º. En Suelo No Urbanizable, cuando sea preciso construir algún cierre, deberá realizarse por medio de alambradas, empalizadas o setos de arbustos, pudiendo cambiarse dichos medios.

2º. Los cierres no rebasarán la altura de dos metros sobre el nivel del terreno medido a ambos lados del cierre.

3º. En el caso de que dicha altura sea excesiva por limitar el campo visual se reducirá a 0'80 m. como máximo. Se considera -- con carácter general, que un cierre limita el campo visual cuando linda con un camino principal (los señalados expresamente en el Plano Normativo A-2) o con carreteras asfaltadas y se encuentra en el lado de la vía en que el terreno está a menor cota -- que ésta.

4º. Excepcionalmente se permitirá ejecutar muros de fábrica en torno a edificaciones, delimitando un espacio que las enmarque, sin que tenga que corresponder al conjunto de la finca, con las siguientes condiciones:

- Que el cierre no se sitúe a más de diez metros de distancia de algún punto de la planta baja de la construcción principal.

- Que la altura del muro de fábrica no sobrepase 2'00 m. sobre el terreno a cualquiera de sus lados.

- En el linde con la zona pública y entre parcelas en los 3 m. primeros a partir de la fachada de calle, la fábrica no sobrepase los 0'80 m. de altura y se realice, mampostería cuajada, pudiéndose completar hasta los 2 metros con alambrada o seto como cierres normales.

- No se permitirá cerrar la finca sin la realización previa de la edificación principal.

5º. Los cierres que a la vez sirvan de muros de contención podrán realizarse de hormigón, debiendo tratarse el paramento de manera que la textura y composición no sean discordantes con el resto de las construcciones. Podrá admitirse que el basamento de la cerca llegue hasta una altura de 0'20 metros por encima de las tierras que sostenga, sin superar en ningún caso los 2'50 metros medidos por el exterior de la parcela.

6º. Los cierres pueden ser provisionales o fijos. En caso de ser provisionales (estacas de madera u hormigón clavadas directamente al terreno sin ningún elemento de cimentación), se respetarán los retranqueos señalados en los planos de ordenación, según sus categorías, pudiéndose disminuir dicho retranqueo en los caminos de primer y segundo orden, hasta un mínimo de 3 metros del eje de los mismos, siempre y cuando no se perjudique la ejecución del presente plan y el Ayuntamiento determine que no existe inconveniente en la ejecución provisional de los mismos.

En caso de que sean fijos, se respetarán los retranqueos señalados en los planos de ordenación según las categorías de los caminos, pudiendo el Ayuntamiento ampliar el retranqueo hasta 4 metros del eje en los caminos de tercer orden y sin cali-

ficar, en aquellas zonas donde se esté ejecutando la concentración parcelaria, o se haya realizado ya.

IV.9.- EDIFICACIONES EXISTENTES

En los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación del planeamiento y ubicados en Suelo No Urbanizable, podrán realizarse obras de mantenimiento, consolidación y adecuación a las actividades agropecuarias propias de la comarca.

Las obras de ampliación, aumento de volumen y construcción de nuevas instalaciones auxiliares deberán adaptarse en todo caso a lo establecido en las Normas IV.4.5. y IV.5.4., por lo que sólo podrán acometerse en las Categorías B y C de Suelo No Urbanizable.

Cuando se trate de edificaciones anexas a explotaciones ganaderas se estará a lo indicado en la Norma IV.10.

Las edificaciones existentes de uso exclusivo ganadero podrán aumentar su superficie edificada aunque no tengan la parcela mínima fijada en estas normas mediante obras de reestructuración o ampliación con sujeción a la siguiente regulación:

a) La edificación se encontrará situada en Suelo No Urbanizable genérico, no pudiéndose aplicar esta norma a las categorías de Suelo No Urbanizable especialmente protegido, y Suelo No Urbanizable de interés.

b) Ampliación en parcela propia cumpliendo las condiciones de separación a linderos, caminos públicos y carreteras.

c) Ampliación en altura sin rebasar las alturas admisibles.

d) En ningún supuesto de aplicación, la edificabilidad total resultante podrá rebasar las existentes en las ordenanzas según la calificación del suelo.

e) Las obras de ampliación cumplirán las condiciones de obra de nueva planta impuestas en las normas de uso.

f) No podrán realizarse ampliaciones de edificios que alberguen actividades molestas, nocivas, insalubres o peligrosas o que incumplan los niveles de impacto, salvo que estén ligadas a la instalación de medidas correctoras.

IV.10.- EDIFICACIONES ANEXAS A EXPLOTACIONES GANADERAS

La autorización de edificaciones complementarias o auxiliares de las explotaciones ganaderas requerirá, sin perjuicio de lo expresado en la restante normativa, el cumplimiento de las siguientes exigencias:

1º. Anexo justificativo de las dimensiones de cada una de las dependencias proyectadas en función de su finalidad y de las producciones agrícolas o ganaderas previsibles en la explotación.

2º. Informe favorable de la Dirección Regional de Agricultura sobre adecuación del proyecto de edificación a la naturaleza y características de la explotación del peticionario y, en su caso, a las normas establecidas por el Ministerio de Agricultura.

39. Relación de predios, asociados a la explotación.
40. Certificado de la Cámara Agraria Local expresiva de la superficie y demás medios de producción de que consta la explotación agraria.
50. Distancias a otras instalaciones y separaciones a lindes y qué servicios asociados se requieren.
60. Volumen de la casa anexa, es de 0'08 m²/m², teniendo en cuenta las normas provinciales para las alturas.

IV.11.- MEDIDAS DESTINADAS A IMPEDIR LA FORMACION DE NUCLEOS DE POBLACION

10. En las Categorías A y D de Suelo No Urbanizable, es imposible "per se" la formación de núcleos de población.

20. En las Categorías B y C de Suelo No Urbanizable se considera, a efectos del presente Plan General, que no existe posibilidad de formación de núcleo de población cuando se den alguna de las siguientes condiciones:

a) Que la vivienda o edificación forme parte de una "agrupación de edificios en suelo no urbanizable" de acuerdo con lo de finido en la norma IV.2.2.1.

b) Cuando la vivienda o edificación tenga la consideración de aislada porque vincule a la misma una superficie de terreno en las condiciones que para cada una de las Categorías B ó C de Suelo No Urbanizable se fijan.

30. La capacidad edificatoria que corresponde a las parcelas -- edificadas sin constituir núcleo de población agota sus posibilidades constructivas, debiendo quedar recogido este extremo mediante inscripción en el Registro de la Propiedad en nota marginal (artículo 221 de la Ley del Suelo).

40. Cualquier vivienda o edificación que no cumpla las condiciones anteriormente indicadas posibilita la formación de núcleo de población, quedando expresamente prohibida.

V. NORMAS DE PROCEDIMIENTO

V.1. NORMAS GENERALES DE PROCEDIMIENTO

V.1.1. MATERIAS REGULADAS

Se entiende como materia regulada por las Normas de Procedimiento todos los trámites relacionados con las siguientes actividades:

- . Información en materia urbanística
- . Planeamiento
- . Obras
- . Ruinas

V.1.2. SUBSIDIARIDAD

Para todos aquellos aspectos no regulados explícitamente en las presentes Normas en lo relativo a tramitación de licencias de obras de nueva planta o reforma, proyectos y obras de urbanización, proyectos de edificación y dirección de obras, modificación de proyectos aprobados, cumplimiento e incumplimiento de las condiciones de edificación, obras sin licencia, sanciones y responsabilidades por in-

fracciones de Ordenanzas, daños en la vía pública e información urbanística al público, estas Normas se remiten a lo dispuesto al efecto en la Ley del Suelo y sus Reglamentos de Planeamiento, Gestión y Disciplina Urbanística así como a las disposiciones contenidas en las Normas Provinciales.

V.1.3. TRAMITES GENERALES

1°. Las peticiones que se formulan sobre las materias antes enunciadas deberán ir suscritas por el interesado o su mandatario legal, redactadas, en su caso, sobre los modelos establecidos por el Ayuntamiento y debidamente reintegradas. Se dirigirán al Ilmo. Sr. Alcalde, efectuando su presentación en el Registro General del Ayuntamiento.

2°. En las solicitudes que requieran ir acompañadas de un proyecto técnico, se indicará el nombre y dirección del facultativo competente responsable del mismo y la documentación deberá estar visada por el Colegio Oficial correspondiente como requisito previo a la presentación en el Registro.

3°. Las informaciones por escrito, copias de planos, expedición de licencias u otros documentos que deban ser facilitados por el Ayuntamiento devengarán los derechos y tasas correspondientes.

V.2. PROCEDIMIENTO DE INFORMACION EN MATERIA URBANISTICA

V.2.1. INFORMACION DEL PLANEAMIENTO

El examen visual de los planos o documentos del planeamiento oficial se efectuará en la oficina municipal correspondiente en el mismo acto de su petición. Para obtener copia de los planos o documentos del planeamiento se presentará la correspondiente solicitud en el Registro General del Ayuntamiento y la información será facilitada en el plazo de 10 días hábiles. El Ayuntamiento podrá aprobar un modelo de solicitud para estas peticiones de información.

V.2.2. OBTENCION DE LA CEDULA URBANISTICA

Cédula urbanística es el documento acreditativo de las circunstancias urbanísticas que concurren en una finca en relación con el planeamiento urbanístico existente, que debe ser facilitado por el Ayuntamiento.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 55 -- punto 2 de la Ley del Suelo, el Ayuntamiento expedirá dicho documento en el plazo de un mes a contar desde la solicitud.

El Ayuntamiento podrá aprobar un modelo de solicitud para la obtención de la Cédula Urbanística.

V.2.3. SEÑALAMIENTO DE TRAZADOS Y ALINEACIONES OFICIALES

Los interesados podrán solicitar el señalamiento sobre el terreno de cualquier trazado oficial, previo pago de las tasas y derechos correspondientes. A tal efecto, los servicios técnicos municipales o los técnicos delegados procederán al replanteo, para lo cual se requerirá al interesado señalándole día y hora para que acuda al lugar

de que se trate acompañado de técnico competente, que deberá suscribir el documento correspondiente.

El Ayuntamiento podrá aprobar un modelo de solicitud para estas peticiones.

V.3. PROCEDIMIENTO PARA INSTRUMENTACION DEL PLANEAMIENTO

V.3.1. FORMACION Y APROBACION DE PLANES PARCIALES Y ESPECIALES.

1ª. Se seguirá en todo caso el procedimiento establecido en el artículo 41 de la Ley del Suelo. El objeto, determinaciones y documentación correspondientes a dichos planes serán los indicados en los artículos 43 al 64 (para Planes Parciales) y 76 al 87 (para Planes Especiales) del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo.

2ª. Cuando sean de iniciativa pública, los Planes Parciales contendrán, en todo caso, el Proyecto de Reparcelación que se tramitará simultáneamente con el Plan Parcial.

Cuando se trate de Planes de iniciativa privada, si los promotores representan más del 60 por 100 de los propietarios del ámbito territorial del Plan, contendrá los Estatutos de la Junta de Compensación y las Bases de Compensación, que se tramitarán simultáneamente con el Plan.

3ª. En los Planes Parciales Especiales de iniciativa privada, la Administración Municipal requerirá con carácter previo a la aprobación inicial, informe técnico y jurídico sobre los siguientes aspectos:

- a) Adecuación de las previsiones del Plan a lo establecido en el presente planeamiento.
- b) Composición material, de tal manera que se cumplan los artículos antes citados del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo.

4ª. Para otorgar la aprobación inicial se analizarán especialmente las garantías que presten los promotores y los medios económicos que aleguen estar a su disposición para la ejecución del Plan. Igualmente, se analizará la adecuación de la financiación al plan de etapas de ejecución de la obra urbanizadora.

El Ayuntamiento admitirá a trámite el proyecto de Plan si de los informes emitidos se deduce la viabilidad técnica, económica y jurídica del mismo. En otro caso lo devolverá sin tramitar, indicando las deficiencias observadas.

5ª. En el período de información pública se dará audiencia especialmente a los municipios colindantes, a fin de que puedan alegar lo que estimen conveniente en relación con la adecuación o no al instrumento de ordenación comarcal.

6ª. Aprobado definitivamente el Plan de que se trate, se notificará personalmente (sin perjuicio de la publicación en la forma establecida en el artículo 44 del Texto Refundido de la Ley del Suelo) a cuantas personas físicas o jurídicas hayan comparecido en el trámite de información pública, incluyendo el texto íntegro del acuerdo de aprobación y el informe que haya recaído sobre la alegación for-

mulada.

V.3.2.- FORMULACION Y APROBACION DE LOS ESTUDIOS DE DETALLE

1º. Se seguirá en todo caso el procedimiento establecido en los artículos 40 y 41 de la Ley del Suelo. El objeto, determinaciones y documentación correspondientes a dichos Estudios de Detalle serán los indicados en los artículos 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo. Se estará asimismo a lo que indica el artículo 24 del Reglamento de Gestión Urbanística sobre la obligación de constituir Entidades de Conservación.

2º. Corresponderá la aprobación inicial y definitiva al Ayuntamiento.

3º. Además de la publicación en el Boletín Oficial de la Provincia y en un diario de los de mayor circulación de la misma, la apertura del período de información pública se notificará individualmente a cada uno de los propietarios afectados.

V.3.3.- FORMACION Y APROBACION DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACION

1º. Se seguirá en todo caso el procedimiento establecido en el artículo 41 de la Ley del Suelo. El objeto, determinaciones y documentación correspondientes a los Proyectos de Urbanización serán los indicados en los artículos 67 a 70 del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo. Se estará asimismo a lo que indica el artículo 24 del Reglamento de Gestión Urbanística sobre la obligación de constituir Entidades de Conservación.

2º. Para que puedan ser aprobados inicialmente, deberán ajustar su contenido técnico a lo establecido en las presentes Normas para Suelo Urbano o Urbanizable.

En todo caso, deberá expresarse con suficiente claridad y detalle, acompañando al proyecto las autorizaciones necesarias, cómo se resuelven las conexiones con las redes viarias y de servicios ya en funcionamiento.

V.3.4. FORMACION Y APROBACION DE LOS PROYECTOS DE PARCELACION Y REPARCELACION.

1º. Se seguirá en todo caso el procedimiento establecido en el Título III del Reglamento de Gestión Urbanística de la Ley del Suelo. El contenido de los citados proyectos será el indicado en los artículos 82 a 84 del Reglamento.

V.3.5. REQUISITOS FORMALES

1º. Todos los planes y documentos constitutivos de Planes, Proyectos o Estudios de Detalle, que se sometan a información pública, cualquiera que sea el instrumento de ordenación o de ejecución de que se trate, deberán ir diligenciados por el Secretario de la Corporación a quien legalmente le sustituya.

2º. El mismo requisito será exigible para la documentación de los Planes una vez aprobados provisionalmente y para la de los Estudios de Detalle cuando recaiga la aprobación definitiva.

V.4.- LICENCIAS DE OBRAS

V.4.1.- PROCEDIMIENTO GENERAL

1ª. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 178-3 de la Ley de Suelo y Ordenación Urbana (texto refundido), de 9 de Abril de 1976, el procedimiento y condiciones de otorgamiento de las licencias a que se refiere el mismo precepto, se ajustará en todo caso a lo prevenido en el Reglamento de Servicios de Entidades Locales y de los establecido en el Capítulo I del Reglamento de Disciplina Urbanística.

2ª. Toda obra de nueva planta, de ampliación, reforma o conservación, precisa permiso previo del Ayuntamiento, con sujeción a lo determinado en la legislación vigente y a las Ordenanzas especiales que sobre construcciones y viviendas apruebe el Ayuntamiento.

Cuando la ejecución de estas obras no sean ordenadas por Bando de carácter general de la Alcaldía, devengarán las tasas establecidas para estas licencias municipales.

3ª. Se completarán los proyectos que se presenten para su aprobación con la correspondiente "Ficha Urbanística", en la que se reflejarán todas y cada una de las circunstancias que definan con claridad el proyecto en cuestión.

Dicha "Ficha Urbanística", de la que se adjunta modelo, deberá ir signada por el promotor y por el técnico autor del proyecto con el sello Colegial, responsabilizándose de todo ello y con el visto bueno del técnico municipal.

MODELO DE "FICHA URBANISTICA"

- PROYECTO DE
- EMPLAZAMIENTO
- LOCALIDAD
- AYUNTAMIENTO
- PROPIETARIO/PROMOTOR
- DOMICILIO

DATOS URBANISTICOS:

- Nivel de planeamiento
- Clasificación del suelo
- Uso del suelo

NORMAS DE EDIFICACION:

- Superficie de parcela
- Anchura de calles
- Ocupación de parcela
- Edificabilidad:.....
- Fondo de edificación:.....
- Altura del edificio:.....
- Número de plantas:.....
- Vuelo máximo:.....

CONDICIONES DEL SOLAR:

- Calzada pavimentada:.....
- Encintado de aceras:.....
- Suministro de agua:.....
- Alcantarillado:.....
- Alumbrado público:.....
- Servicios afectados (carreteras, caminos, redes eléctricas y otros).....
- FECHA.....

4ª. La solicitud, junto con la documentación complementaria, se presentará, en el Registro General del Ayuntamiento, y el interesado o interesados abonarán los derechos y tasas establecidas. Aprobada la obra o construcción se notificará esta resolución al interesado y se devolverá uno de los ejemplares del proyecto presentado, sellado por el Ayuntamiento, procediéndose a la liquidación de los correspondientes derechos o tasas de obra.

V.4.2.- REGIMEN DE AUTORIZACIONES

1ª. Desde la fecha de la concesión de una licencia hasta la iniciación de la obra no deberán transcurrir más del 50% del plazo previsto para la ejecución de la misma, con un máximo de seis meses, pasados los cuales sin iniciarse las obras caducará dicha licencia. No obstante, podrá solicitarse la prórroga al Ayuntamiento, que si lo encuentra justificado por causas de fuerza mayor, acordará conceder hasta otros seis meses, como máximo, transcurridos los cuales sin iniciarse las obras caducará la aprobación de la obra con la pérdida de los derechos municipales ingresados. La paralización de las obras no justificada ante el Ayuntamiento producirá asimismo la pérdida de la licencia. Para reanudarlas se precisará nueva licencia, sin perjuicio de las medidas que para ornato o seguridad se vea precisado a tomar el Ayuntamiento.

2ª. El propietario al adquirir la licencia de construcción adquiere también el compromiso de abonar cuantos desperfectos se ocasionen en la vía pública, con motivo de la realización de la obra.

3ª. Toda licencia de obra que se facilite por el Ayuntamiento queda siempre sujeta, tanto durante el curso de ésta como en su terminación, a la comprobación por el personal designado por el Ayuntamiento.

4ª. Las licencias para construcción de obras se entienden siempre concedidas sin perjuicio de tercero.

V.4.3. OBRAS SIN LICENCIA

1ª. Toda obra que se realice sin licencia u orden de ejecución o sin ajustarse a las condiciones señaladas en las mismas, será inmediatamente suspendida, concediéndosele al propietario un plazo de dos meses contados desde la notificación de la suspensión para solicitar la oportuna licencia o en su caso, ajustar las obras a la licencia u orden de ejecución.

2ª. Si el Ayuntamiento no autoriza la obra comenzada en la forma en que se estuviese realizando, vendrá obli

gado el propietario a demoler la edificación hecha, dando comienzo a ella en el plazo de cuarenta y ocho horas después de recibido el correspondiente aviso y debiendo dejar la demolición terminada en el plazo que la Alcaldía le señale. Si el propietario no practicase la demolición en el indicado plazo, la realizará a costa de aquél el Ayuntamiento.

3ª. El reintegro a fondos municipales de los gastos de demolición que en cualquier caso hubiese de anticipar o sufragar el Ayuntamiento, se realizará previa formulación de la sucinta y justificada cuenta, por el procedimiento de apremio administrativo, sin perjuicio de la multa con que habrá de castigarse la infracción motivo de derribo de obras.

V.4.4. LICENCIAS DE OBRAS DE NUEVA PLANTA, AMPLIACION O REFORMA

1º. Para solicitar licencia de obra de nueva planta, ampliación o reforma, es necesario que la parcela esté emplazada en Suelo Urbano, y tenga la calificación de solar, salvo en los supuestos previstos en los artículos 39, 40 y 41 del Reglamento de Gestión Urbanística.

2º. A la solicitud se acompañarán los siguientes documentos:

- a) Instancia en modelo oficial
- b) Ficha urbanística y plano de alineación en caso de nueva planta o plano de situación referido a las vías y edificios colindantes de los demás.
- c) Oficios de direcciones facultativas de técnicos competentes legalmente autorizados.
- d) Dos ejemplares completos del proyecto visados por el Colegio Oficial correspondiente, y compuesto de memoria, medición, presupuesto y planos.
- e) El compromiso de asunción de cargas urbanísticas, en su caso, se formalizará en el impreso aprobado al efecto, al que se adjuntará en garantía el oportuno aval bancario por valor de las obras a realizar.

3º. La concesión de licencias de obras de Nueva Planta, Ampliación o Reforma corresponde únicamente a la Alcaldía.

V.4.5. LICENCIAS PARA VACIADOS O MOVIMIENTOS DE TIERRAS

1º. Para solicitar licencia de obra de vaciado o movimiento de tierras es necesario que la parcela esté calificada de solar conforme a lo previsto en el artículo 82 de la Ley del Suelo.

2º. A la solicitud en modelo oficial se acompañarán los documentos siguientes:

- a) Ficha urbanística debidamente documentada para justificar la calidad de solar.
- b) Planos de alineación oficial.
- c) Oficios de dirección facultativa.
- d) Dos ejemplares del proyecto formado por memoria, presupuesto y planos.

3º. La concesión de licencias para vaciados o movimientos de tierras corresponde únicamente a la Alcaldía.

V.4.6. LICENCIAS PARA DERRIBOS Y APEOS

1º. A la solicitud en modelo oficial se acompañarán los documentos siguientes:

- a) Plano de situación del edificio en relación con las vías más próximas y edificios colindantes.
- b) Oficios de dirección facultativa de técnico competente legalmente autorizado.
- c) Dos ejemplares del proyecto compuesto de memoria, presupuesto y planos de planta, alzado y secciones acotados.

Estos documentos deberán estar visados por los Colegios Oficiales correspondientes. Una vez presentada la documentación citada se formulará la propuesta de concesión o denegación de la licencia.

2º. La concesión de licencias para Derribos y Apeos corresponde a la Alcaldía.

V.4.7. LICENCIAS PARA OBRAS MENORES

1º. Las obras así definidas son las comprendidas en los siguientes apartados:

- . Colocación de andamios (con direcciones facultativas visadas por el Colegio respectivo).
- . Enfoscado y revestido de muros con cemento o materia análoga en fachadas a la vía pública.
- . Pinturas y revocos en fachadas a la vía pública.
- . Colocación de carpintería interior y exterior, así como pintura de la misma.
- . Reforma de huecos de fachada sin cargaderos.
- . Colocación y reparación de repisas de balcón o elementos de fachada (direcciones facultativas visadas por el colegio respectivo).
- . Blanqueo de patios y medianerías que no den a la vía pública y no precisen andamio.
- . Blanqueo, empapelado, pintura y estuco de habitaciones, escaleras y portales.
- . Reparación y sustitución de solados.
- . Colocación de escayolas y chapados.
- . Demolición y construcción de tabiques o mostradores.
- . Repaso y sustitución de canalones, limas y bajantes en fachadas a la vía pública.
- . Recorrido de tejados y reparación y colocación de canalones y bajantes interiores.
- . Construcción e instalación de retretes y otros puntos de agua.
- . Cerramiento de solares (con plano de alineación oficial solicitado previamente).
- . Colocación de anuncios, muestras, banderines o toldos, y de acondicionadores a fachadas.

2ª. Para su tramitación se presentará una solicitud en modelo oficial a la que se acompañará un croquis si se estima conveniente y un presupuesto del importe de la obra a realizar.

Previo informe técnico, el expediente pasará a ser resuelto por la Alcaldía, cuya resolución podrá ser retirada por el interesado en el plazo de diez días, previa liquidación de la tasa correspondiente.

V.5. RUINAS

V.5.1. DECLARACION DE RUINA

1º. La declaración de ruina de un inmueble corresponde al Ayuntamiento o a la Comisión Municipal Permanente, y de conformidad con lo establecido en el artículo 183 de la Ley del Suelo y en el Reglamento de Disciplina Urbanística, procederá en los supuestos siguientes:

- 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 aconsejaren la demolición del inmueble.

2º. Si la ruina de un edificio fuere inminente a juicio de los servicios técnicos municipales, el Ayuntamiento o Alcalde por motivos de seguridad, acordará el inmediato desalojo de los moradores y la demolición del inmueble, sin que sea preciso la previa audiencia de los interesados.

V.5.2. TRAMITACION DE DECLARACIONES DE RUINA

El expediente se promoverá mediante instancia de cualquier interesado, dirigido al Ayuntamiento, en la que se hará constar:

- 1.- Una descripción completa del inmueble.
- 2.- Los motivos en que se basa el estado de ruina, acompañado de certificación de facultativo legalmente autorizado.
- 3.- Relación nominal de los ocupantes del inmueble en la fecha de presentación de la instancia.

Recibida la documentación pasará a informe de los técnicos municipales que darán audiencia a los propietarios y moradores del inmueble, para que en plazo no superior a 15 días hagan las alegaciones y presenten los documentos que estimen pertinentes y elevarán dictamen-propuesta de resolución al Ayuntamiento.

Durante la tramitación del expediente deberán adoptarse por la propiedad las medidas de seguridad pertinentes, bajo la dirección facultativa de un técnico competente, para evitar cualquier accidente o daño a personas o cosas.

El expediente podrá iniciarse asimismo de oficio.

VI.- NORMAS DE PROTECCION DE ELEMENTOS SINGULARES

VI.1.- PROTECCION DE CONSTRUCCIONES HISTORICO-ARTISTICAS O PINTORESCAS

VI.1.1.- DISPOSICIONES GENERALES

1º. Los núcleos de población o elementos territoriales declarados de interés histórico-artístico o pintoresco por Organismo competente, o bien con expediente incoado para su declaración, se acogerán a las Normas que tal Organismo esta-

blezca a la hora de realizar obras que puedan modificar edificios, calles o plazas de tales conjuntos, edificar en zonas inmediatas a los mismos o que alteren el paisaje que rodean a aquellos o su ambiente propio.

2º. Asimismo, los núcleos de población o elementos territoriales que sin haber sido declarados de interés histórico-artístico o pintoresco por Organismo competente, ni tener incoado expediente para su declaración, posean en su totalidad o parcialmente un aspecto típico o pintoresco, o una barriada, zona, plaza o serie de monumentos de marcado valor histórico o ambiental, deben procurar su conservación, ya que esta forma parte del patrimonio cultural de España.

En consecuencia, las obras que pretendan modificar edificios, calles o plazas de tales características o inmediatos a un monumento y los de nueva construcción en igual emplazamiento o que alteren el paisaje que lo rodea o su ambiente propio, caso de estar aislado, deberán ser autorizadas por el Organismo encargado de la protección de aquellos y cumplir, en todo caso, ciertos requisitos constructivos.

3º. En orden a lo expuesto en el anterior punto 2º, cuando se tramite un proyecto de nueva edificación o bien de reforma del exterior de un edificio existente, el expediente deberá llevar incorporado un plano con la situación de las edificaciones o elementos de interés señaladas dentro de un círculo de 100 metros de diámetro, teniendo como centro el emplazamiento del edificio proyectado. Este plano de situación será el de escala 1:2.000 de la cartografía provincial.

El arquitecto autor del proyecto se hará responsable ante la Comisión Regional de Urbanismo de la omisión dentro de este plano de los elementos de interés urbanístico existentes dentro del área definida.

En el caso de estar la parcela del proyecto dentro de un área o paisaje de interés o inmediata a elementos urbanísticos estimables, el expediente incluirá además del plano de las inmediaciones, fotografías de los elementos que deben ser protegidos, de tal modo que pueda observarse con claridad el carácter del lugar donde se proyectan las nuevas construcciones o bien la reforma exterior de las ya existentes.

El edificio que se proyecte estará concebido, en volumen y forma, de manera que no pueda producir daño al conjunto que le será afín.

El examen y resolución de los extremos expuestos deberá ser competencia de la Comisión Regional de Urbanismo con los informes previos del Colegio Oficial de Arquitectos.

4º. Cuando en el círculo especificado en el anterior punto 3º exista alguno de los elementos singulares que más adelante se relacionan (sin que tal relación pueda considerarse definitiva y cerrada), las construcciones y obras de urbanización correspondientes deberán cumplir todas las condiciones que se exponen en las siguientes Normas VI.1.2. a VI.1.8.

La relación citada de elementos singulares es la siguiente:

- Santuario de la Virgen de Valencia
- Iglesias de Renedo
- Iglesia de Liencres
- Iglesia de Arce
- Iglesia de Quijano
- Iglesia de Vioño
- Iglesia de Zurita.
- Iglesia de Parbayón
- Ermita de Parabayón
- Iglesia de Barcenilla
- Ermitas de Barcenilla
- Iglesia del Barrio de San Pedro (Arce-Oruña)
- Iglesias de Oruña
- Iglesias de Boo
- Iglesia de Mortera
- Portalada del cementerio de Mortera
- Puente medieval de Oruña
- Palacete de Zurita
- Casona de Velo (ver plano C-20)
- Conjunto de casas solariegas de Renedo (ver plano C-14)
- Casa solariega de la carretera de Arce a Boo (ver plano C-5)
- Casona del Barrio de San Pedro (Arce-Oruña; ver plano C-6)
- Casona de Liencres (ver plano C-1)
- Casa montañesa de Quijano (ver plano C-10)
- Casona de Vioño (ver plano C-12)
- Ley 13/1.985 del Patrimonio Artístico Español.

VI.1.2.- CONDICIONES DE USO

Serán permitidos los usos que autorizan las Ordenanzas de la Edificación correspondiente siempre que sean compatibles con la conservación del carácter, estructura y ambiente de la población.

Contiguos a las construcciones histórico-artísticas o pintorescas no se permitirán:

- a) Talleres de cualquier tipo con motores cuya potencia sume en total más de 7 C.V.A.
- b) Talleres o fábricas que requieren elementos de tipo industrial, tales como grandes chimeneas, depósitos visibles desde el exterior, etc., que produzcan ruidos o emanaciones inconvenientes para el ambiente general.
- c) Talleres mecánicos de reparación de vehículos pesados o de maquinaria agrícola, que obliguen el paso de dichos vehículos por las calles inmediatas. Se fomentará en cambio, dentro de estas zonas los talleres de tipo artesano, sobre todo la artesanía típica local, con vistas a un posible mercado turístico.

VI.1.3.- CONDICIONES DE VOLUMEN

La altura máxima de las edificaciones será la dominante en la calle o plaza y se medirá desde la rasante de

la calle en el centro de la línea de fachada, hasta la parte superior de la cornisa o parapeto terminal. En el caso de calles de gran pendiente, el escalonado debe hacerse cada 10 m., como máximo, con el fin de que las medianerías resultantes de dicho escalonado no sobrepasen la altura de los 3 m. Sobre la cornisa podrán construirse las cubiertas (que tendrán la pendiente normal de la región), chimeneas, etc.

La altura dominante se entiende aquí como la definida por los edificios de la calle o plaza que presta a estos elementos urbanos su carácter y tipismo, y no la de aquellos otros que en fecha reciente, y al amparo de ordenanzas generalizadas, o un claro abuso, por inexistencia de las mismas, puedan tener una altura mayor.

En estas condiciones de volumen hay también que precisar que es necesario mantener no sólo alturas, sino condiciones de vuelo y tipología edificatoria, respetando proporciones generales de huecos y macizos, textura, coloración, etc. (sin negar soluciones actuales que deben caracterizarse por su neutralidad) y, lo que es muy importante, mantenimiento de las parcelaciones de propiedad, definitivas en tantos casos de esta tipología edificatoria y, en fin, de aquel carácter a conservar.

VI.1.4.- CONDICIONES DE ESTILO

a) Obras de reforma.- Se realizarán procurando conservar todos los elementos arquitectónicos que dan carácter al edificio, y si se encontraran elementos ocultos que anteriormente no estuviesen visibles, se procurará devolverles su antigua función.

b) Demoliciones y reformas en edificios singulares.- En caso de existir en la población edificios declarados monumentos histórico-artísticos o de valor ambiental, está prohibida su demolición o reforma sin permiso de los Organismos competentes regionales y/o centrales. En caso de reforma o restauración de los mismos, se tendrá en cuenta el carácter del edificio y sus elementos deteriorados, devolviéndoles su primitivo estado, utilizando siempre mano de obra especializada y materiales de igual procedencia y calidad que los que se sustituyen o reparan.

En todo caso, para la demolición de un edificio que, sin ser monumento histórico-artístico, tenga cierto valor típico o histórico-artístico propio o en relación con el conjunto, es necesario consultar anteriormente con los Organismos del Estado competentes al respecto, tanto regionales como centrales en su caso.

c) Edificios de nueva planta.- Deben ajustarse al estilo general tradicional de la población o región, no hallándose esta condición en contradicción con la aplicación de las tendencias y normas actuales de la arquitectura. Debe mantenerse la armonía general de la calle o plaza en que está situado, en desniveles, módulos, carácter, alineación y proporciones de huecos, materiales y color, tanto en fachadas

como en cubiertas y zaguanes o partes vistas desde el exterior.

Cuando la nueva construcción esté junto a un edificio singular, se hará ésta de modo que no reste importancia al edificio principal, simplificándose su decoración exterior a fin de que resalte el monumento.

En general, es censurable toda reproducción o imitación de un edificio antiguo, y debe prohibirse, excepto cuando se trate de traslado, por causas de fuerza mayor, de una fachada, portada, galería u otros elementos auténticos.

d) Tejados.- El tipo de cubierta será el usual en la región y en los edificios próximos. Se prohíben en estas zonas las cubiertas de fibrocemento, aluminio, plástico y demás materiales que desentonen con el conjunto.

Todos los elementos situados sobre las cubiertas se tratarán arquitectónicamente, prohibiéndose de manera especial los depósitos de fibrocemento al descubierto y los anuncios publicitarios.

e) Huecos.- Se recomienda conservar las proporciones, formas y tipos de carpintería tradicionales en la ciudad y sobre todo en la calle o plaza donde se vaya a realizar la nueva casa. No se deben colocar en los balcones antepechos de fábrica. Estos, en caso de existir, deberán tener unas proporciones y aspectos que no desentonen con los del resto de la zona. Se pondrá especial cuidado en la calidad y colores de las persianas y cierres metálicos, portones, etc., dejando a discrecionalidad de la Comisión Regional de Urbanismo la aprobación o denegación razonada.

f) Materiales de fachada.- Serán los corrientes en la localidad, preferiblemente, en determinadas zonas con canteras próximas, la piedra natural de la región.

En las localidades en que predominan los edificios con fachada de piedra o los tonos ocres, puede usarse el ladrillo visto siempre que su color no desentone con el ambiente general.

g) Medianerías.- Las paredes medianeras que queden al descubierto, aunque sea provisionalmente, se revocarán o cubrirán de materiales que armonicen con los de la fachada y con el aspecto general de la población. Se prohíben en las mismas los tendidos de cemento bruñido y el asfalto y otros impermeabilizantes bituminosos al descubierto.

h) Revocos.- Quedan prohibidos toda clase de revocos en fachadas en las zonas donde predomine la piedra natural de las mismas. Asimismo, y en cualquier lugar, quedan prohibidos los revocos imitando cantería o ladrillo, y los revestimientos de plástico, metálico y de fibrocemento.

i) Colores.- No se admiten las purpurinas ni colores vivos (añil, amarillo, rojo, etc.), para la pintura de rejas, balcones, fachadas ni carpintería. Para ésta, se utilizarán colores neutros en las gamas dominantes en cada zona.

j) Marquesinas.- Se prohíben las marquesinas de cualquier tipo o color en el interior de estas zonas de interés ambiental o típico.

VI.1.5.- ESTABLECIMIENTOS COMERCIALES, ROTULOS Y ANUNCIOS

La decoración publicitaria de los establecimientos comerciales (escaparates, vidrieras, rótulos, etc.), se desarrollarán en los límites del espacio interior de los huecos de planta baja, dejando libres y sin superposiciones de otros materiales de los propios de la fachada, las jambas entre los huecos y los dinteles o arcos. Encima de éstos podrán colocarse solamente discretos rótulos realizados en materiales de calidad.

Debe prohibirse en estas zonas la colocación de otros anuncios y carteles publicitarios que los debidamente autorizados, debiéndose ordenar por el Ayuntamiento la retirada de los existentes.

VI.1.6.- CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES DE TIPO INDUSTRIAL Y USO PUBLICO

Se ajustarán a las siguientes prescripciones:

a) Depósitos elevados de abastecimiento de agua potable, casetas de transformadores y silos.

Se proyectarán de forma tal que no perjudiquen el aspecto del elemento singular desde el interior o el exterior de la población. Como obras de eminente carácter técnico serán utilizadas las soluciones estructurales adecuadas, en formas puras, sin adulteraciones decorativas, buscando, eso sí, la armonía formal y la neutralidad de los materiales. Muy importante es buscar el emplazamiento idóneo, evitando innecesarias interferencias con el elemento singular a proteger.

b) Estaciones de servicio para automóviles.- En el caso de que queden emplazadas a menos de 500 m. del elemento singular se proyectarán con cubiertas del tipo dominante en la zona, y no podrán ostentar anuncios ni rótulos más altos que la línea de cornisa, la cual tendrá una altura máxima de 5 m. No obstante la distancia señalada, el espíritu de protección es el planteado por la Ley del Suelo en su artículo 73 y lo expresado en el Reglamento General de Carreteras para este tipo de servicios.

c) Tendidos de líneas eléctricas y telefónicas.- En caso de Monumentos y edificios singulares de gran valor ambiental, las compañías de electricidad, telefónicas, etc., no podrán adosar en ellos postes ni palomillas para sus servicios, sin la previa autorización de los Organismos competentes, debiendo modificarse los ya enclavados, a solicitud de dichos Organismos.

Es conveniente, para casos de nuevo tendido eléctrico o telefónico que, por lo menos en las partes de mayor interés urbanístico, la instalación sea subterránea.

VI.1.7.- OBRAS DE URBANIZACION

Los proyectos de urbanización, embellecimiento, jardinería y alumbrado público que debe ejecutar por su cuenta el Municipio en la proximidad de elementos arquitectónicos singulares deben ser sometidos anticipadamente a las mismas autorizaciones que las obras de edificación.

a) Aceras.- Las aceras se pavimentarán en piedra natural, encachado de piedra o canto rodado, y en algunos casos podrán pavimentarse a base de hormigón de canto rodado lavado.

b) Pavimentación.- Será normalmente en piedra, en losas, adoquines, encachado o canto rodado. En casos excepcionales podrá usarse el hormigón de canto rodado o el hormigón asfáltico encuadrado en lajas de piedra.

c) Faroles de alumbrado.- Se ajustarán a los modelos autorizados para este tipo de actuación.

VI.1.8.-DISPOSICIONES FINALES

1º. Aparte de todas estas normas, que atañen principalmente al interior del núcleo de población, debe cuidarse especialmente el perfil característico del mismo desde el exterior, estudiando la ruptura de la armonía general por la aparición del edificio de altura y textura diferentes al resto, o por la de carteles publicitarios, almacenes, fábricas, silos, etc., cuyas colocaciones deben estudiarse cuidadosamente para no destrozar el aspecto paisajístico de la región.

2º. A los efectos prevenidos en el presente capítulo (Protección de Construcciones Histórico-Artísticas o Pintorescas), estas Normas se remiten también a las especificaciones contenidas en el artículo 73 de la vigente Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, así como a las de la Orden del Ministerio de la Vivienda del 19-12-73 y Circular de la Dirección General de Arquitectura de 27-3-74 que desarrolla ésta, y a las Leyes de 13 de mayo de 1933 y 22 de diciembre de 1955, sobre defensa, conservación y acrecentamiento del Patrimonio Histórico-Artístico Nacional, así como el Decreto de 22 de julio de 1958 de la Dirección General de Bellas Artes.

VI.2.- PROTECCION DE LA RED DE TRANSPORTES

VI.2.1.- CARRETERAS

a) Las edificaciones o construcciones que se pretendan ejecutar a lo largo de las carreteras no podrán situarse a distancias menores de 25 metros en el caso de Redes Nacionales, y de 18 metros en otras carreteras; siempre contados a partir de la arista exterior de la calzada. Estas distancias son mínimas y se excluyen a título de información general. Para cada caso se fijará la línea de edificación por el Organismo competente, de acuerdo con lo que establecen las vigentes Ley y Reglamento de Carreteras.

b) Los caminos se clasifican, a efectos de su ordenación jerárquica y de la regulación de su protección, en cuatro ca-

tegorías, según se especifica en el Título IV, Norma IV.7., de estas Normas Urbanísticas y según se expresa gráficamente en los Planos Normativos de la Serie B. Como elemento protector se ha considerado la distancia de las cercas divisorias de fincas al eje de los caminos, al crear éstas generalmente mayores problemas a la red viaria que la propia edificación, normalmente más alejada de los caminos. Dicha distancia al eje de los caminos de las cercas se establece, como mínimo, en 6 m. para los caminos de primer orden, en 4'5 para los caminos de segundo orden, en 3 m. para los caminos de tercer orden y en 2 m. para los caminos de cuarto orden (sendas).

c) En el Suelo Urbano se estará a lo dispuesto en el Título II de estas Normas Urbanísticas, sin perjuicio de lo que establece el Título IV del Reglamento General de Carreteras sobre travesías y redes arteriales.

d) En el Suelo Urbanizable y No Urbanizable, toda actuación deberá regirse por lo establecido en el Reglamento General de Carreteras (Real Decreto 1073/1977 de 8 de febrero). Para realizar cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales de cualquier naturaleza en cualquiera de las tres zonas consideradas en el artículo 32 de la Ley de Carreteras, será necesaria la autorización previa del Organismo Administrativo de quien dependa la carretera, que señalará en cada caso las condiciones pertinentes para la ejecución de la obra.

VI.2.2.- FERROCARRILES

a) En una zona de 3 metros a uno y otro lado del ferrocarril sólo se podrán construir muros o paredes de cerca, pero no fachadas que tengan aberturas o salidas sobre el camino (art. 3º, Ley 23-XI-1877, Disposiciones relativas a la conservación y policía de los caminos de hierro).

b) En cualquier caso, se necesitará la autorización del Ministerio de Transportes, Turismo y Comunicaciones como requisito previo a la licencia para toda construcción, apertura de zanjas, plantaciones, etc., que se proyecte realizar a menos de 20 metros a cada lado del ferrocarril. (Artículo 1º, Ley 23-XI-1877).

c) En el Suelo Urbano se estará, además a lo dispuesto en el Título II, Norma II.5. de estas Normas Urbanísticas.

VI.2.3.- OTRAS SERVIDUMBRES

a) La servidumbre de paso de energía eléctrica no impide al dueño del predio sirviente cercarlo, plantar o edificar en él, dejando a salvo dichas servidumbres.

b) En todo caso, queda prohibida la plantación de árboles y construcción de edificios e instalaciones industriales a menos distancia de la establecida en el Reglamento de Líneas de Alta Tensión de 28-XI-1968.

c) En las líneas eléctricas aéreas se tendrán en cuenta para el cómputo de estas distancias la situación respectiva-

más desfavorable que puedan alcanzar las partes en tensión de la línea y los árboles, edificios e instalaciones industriales de que se trata (Decreto del Ministerio de Industria, de fecha 20 de Octubre de 1966).

d) Las servidumbres de vías pecuarias se regirán por el Reglamento 2876/78 de aplicación de la Ley 22/1974 de 27 de Julio de Vías Pecuarias.

e) Las servidumbres aeronáuticas se regirán por lo dispuesto en la Ley de 2 de Noviembre de 1940 y Ley de 17 de Julio de 1945, referentes a aeropuertos, y las siguientes disposiciones posteriores:

- Ley de 21 de Julio de 1960, sobre Navegación Aérea.

- Decreto de 24 de Febrero de 1972, sobre Servidumbres Aeronáuticas y modificación del Decreto de 9-VII-74.

VI.3.- PROTECCION DE CAUCES PUBLICOS Y EMBALSES

Paralelamente a lo establecido en la Ley de Aguas de 13 de Junio de 1879, Reglamento de Policía de Aguas y sus Cauces de 14 de Noviembre de 1958 (modificado parcialmente por el Decreto 1.375/1972 de 25 de Mayo), y disposiciones complementarias, serán de aplicación las siguientes normas:

a) No podrá expedirse ninguna licencia de obras en las zonas contiguas a los cauces públicos y embalses sin la previa autorización administrativa del Organismo Público correspondiente en expediente tramitado a través de la Comisaría de Aguas u órgano competente. En la delimitación de dichas zonas serán de especial aplicación los Decretos 2.508/1975 de 18 de Septiembre para el caso de cauces públicos y 2.495/1966 de 10 de Septiembre y Orden del Ministerio de Obras Públicas de 11 de Julio de 1967 para el caso de embalses.

b) En todas las actuaciones que lindan con cauces públicos, lagos o embalses, deberá destinarse a espacio libre de uso público una zona de 20 metros de anchura, medida desde la línea de máxima avenida normal a lo largo del año o desde la línea de cornisa natural del terreno en los cauces escarpados. En el caso de predios particulares, será necesaria para edificar en esta zona la autorización de la Comisión Regional de Urbanismo, como requisito previo a la licencia, además de las autorizaciones pertinentes que establezca la legislación vigente.

c) En el Suelo Urbano se estará en todo caso a lo dispuesto en el Título II, Norma II.9., de estas Normas Urbanísticas.

d) En las actuaciones urbanísticas con linderos a los cauces públicos, lagos o embalses, la zona de uso público será computada en la superficie del área verde obligatoria, que, siempre que las necesidades del planeamiento lo permitan, deberá estar colindante con ella.

e) Todos los terrenos ganados a todo tipo de cauces públicos, tanto si provienen de fenómenos naturales como si son consecuencia de cualquier acción del hombre sobre los elementos, estarán sujetos a la legislación vigente.

VI.4. PROTECCION DEL MEDIO AMBIENTE

VI.4.1. PROTECCION DE AGUAS PARA ABASTECIMIENTO PUBLICO Y PRIVADO

a) La instalación de nuevas actividades insalubres o nocivas que por su emplazamiento o vertido de aguas residuales suponga un riesgo de contaminación o alteración de la potabilidad de aguas destinadas al abastecimiento público o privado, no podrá autorizarse si no se han cumplido las condiciones señaladas en el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres o Peligrosas. Los mismos requisitos serán exigidos respecto de las que impliquen un peligro sanitario para las aguas destinadas a establecimientos sanitarios.

b) Las condiciones de depuración y los límites de toxicidad se regularán según lo establecido en el citado Reglamento y Ordenes Ministeriales de 4 de Septiembre de 1959 y 9 de Octubre de 1962 y disposiciones complementarias.

VI.4.2. PROTECCION DE AGUAS EN RELACION CON LOS VERTIDOS INDUSTRIALES

a) Las explotaciones mineras (Ley y Reglamento de Minas: Ley 22/1973, de 21 de Julio, y Real Decreto 2587/1978, de 25 de Agosto) e industriales que puedan impurificar las aguas de un cauce público con daño para la salud pública o para la riqueza piscícola, pecuaria, forestal y agrícola (industrias de papel, celulosas, azucareras, etc.) deberán proveerse de la correspondiente autorización administrativa para el vertido de sus aguas residuales y establecer las estaciones de depuración correspondientes de acuerdo con los términos de la autorización.

Todo ello de conformidad con lo dispuesto en el citado Reglamento de Policía de Aguas y Cauces y disposiciones complementarias citadas, que confieren la competencia para la autorización del vertido a la Comisaría de Aguas, previo informe de ICONA y de la Dirección Regional de Sanidad.

b) Las industrias de detergentes se someterán además a lo establecido en los Decretos de la Presidencia del Gobierno de 28 de Enero y 25 de Octubre de 1968 y en la Orden del Ministerio de Industria de 24-II-1969)

c) Los establecimientos, granjas, centros de producción e industrias no comprendidas en los apartados anteriores que viertan o pretendan verter a un cauce público deberán proveerse de la correspondiente autorización que se señala en el apartado a), por el mero hecho del vertido o previamente a tramitar ante la autoridad local el oportuno expediente de su nueva actividad. La citada autorización de vertido establecerá en caso necesario el sistema de depuración a instalar.

Ley 29/1.985 de Aguas.

VI.4.3. PROTECCION DE LA RIQUEZA PISCICOLA

La protección de la riqueza piscícola se centrará esencialmente en el control de los vertidos industriales a efectos del mantenimiento de las condiciones biológicas, físicas o químicas de las aguas, según lo dispuesto en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Pe-

ligrosas (art. 16), Ley de Pesca Fluvial de 24-II-1942, -- (art. 6), Decreto de 13 de Agosto de 1966, que ha modificado los artículos 15 a 21 del Reglamento para la aplicación de Pesca Fluvial de 6 de Abril, Orden del Ministerio de -- Agricultura de 5 de agosto de 1960 y Orden de la Presidencia del Gobierno de 20 de Marzo de 1962.

VI.4.4. CONTAMINACION ATMOSFERICA: INDUSTRIAS PELIGROSAS, INSALUBRES O NOCIVAS.

a) Las industrias fabriles que deben ser consideradas como especialmente peligrosas, insalubres o nocivas, de acuerdo con las calificaciones establecidas en el artículo 3º del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas o Peligrosas (Decreto de 30-XI-1961, núm. 2.414/61) sólo podrán emplazarse, como regla general, a una distancia superior a 2.000 m. a contar del núcleo más próximo de población agrupada (art. 4º del mismo Reglamento).

b) En relación con las actividades molestas, aparte de lo dispuesto en relación con el emplazamiento, habrá de tenerse en cuenta para la concesión de las licencias y, en todo caso, para su funcionamiento, que las chimeneas, vehículos y actividades que puedan producir humos, polvo, etc. deberán dotarse inexcusablemente de los elementos correctores necesarios.

VI.5. PROTECCION DE LOS ECOSISTEMAS Y EL PAISAJE

VI.5.1. DISPOSICIONES GENERALES

a) El territorio que puede ser declarado parque nacional, reserva o paisaje pintoresco, se regirá por lo dispuesto en la legislación vigente. El resto del territorio se atenderá a las presentes normas.

b) Toda solicitud de licencia para actuaciones de importancia (trazado de infraestructuras territoriales, explotaciones mineras y agropecuarias, grandes industrias, etc.) que se prevea pueda alterar el equilibrio ecológico o el paisaje natural o introducir cambios importantes en la geomorfología, requerirá ser presentada a la Comisión Regional de Urbanismo y acompañada de un estudio del impacto medioambiental generado por dicha actuación. Si dicho impacto es negativo para el medio natural no se concederá la licencia. En cualquier caso esta posibilidad de denegación de licencias deberá tener como límite la propia legislación sectorial reguladora de los valores protegidos.

VI.5.2. NUEVAS CARRETERAS

a) Cuando se lleve a cabo la construcción de nuevas carreteras, se evitará la desaparición de la capa vegetal en las zonas adyacentes, reponiendo aquellas franjas que por causas constructivas (almacenamiento de materiales, maniobrabilidad de la maquinaria, asentamientos provisionales, etc.) hayan resultado dañadas o deterioradas.

b) En aquellos lugares en que por causas de la topografía del terreno y del trazado viario fuera necesario, para la construcción de nuevas carreteras, la creación de

taludes y terraplenes, éstos deberán ser trazados de forma tal que no alteren el paisaje.

c) En las variantes de nuevos trazados o rectificaciones de carreteras, el tramo abandonado será estudiado para su conservación y adecuación de forma que pueda ser utilizado como zona de servicio, aparcamiento, etc.

VI.5.3. CANTERAS Y EXPLOTACIONES MINERAS A CIELO ABIERTO

Dadas las condiciones especiales que requiere la localización de estas actividades, antes de proceder a la concesión de licencias para la explotación, a cielo abierto, de los recursos naturales del subsuelo, se compararán los beneficios económicos y sociales de las instalaciones con los perjuicios paisajísticos, exigiendo estudios sobre las variaciones que pueden ser introducidas en el equilibrio ecológico, escorrentías, etc.

VI.5.4. SANEAMIENTO EN EDIFICIOS RESIDENCIALES AISLADOS

La vivienda rural que lleve aneja una explotación ganadera deberá resolver el almacenamiento de estiércol, con la reglamentación exigida para los estercoleros por el Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación. En cuanto a la evacuación de aguas, deberá establecer el alcantarillado separado, conduciendo las aguas de lluvia por una red independiente de la que se destina a las aguas residuales, las cuales deberán verter directamente a la fosa séptica.

Una vez que las aguas residuales han pasado a través del pozo filtrante, pueden ser enlazadas a la red de evacuación de las aguas de lluvia, pudiendo ser vertidas en los canalillos y arroyos públicos.

VI.5.5. ESCULTURAS, SIMBOLOS Y ELEMENTOS PUBLICITARIOS

a) Se cuidará, además del valor artístico intrínseco de las esculturas, la composición paisajística, no autorizándose el asentamiento de aquellas cuyas dimensiones y formas no guarden proporción con los pedestales naturales que los sustenten, siendo en todo caso competencia de la Comisión Regional de Urbanismo la autorización o veto de la realización.

b) Se controlará debidamente la instalación de cualquier elemento publicitario.

VI.5.6. PAISAJES NATURALES

Serán aquellos que, por su situación, formas hidrológicas, exuberancia y particularidades de la vegetación espontánea y especiales características de su forma o capacidad para albergarla, merezcan ser objeto de especial protección. Las presentes Normas se remiten en estos casos a los controles de ICONA para la identificación y protección de tales paisajes.

VI.5.7. YACIMIENTOS ARQUEOLOGICOS Y PREHISTORICOS

Se prohíbe expresamente la edificación o la realización de obras de urbanización, salvo las necesarias para

la conservación y explotación, en las zonas en que se localicen yacimientos arqueológicos y/o prehistóricos.

Dicha protección se extenderá a la totalidad del área que los Organismos competentes en materia de arqueología y prehistoria señalen como afecta al yacimiento, una vez identificado éste, y a una banda de 250 metros en torno a dicha área para evitar deterioros.

Se señala expresamente como zona de protección la correspondiente a la cueva de Santián (Puente Arce), ante el peligro que puede suponer para dicho yacimiento prehistórico la explotación de canteras en sus proximidades.

VI.5.8. PROTECCION DE CAUCES Y MARGENES DE RIOS

a) Además de lo establecido en apartados anteriores respecto a las actuaciones en márgenes y riberas deberá tenerse en cuenta la Ley de 18-XI-1941, sobre repoblación de riberas y arroyos así como el Reglamento de Policía de Aguas (Decreto 18 de Septiembre de 1975 del Ministerio de Obras Públicas).

b) Se prohíbe, sin la previa autorización de los Organismos competentes, levantar y sacar fuera de los cauces, las rocas, áridos y piedras existentes en los mismos en cantidad susceptible de perjudicar la capacidad biogénica del medio.

c) Sobre la protección de la riqueza piscícola de aguas continentales se estará a lo dispuesto en el Decreto de 13-V-1953.

d) Se prohíbe toda modificación de la composición de la vegetación arbustiva y herbácea de las orillas y márgenes de las aguas públicas.

VI.5.9. ZONAS DE PROTECCION DE DECISION MUNICIPAL

El Ayuntamiento podrá oponerse a que se edifique en Suelo No Urbanizable, aunque se cumplan las condiciones exigidas en el Título IV, cuando se estime que en el lugar elegido para edificar o en sus proximidades se presenta alguna de las siguientes circunstancias:

- Existencia de singularidades paisajísticas
- Existencia de vistas panorámicas
- Existencia de edificios de interés para el paisaje de la zona

En tales casos, se tomarán a iniciativa del Ayuntamiento las medidas que más adelante se señala.

a) SINGULARIDADES PAISAJISTICAS

Se protegerán los elementos o particularidades del paisaje en extremo pintoresco y de extraordinaria belleza o rareza.

Con este fin:

- Se establecerá una zona de respeto o defensa que será fijada por la Comisión Regional de Urbanismo, de acuerdo con el elemento a defender y de radio de influencia no menor de 50 m. con el centro de él, oído el Ayuntamiento o entidad propietaria.

- En la zona de defensa se prohibirá cualquier tipo de edificación.

b) ZONA DE PROTECCION DE VISTAS PANORAMICAS

A los efectos de la Ley del Suelo, estas zonas tendrán la consideración de espacios libres de edificación y les serán de aplicación las normas legales para este tipo de espacios.

Para ello:

- Los edificios contiguos a estas zonas no podrán tener una altura superior a las dos plantas y en ningún caso sobresaldrán de la rante de la carretera.

- Queda prohibido en estas zonas cualquier destino del suelo que atente contra las finalidades de estas Normas; únicamente se autorizarán plantaciones, huertas o explotaciones agrícolas, que no podrán estar cercadas con muro compacto de altura superior a un metro.

c) EDIFICIOS EXISTENTES DE INTERES PARA EL PAISAJE DE LA ZONA

Se protegen bajo esta denominación los edificios de todo tipo y destino que por sus características forman parte integrante del paisaje.

Para ello:

- Se prohíbe cualquier construcción que afecte a la visibilidad y, en todo caso, será necesario el previo informe favorable de la Comisión Regional de Urbanismo.

- Cualquier proyecto de movimiento de tierras, tala o plantación de árboles o destino agrícola de los terrenos que rodeen a estos edificios precisará autorización, que se otorgará a la vista de las garantías ofrecidas por el solicitante, en relación con la conservación del edificio o del paisaje general.

Boletín Oficial de Cantabria

Administración: Daoiz y Velarde, 3 - C. P. 39003 - Santander - Teléfono 31 43 15

Imp. Regional - Gral. Dávila, 83 - 39006, Santander - 1987 - Ins. en el Reg. de Prensa, Sec. Personas Jurídicas: T. 13, F. 202, Núm. 1.003