

# BOLETÍN OFICIAL CANTABRIA

Año LXI – Viernes, 5 de diciembre de 1997 – Número 243

## Sumario

### I. DIPUTACIÓN REGIONAL DE CANTABRIA

#### 3. Otras disposiciones

PÁG.

- 3.2 Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Urbanismo.– Acuerdo de la Comisión Regional de Urbanismo, aprobando definitivamente las normas subsidiarias de Cabezón de la Sal..... 7.586

### II. ADMINISTRACIÓN DEL ESTADO

#### 2. Otras disposiciones

- Delegación del Gobierno en Cantabria..... 7.639

### III. ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL

#### 1. Personal

- Santander ..... 7.644

#### 2. Subastas y concursos

- Marina de Cudeyo..... 7.645

#### 3. Economía y presupuestos

- Santander..... 7.646

### IV. ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA

#### 2. Anuncios de Tribunales y Juzgados

- Tribunal Superior de Justicia de Cantabria..... 7.648

# I. DIPUTACIÓN REGIONAL DE CANTABRIA

## 3. Otras disposiciones

### CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, VIVIENDA Y URBANISMO

#### Dirección General de Urbanismo y Vivienda

En fecha 14 de noviembre pasado y con número de registro de salida 97/294221, se remitió para su publicación en el «Boletín Oficial de Cantabria», acuerdo de la Comisión Regional de Urbanismo aprobando definitivamente las normas subsidiarias de Cabezón de la Sal, habiéndose omitido acompañar, igualmente para su publicación conjunta, las normas urbanísticas de las citadas normas, que se adjuntan con dicha finalidad.

Santander, 21 de noviembre de 1997.—El secretario de la Comisión Regional de Urbanismo, J. Emilio Misas Martínez.  
97/304104

## AYUNTAMIENTO DE CABEZON DE LA SAL NORMAS SUBSIDIARIAS.- TEXTO REFUNDIDO 2 NORMAS URBANISTICAS

### CAP.- 1 .- NORMAS Y DISPOSICIONES GENERALES

#### 1.1 DEFINICION Y OBJETO DE LAS NORMAS

1.- El objeto de las presentes Normas Subsidiarias es establecer las determinaciones mínimas que deben regular las acciones de planeamiento, urbanización y edificación que se lleven a cabo en el Término Municipal de Cabezón de la Sal, de acuerdo con las disposiciones de la actual legislación urbanística, no regulándose las acciones de gestión, como es lo característico en esta figura de planeamiento.

2.- En el Suelo Urbano tienen carácter de Ordenanzas de la Edificación y Uso del Suelo, y contiene la reglamentación detallada del uso pormenorizado, edificabilidad y condiciones higiénicas y estéticas de las edificaciones en su entorno.

3.- En el Suelo Apto para Urbanizar se establecen el Régimen del suelo, señalando las características, magnitudes y dotaciones de las actuaciones que se lleven a cabo en las distintas zonas calificadas como aptas para ser urbanizadas.

4.- En el Suelo No Urbanizable tienen un carácter predominantemente restrictivo delimitando las zonas que no son objeto de una especial protección por su valor agrícola, ganadero, paisajístico o ecológico y fijando las condiciones que regulan las acciones y edificaciones que pueden llevarse a cabo en este suelo, incluyendo las medidas destinadas a impedir la formación de núcleos de población.

5.- En la zona de influencia de cauces se estará a lo dispuesto en la Ley 29/1985, de 2 de Agosto, de Aguas y sus Reglamentos de Dominio Público Hidráulico y Planificación Hidrológica, así como a la Normativa contenida en el Plan Hidrológico Norte II. Será el Organismo de Cuenca, Confederación Hidrográfica del Norte, quien otorgue las autorizaciones previas pertinentes teniendo éstas carácter restrictivo en las zonas de Dominio Público Hidráulico y zonas de servidumbre; carácter vinculante en las zonas de policía y carácter preventivo en las zonas inundables con las avenidas de período de retorno T = 500 años.

#### 1.2 AMBITO DE APLICACION

El ámbito de aplicación de las presentes Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias (que en adelante denominaremos solamente Normas), se extiende a los proyectos y obras de urbanización y edificación dentro del Término Municipal de Cabezón de la Sal.

#### 1.3 VIGENCIA Y FORMA DE APLICACION

1.- Estas Normas estarán en vigor a partir del día siguiente de la publicación de su aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Provincia. Tendrán vigencia indefinida sin perjuicio de sus eventuales modificaciones o revisiones.

2.- Los casos previstos en estas Normas, así como su interpretación y aplicación se definirán a través de resolución motivada, previos informes técnicos y jurídicos además de cualquier otro que se estime oportuno sin perjuicio de los recursos que las Leyes establezcan contra los acuerdos y resoluciones municipales.

#### 1.4 SUPUESTOS DE REVISION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

1.- Transcurrido el período de ocho años de vigencia de las Normas, o antes si concurren las causas previstas en el apartado 2 del presente artículo de estas Normas, el Ayuntamiento deberá verificar la conveniencia de proceder a la revisión de las mismas o bien a su sustitución por un Plan General.

2.- Antes de finalizar el período de vigencia previsto, se deberá proceder a la revisión de las Normas cuando se den las siguientes circunstancias:

En cualquier caso será condición suficiente para la Revisión de las Normas cuando se

- Modifiquen en un 20% las previsiones de crecimiento poblacional o el programa de necesidades establecidas.
- La implantación de una gran industria u otra actividad que genere un aumento importante de puestos de trabajo será motivo suficiente para proceder a su revisión.
- Cuando se defina y apruebe por otros Organismos alguna actuación que altere la estructura territorial, por una política de localización de usos o por una modificación de sus elementos (red viaria, infraestructuras básicas, etc.), se procederá a la Revisión de las Normas.
- La mayor exigencia de suelo destinado a equipamiento público que el previsto en las Normas.

#### 1.5 MODIFICACION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

1.- Las Normas podrán modificarse en cualquier momento en los términos y contenidos señalados en el artículo 154.4 del Reglamento de Planeamiento siempre que no se alteren o varíen sustancialmente las previsiones de población con los mismos criterios del artículo precedente. Se tramitarán de acuerdo con lo establecido en los artículos 128 y 129 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y los artículos 161 y 162 del Reglamento de Planeamiento.

2.- En cualquier caso la modificación deberá acompañarse de un estudio justificativo de su incidencia en la ordenación general.

#### 1.6 RELACION CON OTRAS DISPOSICIONES

1.- Para los casos no previstos en estas Normas serán de aplicación el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, los Reglamentos de Planeamiento, Gestión y Disciplina Urbanística y demás disposiciones complementarias, la legislación de Obras Públicas (carreteras, aguas, etc.) y sus diferentes Reglamentos, el Reglamento de Actividades Molestas, la reglamentación sobre Impacto Ambiental, así como la legislación de Régimen Local y Normas Regionales.

2.- Se complementará con las Ordenanzas Municipales en todo aquello que no contradiga las disposiciones establecidas en las presentes Normas.

#### 1.7 DEFINICIONES

##### 1.7.1 DEFINICION DE NUCLEO DE POBLACION

El suelo no urbanizable deberá cuidarse especialmente desde el punto de vista de riesgo de formación de "núcleo de población". De acuerdo con los criterios manifestados por la Comisión Regional de Urbanismo, con motivo de la presentación del Texto Refundido de estas Normas para su aprobación definitiva, hay que considerar terminantemente la edificación en Suelo No Urbanizable (SNU) como un riesgo a evitar desde la edificación de una simple vivienda, tanto en el suelo No Urbanizable Agrícola (NUA), como en el No Urbanizable de Protección (NUP) y No Urbanizable Forestal (NUF).

En todo caso se considerará que toda nueva edificación en Suelo No urbanizable (SNU) de cualquier categoría genera la formación de un núcleo de población.

##### 1.7.2 SUELO URBANO

Constituyen el Suelo Urbano los terrenos que cuentan con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, o están comprendidos en áreas consolidadas por la edificación al menos en dos terceras partes de su superficie, y que se recogen como tales en la documentación gráfica de estas Normas.

##### 1.7.3 SUELO APTO PARA URBANIZAR

Constituyen el Suelo Apto para Urbanizar los terrenos que son aptos para ser urbanizados, y se recogen como tales en la documentación gráfica de estas Normas.

##### 1.7.4 SUELO NO URBANIZABLE

Constituyen el Suelo No Urbanizable los terrenos declarados por estas Normas como No Aptos para ser urbanizados. Comprenden aquellos no calificados como urbanos o aptos para urbanizar y aquellos a los que las Normas imponen determinadas condiciones de protección.

##### 1.7.5 SISTEMAS GENERALES

Se denominan así los conjuntos homogéneos de elementos al servicio de la ordenación que configuran el desarrollo urbano y constituyen una estructura que soporta las necesidades generales de la población a la que sirven.

Esquemáticamente su clasificación es la siguiente en estas Normas:

- S.G. de comunicaciones (S.G. Viario)
- S.G. de Servicios
- S.G. de Espacios Libres
- S.G. de Equipamiento Comunitario

#### 1.7.5.1 Sistema general de comunicaciones y transporte

Conjunto de elementos destinados a la comunicación por medio de tráfico rodado, peatonal y ferroviario, entre las diversas partes de la superficie ordenada y su conexión exterior. Este sistema general abarca tanto el canal de comunicaciones y transporte entre sí como una zona de protección y las instalaciones vinculadas a su ejecución, entretenimiento y servicio. Gasolineras, aparcamientos, estación de autobuses y de ferrocarriles.

#### 1.7.5.2 Sistema general de servicios

Conjunto de elementos destinados al transporte de agua de consumo, agua residual, energía eléctrica entre las diversas partes de la superficie ordenada y su conexión exterior. Este sistema general abarca tanto el conducto del servicio en sí, como su zona de protección y las instalaciones vinculadas a su ejecución, entretenimiento o mantenimiento.

#### 1.7.5.3 Sistema general de espacios libres

Conjunto de elementos destinados a parques públicos y zonas verdes que por su dimensión, emplazamiento y servicios, sirven a la generalidad de la población.

#### 1.7.5.4 Sistema general de equipamiento comunitario

Conjunto de elementos de carácter público o privado destinados a complementar la residencia soportando las necesidades religiosas, docentes, sanitarias, deportivas, asistenciales, administrativas y de gobierno, etc.

#### 1.7.6 PLANES ESPECIALES DE REFORMA INTERIOR

Son aquellas actuaciones en Suelo Urbano encaminadas a la descongestión, creación de dotaciones urbanísticas y equipamientos comunitarios, saneamiento de barrios insalubres, resolución de problemas de circulación o de estética y mejora del medio ambiente o de los servicios públicos u otros fines análogos.

Independientemente de los P.E.R.I. que se señalan en estas Normas, podrán delimitarse otros a los fines señalados en el párrafo primero de este punto.

#### 1.7.7 AREA

Es la superficie de terreno que estas Normas delimitan como Suelo Apto para Urbanizar.

Para su desarrollo se dividirán en Sectores, pudiendo cada área componerse de uno o varios Sectores.

#### 1.7.8 SECTOR

Es la superficie de terreno en Suelo Apto para Urbanizar que conforma una división de planeamiento y cuya ordenación detallada deberá llevarse a cabo mediante la aprobación de un Plan Parcial. Los sectores que se definen en estas Normas o en división posterior deben considerarse unidades mínimas a los efectos de su desarrollo en Planes Parciales, y su definición podrá solicitarse del Ayuntamiento en función del cumplimiento de los parámetros exigibles a los mismos que se describen en el Art. 1.7.10 de las presentes Normas.

#### 1.7.9 PLAN PARCIAL

Es el grado o instrumento de planeamiento exigido para el desarrollo, mediante ordenación detallada de la superficie abarcada por un sector, salvo que la totalidad de la superficie del sector esté calificada como Sistema General.

La delimitación de Planes Parciales no contenida en las Normas, así como la modificación o división de las ya delimitados cuando proceda, se acordará por el Ayuntamiento, de oficio o a petición de los particulares interesados, previos los trámites de aprobación inicial e información pública durante quince días.

#### 1.7.10 PARAMETROS

A los efectos de estas Normas se entiende que la superficie de Suelo Urbano y Suelo Apto para Urbanizar que supone un módulo para la ejecución del Planeamiento debe reunir como mínimo las siguientes condiciones:

- a) Que por su dimensión y características de la ordenación sea susceptible de asumir las cesiones de suelo derivadas de las exigencias del planeamiento.

- b) Que haga posible la distribución equitativa de los beneficios y cargas de la urbanización.
- c) Que tenga entidad suficiente para justificar técnica y económicamente la autonomía de la actuación.

#### 1.7.11 UNIDAD DE EJECUCION

A los efectos de las Normas se entiende por Unidad de Ejecución la superficie de Suelo Urbano que supone un módulo para la ejecución del planeamiento y que cuando menos hace posible la distribución de los beneficios y cargas derivadas de las Normas.

La delimitación de Unidades de Ejecución no contenidas en las Normas, así como la modificación o división de las ya delimitados cuando proceda, se acordará por el Ayuntamiento, de oficio o a petición de los particulares interesados, previos los trámites de aprobación inicial e información pública durante quince días.

En la tramitación de los proyectos de delimitación de Unidades de Ejecución se observarán las reglas sobre plazos, subrogación y aprobación por silencio previstas en los artículos 116 a 118 y 121 del vigente texto refundido de la Ley del Suelo.

#### 1.7.12 ACTUACION AISLADA

A los efectos de las Normas se entiende por Actuación Aislada la superficie de Suelo Urbano que supone un módulo para la ejecución del Planeamiento, y por cuya dimensión y características no hace posible ni necesaria su clasificación como Unidad de Ejecución, debiendo cumplir las condiciones de solar definidas en el apartado siguiente.

#### 1.7.13 CONDICIONES DE SOLAR

Para que una parcela apta para la edificación y englobada en el Suelo Urbano tenga la calificación de solar se precisa que:

- a) La vía a la que da frente la parcela tenga pavimentada la calzada y encintado de aceras.
- b) Esté dotada de abastecimiento de aguas ajustado a proyecto técnico y conectada a la red municipal.
- c) Esté dotada de energía eléctrica conectada a la red general.
- d) Tenga alineaciones oficiales otorgadas por el Ayuntamiento.
- e) Tenga rasantes oficiales.
- f) Se hayan realizado las cesiones obligatorias cuando éstas hayan sido establecidas en el planeamiento.
- g) Tenga las dimensiones mínimas según las Ordenanzas.
- h) Tenga un frente a la vía pública igual o superior al mínimo señalado en las Ordenanzas.
- i) Esté dotada de un sistema de alcantarillado ajustado a proyecto técnico y conectado a la red de saneamiento municipal.

#### 1.7.14 EDIFICIOS DE INTERES

Son los edificios que por sus valores históricos, arquitectónicos, ambientales o de representación merecen una protección específica y se grafían en los planos con un asterisco.

#### 1.7.15 OTROS

##### 1.7.15.1 BIENES QUE INTEGRAN EL DOMINIO PUBLICO HIDRAULICO

- a) Las aguas continentales, tanto superficiales como las subterráneas renovables, con independencia del tiempo de renovación.
- b) Los cauces de corrientes naturales, continuas o discontinuas.
- c) Los lechos de los lagos y lagunas y los de embalses superficiales de cauces públicos.
- d) Los acuíferos subterráneos.

##### 1.7.15.2 CAUCE NATURAL

De una corriente continua y discontinua es el terreno cubierto por las aguas en la máximas crecidas ordinarias. Se considerarán como caudal de máxima crecida ordinaria la media de los máximos caudales, en régimen natural producidos durante diez años consecutivos, que sean representativos del comportamiento hidráulico de la corriente.

##### 1.7.15.3 RIBERAS

Se entiende por riberas las franjas laterales de los cauces públicos situados por encima del nivel de aguas bajas.

## 1.7.15.4 MARGENES

Los terrenos que lindan con los cauces.

## 1.7.15.5 ZONA DE SERVIDUMBRE

Las márgenes están sujetas en toda su extensión a una zona de servidumbre de cinco (5) metros de anchura para uso público.

## 1.7.15.6 ZONA DE POLICIA

Las márgenes están sujetas, en toda su extensión longitudinal a una zona de policía de cien (100) metros de anchura, en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollan.

## 1.7.15.7 ZONAS INUNDABLES

Son aquéllas que resultan inundables cuando circula un daudal uniforme igual al de período de retorno de 500 años.

## CAP.- 2.- DESARROLLO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

## 2.1 DISPOSICIONES GENERALES. INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO

1.- En este apartado se recogen las normas que deben regular las posibles acciones de planeamiento que puedan acometerse en el ámbito de aplicación al amparo de las Normas Subsidiarias.

De acuerdo con las Normas establecidas en la Ley del Suelo (Título I, capítulo 1º) las acciones de planeamiento se relacionan con los instrumentos que pueden desarrollar unas Normas Subsidiarias, y que son los siguientes:

- Planes Parciales
- Planes Especiales
- Estudios de Detalle
- Proyectos de Urbanización

2.- Cuando no está prevista para un Suelo o Sector determinado una de las actuaciones señaladas, las determinaciones de las Normas Subsidiarias serán de aplicación directa.

3.- De acuerdo con lo que dispone el artículo 41.1 del Reglamento de Gestión Urbanística se podrán otorgar licencias de edificación en los suelos incluidos en sectores de Reforma Interior o Unidades de Ejecución siempre y cuando se desarrollen en conformidad con las previsiones del citado artículo.

## 2.2 DESARROLLO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

1.- Todas las previsiones de las Normas en Suelo Urbano serán de ejecución inmediata y directa sin perjuicio de la redacción y aprobación de los correspondientes Planes Especiales, Estudios de Detalle, Proyectos de Reparcelación o Compensación que se señalen para los diferentes sectores o cuya ejecución sea solicitada al Ayuntamiento por la iniciativa privada. Se complementarán asimismo mediante Proyectos de Urbanización.

2.- En Suelo Apto para Urbanizar las Normas se desarrollarán necesariamente por medio de Planes Parciales.

3.- En Suelo no Urbanizable las Normas se complementarán o desarrollarán mediante Planes Especiales.

## 2.3 PLANES PARCIALES

1.- Los Planes Parciales tienen por objeto el desarrollo mediante la ordenación detallada y completa de las propuestas de las Normas Subsidiarias en el Suelo Apto para Urbanizar (Artículos 83 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y 43.1 del Reglamento de Planeamiento), no pudiendo en ningún caso modificar las determinaciones de las Normas.

2.- Estas Normas establecen para cada sector los aspectos que, de forma específica deben desarrollar los Planes Parciales. Contendrán como mínimo los extremos señalados en el artículo 83 apartados 2 y 5 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, desarrollados en las Secciones Segunda y Tercera del Capítulo V del Título I del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo.

3.- El ámbito sobre el que podrá desarrollarse un Plan Parcial viene fijado en estas Normas Subsidiarias mediante la delimitación gráfica del sector o unidad de planeamiento obligatorio. Los Planes Parciales podrán abarcar una o varias unidades mínimas.

La modificación o división de las unidades delimitadas cuando proceda la redacción de planes parciales de ámbito menor, se acordará por el Ayuntamiento, de oficio o a petición de los particulares interesados, previos los trámites de aprobación inicial e información pública durante quince días. Las condiciones que ha de cumplir la unidad mínima para su desarrollo en Plan Parcial se establecen en el artículo 1.7.10 Parámetros, de estas Normas.

4.- Teniendo como base la delimitación realizada a escalas 1/5.000 y 1/2.000 los Planes Parciales podrán ajustar los límites de los sectores propuestos en estas Normas Subsidiarias, de forma que dichos límites coincidan con lindes catastrales y vías o caminos públicos, siempre que la superficie fijada por estas Normas no se altere en más o en menos de un cinco (5) por ciento.

5.- El Plan Parcial deberá contener la asignación del sistema de ejecución

6.- Las determinaciones del Plan Parcial habrán de tener la precisión suficiente para permitir su ejecución.

7.- Los Planes Parciales podrán desarrollarse como una unidad de ordenación y actuación única, o desarrollarse en varias Unidades de Ejecución para las que se redactarán los correspondientes Estudios de Detalle.

8.- En este segundo caso los Planes Parciales establecerán la ordenación general del ámbito del planeamiento, fijarán los sistemas de vías e infraestructuras (enlaces con los sistemas urbanos generales), localizarán y delimitarán las zonas reservadas o cedidas para dotaciones, equipamiento y sistemas generales y establecerán el aprovechamiento para cada unidad así como las directrices de diseño y ordenanzas aplicables.

## 2.4 PLANES ESPECIALES

1.- Al amparo de las presentes Normas Subsidiarias podrán formularse Planes Especiales con la finalidad establecida en los artículos 76.2 y 76.3 del Reglamento de Planeamiento.

2.- Con carácter general los Planes Especiales ajustarán su contenido a lo establecido en el artículo 77 del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo.

3.- De acuerdo con la finalidad que persigan los Planes Especiales se ajustarán a las determinaciones específicas establecidas en los artículos 78 y 87 del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo.

4.- Los Planes Especiales de Reforma Interior (P.E.R.I.) suponen la posible modificación del trazado viario, de la parcelación, del tipo de edificación y/o de los usos actuales con objeto de obtener dotaciones urbanísticas y equipamientos comunitarios, sanear zonas insalubres, resolver problemas de circulación o de estética y/o mejorar el medio ambiente o los servicios públicos.

5.- Para la aprobación y entrada en vigor de este tipo de acciones será necesaria la realización de un Plan Especial de Reforma Interior artículo 85 del Texto Refundido de la Ley del Suelo).

6.- El Ayuntamiento tiene potestad para proponer este tipo de actuaciones para las zonas y los fines que considere necesarios dentro de las limitaciones generales establecidas en las presentes Normas Subsidiarias.

7.- Dado que en Suelo Urbano los aprovechamientos no se definen de forma exacta sino de modo estimativo mediante el estudio de manzanas representativas, los Planes Especiales de Reforma Interior deberán fijar éstos de forma precisa, cuantificando los metros cuadrados edificables para cada uno de los distintos usos, con el fin de permitir un adecuado reparto de los mismos por el proyecto de Reparcelación o acuerdo que los sustituya, en función de las superficies de propiedad privada aportada.

8.- Los Planes Especiales que se redacten para la ejecución directa de obras correspondientes a la infraestructura del territorio o a los elementos determinantes de desarrollo urbano se ajustarán al artículo 77 del Reglamento de Planeamiento.

## 2.5 ESTUDIOS DE DETALLE

1.- Al amparo de las presentes Normas Subsidiarias podrán formularse Estudios de Detalle de acuerdo con el artículo 65 del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo y con la exclusiva finalidad de:

- a) Establecer alineaciones y rasantes, completando las señaladas en estas Normas para el Suelo Urbano.
- b) Ajustar y adaptar las alineaciones y rasantes previstas en estas Normas Subsidiarias en Suelo Urbano o en los Planes Parciales en Suelo Apto para Urbanizar.
- c) Ordenar los volúmenes en Suelo Urbano y Apto para Urbanizar de acuerdo con las especificaciones de las Normas.
- d) Completar la red viaria con aquellas vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación se establezca en el propio Estudio de Detalle.

2.- Los Estudios de Detalle contendrán como mínimo los documentos señalados en el artículo 6 del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo y en el apartado 6 de la Instrucción I de la Dirección General de Urbanismo de febrero de 1.978.

3.- Los Estudios de Detalle que se redacten al amparo de estas Normas Subsidiarias se ajustarán a las determinaciones establecidas en los apartados 2, 3, 4, 5 y 6 del artículo 65 del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo.

4.- Los Estudios de Detalle deberán ajustar su aprovechamiento tipo al señalado para los mismos en las fichas que los especifican, y que se ajustan al aprovechamiento tipo de las áreas de reparto en que se encuentran. Quedarán fijados de forma precisa en metros cuadrados edificables para cada uno de los distintos usos con el fin de permitir un adecuado reparto de los mismos por medio de Proyecto de Reparcelación o acuerdo que lo sustituya, en función de las superficies de propiedad privada aportada.

5.- Las Normas señalan varias Unidades de Ejecución a desarrollar mediante Estudios de Detalle, de las que se adjuntan fichas en que se definen sus objetivos, cesiones y parámetros de aprovechamiento.

Todo ello sin perjuicio de que se pueda solicitar del Ayuntamiento la delimitación de Unidades de Ejecución nuevas o desglosadas de las ya definidas a desarrollar de acuerdo con el artículo 1.7.11 de las presentes Normas.

## 2.6 PROYECTOS DE URBANIZACION

1.- Su objeto es llevar a la práctica las propuestas de las Normas Subsidiarias y Estudios de Detalle, así como otras determinaciones de las Normas en Suelo Urbano y de los Planes Parciales en Suelo Apto para Urbanizar (Artículo 67 del Reglamento de Planeamiento).

2.- Los Proyectos de Urbanización no podrán contener determinaciones sobre ordenación, régimen de suelo y edificación. No podrán, en ningún caso modificar las previsiones de las Normas, Planes Parciales que desarrollen, sin perjuicio de que puedan efectuar adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras Artículos 92.1 y 2 del Texto Refundido de la Ley del Suelo).

3.- En cualquier caso, la función, contenido y tramitación de los Proyectos de Urbanización se ajustarán a los artículos 67, 68, 69 y 70 del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo.

4.- Deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos existentes con los proyectados, acreditando que éstos tienen capacidad suficiente para atender aquellos. Para ello se estudiarán la utilidad y capacidad de los servicios existentes.

5.- Los Proyectos de Urbanización deben diseñarse con un horizonte de doce años (12) como mínimo, pudiendo llegar a veinticuatro años (24) dependiendo del tipo de infraestructura.

## CAP.- 3.- NORMAS DE PROCEDIMIENTO

## 3.1 INSTRUMENTACION DE LAS ACCIONES DE PLANEAMIENTO

## 3.1.1 DISPOSICIONES COMUNES

Son de aplicación todas las disposiciones sobre los actos preparatorios a la formulación de Plan parcial, Especial y Estudios de Detalle recogidos en la Sección Primera del Capítulo Tercero del Título IV del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo.

En las zonas de influencia de los cauces los Planes Parciales y Especiales deberán ser informados previamente a su aprobación definitiva por el Organismo de Cuenca.

## 3.1.2 FORMACION Y APROBACION DE LOS PLANES PARCIALES Y ESPECIALES

1.- El procedimiento será el establecido en los Artículos 116 y 118 del Texto Refundido de la Ley del Suelo así como las disposiciones recogidas en las Secciones tercera y séptima del Título IV del Reglamento de Planeamiento.

2.- 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 iniciativa privada se tramitarán si sus promotores demuestran representar más del 60% de la propiedad del ámbito territorial del Plan, y contendrán la misma documentación.

3.- En los Planes Parciales y Especiales de iniciativa privada, la administración municipal, previamente a la aprobación inicial requerirá informe técnico y jurídico con respecto a los siguientes extremos:

- Adecuación a las previsiones de los instrumentos de planeamiento de orden superior.
- Composición material conteniendo los documentos señalados en el Artículo 83 del Texto Refundido de la Ley del Suelo para los Planes Parciales y en los Artículos 85 a 90 para los Planes Especiales.
- Cumplimiento de los requisitos del Artículo 105.2 del texto anterior.

4.- En los Planes Especiales de Reforma Interior los planos que definen las alineaciones y rasantes de la edificación y de la urbanización se redactarán a escala 1/500 y definirán de forma precisa las soluciones de encuentro de la edificación con el suelo urbanizado, y en concreto los elementos en los que se establecen servidumbres de uso público o que pueden afectar a los mismos (porches, accesos a garages y portales). El resto de los planos de ordenación podrán redactarse a escala 1/1.000.

## 3.1.3 FORMACION Y APROBACION DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACION

1.- Se tramitarán con estricta sujeción al Artículo 117 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y a las disposiciones contenidas en la sección Quinta del Capítulo Tercero del Título IV del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo.

2.- Su contenido técnico deberá ajustarse a lo establecido en estas Normas para Suelo Urbano o Suelo Apto para Urbanizar.

## 3.1.4 FORMACION Y APROBACION DE LOS ESTUDIOS DE DETALLE

1.- Son de aplicación las disposiciones contenidas en la sección Cuarta del Capítulo Tercero del Título 14 del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo.

2.- En los Estudios de Detalle los planos que definen las alineaciones y rasantes de la edificación y de la urbanización se realizarán a escala 1/200.

## 3.2 INSTRUMENTACION DE LA GESTION

## 3.2.1 FORMAS DE GESTION

A efectos del desarrollo de estas Normas en el Suelo Urbano se establecen diferentes formas de gestión:

- Concesión directa de licencia caso de que el terreno sea un solar en las condiciones establecidas en la Ley del Suelo en cuanto a las cesiones, urbanización y obligaciones de los propietarios de Suelo Urbano a este respecto
- Elaboración de un Plan Especial
- Elaboración de Estudio de Detalle
- Reparcelación en los ámbitos de actuación definidos en las Normas. (Art. 3.4.1 y 3.4.2 de las Normas).
- Reparcelación en polígonos cerrados de nueva creación a iniciativa de la Corporación municipal.
- Permutas de terreno con suelo Apto para Urbanizar entre particulares y Ayuntamiento.
- Reparcelación discontinua y voluntaria.
- Expropiación.
- Realización de Proyectos de Urbanización.
- Convenios con los propietarios.

## 3.2.2 SISTEMAS DE ACTUACION

1.- La ejecución del planeamiento se llevará a cabo por alguno de los sistemas de actuación previstos por el artículo 148 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana: compensación, cooperación o expropiación.

El Ayuntamiento elegirá el sistema de actuación atendiendo a las determinaciones que al respecto señalan las presentes Normas, y cuando este no lo indicara lo fijará según las condiciones y circunstancias que concurran dando preferencia a los sistemas de compensación y cooperación, salvo cuando razones de urgencia o necesidad hagan preferible la expropiación.

2.- La determinación del sistema, cuando no se contenga en las presentes Normas o en las aprobadas para su desarrollo, se llevará a cabo con la delimitación del polígono o Unidad de Ejecución.

## 3.2.2.1 Sistema de compensación

1.- El sistema de compensación tiene por objeto la gestión y ejecución de la urbanización de una Unidad de Ejecución por los mismos propietarios del suelo comprendidos en su perímetro, con solidaridad de beneficios y cargas. A tal fin, estos propietarios aportan los terrenos de cesión obligatoria, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 50.3 del Reglamento de Gestión Urbanística, realizan a su costa la totalidad de las obras de urbanización, se constituyen en Junta de Compensación, salvo que todos los terrenos pertenezcan a un sólo titular y formulan, en todo caso, un proyecto de compensación repartiendo todas las cargas y beneficios que pueda reportar la actuación.

2.- El procedimiento de compensación, que se entenderá iniciado con la aprobación definitiva de la delimitación de la Unidad de Ejecución en que se fije, se regirá por lo dispuesto en la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, sus reglamentos y, por cuanto fuese de aplicación de las presentes Normas.

## 3.2.2.2 Sistema de cooperación

1.- En el sistema de cooperación los propietarios del suelo comprendidos en el polígono o unidad de ejecución aportan el suelo de cesión obligatoria y el Ayuntamiento ejecuta las obras de urbanización.

2.- La totalidad de los costes de urbanización será a cargo de los propietarios afectados y se exigirá por el Ayuntamiento en la forma señalada por la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, sus reglamentos y en lo que sea de aplicación, por lo señalado en las presentes Normas.

3.- La aplicación del sistema de cooperación exige la reparcelación de los terrenos comprendidos en el polígono o unidad de actuación, salvo que ésta sea necesaria de conformidad con lo previsto en el artículo 73 del Reglamento de Gestión Urbanística.

## 3.2.2.3 Sistema de expropiación

1.- En el sistema de expropiación forzosa, la administración actuante adquiere el suelo y otros bienes comprendidos dentro de un área previamente delimitada y ejecuta en ellos las actuaciones urbanísticas correspondientes conforme al planeamiento.

2.- La expropiación forzosa por razones de urbanismo se adoptará en cumplimiento de alguna de estas finalidades:

- a) Para la ejecución de los sistemas generales de la ordenación urbanística del territorio o de alguno de sus elementos.
- b) Para llevar a efecto actuaciones aisladas en suelo urbano y,
- c) Para la urbanización de polígonos o unidades de ejecución completos.

3.- El sistema de expropiación se regirá por lo dispuesto en esta Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, sus reglamentos y cuanto resulte de aplicación de las presentes Normas.

### 3.3 CONCESION DIRECTA DE LICENCIA

#### 3.3.1 ACTOS SUJETOS A LICENCIA

Estarán sujetos a licencias todos los actos establecidos en el Artículo I del Reglamento de Disciplina Urbanística y todo tipo de obras de urbanización, con arreglo a la siguiente relación:

- 1) Las obras de construcción de edificaciones de nueva planta e instalaciones de todas clases.
- 2) Las obras de ampliación de edificios e instalaciones existentes.
- 3) Las obras de modificación o reforma que afecten a la estructura de los edificios e instalaciones existentes.
- 4) Las modificaciones del aspecto exterior de los edificios e instalaciones existentes.
- 5) Las obras que modifiquen la disposición interior de los edificios, cualquiera que sea su uso.
- 6) Las obras que vayan a realizarse con carácter provisional a las que se refiere el Artículo 134 y 136 del Texto Refundido de la Ley del Suelo.
- 7) Las obras de instalación de servicios públicos.
- 8) Las parcelaciones urbanísticas y segregaciones de fincas rústicas.
- 9) Los movimientos de tierras tales como desmontes, excavaciones y terraplenado, salvo que tales actos están detallados y programados como obras a ejecutar en un Proyecto de Urbanización o de Edificación aprobado o autorizado.
- 10) La primera utilización u ocupación de los edificios e instalaciones en general.
- 11) Los usos de carácter provisional a que se refiere el apartado 1 del Artículo 136 del Texto Refundido de la Ley del Suelo.
- 12) El uso del vuelo sobre las edificaciones e instalaciones de todas clases existentes.
- 13) La modificación en el uso de los edificios e instalaciones en general.
- 14) La demolición de las construcciones salvo en los casos declarados de ruina inminente.
- 15) Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamiento, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso a que se destine el subsuelo.
- 16) La corta de árboles integrados en masas arbóreas que están enclavadas en terrenos para los que existe planeamiento aprobado, o ejemplares aislados situados en áreas dotacionales, áreas especiales deportivas, parques y jardines, áreas de recreo públicas o privadas, así como patios de manzana, espacios libres dentro de propiedades privadas y viario.
- 17) La colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública.
- 18) Los movimientos de tierra correspondientes a graveras, canteras y explotaciones del subsuelo en general.
- 19) En General los demás actos que se señalen en las Normas Urbanísticas.

Los actos relacionados con este artículo que se promuevan por órganos del Estado o Entidades de Derecho público que administren bienes estatales estarán igualmente sujetos a licencia municipal.

En casos de urgencia o de excepcional interés se tendrá en cuenta lo que dispone el Artículo 244.2 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y los Artículos 8 y 9 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

#### 3.3.2 OBRAS SUJETAS A LICENCIA

##### 3.3.2.1 Obras de tramitación abreviada

Son las siguientes:

- 1) Enfoscado o revestido de muros con cemento o material análogo, así como pintura y revocos en fachada a la vía pública o medianerías visibles desde la misma.
- 2) Colocación de carpintería interior y exterior, así como pintura de la misma.

- 3) Reforma de huecos de fachada o interior de parcelario que no se vean desde la vía pública.
- 4) Colocación y reparación de repisas de balcón o elementos de fachada.
- 5) Repaso y sustitución de cubiertas, canalones, limas y bajantes en fachadas a la vía pública.
- 6) Colocación de andamios.
- 7) Cerramiento de solares. Cierre de balcones.
- 8) Demolición y construcción de tabiques y mostradores.
- 9) Colocación de banderines, muestras y toldos.
- 10) Renovación de servicios e instalaciones comunes del edificio o privativa de la vivienda.
- 11) Cualquier otra obra encaminada a la rehabilitación de edificios o viviendas que no altere la estructura y distribución interior del edificio, aunque sí puede incluir la modificación puntual de algún elemento de la estructura.

##### 3.3.2.2 Obras menores

- 1) Blanqueo de patios y medianerías que no den a vía pública y no necesiten andamio.
- 2) Blanqueo, empapelado, pintura y estuco de escaleras y portales.
- 3) Reparación y sustitución de solados.
- 4) Obras en los retretes consistentes en colocación o reparación de depósitos y bajadas interiores.
- 5) Recorridos en los tejados y trabajos de carpintería en el interior.
- 6) Reparación y colocación de canalones y bajadas interiores.
- 7) Cualquier obra de pequeña entidad no especificada en los artículos anteriores que se llevase a cabo en lugares relacionados o vinculados a espacios públicos.

#### 3.3.3 PROCEDIMIENTO PARA LA TRAMITACION DE LICENCIAS

1.- De acuerdo con lo dispuesto en el Artículo 242.5 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, el procedimiento y otorgamiento de licencias se ajustará a lo establecido en el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales y en el Capítulo I del Reglamento de Disciplina Urbanística.

2.- La solicitud de Licencia de obra de nueva planta, ampliación o reforma deberá ir acompañada de los siguientes documentos:

- a) Instancia en modelo oficial explicando las obras a realizar.
- b) Ficha urbanística y plano de alineación oficial en caso de obra de nueva planta o plano de situación del edificio referido a las vías públicas y edificios colindantes, en caso de obras de ampliación o reforma.
- c) Dos ejemplares completos del proyecto visados por el colegio oficial correspondiente y compuesto de: Memoria, mediciones, presupuesto y planos.
- d) Aceptación de la dirección facultativa por técnicos competentes legalmente autorizados.
- e) Justificación de que la parcela cumple las condiciones de solar en el caso de obras de nueva planta.
- f) Cuando se pretenda edificar en suelo que no sea solar, tal como se halla definido en el artículo 1.7.13 de las presentes Normas, el solicitante deberá cumplir las siguientes condiciones, además de las señaladas con anterioridad:

- 1) En la solicitud de licencia deberá comprometerse expresamente a la edificación y urbanización simultánea.
- 2) Prestará fianza en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local que garantice la ejecución de las obras de urbanización según evaluación que el mismo formule, que podrá ser rectificada por el Ayuntamiento en caso de separarse sensiblemente de los precios reales.
- 3) En la solicitud se comprometerá a no utilizar la edificación hasta tanto no estén concluidas las obras de urbanización, y a establecer tal condición en las cesiones del derecho de propiedad o de uso que se realice para todo o parte del edificio.
- 4) El compromiso de urbanizar alcanzará no solo a las obras que afecten al frente de fachada o fachadas del terreno, sino a todas las infraestructuras necesarias para que puedan dotarse al edificio de los servicios públicos para su consideración de solar, hasta el punto de enlace con las redes generales y viarias que estén en funcionamiento.
- 5) El incumplimiento de la obligación de urbanizar simultáneamente a la edificación, comportará la caducidad de la licencia sin derecho a indemnización, así como la pérdida de la fianza señalada.

g) En los casos de interés señalados en las Normas, los planos y documentos técnicos preceptivos del proyecto se acompañarán de las fotografías, dibujos, fotomontajes o estudios ambientales del conjunto urbano, perspectivas y croquis de análisis de las diferentes edificaciones existentes en todo el frente de la manzana en que se halla el edificio para el que se solicita licencia, incorporando en el conjunto el nuevo edificio o la reforma propuesta, de modo que se muestre su adecuación, escala y armonización con el ambiente urbano.

3.- Una vez presentados los documentos citados se formulará la propuesta de concesión o denegación de la licencia. La motivación de la denegación deberá fundarse en el incumplimiento de estas Normas o de cualquiera de los requisitos formales que debe contener el proyecto o la solicitud.

4.- Otorgada la licencia se notificará el acuerdo con la liquidación de la tasa al interesado, el cual tendrá que satisfacer el pago en el plazo que se señale. El interesado acepta el compromiso de este pago desde el momento que presente la solicitud de licencia.

5.- En la notificación de la liquidación de la tasa se hará constar el plazo en el cual podrá el interesado retirar la licencia. Transcurrido este plazo sin retirarla se entenderá que renuncia a ella y se procederá a declarar su caducidad.

6.- La tramitación de licencias para obras menores conllevará la presentación de una solicitud en modelo oficial a la que acompañarán:

- a) Dos ejemplares del croquis de la obra con expresión de sus dimensiones.
- b) Dos ejemplares del presupuesto.

7.- La tramitación de licencias para obras de tramitación abreviada será igual a la de obras menores descrita en el apartado anterior, a la que se añadirá la aceptación de la dirección de la obra por técnicos competentes.

### 3.3.4 LICENCIA DE PRIMERA OCUPACION

1.- El Ayuntamiento, previa comprobación técnica de que la obra se ha realizado de acuerdo con el proyecto autorizado otorgará la Licencia de Primera Ocupación, previa solicitud del promotor o titular.

2.- No se concederán por el Ayuntamiento ni por las compañías eléctricas las acometidas de agua y luz en tanto no se presente la Licencia de Primera Ocupación.

3.- Todos estos extremos deberán ponerse en conocimiento de los futuros residentes, propietarios, incluyéndolos en la documentación contractual de venta del inmueble, a lo que se unirá obligatoriamente:

Plano de la propiedad adquirida por cada uno, con indicación precisa de las características y ubicación de los elementos constructivos e instalaciones existentes, tanto en cada vivienda como en las zonas comunes.

### 3.3.5 INSPECCION DE LAS OBRAS. CERTIFICACIONES PARCIALES

1.- Antes de comenzar la ejecución de una obra de nueva planta el Ayuntamiento tendrá que señalar la alineación oficial, extendiendo al efecto la correspondiente acta, que eximirá al promotor de la obra de toda la responsabilidad en la alineación del edificio. Este señalamiento se efectuará previa solicitud del interesado, como señala el artículo 3.3.11.1 de las presentes Normas.

2.- En un plazo no superior a siete días (7), y de acuerdo con el técnico municipal encargado de la inspección se efectuará ésta y se levantará el Acta de Replanteo. Pasado este plazo se entenderá que pueden continuarse las obras.

3.- Una vez comenzadas las obras el titular de la licencia estará obligado a presentar las certificaciones de la dirección facultativa relativas a las diferentes fases que especifique la concesión de la licencia.

### 3.3.6 LICENCIAS PARA APERTURA DE INDUSTRIAS

Para la apertura de toda industria, además de la tramitación exigida para las licencias de edificación, la petición deberá ir acompañada del proyecto de instalación, con relación exacta de la maquinaria y elementos a instalar, así como la potencia de cada máquina y el conjunto de la instalación, con el visado del colegio oficial correspondiente. Estos proyectos deberán ajustarse al Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas de 30 de noviembre de 1.961.

### 3.3.7 LICENCIAS PARA CAMBIOS DE USO

Para autorizar el cambio de uso de una edificación ya construida, alterando los de vivienda, comercio, industria o servicios que tenga en el momento de la petición, se requerirá solicitud al Ayuntamiento en la que se demuestre el cumplimiento de la correspondiente ordenanza de usos.

La solicitud del cambio de uso deberá ir acompañada de la documentación justificativa de:

- a) Características pormenorizadas del uso actual y del propuesto.

b) Razones que inducen al cambio.

c) Proyecto de las obras necesarias para la nueva utilización.

### 3.3.8 CADUCIDAD DE LA LICENCIA

La licencia de obra de la que no se haga uso durante seis meses después de la fecha de su concesión, por no empezar los trabajos, o por tenerlos interrumpidos durante seis meses consecutivos quedará automáticamente anulada y sin efecto.

Si se reinicia el expediente el proyecto deberá adecuarse a la normativa urbanística vigente en el instante de la nueva solicitud.

### 3.3.9 INFRACCIONES URBANISTICAS

1.- La fiscalización y sanciones de las infracciones cometidas en la actuación urbanística se registrarán por los preceptos de la Ley del Suelo y el Reglamento de Disciplina Urbanística.

2.- Ante el hecho de la infracción serán responsables los particulares o el Ayuntamiento en los casos regulados por los Artículos 264 y 265 del Texto Refundido de la Ley del Suelo.

### 3.3.10 DECLARACIONES DE RUINA

1.- 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 247 del Texto Refundido 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.

2.- 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 precisa la previa audiencia de los interesados.

El expediente se promoverá mediante instancia de cualquier interesado, dirigida al Ayuntamiento, en la que se hará constar:

- a) Descripción completa del inmueble.
- b) Motivos en que se base el estado de ruina, acompañado de certificación de facultativo legalmente autorizado.
- c) 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.

### 3.3.11 CONTROL DE LA EJECUCION DE LAS OBRAS

#### 3.3.11.1 Actuaciones previas

Los promotores deberán comunicar al Ayuntamiento con antelación mínima de quince días (15), la fecha prevista para el inicio de las obras solicitando la comprobación del replanteo o "tira de cuerdas" correspondiente. Transcurrido el plazo señalado en el artículo 3.3.5, apartado 2 de las presentes Normas, podrán comenzar las obras sin perjuicio de las responsabilidades a que hubiera lugar en caso de infracción de las alineaciones, rasantes y retranqueos oficiales. El acta de replanteo suscrita de conformidad por el agente municipal, exime a los actuantes de ulterior responsabilidad administrativa por esta causa, salvo error causado por el interesado o posterior incumplimiento del replanteo comprobado.

#### 3.3.11.2 Vallado de obras

1.- En toda obra de edificación que afecte a las fachadas con frente a vía pública, habrá de colocarse una valla de protección de dos metros (2,00) de altura, como mínimo, de materiales que ofrezcan seguridad y conservación decorosa y situada a la distancia máxima de dos metros (2,00) de alineación oficial. En todo caso, deberá quedar remetida del bordillo al menos un metro (1,00) para permitir el paso de peatones, aún a costa de realizar un paso peatonal cubierto. Cuando por circunstancias especiales no sea posible tal solución, el técnico municipal correspondiente fijará el emplazamiento de la valla de forma que se permita el tránsito peatonal con las debidas seguridades por la vía pública.

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

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

4.- En la solicitud de licencia de obras se acompañará un plano a escala mínima 1/1.000, suscrito por la dirección facultativa, dibujando la acera y la propuesta de vallado que será informado por los servicios técnicos municipales en el sentido del punto 1 de este artículo.

### 3.3.11.3 Construcciones provisionales de obra

1.- En el interior de las parcelas en las que se vayan a efectuar obra se permitirá, con carácter provisional, la construcción o instalación de pequeños pabellones, de una sola planta, destinados a vigilancia o al almacenamiento de materiales o elementos de la construcción. El otorgamiento de la licencia de obra llevará implícita la autorización para realizar la construcción provisional mencionada, siempre que el solicitante hubiese especificado el emplazamiento y características de la misma.

2.- Dada la provisionalidad de estas construcciones, deberán ser demolidas a la terminación de la obra principal, así como en el caso de anulación o caducidad de la licencia.

### 3.3.11.4 Acopio de escombros y materiales

Los escombros y materiales no podrán apilarse en la vía pública ni apoyarse en las vallas o muros de cierre. En casos excepcionales podrá autorizarlo el Ayuntamiento con el condicionado que estime conveniente y previa petición del interesado y abono de los derechos correspondientes.

### 3.3.11.5 Andamios y maquinaria auxiliar

1.- Todos los andamios auxiliares de la construcción deberán ejecutarse bajo dirección facultativa competente y se les dotará de los elementos necesarios para evitar que los materiales y herramientas de trabajo puedan caer a la calle, en la que se colocarán las señales de precaución que, en su caso, sean convenientes. Deberán permitir el paso peatonal en la vía pública.

2.- En toda clase de obras, así como en el uso de maquinaria auxiliar, se guardarán las precauciones de seguridad en el trabajo exigidas por la legislación vigente.

### 3.3.11.6 Inspección de la ejecución de las obras

1.- Tal como señala el artículo 3.3.7 de estas Normas, deberá someterse a autorización municipal previa toda alteración del proyecto objeto de licencia durante el curso de las obras, salvo las meras especificaciones constructivas o desarrollos interpretativos del mismo.

2.- Los promotores comunicarán por escrito a los servicios municipales con antelación mínima de diez días (10) la fecha prevista para la terminación de las fases de construcción sujetas a plazo, a tenor del artículo 3.3.5 apartado 3, y de aquellas obras que, en su caso, deban ser objeto de comprobación, según lo especificado en la licencia. Se entenderá que el Ayuntamiento desiste de efectuar el control si no lo realizare en el plazo indicado. La comprobación municipal no alcanzará en ningún caso a los aspectos técnicos relativos a la seguridad y calidad de la obra de edificación, sino únicamente al cumplimiento del proyecto y demás condiciones de la licencia en lo referente a la forma, ubicación, superficie y volumen de la edificación y continuidad de las obras.

### 3.3.11.7 Conclusión de las obras o instalaciones.

1.- A la finalización de las obras el propietario deberá:

- Retirar todos los escombros y materiales sobrantes, así como los andamios, vallas, protecciones o barreras que aún no hubiesen sido desmontadas.
- Construir el piso definitivo de las aceras incluyendo los bordillos de las mismas.
- Reponer o reparar el pavimento, bordillos, acerados, arbolados, conducciones y cuantos elementos urbanísticos hubiesen sido afectados por la obra.
- Colocar en su caso la placa indicadora del número de gobierno de la finca, según el modelo oficial o aprobado por el Ayuntamiento.

2.- No se podrá conceder licencia de ocupación sin que por los servicios técnicos municipales se haya comprobado sobre el terreno el cumplimiento de los anteriores extremos.

3.- El incumplimiento de los plazos de las obras, la no inclusión de las mismas y la no realización de los extremos indicados en los apartados anteriores de este artículo dará lugar a que la Autoridad Municipal dicte las disposiciones oportunas para remediar las deficiencias, reponer los elementos urbanísticos afectados o reparar los daños causados, incluso empleando las brigadas municipales con cargo a las garantías constituidas y, subsidiariamente, al valor del solar y del edificio.

4.- Una vez acabadas las obras de edificación o las instalaciones, el propietario lo comunicará por escrito al Ayuntamiento, acompañando certificado final suscrito por el director facultativo y visado por el Colegio profesional correspondiente. La oficina técnica

municipal realizará, en el plazo de quince días (15) a partir de la notificación, la comprobación de si se ajusta estrictamente al proyecto aprobado, a las condiciones de la licencia, a las prescripciones de estas Normas y demás disposiciones legales vigentes. Si todo fuera satisfactorio, expedirá una certificación previa para la concesión de la licencia de ocupación. En caso contrario se dará un plazo adecuado para subsanar las deficiencias observadas.

### 3.3.11.8 Recepción de las obras de urbanización

1.- Será requisito previa para la recepción provisional de las obras de urbanización que se hayan formalizado por los propietarios del polígono o unidad de ejecución a favor del Ayuntamiento, gratuitamente y libre de cargas, gravámenes y ocupantes, la cesión de los terrenos destinados a viales, zonas verdes, equipamientos públicos, y el quince por ciento (15%), en su caso, del aprovechamiento.

2.- Una vez finalizadas las obras el promotor solicitará su recepción mediante instancia dirigida al Alcalde.

3.- Si el promotor, en un plazo no superior a tres meses (3), contado desde su terminación y entrega por la contrata, no lo solicita, el Ayuntamiento de oficio podrá iniciar los trámites para la recepción provisional.

4.- Al escrito solicitando la recepción, se acompañará certificado final de obra del director facultativo, planos de liquidación, conformidad de las compañías suministradoras de los distintos servicios y compromisos del promotor en cuanto a cesión de terrenos y conservación de las obras.

5.- Si se apreciaren defectos por mala ejecución de la urbanización, a propuesta de la oficina técnica municipal el Alcalde requerirá al promotor para que en el plazo de tres meses (3) los corrija, advirtiéndole que de no hacerlo en el indicado plazo se procederá sustitutoriamente a subsanarlos por el Ayuntamiento, ejecutando las garantías constituidas y acudiendo incluso a vía de apremio si para el resarcimiento de los gastos fuera necesario.

6.- Cuando la urbanización se encuentre en perfectas condiciones de funcionamiento se formulará informe propuesta de recepción provisional. El informe irá suscrito por el técnico competente y la propuesta por el técnico municipal responsable, que, a su vez, será conformada por el Alcalde.

7.- La recepción provisional de la urbanización deberá realizarse en el plazo de tres meses (3) a contar desde la solicitud del promotor, si la misma se hubiera ejecutado de acuerdo con el proyecto aprobado.

8.- Una vez recibidas provisionalmente las obras, la oficina técnica municipal convocará para la firma del acta de recepción provisional. El acta irá suscrita por el Alcalde, el Secretario General, el técnico director de la obra, el técnico municipal responsable y el promotor, entregándose copia de la misma a cada una de las partes y a los distintos servicios municipales interesados. Las actas deberán ser firmadas en el plazo máximo de treinta días (30) del siguiente del de la recepción provisional.

9.- A partir de la firma del acta de recepción provisional el Ayuntamiento se hará cargo del mantenimiento y conservación de las obras de urbanización y de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos, salvo que dicha obligación sea asumida por los propietarios, bien en carácter voluntario u obligatorio por disposición expresa.

10.- Durante el periodo de garantía de un año desde la recepción provisional el promotor será responsable de la reparación de los defectos por vicios ocultos. Si requerido para subsanarlos no atendiera a los requerimientos en los plazos que a su vez se le fijen, el Ayuntamiento procederá por ejecución sustitutoria a corregirlos, ejecutando las garantías constituidas y si no fueran suficientes acudiendo a la vía de apremio para resarcirse de los gastos.

11.- Transcurrido el periodo de garantía, el Ayuntamiento promoverá de oficio la recepción definitiva, siempre que no existan requerimientos al promotor que estén pendientes de cumplimentar.

12.- La oficina técnica municipal formulará propuesta de recepción definitiva que al igual que la provisional irá suscrita por el técnico municipal responsable y remitirá el expediente para su aprobación al Pleno del Ayuntamiento.

13.- Recibidas definitivamente las obras, se convocará para la firma del acta, que irá suscrita por el Alcalde, el Secretario General, el técnico director de obra, el técnico municipal responsable y el promotor, entregándose copia de la misma a cada una de las partes y a los distintos servicios municipales interesados. Las actas deberán ser firmadas en el plazo máximo de treinta días (30) del siguiente al de la recepción definitiva.

## 3.3.12 CONSERVACION DE LOS BIENES INMUEBLES

### 3.3.12.1 Deberes de conservación

1.- Los propietarios de terrenos, urbanizaciones, edificaciones e instalaciones deberán conservarlos en buen estado de seguridad, salubridad y ornato públicos.

2.- El deber de los propietarios se entiende sin perjuicio de las obligaciones y derechos que para los arrendatarios de los inmuebles se derivan de la Ley de Arrendamientos Urbanos, en particular de su artículo 110.

3.- Se consideran contenidas en el deber de conservación regulado por el artículo 181 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana:

- Los trabajos y obras que tengan por objeto el mantenimiento de los terrenos, urbanizaciones particulares, solares, edificios e instalaciones de toda clase en las condiciones particulares que les sean propias en orden a su seguridad, salubridad, habitabilidad y ornato público. En tales trabajos y obras se incluirán en todo caso las necesarias para asegurar el correcto uso y funcionamiento de los servicios y elementos propios de las construcciones y la reposición habitual de los componentes de tales elementos o instalaciones.

- b) Las obras que, sin exceder en su coste de ejecución del cincuenta por ciento (50%) del valor actual del inmueble determinado con arreglo al procedimiento establecido en la Sección 4ª de este capítulo, repongan las construcciones e instalaciones a sus condiciones preexistentes de seguridad y salubridad reparando o consolidando los elementos dañados que afecten a su estabilidad o sirvan al mantenimiento de sus condiciones básicas de uso, e igualmente aquellas que tengan por objeto dotar al inmueble de las condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato definidas en las presentes Normas.

### 3.3.12.2 Contenido del deber de conservación de urbanizaciones

Los propietarios de urbanizaciones particulares deberán conservar en buen estado las calzadas, aceras, redes de distribución y servicio, del alumbrado y los restantes elementos que conformen la urbanización.

### 3.3.12.3 Contenido del deber de conservación de solares

1.- Todo solar deberá estar cercado mediante una valla cuyas características sean juzgadas correctas por los servicios técnicos municipales de acuerdo con lo establecido en las presentes Normas.

2.- Los elementos que puedan ser causa de accidente como pozos o desniveles estarán suficientemente protegidos.

3.- El solar deberá estar permanentemente limpio, desprovisto de maleza y basuras con objeto de evitar que se produzcan incendios o malos olores y que proliferen insectos y roedores portadores o transmisores de enfermedades. Podrán permitirse plantaciones siempre que se les preste el cuidado necesario para mantenerlas en condiciones aceptables de ornato y limpieza.

### 3.3.12.4 Contenido del deber de conservación de edificaciones

1.- El propietario de cada parcela es responsable del mantenimiento de las acometidas de redes de servicio en correcto estado de funcionamiento.

2.- Se entenderán como condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato de las edificaciones, las siguientes:

#### a) Condiciones de Seguridad:

Las edificaciones deberán mantenerse en sus cerramientos y cubiertas estancas al paso del agua, contar con protección de su estructura frente a la acción del fuego, mantener en buen estado los elementos de protección contra caídas. Los elementos de su estructura deberán conservarse de modo que garanticen el cumplimiento de su misión resistente, defendiéndolos de los efectos de la corrosión y agentes xilófagos, así como de las filtraciones que puedan lesionar la cimentación. Deberán conservarse los materiales de revestimiento de fachadas, cobertura y cerramientos de modo que no ofrezcan riesgo a las personas y a los bienes por defecto en sus elementos de sujeción.

#### b) Condiciones de salubridad:

Deberá mantenerse el buen estado de las redes de servicio, instalaciones sanitarias, condiciones de ventilación e iluminación de modo que se garantice su aptitud para el uso a que estén destinadas y su régimen de utilización. Mantendrán tanto el edificio como sus espacios libres con un grado de limpieza que impida la presencia de insectos, parásitos, roedores y animales vagabundos que puedan ser causa de infección o peligro para las personas.

Conservarán en buen funcionamiento los elementos de reducción y control de emisiones de humos y partículas.

#### c) Condiciones de ornato:

La fachada de las construcciones deberá mantenerse adecuada, mediante la limpieza, pintura, reparación o reposición de sus materiales de revestimiento.

### 3.3.12.5 Ordenes de ejecución para la conservación

1.- Aún cuando no se deriven de las presentes Normas Subsidiarias ni de ninguno de sus instrumentos de desarrollo, el Ayuntamiento por motivos de interés estético al amparo del artículo 246 de la Ley del Suelo, podrá ordenar la ejecución de obras de conservación y reforma en los casos siguientes:

- a) Fachadas visibles desde la vía pública, ya sea por su mal estado de conservación, por haberse transformado a espacio libre el uso de un predio colindante o por quedar la edificación por encima de la altura máxima y resultar medianerías al descubierto. En estos casos podrá imponerse la apertura de huecos, balcones, miradores o cualquier otro elemento propio de una fachada o, en su caso, la decoración de la misma.

- b) Jardines o espacios libres particulares, por ser visibles desde la vía pública.

2.- Las obras se ejecutarán a costa de los propietarios si estuvieran contenidas en el límite del deber de conservación que les corresponde, o se sustituirán económicamente y con cargo a fondos del Ayuntamiento cuando lo rebasaren y redunden en la obtención de mejoras de interés general.

### 3.3.12.6 Conservación del patrimonio catalogado

1.- La catalogación de edificios o elementos de interés histórico-artístico comporta la declaración de utilidad pública de su conservación, protección y custodia. Los deberes que se derivan de la atención a los expresados fines corresponden a los respectivos propietarios o poseedores y a la Administración pública en la parte que les corresponda.

2.- La catalogación de edificios o elementos de interés histórico-artístico comporta para sus propietarios, la obligación de realizar las obras requeridas por las presentes Normas para su adecuación a las condiciones estéticas y ambientales sin perjuicio de su derecho a beneficiarse de las ayudas, subvenciones, exenciones o bonificaciones establecidas por la legislación vigente o que en lo sucesivo se apruebe, asegurando en todo caso el mantenimiento de las condiciones particulares determinadas en cada caso por su catalogación.

## 3.4 NORMAS DE PARCELACION Y REPARCELACION

### 3.4.1 LICENCIAS DE PARCELACION

#### 3.4.1.1 Parcelación urbanística

1.- Se considera parcelación urbanística toda división o subdivisión simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes que se lleve a cabo en los suelos clasificados como urbanos o aptos para la urbanización por las Normas Subsidiarias.

2.- No podrán realizarse parcelaciones urbanísticas en los suelos aptos para la urbanización en tanto no esté aprobado su correspondiente Plan Parcial.

3.- La parcelación urbanística estará sujeta a lo dispuesto en la Ley del Suelo y sus reglamentos, y demás disposiciones aplicables, en especial las fijadas en estas Normas.

4.- Cualquier parcelación urbanística deberá obtener licencia de acuerdo con el artículo 3.3.1 en su apartado 8), e irá precedida del correspondiente proyecto cuyo contenido se ajustará a lo regulado en los artículos 257 a 259 del vigente Texto Refundido de la Ley del Suelo.

#### 3.4.1.2 Parcelación rústica

Se considera parcelación rústica toda división o subdivisión simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes que se lleve a cabo en suelo clasificado como No Urbanizable por las presentes Normas.

### 3.4.2 REPARCELACION

1.- La reparcelación tiene por objeto distribuir justamente los beneficios y cargas de la ordenación urbanística, regularizar las fincas adaptándolas a las exigencias del planeamiento y situar sobre parcelas determinadas y en zonas aptas para la edificación el aprovechamiento establecido por las Normas, en especial las que corresponden al Ayuntamiento conforme a las propias Normas.

2.- Consiste la reparcelación en la agrupación o integración de las fincas comprendidas en un polígono o unidad de ejecución para su nueva división ajustada a las Normas, con adjudicación de las parcelas resultantes a los respectivos derechos, y al Ayuntamiento en la parte que le corresponda.

3.- Para todo lo referente a procedimiento y tramitación de las reparcelaciones se estará a lo que dispone la Ley del Suelo, sus reglamentos, en especial el Título III del de Gestión Urbanística, y a cuanto se señale en estas Normas que sea de aplicación.

4.- Los proyectos de reparcelación contendrán las determinaciones y documentación establecida en los artículos 82, 83 y 84 del Reglamento de Gestión Urbanística, y se justificará en todo caso la inexistencia de parcelas resultantes no edificables y sin destino específico en el Plan de ordenación que se ejecute. En su Memoria se describirán las fincas aportadas y las parcelas resultantes con expresión de su destino urbanístico. En los casos en que la reparcelación se proyecte simultáneamente con un instrumento de ordenación que desarrollen las Normas Subsidiarias, la documentación podrá subsumirse en la correspondiente al instrumento de ordenación.

### 3.4.3 VINCULACION DE TERRENOS

#### 3.4.3.1 Parcelas agotadas por la edificación

1.- En el caso de que la edificación agote la máxima edificabilidad prevista en las Ordenanzas, la superficie total de esa parcela será vinculada a dicha construcción y no se permitirá en ella otro tipo de actuación diferente a jardines, juegos infantiles, viales de acceso, aparcamientos, etc.

2.- En el resto de la parcela no se permitirán edificaciones que supongan un aumento de volumen.

3.- En estos terrenos no se permitirá segregación alguna y su condición de "agotados" figurará expresamente en el proyecto y en la escritura pública de propiedad, previa comunicación expresa del Ayuntamiento al Notario y al Registro de la Propiedad.

#### 3.4.3.2 Parcelas no agotadas por la edificación

1.- En el caso de que la edificación no agote la edificabilidad propuesta se definirá la parte de la parcela vinculada a dicha edificación. Para ella será de aplicación el apartado anterior.

2.- En el resto de la parcela podrá hacerse segregación siempre que en ella sea posible ejercer sus derechos de volumen manteniendo las alineaciones y alturas definidas en las Normas. En caso de cesión de uso público ésta deberá efectuarse con la primera edificación construida en la parcela.

#### CAP.- 4.- REGIMEN GENERAL DE USOS

##### 4.1 CLASIFICACION Y DEFINICION DE USOS DEL SUELO

A los efectos de estas Normas se consideran los siguientes usos:

- 4.1.1 Residencial
- 4.1.2 Industrial
- 4.1.3 Comercial
- 4.1.4 Oficinas
- 4.1.5 Equipamiento comunitario
- 4.1.6 Parques y Jardines
- 4.1.7 Uso extractivo
- 4.1.8 Campings
- 4.1.9 Simultaneidad de usos

##### 4.1.1 USO RESIDENCIAL

1.- Es uso residencial el que sirve para proporcionar alojamiento permanente a las personas.

2.- A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares se distinguen las siguientes clases:

###### A) Vivienda:

Es la residencia que se destina al alojamiento de personas que configuran un núcleo con comportamientos habituales de las familias, tengan o no relación de parentesco. Según su organización en la parcela se distinguen en tres categorías:

- a) Vivienda en edificación unifamiliar.- Es la que consta de jardín o patio privado, en tipología de edificio aislado o agrupado horizontalmente con otros del mismo uso, siempre que el acceso sea exclusivo o independientes desde la vía pública o desde un espacio libre exterior que sirva, como máximo, a dos viviendas.
- b) Vivienda en edificación colectiva.- Es aquella que se agrupa horizontal y/o verticalmente con otras, formando edificios en los que el acceso se resuelve desde espacios comunes que actúan como elemento de relación entre el espacio interior de las viviendas y la vía pública o espacio libre exterior.
- c) Vivienda rural.- Es aquella relacionada con la explotación agropecuaria, ligada en su disposición con la edificación destinada a usos agrícolas.

###### B) Residencia comunitaria:

Comprende los edificios destinados al alojamiento estable de personas que no configuran núcleos que puedan ser considerados como familiares. Se incluyen en este uso las residencias de estudiantes, de miembros de comunidades, conventos, etc.

Se incluyen tanto los espacios precisos para habitar los residentes como las instalaciones comunes complementarias.

###### C) Hotelero:

Se considera este uso el que tiene por finalidad proporcionar alojamiento temporal a las personas, ya sea de forma individual o colectiva. Comprende el epígrafe sesenta y seis (66) de la CNAE a excepción del apartado seiscientos sesenta y nueve, uno (669.1)

##### 4.1.2 USO INDUSTRIAL

###### 4.1.2.1 Definición

1.- Es uso industrial el que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración, transformación, reparación, almacenaje y distribución de productos según las precisiones que se expresan a continuación:

- a) Producción industrial, que comprende aquellas actividades cuyo objeto principal es la obtención o transformación de productos por procesos industriales, e incluye funciones técnicas económica y espacialmente ligadas a la función principal, tales como la reparación, guarda o depósito de medios de producción y materias primas, así como el almacenaje de productos acabados para su suministro a mayoristas, instaladores, fabricantes, etc. pero sin venta directa al público. Corresponden a este apartado las actividades incluidas en los epígrafes uno (1) y cuatro (4) de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas (CNAE), el epígrafe novecientos sesenta y uno (961), el epígrafe ochocientos cuarenta y cuatro (844) y las que cumplieren funciones similares.

- b) Almacenaje y comercio mayorista, que comprende aquellas actividades independientes cuyo objeto principal es el depósito, guarda o almacenaje de bienes y productos, así como las funciones de almacenaje y distribución de mercancías propias del comercio mayorista. Asimismo se incluyen aquí otras funciones de depósito, guarda o almacenaje ligadas a actividades principales de industria, comercio minorista, transporte u otros servicios de uso productivo, que requieran espacio adecuado separado de las funciones básicas de producción, oficina o despacho al público. Corresponden a este apartado las actividades incluidas en los epígrafes cincuenta (50), sesenta y uno (61), sesenta y dos (62) de la CNAE, y todas aquellas a que se refiere la definición, cuya actividad principal corresponda a los epígrafes sesenta y tres (63) sesenta y cuatro (64), sesenta y seis (66), setenta y uno (71), setenta y dos (72), setenta y cuatro (74), setenta y cinco (75), setenta y seis (76),

ochenta y cinco (85) y noventa y dos (92) y las que cumplieren funciones similares.

- c) Reparación y tratamiento de productos de consumo doméstico, que comprenden aquellas actividades cuya función principal es reparar o tratar objetos de consumo doméstico con objeto de restaurarlos o modificarlos, pero sin que pierdan su naturaleza inicial. Estos servicios pueden llevar incluida su venta directa al público o hacerse mediante intermediarios. Corresponden a este apartado las actividades íntegras incluidas en el epígrafe sesenta y siete (67) de la CNAE, y las funciones a que refiere la definición, en actividades incluidas en el epígrafe novecientos setenta y uno (971) y las que cumplieren funciones similares.
- d) Producción artesanal y oficios artísticos, que comprende actividades cuya función principal es la obtención o transformación de productos, generalmente individualizables por procedimientos no seriados o en pequeñas series, que pueden ser vendidos directamente al público o a través de intermediarios. Corresponden a este apartado funciones o actividades adecuadas a la definición incluidas en los epígrafes novecientos sesenta y seis (966) y novecientos setenta y uno (971), y las que asimismo lo sean por razón de su escala de producción y forma de trabajo incluidas en los epígrafes tres (3) y cuatro (4) de la CNAE y las que cumplieren funciones similares.

2.- A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares se distinguen tres (3) categorías y tres (3) situaciones, atendiendo respectivamente a:

- a) Las molestias, efectos nocivos, daños y alteraciones que pueden producir sobre las personas y el medio ambiente.
- b) El entorno en que están situadas.

###### 4.1.2.2 Categorías

Para la clasificación de actividades según los conceptos de "molestas", "insalubres", "nocivas" y "peligrosas" se estará a lo dispuesto en el Decreto 2414/1961 de 30 de Noviembre que será de aplicación simultánea con las presentes Normas, sin perjuicio de la aplicación de las adaptaciones e interpretaciones que produzca el desarrollo legislativo en la materia de acuerdo con el cambio tecnológico.

A los efectos de la aplicación de las determinaciones particulares contenidas en las presentes Normas, la determinación de las categorías de actividades de establece de acuerdo con los criterios siguientes:

###### CATEGORIA I)

Actividad compatible con la vivienda en zonas de fuerte predominio residencial. Comprende los talleres o pequeñas industrias y almacenes que por sus características no molesten al vecindario por desprendimientos de gases u olores o den lugar a ruidos y vibraciones.

###### CATEGORIA II)

Comprende aquellas actividades molestas, insalubres y nocivas no admitidas en zonas de predominio residencial pero que pueden admitirse contiguas a otros usos no residenciales o a usos residenciales en determinadas condiciones.

###### CATEGORIA III)

Comprende las actividades clasificadas como peligrosas que con medidas particulares de acondicionamiento pueden autorizarse en zonas industriales o aisladas de cualquier asentamiento residencial o industrial.

###### 4.1.2.3 Situaciones

En función de las posibles ubicaciones en relación con su entorno los usos industriales se clasifican en:

###### SITUACION A)

En planta baja o semisótano de edificios con viviendas u otros usos no industriales y siempre que el acceso se resuelva de forma independiente y que no cause molestias a los vecinos.

###### SITUACION B)

En naves o edificios calificados como industriales o almacenes en zonas residenciales, con fachada a la calle y siempre que el acceso se resuelva de forma que no cause molestias a los vecinos.

## SITUACION C)

En edificios situados en zonas industriales, aislados o adosados a otras actividades industriales o de almacenaje.

## 4.1.3 USO COMERCIAL

1.- Uso comercial es aquel que tiene por finalidad la prestación de servicios al público, destinados a suministrar mercancías mediante ventas al por menor, ventas de comida, bebidas para consumo en el local, o a prestar servicios a particulares. Se entiende que comprende el comercio al por menor del epígrafe sesenta y cuatro (64) de la CNAE, los restaurantes, bares, cafeterías incluidos en el epígrafe sesenta y cinco (65), a excepción del apartado seiscientos cincuenta y dos (652), y los servicios personales del epígrafe noventa y siete (97) y cuantas actividades cumplieren funciones similares.

2.- A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen cuatro categorías:

I) Comprende los tipos de tienda tradicional y autoservicio de comercio alimentario con superficie de venta inferior a los ciento cincuenta (150) metros cuadrados, y bares, restaurantes y resto de comercios con superficie de venta no mayor de doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.

Podrán tener almacén anexo con superficie no mayor del cincuenta (50) por ciento de la correspondiente a ventas.

II) Comprende los tipos de superservicio o pequeño supermercado de comercio alimentario con superficie de venta inferior a los cuatrocientos cincuenta (450) metros cuadrados y, resto de comercios con superficie de venta no mayor de setecientos cincuenta (750) metros cuadrados.

Podrán tener almacén anexo de superficie no mayor del cincuenta (50) por ciento de la correspondiente a ventas y, en cualquier caso, con un máximo de doscientos (200) metros cuadrados.

III) Comprende las agrupaciones comerciales, sin limitación de superficie, de varias firmas comerciales en un mínimo espacio, con acceso e instalaciones comunes, en forma de galerías, centros y complejos comerciales.

IV) Comprende las grandes superficies comerciales de una sola firma comercial que alcanzan dimensiones superiores a los cuatrocientos cincuenta (450) metros cuadrados de superficie de venta en el comercio alimentario y setecientos cincuenta (750) metros cuadrados en los no alimentarios.

No se permitirá la implantación de grandes superficies de alimentación salvo en las zonas y condiciones de tamaño que las Normas establezcan expresamente.

3.- A los efectos del establecimiento de categorías se entenderá por comercio alimentario cuando se trafica con mercancías alimentarias en una proporción de, al menos, un treinta y cinco (35) por ciento de su superficie de venta, o supere los mil (1.000) metros cuadrados en la categoría IV.

## 4.1.4 USO DE OFICINAS

Se considera uso de oficinas aquel servicio que corresponde a actividades que se dirigen como función principal a prestar servicios administrativos, técnicos, financieros, de información y otros. Se incluye en esta categoría actividades puras de oficinas, así como funciones de esta naturaleza asociadas a otras actividades principales no de oficina (industria, construcción o servicios) que consumen espacio propio e independiente.

## 4.1.5 EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

1.- Se conceptúa como uso de equipamiento comunitario y servicios públicos aquel de carácter dotacional que sirve para proveer a los ciudadanos del equipamiento que haga posible su educación, su enriquecimiento cultural, su salud y, en fin, su bienestar, y a proporcionar los servicios propios de la vida en la ciudad, tanto de tipo administrativo como de abastecimiento o infraestructurales. Pueden ser de carácter público, privado o colectivo.

2.- A los efectos de pormenorización en el espacio y, en su caso, del establecimiento de condiciones particulares, se distinguen los siguientes usos pormenorizados:

## a) Educativo:

Comprende las actividades regladas de enseñanza tales como Preescolar, Enseñanza General Básica y Enseñanzas Medias, así como las guarderías y otras actividades educativas no regladas (academias, centros de idiomas, etc.).

## b) Sociocultural:

Comprende las actividades de conservación y transmisión del conocimiento (bibliotecas, museos, salas de exposiciones, etc.), fomento del ocio y recreo cultural (centros de reunión, círculos recreativos, etc.), relación política y social institucionalizada (sedes políticas y sociales, etc.), desarrollo de creencias religiosas, así como las correspondientes a la vida de relación siempre que no tengan un carácter predominantemente productivo y, por consiguiente, no hayan sido consideradas en otro apartado.

## c) Sanitario-asistencial:

Comprende las actividades de tratamiento y alojamiento de enfermos y, en general, las relacionadas con la sanidad, la higiene, la asistencia y la geriatría.

## d) Deportivo:

Comprende las instalaciones destinadas a la enseñanza y práctica de la cultura física y los deportes.

## e) Público-administrativo:

Comprende los servicios de administración y gestión de los asuntos del Estado en todos sus niveles, así como los de salvaguarda de las personas y los bienes (policía y similares) y mantenimiento de la ciudad (limpieza y similares).

## f) Servicios urbanos:

Corresponde a las instalaciones mediante las cuales se provee de servicios básicos a los ciudadanos tales como mercado de abastos, matadero, cementerio, vertedero, surtidores de combustible para los vehículos, etc.

## g) Servicios infraestructurales:

Comprende los servicios vinculados al suministro de agua, energía, saneamiento, telefonía y alumbrado.

## 4.1.6 PARQUES Y JARDINES PUBLICOS

## 4.1.6.1 Definición y clases

1.- Comprende los terrenos destinados a plantaciones de arbolado, jardinería y al desarrollo de juegos infantiles con objeto de garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población.

2.- A los efectos de su pormenorización en el espacio y, en su caso, del establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases:

a) Parques urbanos: Corresponde a los espacios forestales y acondicionados para su disfrute por la población, de superficie mayor a una (1) hectárea.

b) Areas ajardinadas: Corresponde a las áreas con superficies mayor a 1.000 m<sup>2</sup>, en las que pueda inscribirse una circunferencia de treinta (30) metros de diámetro y con acondicionamiento vegetal destinadas al disfrute de la población, al ornato y mejora de la calidad estética de su entorno.

c) Areas de juego y recreo: Corresponde a las áreas con superficie no inferior a 200 m<sup>2</sup>, en las que se pueda inscribir una circunferencia de doce (12) metros de diámetro y que cuente con los elementos adecuados a la función que han de desempeñar.

## 4.1.7 USO EXTRACTIVO

Se considera uso extractivo el que se refiere a la obtención de materias del suelo y del subsuelo, como son la minería y las canteras.

## 4.1.8 CAMPING

Esta actividad se establecerá en Suelo no Urbanizable, debiendo cumplir las condiciones que se señalan en el apartado 4.2.8. y la legislación específica.

## 4.1.9 SIMULTANEIDAD DE USOS

1.- Cuando una actividad comprende varios usos permitidos y compatibles entre sí, cada uno de ellos habrá de cumplir todas las indicaciones que se determinen en las Normas específicas aplicables.

2.- Lo dispuesto en el párrafo anterior se aplicará también a los usos que por su misma naturaleza no solo sean compatibles, sino que complementen las actividades consideradas.

## 4.2 CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS DEL SUELO

## 4.2.1 A) USO RESIDENCIAL. VIVIENDAS

## 4.2.1.1 A) Programa de la vivienda

1.- Toda vivienda se compondrá como mínimo de las siguientes piezas: Vestíbulo, cocina, estancia-comedor, cuarto de aseo, un dormitorio doble y un armario empotrado o local de almacenaje. No podrá tener una superficie útil inferior a cuarenta (40) metros cuadrados computada según se indica en el artículo 6.1.13 excluyendo terrazas, balcones, miradores, tendedores y espacios con altura libre inferior a ciento cincuenta (150) centímetros.

2.- Todo apartamento se compondrá como mínimo de las siguientes piezas: Vestíbulo, estancia-dormitorio que albergue el cuarto de estar y la cocina, con una superficie mínima de veinte (20,00) metros cuadrados útiles, cuarto de aseo, y un armario empotrado o local de almacenaje. No podrá tener una superficie útil total inferior a treinta (30) metros cuadrados computada según se indica en el artículo 6.1.13 excluyendo terrazas, balcones, miradores, tendedores y espacios con altura libre inferior a ciento cincuenta (150) centímetros.

2.- Las diferentes piezas que compongan la vivienda o apartamento cumplirán las siguientes condiciones:

## a) Estancia:

Tendrá una superficie útil no menor que doce (12) metros cuadrados, uno de sus lados tendrá una longitud libre de, al menos, doscientos setenta (270) centímetros.

## b) Estancia-comedor:

Tendrá una superficie útil no menor que catorce (14) metros cuadrados, cumpliendo el resto de las condiciones anteriores.

## c) Estancia-comedor-cocina:

Tendrá una superficie útil no menor que veinte (20) metros cuadrados, cumpliendo el resto de las condiciones anteriores, con posibilidad de disponer la cocina en armario.

## d) Cocina:

Tendrá una superficie no menor a seis (6) metros cuadrados, uno de sus lados tendrá una longitud libre mínima de ciento sesenta (160) centímetros. Dispondrá de un fregadero.

## e) Cocina-comedor:

Tendrá una superficie mínima de ocho (8) metros cuadrados, cumpliendo el resto de las condiciones señaladas para la cocina, con uno de sus lados con dimensión mínima de doscientos cuarenta (240) centímetros.

## f) Dormitorio doble:

Tendrá una superficie de, al menos, diez (10) metros cuadrados, con uno de sus lados de longitud libre no menor que doscientos cuarenta (240) centímetros.

## g) Dormitorio sencillo:

Tendrá una superficie de seis (6) metros cuadrados con uno de sus lados de longitud libre no menor que dos (2) metros.

## h) Cuarto de aseo:

Tendrá una superficie no menor que tres (3) metros cuadrados. Dispondrá, al menos de un lavabo, una ducha o bañera y un inodoro. El acceso al cuarto de aseo no podrá realizarse desde la cocina ni desde ningún dormitorio. Si el acceso se dispusiera desde la estancia ambas piezas deberán quedar separadas por un distribuidor con doble puerta. En caso de haber más de un cuarto de aseo, uno de ellos tendrá acceso independiente pudiendo accederse al resto desde los dormitorios.

## i) Armario ropero:

La vivienda tendrá un armario ropero con una profundidad mínima de 55 cm., y una longitud mínima, en función del número de personas para las que se proyecte, según se señala en el siguiente cuadro:

Nº de personas	Longitud (metros)
Hasta tres (3)	1,5
Hasta cuatro (4)	1,9
Hasta cinco (5)	2,3
Hasta seis (6)	2,7
Hasta siete (7)	3,1
Más de siete	3,5

## j) Pasillos:

Tendrán una anchura mínima de ochenta y cinco (85) centímetros. Podrán existir estrangulamientos de hasta setenta (70) centímetros, siempre que su longitud no supere los treinta (30) centímetros y en ningún caso enfrentados a una puerta. La disposición de las puertas de las piezas respecto a los pasillos será tal que permita el paso a cualquier pieza habitable de un rectángulo horizontal de cincuenta (50) centímetros por ciento ochenta (180) centímetros.

## k) Tendedero:

Salvo si existiese tendedero común, o el tendido de la ropa pudiera hacerse en patio de parcela, toda vivienda estará dotada de una superficie cubierta y abierta al exterior de, al menos, dos (2) metros cuadrados de superficie destinados a tender ropa, que no será visible desde el espacio público, por lo que, si da frente al mismo, estará dotada de un sistema de protección visual que dificulte la visión de la ropa tendida.

## l) Vestíbulo:

Tendrá una superficie no menor de ciento cuarenta (140) decímetros cuadrados y un lado libre mínimo de ciento diez (110) centímetros.

## m) Trastero:

Tendrá una superficie no menor de cuatro (4) metros cuadrados.

## 4.2.1.2 A) Situación de las viviendas

1.- No se permiten viviendas situadas en planta de sótano.

2.- Todas las viviendas de nueva planta deberán ser exteriores para lo cual todas las piezas habitables tendrán huecos que den a espacios abiertos o a patios que cumplan las condiciones que se establecen en estas Normas y al menos, un hueco recaerá sobre calle, espacio libre público, en una longitud mínima de fachada de trescientos (300) centímetros,

a un espacio libre privado en contacto con la vía pública, en cuya planta se pueda inscribir un círculo de dieciséis (16) metros de diámetro, siendo la abertura a la calle, plaza o espacio cerrado de seis (6) metros de anchura como mínimo, y siendo su profundidad igual o menor que una vez y media la anchura menor, o a un patio abierto a la vía pública cuyas dimensiones cumplan lo establecido en el artículo 6.2.9.

3.- Ninguna vivienda en edificación colectiva de nueva planta tendrá pieza habitable con el piso en nivel inferior al del terreno en contacto con ella. A estos efectos los desmontes necesarios cumplirán las mismas condiciones de separación de la construcción que se imponen a los patios.

4.- Se recomienda que todas las viviendas de nueva planta se dispongan de modo que sea posible la ventilación natural cruzada entre fachadas opuestas.

## 4.2.1.3 A) Altura de techos

1.- La distancia libre mínima medida verticalmente entre el suelo y el techo en viviendas de nueva construcción será de doscientos cincuenta (250) centímetros admitiéndose hasta un diez (10) por ciento de la superficie útil con alturas inferiores pero siempre superiores a ciento noventa (190) centímetros y con la condición de que en cada habitación suponga menos del treinta (30) por ciento de su superficie.

2.- Cuando se trate de viviendas rehabilitadas, la altura libre mínima podrá reducirse a doscientos veinticinco (225) centímetros, admitiéndose bajar esta dimensión con las condiciones del punto anterior.

## 4.2.1.4 A) Accesibilidad a las viviendas

1.- En todo el recorrido del acceso a cada vivienda en el interior de la parcela, el paso estará dimensionado en función de la población a que sirva, siendo su ancho mínimo cien (100) centímetros. Su trazado tendrá una forma que permita el paso de un rectángulo horizontal de setenta (70) centímetros por doscientos (200) centímetros. A lo largo de todo el recorrido habrá una iluminación mínima de cuarenta (40) lux, al menos durante el tiempo necesario para realizar el trayecto.

2.- En edificios de vivienda colectiva el portal tendrá unas dimensiones mínimas de dos con cincuenta (2,50) metros por dos con cincuenta (2,50) metros.

3.- Los desniveles se salvarán mediante rampas del ocho por ciento (8%) de pendiente máxima o mediante escaleras que tendrán un ancho de al menos cien (100) centímetros cuando por ellas se acceda a menos de diez (10) viviendas, cuando se acceda a más de diez (10), y hasta un máximo de treinta (30), su ancho será de al menos ciento diez (110) centímetros, y cuando se acceda a más de treinta (30) viviendas se dispondrá de dos (2) escaleras con anchura mínima de cien (100) centímetros o una sola de ancho ciento treinta (130) centímetros. En ningún caso las escaleras tendrán tramos mayores de diecisiete (17) peldaños, que tendrán una huella de anchura como mínimo doscientos setenta (270) milímetros y una tabica de altura no superior a ciento ochenta y cinco (185) milímetros.

4.- En los edificios de viviendas en los que fuese obligado disponer de ascensores, se instalará uno por cada treinta (30) viviendas o fracción superior a quince (15).

5.- En promociones de más de treinta (30) viviendas los accesos desde el espacio público exterior se dispondrán de modo que se pueda llegar, al menos, al diez por ciento (10%) de las viviendas, sin necesidad de salvar desniveles mediante escaleras.

## 4.2.1.5 A) Dimensiones de los huecos de paso

1.- Toda vivienda dispondrá de una puerta de acceso de dimensiones mínimas de doscientos un (201) centímetros de altura y ochocientos veinticinco (825) milímetros de anchura.

2.- Las dimensiones mínimas de las hojas de las puertas de acceso a las piezas de la vivienda serán de doscientos un (201) centímetros de altura, de seiscientos veinticinco (625) milímetros de anchura para los cuartos de aseo y setecientos veinticinco (725) milímetros para el resto de las piezas.

## 4.2.1.6 A) Condiciones de iluminación y ventilación

1.- Todas las piezas habitables dispondrán de ventanas con superficie acristalada mayor o igual a un octavo (1/8) de la superficie útil de la pieza. Esta condición no es aplicable a los cuartos de aseo.

2.- Todas las piezas habitables destinadas a estancia y descanso de personas dispondrán de los medios necesarios que permitan su oscurecimiento temporal frente a la luz exterior, bien mediante sistemas fijos o previendo la instalación de dichos sistemas por el usuario.

3.- Cada una de las piezas habitables dispondrá de una superficie practicable con una dimensión de, al menos un doceavo (1/12) de la superficie útil de la pieza. En los cuartos de aseo que no ventilen por fachada o patio se instalará conducto independiente o colectivo homologado de ventilación forzada estática o dinámica.

4.- Las cocinas dispondrán de conductos de eliminación de humos y gases directamente al exterior.

## 4.2.1.7 A) Dotación de agua

Toda vivienda tendrá una dotación mínima de 300 litros/habitante y día. Se asegurará además en cocinas y cuartos de aseo un caudal por grifo de agua fría de cero con quince (0,15) litros/segundo y cero con diez (0,10) litros/segundo por grifo de agua caliente.

## 4.2.1.8 A) Dotación de aparcamientos

En todo edificio de viviendas de nueva planta se dispondrá, como mínimo, una plaza de aparcamiento por cada setenta (70) metros cuadrados edificadas y, en todo caso, una por cada vivienda. No obstante, se consideran exentos de la reserva de aparcamiento aquellos edificios de vivienda colectiva que contando con un número de viviendas inferior a cinco (5) estén situados en solares que no siendo resultantes del fraccionamiento de otros existentes en la fecha de entrada en vigor de la presente normativa, cumplan además alguna de las condiciones siguientes:

- Tener un fondo inferior a diez (10) metros.
- Tener una superficie igual o inferior a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.
- Tener una fachada inferior o igual a ocho (8) metros.

En los casos en que por construir en áreas consolidadas exista la imposibilidad de cumplir esta norma, imposibilidad que habrá de ser suficientemente demostrada y expresamente anunciada en la solicitud de licencia municipal, podrá dispensarse de su cumplimiento, compensando el mismo mediante el abono de una tasa que deberá ser establecida expresamente.

## 4.2.1 B) USO RESIDENCIAL. RESIDENCIA COMUNITARIA

## 4.2.1.1 B) Condiciones de aplicación

Las condiciones de aplicación a los edificios o locales destinados a residencia comunitaria son las mismas que para las viviendas cuando su superficie total no rebasa los quinientos (500) metros cuadrados, en cuyo caso serán de aplicación las correspondientes a los edificios o locales destinados al uso de hospedaje.

La dotación mínima de aparcamientos será de una plaza por cada cuatro (4) habitaciones, salvo en residencias de carácter religioso, de estudiantes o juvenil, para las que no se establece dotación mínima.

## 4.2.1 C) USO HOTELERO

## 4.2.1.1 C) Condiciones de aplicación

1.- Su regulación se hará aplicando las condiciones del uso de vivienda complementadas con las disposiciones oficiales en materia hotelera.

2.- Las actividades o usos complementarios se sujetarán a las condiciones que se establecen en estas Normas para cada uso pormenorizado.

3.- La dotación mínima de aparcamiento será de una (1) plaza por cada cuatro (4) plazas.

## 4.2.2 REGULACION DEL USO INDUSTRIAL

## 4.2.2.1 Condiciones de compatibilidad

1.- Se consideran compatibles con otros usos no industriales aquellas actividades que cumplan las condiciones que se señalan en estas Normas en lo que se refiere al control y nivel de impactos ambientales, según las diferentes posibilidades de situación en los edificios y de ubicación en las zonas en relación al resto de actividades no incluidas en el uso industrial. Su cumplimiento se comprobará en los siguientes lugares de observación:

- En el punto o puntos en los que dichos efectos sean más aparentes para la comprobación de gases nocivos, humos, polvo, residuos o cualquier otra forma de contaminación, deslumbramientos, perturbaciones eléctricas o radiactivas. En el punto o puntos en donde se puede originar, en el caso de peligro de incendio y explosión.
- En el perímetro del local o de la parcela si la actividad es única en edificio aislado, para la comprobación de ruidos, vibraciones, olores o similares.

2.- Para que una actividad industrial pueda ser compatible en la misma parcela con usos residenciales cumplirá como mínimo las siguientes condiciones:

- No se realizarán operaciones que precisen la fusión de metales o procesos electrolíticos que puedan desprender gases, vapores, humos, polvo o vahos salvo que éstos sean recogidos y expulsados al exterior por chimenea de características reglamentarias tras la eliminación de su posible toxicidad.
- No se utilizarán disolventes inflamables para la limpieza de la maquinaria o para cualquier otra operación, asimismo las materias primas estarán exentas de materias volátiles inflamables y/o tóxicas o molestas.
- En todo local en que existan materias combustibles (como recortes de papel, cartón, plástico o virutas de madera) se instalarán sistemas de alarma por humos y rociadores automáticos.
- No se permitirán los aparatos de producción de acetileno empleados en las instalaciones de soldadura oxiacetilénica, así como tampoco las gasolineras.

e) La instalación de maquinaria será tal que ni en los locales de trabajo ni en ningún otro se originen vibraciones que se transmitan al exterior.

f) La insonorización de los locales de trabajo será tal que fuera de ellos, y en el lugar más afectado por el ruido originado por la actividad, el nivel de ruido de fondo no se incremente en más de 3 db (A) equivalente a la duplicación del nivel de ruido.

3.- En zonas de uso característico distinto al industrial, cualquier nuevo edificio destinado a uso industrial dispondrá de muros de separación con los predios colindantes de uso no industrial, a partir de los cimientos, dejando un espacio libre medio de quince (15) centímetros con un mínimo de cinco (5) centímetros, no teniendo contacto con los edificios vecinos, excepto en las fachadas donde se dispondrá el aislamiento por juntas de dilatación, y cubierto para evitar la introducción de materiales y agua de lluvia en el espacio intermedio. La construcción y conservación de las juntas de dilatación y la protección superior correrán a cargo del propietario del edificio industrial. Estos edificios cumplirán además las siguientes condiciones:

- El acceso se proyectará de forma que no cause molestias a los vecinos.
- Deberán ubicarse en calles de anchura no inferior a ocho (8) metros y con acceso de camiones y furgonetas sin necesidad de realizar maniobras en la vía pública.

## 4.2.2.2 Limitaciones por fuego y explosión

1.- Todas las actividades en las que se manipulen materiales inflamables o explosivos se instalarán con los sistemas de seguridad adecuados que eviten la posibilidad de fuego o explosión, así como con los sistemas de equipamiento y utillaje necesarios para combatirlo en casos fortuitos. Bajo ningún concepto podrán quemarse materiales o desperdicios al aire libre.

2.- En ningún caso se autoriza el almacenaje al por mayor de productos inflamables y explosivos en locales que formen parte o sean contiguos a edificios residenciales. Estas actividades se instalarán siempre en edificios dentro de zonas industriales.

3.- Todos los edificios y locales que alberguen usos industriales cumplirán la Norma Básica de la Edificación C.PI-91.

## 4.2.2.3 Limitaciones por emisión de radiactividad y perturbaciones eléctricas

1.- Las actividades susceptibles de generar radiactividad o perturbaciones eléctricas deberán cumplir las disposiciones especiales de los organismos competentes en la materia.

2.- No se permitirá ninguna actividad que emita radiaciones peligrosas, así como ninguna que produzca perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria diferentes de los que originen dicha perturbación.

## 4.2.2.4 Limitaciones por ruido

1.- El ruido se medirá en decibelios ponderados de la escala A (db A) según la Norma UNE 21/314/75 y su determinación se efectuará en los lugares de observación señalados en la misma, o en el domicilio del vecino más afectado por molestias en la actividad, en condiciones de paro y totalmente funcionando, de día y de noche, para comprobar el cumplimiento de los límites que se establecen en el articulo de la mencionada Norma para cada categoría y situación de las actividades industriales.

2.- El nivel sonoro interior sólo se utilizará como indicador del grado de molestia por ruido en un edificio cuando se suponga que el ruido se transmite desde el local emisor por la estructura y no por vía aérea a través de balcones o ventanas, en cuyo caso el criterio a aplicar será el de nivel sonoro exterior.

3.- Como orientación de los niveles de ruido se adjunta una página con las tablas siguientes en las que figura entre paréntesis la distancia de la fuente de sonido a la que se ha realizado la medición.

## 4.2.2.5 Limitaciones por vibraciones

1.- Se prohíbe el funcionamiento de cualquier máquina o actividad que produzca en las viviendas vibraciones superiores a los umbrales de percepción de vibración.

2.- Se entenderá por umbral de percepción de vibraciones el mínimo movimiento del suelo, paredes o estructuras capaz de originar en la persona normal conciencia de vibración por métodos directos, tales como sensaciones táctiles o visuales de pequeños objetos en movimiento (platos, lámparas, cristales).

3.- Para su corrección se dispondrán bancadas independientes de la estructura del edificio y del ruido del local para todos aquellos elementos originadores de la vibración, así como dispositivos antivibradores.

4.- La vibración se medirá en Pals según la siguiente fórmula:

$$V_{pals} = 10 \log. 3.200.A^2.N^3$$

siendo A la amplitud en centímetros y N la frecuencia en hertzios. No se superarán los valores que se reflejan en el cuadro del artículo xx para cada categoría y situación de las actividades industriales.

## 4.2.2.6 Limitaciones por deslumbramientos

1.- En los límites de la línea del solar o parcela, perteneciente a viviendas inmediatas, no podrá ser visible ningún deslumbramiento directo o reflejado, debido a fuentes luminosas de

TABLA 1

FRECUENCIA (bandas de octava standard en ciclos por seg.)	Intensidad en Decibelios
0 a 75	65
75 a 150	55
150 a 360	50
360 a 600	45
600 a 1.200	40
1.200 a 2.400	40
superior a 2.400	35

TABLA 2

LOCALIZACION DE LA OPERACION O CARACTER DEL RUIDO	CORRECCION
1).- Operación que se realiza durante el día	+ 5
2).- Fuente de ruido que se opera menos de:	
a) 20% por cualquier período de 1 hora	+ 5 (20%)
b) 5% por cualquier período de 1 hora	+ 10 (5%)
3).- Ruidos provocados por impulsos (martilleo, etc.)	- 5
4).- Ruido de carácter periódico	- 5
5).- Parcela o solar industrial, alejado más de 100 m. de cualquier zona residencial	+ 10

Si el ruido no es agudo y continuo, y no se emite entre las 10 de la noche y las 8 de la mañana, se aplicará una o más de las correcciones contenidas en la tabla 2 a los diferentes niveles de banda de cada octava de la tabla 1.

gran intensidad o a procesos de incandescencia a altas temperaturas, tales como combustión, soldadura u otros.

2.- En escaparates situados en calles de tráfico rodado no podrán colocarse cristales oblicuos al eje de la calle que puedan producir reflejos en los faros de los vehículos que deslumbren o desorienten a los conductores.

4.2.2.7 Limitaciones por contaminación atmosférica y olores

1.- Las actividades clasificadas como "insalubres", en atención a la producción de humos, polvo, nieblas, vapores o gases de esta naturaleza, deberán estar dotadas de las adecuadas y eficaces instalaciones de precipitación de polvo por procedimiento eléctrico o higroscópico.

2.- En ningún caso se superarán las concentraciones máximas admisibles que determina la Ley de Protección del Ambiente Atmosférico de 22 de Diciembre de 1972, y las O.M. subsiguientes dictadas en desarrollo de la Ley (Decreto 833/1475 y O.M. de 10 de Agosto y 18 de Octubre de 1976).

3.- No se permitirá ninguna emisión de gases, ni la manipulación de materias que produzcan olores en cantidades tales que puedan ser fácilmente detectables sin necesidad de instrumentos (p. ej. estabulación de ganado) en los lugares señalados en el artículo xx.

4.- No se permitirá ningún tipo de emisión de cenizas, polvo, humos, vapores, gases, ni otras formas de contaminación del aire, del agua y del suelo, que puedan causar peligro a la salud, a la riqueza animal y vegetal, a otras clases de propiedad o que causen suciedad.

4.2.2.8 Limitaciones por vertidos y saneamiento

1.- Las aguas residuales procedentes de actividades industriales se decantarán y depurarán en primera instancia por la propia industria antes de verterla a la red general de saneamiento. Las instalaciones que no produzcan aguas residuales contaminadas podrán verter directamente con sifón hidráulico interpuesto.

2.- Las aguas residuales procedentes de actividades industriales con vertido a la red general de saneamiento no podrán contener:

- a) Materias sólidas o viscosas en cantidades o dimensiones que, por ellas mismas o por interacción con otras, produzcan obstrucciones o dificulten los trabajos de su conservación y de su mantenimiento tales como cenizas, huesos, serrín, alquitrán, plásticos, pinturas, vidrios, etc.
- b) Disolventes o líquidos orgánicos inmiscibles en agua, combustibles o inflamables, como gasolina, nafta, petróleo, fuel-oil, "white spirit", benceno, tolueno, xileno, tricloretileno, perclorotileno, etc.
- c) Aceites y grasas flotantes en proporción superior a cien (100) mgrs/litro.
- d) Sustancias sólidas potencialmente peligrosas: Carburo cálcico, bromatos, cloratos, hidruros, percloratos, peróxidos, etc.
- e) Gases o vapores combustibles inflamables, explosivos o tóxicos o procedentes de motores de explosión.

f) Materias que por razón de su naturaleza, propiedad o cantidad, ya sea por ellas mismas o por interacción con otras, originen o puedan originar:

- 1 Algún tipo de molestia pública.
- 2 La formación de mezclas inflamables o explosivas con el aire.
- 3 La creación de atmósferas molestas, insalubres, tóxicas o peligrosas que impidan o dificulten el trabajo del personal encargado de la inspección, limpieza, mantenimiento o funcionamiento de las instalaciones públicas de saneamiento.

g) Materias que, por ellas solas o como consecuencia de procesos o reacciones que tengan lugar dentro de la red, tengan o adquieran alguna propiedad corrosiva capaz de dañar o deteriorar los materiales de las instalaciones municipales de saneamiento, o perjudicar al personal encargado de la limpieza o conservación.

h) Residuos industriales o comerciales que, por sus concentraciones o características tóxicas o peligrosas requieran un tratamiento específico y/o control periódico de sus efectos nocivos potenciales.

3.- Queda prohibido descargar directa o indirectamente a las instalaciones municipales de saneamiento vertidos con las características o con concentración de contaminantes igual o superior en todo momento a las expresadas en la siguiente relación, que será revisada periódicamente y que en ningún caso se considera exhaustiva ni excluyente:

Temperatura en ° C	40
Ph	6-10
Arsénico	1
Cadmio total	0,5
Cromo total	4
Cromo hexavalente	1
Cobre total	3
Cianuros totales	10
Cianuros libre	2
Zinc total	6
Estaño total	4
Mercurio total	0,02
Níquel total	6
Plomo total	2
Fenoles	5
Selenio	1
Sulfatos	500
Sulfitos	20
Sulfuros totales	5
Sulfuros libres	0,5

(Las concentraciones de los contaminantes se expresan en mg/l.).

4.- No se admitirá la acumulación de desechos industriales en espacios públicos, salvo en los recipientes autorizados para la recogida de basuras.

5.- Tanto los vertidos industriales como los vertidos urbanos se adaptarán, en su día, a lo previsto en el "Plan Integral de Saneamiento de las Cuencas Saja-Besaya. Cuenca Media y Alta" tanto en los parámetros de vertido a los colectores generales, como a las depuraciones previas demandadas.

4.2.2.9 Limitaciones por potencia eléctrica

1.- Se establecen los límites máximos de densidad de potencia y potencia electromecánica por categorías y situaciones que se reflejan en el artículo siguiente.

2.- La potencia electromecánica está determinada por la suma de las potencias de los motores que accionan las máquinas expresadas en Kilowatios (Kw). No se evaluará como potencia la de las máquinas portátiles con motores de potencia no superior a 250 W cuando el número de éstas no exceda de cuatro, ni la de aparatos elevadores de cualquier tipo, de instalaciones de aire acondicionado, calefacción y otros para el acondicionamiento del local y para manutención.

3.- Cuando en un mismo edificio, por su carácter de naves nido, coexistan diversos talleres, ni individualmente ni en conjunto se sobrepasarán los límites correspondientes al uso de industria que corresponda según la clasificación de estas Normas.

4.2.2.10 Límites por categorías y situaciones

Se establecen las limitaciones que aparecen reflejadas en el cuadro adjunto, atendiendo a la categoría de las industrias y a su situación relativa en la trama urbana.

4.2.2.11 Dimensiones de los locales

1.- A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie de producción o almacenaje, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales destinados a la actividad productiva o de almacén, así como aquellos vinculados de forma directa a dichas actividades, quedarán excluidas expresamente las superficies destinadas a oficinas, exposición de productos, venta y aparcamiento de los vehículos que no estén destinados al transporte de los productos.

2.- Los locales de producción o almacenaje en que se dispongan puestos de trabajo tendrán, al menos, un volumen de doce (12) metros cúbicos por trabajador.

## 4.2.2.12 Servicios de aseo

Tendrán aseo independiente para los dos sexos, que contarán con un retrete, un lavabo y una ducha por cada veinte (20) trabajadores o fracción superior a diez (10) y por cada mil (1.000) metros cuadrados de superficie de producción o almacenaje o fracción superior a quinientos (500) metros cuadrados.

## 4.2.2.13 Circulación interior

1.- Las escaleras tendrán una anchura no menor que cien (100) centímetros cuando den acceso a un local con capacidad hasta cincuenta (50) puestos de trabajo, de ciento diez (110) centímetros cuando su capacidad sea hasta ciento cincuenta (150) puestos de trabajo, y de ciento treinta (130) centímetros cuando su capacidad sea más de ciento cincuenta (150) puestos de trabajo.

2.- Ningún paso horizontal o en rampa tendrá una anchura menor de cien (100) centímetros.

## 4.2.2.14 Ordenación de la carga y la descarga

1.- Cuando la superficie de producción o almacenaje supere los doscientos cincuenta (250) metros cuadrados, la instalación dispondrá de una zona exclusiva para la carga y descarga de los productos en el interior de la parcela, dentro o fuera del edificio, de tamaño suficiente para estacionar un camión, con unas bandas perimetrales de un (1) metro.

2.- Para superficies superiores a quinientos (500) metros cuadrados deberá duplicarse dicho espacio y añadirse una unidad más por cada mil (1.000) metros cuadrados más de superficie de producción o almacenaje.

3.- En áreas de uso característico residencial, entre las veintidós (22) horas y las ocho (8) horas sólo se permitirá la carga y descarga de furgonetas con capacidad máxima de tres mil quinientos (3.500) kilogramos y siempre dentro del local cerrado.

## 4.2.2.15 Dotación de aparcamientos

1.- Existirá una plaza de aparcamiento para vehículos automóviles por cada cien (100) metros cuadrados construidos, a excepción de los talleres de reparación de automóviles que dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada cuarenta (40) metros cuadrados de superficie útil de taller.

2.- Se consideran exentos de esta dotación los talleres (salvo los de reparación de automóviles) de superficie inferior a ciento cincuenta (150) metros cuadrados.

3.- Si hubiere además en el mismo edificio, oficinas, despachos o dependencias administrativas, se sumará a la dotación anterior la que corresponda por este uso.

4.- Los aparcamientos exigidos podrán disponer bajo rasante, en planta baja o en superficie dentro de la parcela.

## 4.2.3 USO COMERCIAL

## 4.2.3.1 Condiciones de compatibilidad con el uso residencial

1.- El Ayuntamiento podrá exigir a los locales que tengan una superficie mayor de cuatrocientos cincuenta (450) metros cuadrados un proyecto de regulación del tráfico generado en horas punta, justificando las medidas necesarias para evitar congestiones.

2.- En el caso de que en el edificio existan usos residenciales se deberá resolver el acceso sin que cause molestias a los vecinos pudiendo exigir el Ayuntamiento, en función del tránsito que pueda generarse, su resolución de forma independiente.

3.- El uso de comercio no podrá causar un nivel de molestias superior al establecido para el uso productivo compatible con usos residenciales.

4.- Siempre que la instalación de una galería comercial proponga la apertura de accesos y espacios peatonales interiores a una manzana se requerirá, para que pueda ser aceptada por el Ayuntamiento, la presentación de un estudio sobre la conveniencia de circulaciones, las condiciones de limpieza e higiene de los espacios de uso común y las medidas a adoptar para el mantenimiento del orden público.

5.- Todos los edificios y locales que alberguen usos de comercio cumplirán la Norma Básica de la Edificación C.P.I-91.

## 4.2.3.2 Dimensiones

1.- A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hacen referencia a la superficie de venta se entenderá que ésta excluye las destinadas a oficinas, almacenaje no visitable por el público, zonas de carga y descarga y aparcamiento de vehículos.

2.- En ningún caso la superficie de venta será menor de seis (6) metros cuadrados y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda salvo que se trate de una edificación de vivienda unifamiliar.

## 4.2.3.3 Circulación interior

1.- En los locales comerciales de las categorías I y II definidos en el artículo 4.1.3 apartado 2, todos los recorridos accesibles al público tendrán una anchura mínima de un (1) metro, los desniveles se salvarán, con una anchura igual que el resto de los recorridos, mediante rampas o escaleras.

2.- En los locales de las categorías III y IV, los recorridos tendrán una anchura mínima de ciento cuarenta (140) centímetros, los desniveles se salvarán mediante rampas o escaleras con una anchura igual que el resto de los recorridos.

## 4.2.3.4 Escaleras

El número de escaleras entre cada dos pisos será de una por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie de venta en el piso inmediatamente superior, o fracción mayor que doscientos cincuenta (250) metros cuadrados, que se localizarán en los lugares que provoquen menores recorridos.

## 4.2.3.5 Aseos

1.- Los locales dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta cien (100) metros cuadrados un retrete y un lavabo, por cada doscientos (200) metros cuadrados más o fracción superior a cien (100) se aumentará un retrete y un lavabo separándose, en este caso, para cada uno de los sexos. Los locales que se destinen a bares, cafeterías y restaurantes dispondrán de un mínimo de dos unidades de retrete y lavabo, cualquiera que sea su superficie, separados para cada sexo.

2.- En ningún caso podrán comunicar directamente con el resto del local para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio intermedio.

3.- En los edificios donde se instalen varias firmas podrán agruparse los aseos, manteniendo el número y condiciones con referencia a la superficie total incluidos los espacios comunes de uso público desde los que tendrán acceso.

## 4.2.3.6 Altura libre de pisos

La distancia mínima de suelo a techo en plantas baja y piso será de doscientos cincuenta (250) centímetros como mínimo. En las plantas que tengan su piso por debajo del nivel del suelo la altura libre mínima será de doscientos setenta (270) centímetros.

## 4.2.3.7 Iluminación y ventilación

La iluminación de los locales deberá ser natural, pudiendo ser completada por iluminación artificial. La ventilación podrá ser natural o artificial exigiéndose la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de acondicionamiento de aire para su aprobación por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento posterior.

En cualquier caso se debe asegurar una renovación de aire de cuatro (4) volúmenes por hora.

## 4.2.3.8 Dotación de aparcamientos

1.- Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie comercial en las categorías I, II, III definidas en el artículo 4.1.3 apartado 2.

2.- Para los comercios de la categoría IV se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados de superficie comercial no alimentaria y una por cada veinticinco (25) metros cuadrados que se destine a comercio alimentario.

3.- No obstante se consideran excluidos de la reserva de aparcamiento aquellos edificios no unifamiliares situados en solares que cumplan alguna de las condiciones siguientes:

- Tener un fondo inferior a diez (10) metros.
- Tener una superficie igual o inferior a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.
- Tener una fachada inferior o igual a ocho (8) metros.

## 4.2.3.9 Ordenación de la carga y descarga

Cuando la superficie de venta alcance los cuatrocientos cincuenta (450) metros cuadrados en los comercios alimentarios o los setecientos cincuenta (750) metros cuadrados en los comercios no alimentarios, se dispondrán dentro del local, de una dársena con una altura libre mínima de trescientos cuarenta (340) centímetros que se aumentará en una unidad por cada mil (1.000) metros cuadrados o fracción superior a quinientos (500), las dársenas tendrán unas dimensiones mínimas de siete (7) metros de longitud y cuatro (4) de latitud, dispuestas de tal forma que permitan las operaciones de carga y descarga en cada una de ellas simultáneamente sin entorpecer el acceso de vehículos.

## 4.2.3.10 Pasajes comerciales

Las agrupaciones comerciales podrán establecerse en planta baja formando un pasaje, que tendrá acceso para el público por ambos extremos con una anchura superior a cuatro (4) metros.

## 4.2.4 USO DE OFICINAS

## 4.2.4.1 Dimensiones

En ningún caso la superficie será menor de seis (6) metros cuadrados y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda salvo que se trate de una edificación de vivienda unifamiliar. Se exceptúan de estas condiciones los despachos de profesionales de actividades liberales o artísticas.

#### 4.2.4.2 Accesos interiores

1.- Todos los accesos interiores de las oficinas a los espacios de utilización por el público tendrán una anchura de, al menos, ciento treinta (130) centímetros.

2.- La dimensión mínima de la anchura de las hojas de las puertas de paso para el público será de ochocientos veinticinco (825) milímetros.

#### 4.2.4.3 Escaleras

El número de escaleras entre cada dos pisos será de una por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie en el piso inmediatamente superior, o fracción mayor que doscientos cincuenta (250) metros cuadrados, que se localizarán en los lugares que provoquen menores recorridos.

#### 4.2.4.4 Ascensores

Cuando el desnivel a salvar dentro del local sea superior a ocho (8) metros se dispondrá un aparato elevador por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie.

#### 4.2.4.5 Altura libre de pisos

La distancia mínima de suelo a techo será de doscientos cincuenta (250) centímetros como mínimo, salvo que se sitúen en locales de entreplanta adscritos a planta baja en cuyo caso podrá ser de doscientos veinte (220) centímetros.

#### 4.2.4.6 Dotación de aparcamientos

Se dispondrá como mínimo una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie de oficina, cuando ésta no haya de ser utilizable por el público, en cuyo caso se dispondrá una plaza por cada cincuenta (50) metros cuadrados. No obstante quedarán exentos de la reserva de aparcamiento aquellos edificios no unifamiliares situados en solares que cumplan alguna de las condiciones siguientes:

- Tener un fondo inferior a diez (10) metros.
- Tener una superficie igual o inferior a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.
- Tener una fachada inferior o igual a ocho (8) metros.

#### 4.2.5 EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

##### 4.2.5.1 Aplicación

1.- Las condiciones señaladas para los usos comprendidos en este capítulo serán de aplicación a los terrenos que se representen en la documentación gráfica de las Normas Subsidiarias destinadas a tal fin.

2.- Igualmente serán de aplicación estas condiciones a aquellos terrenos que se destinen a los citados usos en virtud de figuras de planeamiento que desarrollen las Normas Subsidiarias e incluso cuando, sin tenerlo expresamente previsto el planeamiento, se destinen de forma efectiva a alguno de los fines señalados en el artículo precedente.

3.- Los usos cumplirán además de las condiciones señaladas en estas Normas, las disposiciones vigentes en la materia correspondiente y, en su caso, las que sean de aplicación por afinidad con otros usos de los que se recogen en la presente normativa.

##### 4.2.5.2 Condiciones de compatibilidad

El Ayuntamiento podrá exigir a los locales destinados a equipamientos y que tengan una superficie mayor de cuatrocientos cincuenta (450) metros cuadrados un proyecto de regulación de tráfico generado en horas punta, justificando las medidas necesarias para evitar congestiones.

2.- En el caso de que en el edificio de uso de equipamiento existan usos residenciales se deberá resolver el acceso sin que cause molestias a los vecinos, pudiendo exigir el Ayuntamiento en función del tránsito que pueda generarse su regulación de forma independiente.

3.- Los usos de equipamiento no podrán causar un nivel de molestias superior al establecido para el uso industrial compatible con usos residenciales.

##### 4.2.5.3 Condiciones de sustitución

1.- Ninguno de los usos considerados en este capítulo podrá ser sustituido sin mediar informe técnico en el que se justifique que tal dotación no responde a necesidades reales o que éstas quedan satisfechas por otro medio.

2.- Además de la condición anterior, la sustitución de los usos de equipamientos y servicios públicos quedará sujeta a las limitaciones siguientes:

- Si está situado en edificio que no tenga como uso exclusivo el equipamiento o servicio público considerado, podrá éste ser sustituido por cualquier otro uso autorizado por la ordenanza que sea de aplicación al inmueble.
- Cuando se trate de un edificio dedicado exclusivamente a uso de equipamiento o servicio público se admitirán las sustituciones siguientes:
  - Los usos de equipamiento educativo, socio-cultural, sanitario-asistencial y público-administrativo podrán sustituirse entre sí.
  - Los restantes usos considerados en este capítulo podrán ser sustituidos por cualquier otro de los incluidos en las categorías globales de Equipamientos y Servicios Públicos y Parques y jardines Públicos.

Se exceptúa el uso deportivo cuando se trate de instalaciones al aire libre, que sólo podrá ser sustituido por otro perteneciente a la categoría global de parques y jardines públicos.

##### 4.2.5.4 Dotación de aparcamientos

1.- Los usos de equipamiento y servicios públicos dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados construidos.

2.- En aquellos casos que pueda presuponerse una concentración de personas se dispondrá, como mínimo, una plaza de aparcamiento por cada quince (15) personas de capacidad. En los equipamientos de carácter educativo, para el cálculo de la dotación de aparcamientos se computará exclusivamente el número de personas cuya edad supere la mínima legalmente establecida para la conducción de vehículos de turismo.

3.- Los equipamientos o servicios públicos cuya actividad genere la afluencia de autobuses, deberán disponer una superficie fuera del espacio público capaz para la espera, carga y descarga de un (1) autobús por cada doscientos cincuenta (250) personas de capacidad o fracción superior a ciento veinticinco (125).

4.- Los servicios públicos cuya actividad genere carga y descarga de mercancías, tales como los mercados de abastos, dispondrán de una superficie destinada al desarrollo de estas operaciones en proporción análoga a la establecida para las actividades comerciales a las que pueden ser asimilados.

#### 4.2.6 PARQUES Y JARDINES

##### 4.2.6.1 Aplicación

1.- Las condiciones que se señalan para los parques y jardines públicos serán de aplicación a los terrenos que se representen en la documentación gráfica de las Normas Subsidiarias y a los que el planeamiento destine a tales fines.

2.- Serán también de aplicación en los terrenos que, aún sin tenerlo expresamente previsto el planeamiento, se destinen a tal fin por estar habilitados en aplicación de estas Normas.

##### 4.2.6.2 Condiciones de los parques urbanos

1.- Los parques urbanos dedicarán la mayor parte de su superficie a zona forestada frente a la que se acondicione mediante urbanización.

2.- Podrá disponerse edificación sólo para uso socio-cultural con una ocupación máxima del cuatro por ciento (4%) de su superficie, sin rebasar la altura media del árbol de "porte tipo" de las especies próximas y, en ningún caso, los cinco (5) metros.

3.- Los parques urbanos, además de las plantaciones de ajardinamiento, arbolado y defensa ambiental, contarán con áreas acondicionadas con el mobiliario urbano necesario para su disfrute por la población de todas las edades.

##### 4.2.6.3 Condiciones de las áreas ajardinadas

1.- Las áreas ajardinadas dedicarán al menos el cuarenta por ciento (40%) de su superficie a zona forestada frente a la que se acondicione frente a la urbanización.

2.- No se autorizan edificaciones, salvo las provisionales para las que el Ayuntamiento acuerde concesiones especiales para el apoyo del recreo de la población (casetas de bebidas y similares) y que en ningún caso superarán los doce (12) metros cuadrados de superficie y los tres (3) metros de altura.

3.- Las áreas ajardinadas, además de las plantaciones de arbolado, defensa ambiental, cultivo de flores y ajardinamiento contarán con los siguientes elementos: mobiliario urbano para reposo, juegos infantiles y juegos preadolescentes.

4.- Las áreas ajardinadas de superficie superior a tres mil (3.000) metros cuadrados incorporarán, además de los elementos señalados en el punto anterior, un área de tierra compacta para la práctica del deporte al aire libre.

5.- Siempre que sus dimensiones lo hagan posible, se instalarán puntos de agua ornamental, láminas de agua, zonas sombreadas para juegos y ocio pasivo, superficie pavimentada para bicicletas y otros juegos de ruedas y planos de arena drenada.

4.2.6.4 Condiciones de las áreas de juego y recreo

Contarán con áreas ajardinadas de aislamiento y defensa de la red viaria, con árboles en alcorque, áreas de arena, elementos de mobiliario para juegos infantiles e islas de estancia para el reposo y recreo pasivo con el mobiliario urbano adecuado.

4.2.6.5 Mejora de las condiciones peatonales

Cualquier alteración de la posición relativa de los suelos calificados como áreas ajardinadas y el viario que representase una mejora para el funcionamiento de la circulación de los peatones se entenderá que no constituye modificación de las Normas Subsidiarias.

4.2.6.6 Acceso a los edificios desde parques y jardines públicos

Desde los espacios libres se podrá realizar el acceso a los edificios, siempre que para ello cuenten con una franja previamente pavimentada con una anchura mínima de tres (3) metros que facilite el acceso de personas y el portal más lejano no se encuentra a más de cuarenta (40) metros de la calzada.

4.2.7 USO EXTRACTIVO

Para este uso será de aplicación la normativa vigente.

4.2.8 CAMPINGS

4.2.8.1 Condiciones de la edificación vinculada a la acampada

1.- No se podrá levantar ninguna construcción en parcela de dimensión menor de veinte mil (20.000) metros cuadrados.

2.- El área de concentración de tiendas de campaña o caravanas se separará de los linderos de la finca una distancia mínima de diez (10) metros.

3.- La ocupación de la superficie de la finca por el área de acampada no será superior al cincuenta por ciento (50%) de la misma.

4.- Podrán construirse edificaciones fijas para acoger los servicios comunes con una edificabilidad máxima de cero con cero dos (0,02) metros cuadrados construidos por metro cuadrado de parcela, y con altura máxima de cuatro con cinco (4,5) metros. Se admite una vivienda destinada al responsable del recinto de acampada.

5.- La finca que se destine a actividad de acampada se arborará perimetralmente con especies autóctonas.

6.- Se prohíbe la instalación permanente de tiendas y caravanas, así como la parcelación o segregación de la finca.

7.- Será de aplicación la siguiente legislación:

- Orden del Ministerio de Información y Turismo de 28 de julio de 1.966 (salvo el apartado 13 del artículo 17).
- Decreto 378/1970 de 19 de diciembre.
- Decreto 467/1972 de 17 de febrero.
- Decreto 44/84 de 2 de agosto del Consejo de Gobierno de Cantabria

4.2.8.2 Condiciones de acampada en zona de influencia de caudales

Toda acampada en zona de influencia de caudales necesitará autorización administrativa del Organismo de Cuenca, sea zona de servidumbre o zona de policía. No se permitirán acampadas en zonas inundables con avenidas de período de retorno T=500 años.

CAP.- 5.- NORMAS DE URBANIZACION

5.1 PROYECTOS DE URBANIZACION

5.1.1 DEFINICION

Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obra cuya finalidad es llevar a la práctica en Suelo Urbano las determinaciones correspondientes de las presentes Normas Subsidiarias y, en Suelo Apto para Urbanizar, la realización material de las propias de los Planes Parciales.

De una manera más concreta, los Proyectos de Urbanización son aquellos que se refieren a obras de pavimentación de la red viaria, abastecimiento de agua, saneamiento, alumbrado, energía eléctrica, jardinería y obras análogas.

5.1.2 CONTENIDO

Los Proyectos de Urbanización contendrán los siguientes elementos (Artículo 69.1 del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo):

- a) Memoria descriptiva de las características de las obras
- b) Plano de situación de las obras en relación con el conjunto urbano
- c) Planos de proyecto y de detalle
- d) Pliego de condiciones técnicas y de condiciones económico-administrativas de las obras y servicios
- e) Mediciones
- f) Cuadro de precios descompuestos
- g) Presupuesto

Los Proyectos de Urbanización no podrán contener determinaciones sobre ordenación, régimen de suelos y edificación. No podrán, en ningún caso modificar las previsiones de las Normas Subsidiarias.

Deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos existentes con los proyectados, suponiendo que éstos tienen capacidad suficiente para atender aquellos. Para ello se estudiarán la utilidad y capacidad de los servicios existentes.

5.2 ABASTECIMIENTO DE AGUA

5.2.1 DETERMINACIONES

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

2.- La dotación mínima de agua no será nunca inferior a 300 litros/habitante/día, debiendo justificarse el número de habitantes no en base al Suelo Urbano delimitado, sino a la población previsible para un período de 12 años.

3.- De acuerdo con el contenido del Plan Hidrológico Norte II, deberán considerarse además las siguientes dotaciones:

a).- Dotaciones para aprovechamientos ganaderos:

	ESTABULADA	ESTABULADA
Res vacuno de leche	120 l/c.d.	100 l/c.d.
Res mayor (excepto ant.)	90 l/c.d.	80 l/c.d.
Ovino y caprino	15 l/c.d.	10 l/c.d.
Porcino	50 l/c.d.	
Conejos y similares	3 l/c.d.	
Aves	0,5 l/c.d.	

b).- Dotaciones de regadío:

Salvo justificación en contrario se considerarán como dotaciones máximas admisibles para regadío, las siguientes:

DOTACIONES MAXIMAS DE RIEGO POR M<sup>2</sup> POR HECTAREA Y AÑO

Plantas/Riego	Gravedad	Aspersión	o B. Plástico
Forrajeras	6.800	6.000	--
Hortícolas	3.400	3.200	3.000
Leñosas	4.700	4.000	3.000

c).- Población excedente:

Es estima una dotación de 300 l/hab/día.

d).- Dotación Industrial:

La dotación industrial se asignará en función del tipo de industria.

5.2.2 DIMENSIONAMIENTO DE LA RED

1.- Asimismo se tendrá en cuenta para el dimensionamiento del servicio los puntos siguientes:

- a) La capacidad de los depósitos deben calcularse para el consumo total de un día.
- b) La red de distribución debe calcularse para un caudal punta superior a 2,4 veces el caudal medio, lo que equivale a suponer que el consumo de un día se realiza en 10 horas.
- c) La presión mínima en el punto más desfavorable de la red será de 1 atmósfera.

2.- Con independencia de esta red, se deberán proyectar redes de riego derivadas de pasos de captación propia o de la red municipal con capacidad para caudales de 40 m<sup>3</sup> diarios por hectáreas de calles o zonas verdes, con bocas de incendio cada 200 metros.

3.- La red de agua para consumo será siempre procedente de la red municipal para áreas residenciales, y de captación de pozos para áreas industriales.

4.- La instalación de actividades insalubres, que por su emplazamiento o vertidos de aguas residuales suponga un riesgo de contaminación o alteración de la potabilidad de las aguas destinadas al abastecimiento público o privado no podrá autorizarse si no se han cumplido las condiciones señaladas en el Real Decreto 849/1986, de 11 de Abril, de aprobación del Reglamento de Dominio Público Hidráulico.

5.3 SANEAMIENTO

No se dictarán normas respecto al sistema separativo o unitario del saneamiento, que en cada caso vendrá determinado por las condiciones económicas, técnicas y topográficas de la zona, por la situación del encauzamiento natural de las aguas de lluvia de la zona en cuestión y por la disposición en que queda el terreno urbanizado para seguir admitiendo agua superficial, bien a lo largo de los cauces naturales no modificados por la edificación planeada, bien mediante la adopción de otros encauzamientos superficiales. No obstante sería deseable la realización de redes separativas en las de nueva creación y en las que sea factible.

5.3.1 AGUA DE LLUVIA

Todo el sistema viario estará dotado de autodrenaje longitudinal que elimine las aguas de lluvia que sobre el se precipiten.

Los caudales de agua de lluvia, tanto los que incidan directamente sobre el viario como los que proceden de los solares, jardines, terrazas o zonas verdes colindantes, se calcularán por los métodos usuales, determinando las intensidades de precipitación, coeficientes de escorrentía y superficie de la cuenca afectante para cada punto, con las siguientes limitaciones mínimas:

- 1) Intensidad media de la precipitación para una duración de aguacero igual al período de concentración y un período de retorno de 25 años, de 200 litros por segundo y Ha.
- 2) Coeficiente de escorrentía:
  - a) En superficie de solares y viales: 0,8
  - b) En espacios libres y jardines: 0,4

5.3.2 AGUAS RESIDUALES

Para el cálculo de los caudales de las aguas residuales se tomará el máximo caudal previsto para el abastecimiento de agua, exceptuando la red de riego.

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

En caso de vías urbanas el saneamiento se desdoblará llevando una red por cada una de las aceras.

5.3.3 CONDICIONES TECNICAS DE LAS CONDUCCIONES

Las pendientes de las conducciones no serán inferiores al cinco por mil para los desagües de agua de lluvia, y del diez por mil para los de aguas residuales o los unitarios.

La sección libre mínima de las conducciones no será inferior a 30 cm. de diámetro.

Las velocidades del agua en las conducciones no será inferior a 0,5 metros/segundo, ni superior a 3 metros/segundo, en las de hormigón centrifugado o vibrado, pudiendo aumentarse hasta 5 metros/segundo en las de gres y fundición, u otros equivalentes por la dureza de su revestimiento, en los casos que esto sea preciso.

En las canalizaciones tubulares no se admitirán diámetros superiores a los 0,60 metros, a no ser que se trate de obras especiales de aliviaderos o sifones, y en este caso se preverán pozos de limpieza a la entrada y salida de la obra especial correspondiente.

En el resto del alcantarillado tubular se dispondrán pozos de visita o registro a distancias menores de 50 metros.

En las cabeceras de las alcantarillas que sirvan a varios edificios se dispondrán cámaras de descarga para la limpieza, cuya capacidad será la adecuada para conseguir el arrastre de los posibles sedimentos que puedan producirse en cada caso.

Las tuberías y redes serán en cualquier caso absolutamente estancas.

5.3.4 DEPURACION DE AGUAS RESIDUALES

En principio no se admitirá vertido alguno de aguas residuales que no sea a la red de alcantarillado municipal correspondiente.

Con independencia del sistema general de depuración que el Ayuntamiento y/o la Administración establezcan para el desagüe de la red general a los cauces públicos, habrá de preverse una depuración total o parcial del efluente cuando el vertido de las actuaciones privadas en el caso de licencias directas o de los proyectos de urbanización que completen el planeamiento se haga a cauce público, aunque no se permitirá el vertido de aguas a cauces normalmente secos ni aun 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. En todo caso estos vertidos necesitarán autorización del Organismo de Cuenca.

Cuando el afluente procedente de la estación depuradora sea utilizado para riego, será preceptivo que dicha instalación esté situada a una distancia no inferior a 2.000 metros del núcleo más próximo de población agrupada y su uso será objeto de autorización administrativa por el Organismo de Cuenca.

A las industrias que viertan a la red municipal y contengan elementos no reducibles en el sistema de depuración existente en su red de vertido, se les exigirá una depuración propia previa que sitúe el efluente en las condiciones necesarias para su depuración total por la depuradora.

La calidad mínima del vertido será:

DBO <sub>5</sub>	< 30 p.p.m.
S.S.	< 30 p.p.m.
Oxígeno disuelto	> 3 p.p.m.
N H <sub>4</sub>	< 15 p.p.m.
P	< 6 p.p.m.

5.4 ENERGIA ELECTRICA

5.4.1 SERVICIO URBANO DE ENERGIA ELECTRICA

El servicio urbano de energía eléctrica comprende la transformación y distribución de energía eléctrica y el alumbrado público. Los proyectos correspondientes a estas instalaciones cumplirán las condiciones siguientes:

El cálculo de las redes de distribución se realizará de acuerdo con el tipo de lugares de consumo y los edificios destinados principalmente a viviendas, según su grado de electrificación.

5.4.2 CARGA CORRESPONDIENTE A VIVIENDAS

1.- El grado de electrificación máximo que se prevea en las viviendas se especificará preceptivamente tanto en la Memoria del proyecto como en todos los planos y documentos relacionados con la misma.

2.- Los grados de electrificación en uso de viviendas serán los siguientes:

- a) Electrificación mínima:  
Previsión de demanda máxima total 2.200 W.
- b) Electrificación media:  
Previsión de demanda máxima total 6.600 W.
- c) Electrificación elevada:  
Previsión de demanda máxima total 8.800 W.
- d) Electrificación especial:  
Previsión de demanda máxima total a especificar en cada caso. Se incluyen en esta clasificación las que se prevea que estarán dotadas de aparatos electrodomésticos en gran número, de sistemas de calefacción eléctrica y acondicionamiento de aire, etc.
- e) La carga correspondiente a las viviendas se calculará con el coeficiente de simultaneidad de la tabla siguiente:

COEFICIENTE DE SIMULTANEIDAD

Nº DE ABONADOS	ELECTRIFICACION MINIMA Y MEDIA	ELECTRIFICACION ELEVADA Y ESPECIAL
2 a 4	1	0,8
5 a 15	0,8	0,7
15 a 25	0,6	0,5
25	0,5	0,4

5.4.3 CARGA CORRESPONDIENTE A LOCALES COMERCIALES

La carga por locales comerciales en un edificio de viviendas se calculará a base de 80 W/m<sup>2</sup> con un mínimo por abonado de 2.200 W.

5.4.4 CARGA CORRESPONDIENTE A EDIFICIOS COMERCIALES

En edificios comerciales se calculará la carga mínima de 80 W/m<sup>2</sup> por un mínimo por abonado de 2.200 W.

5.4.5 CARGA CORRESPONDIENTE A EDIFICIOS DE USOS INDUSTRIALES

En edificios destinados a usos industriales a base de 125 W/m<sup>2</sup> como mínimo.

5.4.6 DISTRIBUCION EN BAJA TENSION

La distribución en baja tensión se efectuará preferentemente a 380/220 voltios, y el tendido de los cables deberá ser subterráneo. Excepcionalmente podrá autorizarse el tendido aéreo, pero tendrá carácter provisional y en precario hasta que el Ayuntamiento estime que debe pasar a subterráneo, sin que en ningún caso sea a cargo de éste las obras. Igual criterio será aplicable a las líneas de distribución para el alumbrado público, redes telegráficas y telefónicas.

## 5.4.7 CENTROS DE TRANSFORMACION

Se prohíbe ubicar los centros de transformación en las vías públicas. Únicamente podrán establecerse sobre terrenos de propiedad particular y, en este caso, las condiciones de volumen y estéticas del edificio deben sujetarse a las exigidas por las Ordenanzas Municipales para el sector. Deberán localizarse en puntos suficientemente alejados del núcleo (250-300 metros) y protegidos y aislados de los lugares de uso público.

Cuando la carga total correspondiente a un edificio sea superior a 50 KVA, la propiedad estará obligada a facilitar a la compañía suministradora de energía un local capaz para instalar el centro de transformación en las condiciones que ambas determinen. En todo caso, el centro de transformación no se podrá realizar por debajo del segundo sótano y deberá reunir las debidas condiciones en cuanto a exigencias térmicas, vibraciones, ventilación, insonorización, seguridad, etc., y dispondrá de un acceso protegido del tiro posible de llamas en caso de siniestro. No ocupará la vía pública con ninguna instalación auxiliar.

## 5.4.8 LA ENERGIA ELECTRICA EN LOS PROYECTOS DE URBANIZACION

Todo proyecto de urbanización deberá comprender las redes de distribución y centros de transformación, adaptados a las condiciones expuestas, señalando los recorridos, sección de los cables y emplazamiento de las casetas, debiendo justificar que se dispone del contrato de suministro, suscrito con alguna empresa eléctrica, que garantice la potencia necesaria para cubrir la futura demanda de energía de los vecinos.

## 5.4.9 VIAS PUBLICAS. ILUMINACION

Las vías públicas deberán tener las iluminancias y uniformidades sobre la calzada que se indican a continuación:

- a) Calzada de 2 carriles:  
Igual o superior a 15 lux y uniformidad superior a 0,3.
- b) Paseos de peatones:  
Igual o superior a 10 lux y uniformidad superior a 0,3. Las lámparas que se utilicen permitirán una discriminación de los colores suficiente para no exigir un alumbrado especial de las señales de tráfico.

La instalación de alumbrado se ajustará a las reglamentaciones electrotécnicas vigentes y a las normas que apruebe el Ayuntamiento. Del mismo modo, todos sus elementos tales como báculos, luminarias, conductores, etc., deberán ser de modelos y calidades previamente aprobados y homologados por el Ayuntamiento.

## 5.5 RED TELEFONICA

1.- La red telefónica se diseñará de acuerdo con la normativa específica de la C.T.N.E. según las características del área ordenada.

2.- El trazado de la red será subterráneo, se ubicará en la red de espacios públicos y dará servicio a las diferentes partes de la superficie ordenada.

3.- En caso de que sea preciso implantar centros de conexión en el Suelo Urbano o Apto para Urbanizar, las condiciones de volumen y estética de la edificación deberán ajustarse a las normas exigidas por las Ordenanzas para el sector donde se ubican.

## 5.6 RED VIARIA

1.- Para el tratamiento de la red viaria se tomará como base de partida las características de la vía en cuanto a su funcionalidad, tráfico a soportar y mejora de la calidad del medio ambiente urbano, considerándola como un elemento más de amueblamiento.

2.- La rasante será definida en Suelo Urbano y Apto para Urbanizar por los Proyectos de Urbanización a partir de los criterios establecidos en estas Normas.

3.- La extensión de la capa de rodadura deberá contemplar la adecuación de la base resistente de la vía y no una extensión más sobre lo existente.

4.- Las calzadas y aceras se realizarán preferentemente de acuerdo con el siguiente esquema:

- a) En la primera etapa, en el período de construcción de la edificación se conformará la base y la sub-base con una capa de rodadura provisional.
- b) En la segunda etapa se construirá la capa de rodadura definitiva que se instalará sobre la base resistente y capa de rodadura provisional.

## 5.7 TRATAMIENTO DE RESIDUOS SOLIDOS

## 5.7.1 CALCULO DE DESPERDICIOS Y BASURAS

Para el cálculo del volumen de residuos sólidos se tomará como promedio aproximado la cantidad de 0,5 Kg./habitante/día (equivalente a un volumen medio de 1 litro/habitante/día).

## 5.7.2 RECOGIDA

La recogida se realizará en camiones acondicionados hasta el punto de vertido. Los puntos de recogida deberán localizarse de forma que la distancia a recorrer desde las edificaciones no sea superior a 50 metros.

Los puntos de recogida estarán señalizados y se preverá la toma de agua y desagüe en las proximidades para limpieza permanente.

## 5.7.3 VERTEDEROS

Los vertederos se situarán en lugares apartados, localizados de tal manera que los vientos dominantes no trasladen olores a los núcleos de población

## CAP.- 6.- NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACION

## 6.0 CONSIDERACIONES GENERALES

1.- Se entiende por edificación el proceso de construcción privada, en uso de la edificabilidad otorgada por las Normas, en las parcelas que cumplan las características de solar y estén definidas como zona edificable.

2.- La edificabilidad privada se ordena dentro del marco de las presentes Normas según las disposiciones generales referentes a los usos, tipos de ordenación y zonas edificables definidas en las mismas y según las Ordenanzas particulares para cada zona edificable.

## 6.1 DEFINICIONES

## 6.1.1 ALINEACIONES

- 1.- Son las líneas que se fijan como tales en los documentos de las Normas.
- 2.- En los casos en que se considere la necesidad de un Estudio de Detalle, será éste el que determine las alineaciones.
- 3.- En caso de sustitución de un edificio existente se tomará como alineación la de la planta baja de la edificación existente, considerando la de la vivienda y no la de edificaciones anejas.

## 6.1.2 ALTURA DE LA EDIFICACION

Es el número máximo de plantas de la edificación, incluyendo la planta baja.

## 6.1.3 ALTURA DE PLANTA

Se regulan dos valores característicos para la misma. El primero de ellos es la altura total incluyendo espesor de forjados y sus revestimientos por su cara superior e inferior hasta la terminación del solado. Se mide de suelo terminado a suelo terminado, y será un mínimo de doscientos ochenta (280) centímetros en las plantas de vivienda, de trescientos veinte (320) centímetros mínimo y trescientos cincuenta (350) máximo en las plantas bajas de los edificios de pisos, si se destinan a uso público, y de setecientos centímetros (700) en las naves industriales, medidos hasta el alero en su cara inferior.

La altura libre se regula en el artículo 6.2.5.

## 6.1.4 EDIFICABILIDAD

Se designa con este nombre la medida de la edificación permitida en una determinada área del suelo, en función de la ordenanza particular que le corresponde.

Se establece en metros cuadrados edificables por cada metro cuadrado de parcela.

## 6.1.5 PATIO DE MANZANA

Es el espacio libre definido por las alineaciones interiores.

## 6.1.6 PARCELA MINIMA

Es la superficie mínima de parcela exigida para construir en cada categoría de suelo.

## 6.1.7 PLANTA BAJA

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

## 6.1.8 RASANTE

1.- Se entiende por rasante la línea que determina la inclinación respecto del plano horizontal de un terreno o vía.

2.- Rasantes oficiales son los perfiles longitudinales de las vías, plazas o calles, cuando se definan en documentos oficiales.

3.- Rasante actual es el perfil longitudinal del viario existente. Las rasantes actuales, al no señalar otras las Normas y en tanto no se redacten figuras de planeamiento que las modifiquen, tendrán el carácter de rasante oficial.

4.- Rasante natural del terreno es la correspondiente al perfil natural del mismo sin que haya experimentado ninguna transformación debida a la intervención humana.

## 6.1.9 RETRANQUEO

Es el ancho de faja de terreno, expresado en metros, comprendida entre las lindes del solar y las líneas de edificación.

## 6.1.10 SEMISOTANO

Es la planta de la edificación que tiene parte de su altura por debajo de la rasante de la acera del terreno, en contacto con la edificación y su altura libre máxima sobre la rasante no excede de cien (100) centímetros.

## 6.1.11 SOTANO

Es la totalidad o parte de la planta cuyo techo se encuentra en todos los puntos por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación.

## 6.1.12 SUPERFICIE CONSTRUIDA

Es la resultante de la suma de las superficies edificadas en todas las plantas.

A efectos del cálculo de edificabilidad y otros, deberá desglosarse en superficie sobre y bajo la rasante.

## 6.1.13 SUPERFICIE UTIL

Se entiende por superficie útil de un local o vivienda la comprendida en el interior de los límites marcados por los muros, tabiques, o elementos de cerramiento y división que la conformen. Se excluirá en el cómputo total la superficie ocupada en la planta por los cerramientos interiores de la vivienda, fijos o móviles, por los elementos estructurales verticales y las canalizaciones o conductos con sección horizontal no superior a cien (100) centímetros cuadrados, así como la superficie de suelo en la que la altura libre sea inferior a uno ciento cincuenta (150) centímetros.

## 6.1.14 SUPERFICIE LIBRE

Es la parte de parcela excluida la superficie ocupada.

## 6.1.15 SUPERFICIE OCUPADA

Es la proyección sobre el terreno de la figura formada por las líneas externas de la construcción incluyéndose o no, según se defina en cada Ordenanza, los cuerpos volados.

## 6.2 CONDICIONES GENERALES DE VOLUMEN E HIGIENICAS

## 6.2.1 COMPUTO DE LA EDIFICABILIDAD

1.- La edificabilidad se medirá en m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

2.- En la medición de la edificabilidad se computará la superficie sobre rasante del suelo urbanizado terminado.

3.- A estos efectos no computarán edificabilidad:

- Los espacios bajo la rasante del terreno.
- Los espacios bajo cubierta, mientras la Ordenanza particular correspondiente no especifique lo contrario.
- Soportales, retranqueos parciales o chafflanes.

4.- Si computarán edificabilidad:

- Cuerpos volados cerrados totalmente
- Terrazas cerradas al menos por 3 lados.
- Asimismo se computará la edificación existente en la parcela que pretenda conservarse junto con la proyectada.
- Edificación anexa de carácter auxiliar (garages, locales de aperos, locales destinados a instalaciones).

## 6.2.2 ALTURA MAXIMA DE LAS EDIFICACIONES

La altura máxima de la edificación viene fijada por el número de plantas específica de cada Ordenanza. La altura se tomará en la vertical del punto medio de la línea de fachada si su longitud no llega a 20 metros. Si se sobrepasara se tomarán a los 10 metros del punto más bajo, pudiéndose escalonar la construcción de forma que en cada escalón se verifique lo establecido en este párrafo. Se medirá desde la rasante hasta la parte inferior del último forjado.

El número de plantas autorizadas tendrá en altura máxima las equivalencias siguientes:

- Una planta	3,50 m.
- Dos plantas (B + 1)	6,30 m.
- Tres plantas (B + 2)	9,10 m.
- Cuatro plantas (B + 3)	11,90 m.

## 6.2.3 CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA MAXIMA

No se autorizará ninguna construcción por encima de la pendiente y altura máxima permitida en cada Ordenanza particular, excepto la necesaria para alojar ascensores, cajas de escaleras y chimeneas y las establecidas en el artículo 6.2.6.

Todas estas construcciones quedarán siempre por debajo del plano teórico que pasando por la línea de intersección de la fachada con el techo de la última planta posible forme un ángulo de cuarenta y cinco (45) grados con este último.

## 6.2.4 ALTURA DE PATIOS

La altura de un patio se medirá desde el nivel del suelo del local de cota más baja con huecos de luz o ventilación al mismo, hasta la coronación de los paramentos verticales, incluidos petos o antepechos de fábrica si los hubiere.

## 6.2.5 ALTURA LIBRE DE PLANTAS

La altura libre de las plantas de vivienda será como mínimo de doscientos cuarenta (240) centímetros medida desde la cara superior del pavimento hasta la inferior del techo (ambos terminados).

La altura libre de las plantas bajas será como mínimo de trescientos (300) centímetros cuando se dedique a usos distintos del de vivienda y esta altura se medirá desde el nivel de la acera en el centro de la fachada. En el caso de que el uso de la planta baja sea el de vivienda la altura libre mínima será de doscientos cuarenta (240) centímetros y el suelo de esta planta se situará sesenta (60) centímetros por encima de la acera.

## 6.2.6 CUBIERTA

Los faldones de las cubiertas inclinadas tendrán una inclinación máxima de treinta (30) grados.

Esta inclinación será única para cada faldón, prohibiéndose expresamente los faldones quebrados con más de una pendiente.

El volumen situado debajo de la cubierta podrá aprovecharse siempre que no ocupe más del sesenta por ciento (60%) de la superficie ocupada por la planta inmediatamente inferior. Este volumen podrá manifestarse al exterior única y exclusivamente mediante buhardillas con una anchura máxima de ciento setenta (170) centímetros cerradas con paramentos verticales y cubiertas a dos y tres aguas con tejadillos con el mismo material que la cubierta principal. Estas buhardillas se mantendrán dentro del plano de cuarenta y cinco (45) grados a que hace referencia el punto 6.2.3, y la distancia mínima entre ellas será de ciento sesenta (170) centímetros.

La cubierta se mantendrá por debajo de una altura máxima de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros sobre la cara superior del forjado de techo de la última planta.

## 6.2.7 PARAMENTOS AL DESCUBIERTO

Todos los paramentos de una edificación que queden en contacto con el exterior deberán tratarse de manera análoga a las fachadas, tanto en cuanto a su diseño como en cuanto a la calidad de sus materiales.

## 6.2.8 PATIOS DE MANZANA

Ninguna de las ordenanzas particulares prevé alineaciones interiores ni medidas de patio de manzana, y en general las dimensiones de las mismas no lo permitirán. No obstante cabe la posibilidad de que en algún proyecto puedan establecerse alineaciones interiores cuyo fondo será de catorce (14,00) metros, y la medida mínima de los patios de manzana será igual a la altura máxima edificable en cualquiera de las parcelas que tengan acceso a dicho patio de manzana.

En los patios de manzana queda prohibido cualquier tipo de construcción por encima del suelo de la planta más baja de las que tengan huecos de luz o ventilación al mismo.

## 6.2.9 PATIOS ABIERTOS A FACHADA

Deberán tener una anchura mínima de 6 m. y su profundidad máxima será igual a su anchura.

## 6.2.10 PATIOS INTERIORES

En los patios interiores la distancia entre paramentos enfrentados estará condicionada a su altura H y al uso de las habitaciones iluminadas por los huecos al patio, de manera que:

En patios interiores a los que den dormitorios se deberá poder inscribir un círculo de diámetro de 0,40 H y la superficie del patio será igual o mayor que  $H^2/8$ . Se fija un mínimo para luces rectas y diámetro del círculo inscribible de 3,50 m. y de 12,00 m<sup>2</sup>. para la superficie, salvo en el caso de viviendas unifamiliares de una planta en que los mínimos se reducen a 2,50 m. para luces rectas y diámetro del círculo inscrito, y de 8,00 m<sup>2</sup>. para la superficie.

En patios a los que den cocinas y no abran dormitorios se deberá poder inscribir un círculo de diámetro 0,25 H y la superficie del patio habrá de ser igual o mayor que  $H^2/10$ . Se mantienen los mínimos para luces rectas, diámetro y superficie de los patios a los que abran dormitorios.

En patios interiores a los que no abren ni dormitorios ni cocinas, se deberá poder inscribir un círculo de diámetro 0,15H y la superficie del patio habrá de ser igual o mayor que  $H^2/20$ . Se fija un mínimo de 3 m. para luces rectas y diámetro, y de 9,00 m<sup>2</sup>. para la superficie.

## 6.2.11 SOTANO Y SEMISOTANO

No se permiten viviendas en sótano o semisótano.

La altura libre de las piezas no habitables en sótano y semisótano, no podrá ser inferior a 2,20 m. debiendo tener una ventilación adecuada al tipo de local a instalar.

## 6.2.12 VUELOS

No se permitirá sobresalir de las alineaciones oficiales más que con los elementos y volúmenes que a continuación se definen y cumpliendo las siguientes condiciones:

- Cuerpos de edificación:**  
No podrán ocupar más de la mitad de la longitud de la fachada. No se permiten en patios de manzana.
- Miradores:**  
No podrán ocupar más de la mitad de la longitud de la fachada en total, y la anchura de cada uno no será superior a trescientos (300) centímetros con una distancia mínima entre sí de ciento cincuenta (150) centímetros.
- Balcones:**  
No podrán ocupar toda la longitud de la fachada, y la anchura de cada uno no será superior a trescientos (300) centímetros con una distancia mínima entre sí de ciento cincuenta (150) centímetros.
- Todos los vuelos quedarán separados de las fincas contiguas una longitud igual a su saliente y como mínimo 0,60 m. Su saliente vendrá definido por la fórmula  $S = A/10 - 0,30$  m. (siendo A = anchura de la calle o espacio al que vierten).**  
  
El saliente total máximo de los vuelos entre alineaciones será de 1,20 m. y, en todo caso, no sobresaldrá del bordillo de la acera.
- La altura libre mínima de los vuelos sobre el pavimento de la acera de la calle será de 3,00 m.

## 6.2.13 PORTALES Y ESCALERAS

Los portales tendrán una anchura mínima de 2,00 m. desde la entrada hasta la embocadura de la escalera principal, y la puerta de acceso tendrá un hueco de 1,30 m. de anchura como mínimo.

Las escaleras comunitarias de los edificios tendrán una anchura libre de 1,00 m. la huella, y la contrahuella de los peldaños tendrán la misma altura y anchura en todo el desarrollo de la escalera.

La ventilación de las escaleras será, en general, natural y directa en todas las plantas.

Se permite la iluminación y ventilación cenital por medio de lucernarios en edificios de no más de tres alturas y siendo la superficie de iluminación en planta superior a la del hueco central de la escalera, siendo 0,80 m. la dimensión mínima de dicho hueco central de la escalera.

## 6.2.14 MARQUESINAS

No excederán de una longitud máxima de 3,00 m. y su vuelo máximo vendrá dado en función del ancho de la calle A, por la fórmula  $S = A/10 - 0,30$  m., con un máximo de 1,10 m. no sobresaliendo nunca del bordillo de la acera. En cualquier punto su altura libre sobre el pavimento de la acera será de trescientos (300) centímetros.

## 6.2.15 CONSERVACION DE EDIFICIOS

Las fachadas de los edificios públicos y privados, así como sus medianeras y paredes contiguas al descubierto, aunque no sean visibles desde la vía pública, deberán conservarse en las debidas condiciones de higiene y ornato.

Los propietarios vendrán obligados a proceder a su reparación y saneamiento siempre que así lo disponga la autoridad municipal previo informe técnico competente.

## 6.3 CONDICIONES ESTETICAS

## 6.3.1 DISPOSICIONES GENERALES

1.- La responsabilidad del conjunto estético corresponde al Ayuntamiento y, por tanto, cualquier clase de actuación que le afecte deberá someterse a su criterio, que se acomodará a lo establecido en el artículo 138 del Texto Refundido de la Ley del Suelo.

2.- Consiguientemente el Ayuntamiento podrá denegar o condicionar las licencias de obras, instalaciones o actividades que resulten inconvenientes o antiestéticas, en los aspectos referentes a volumetría, materiales, fachadas, etc.

3.- En sectores de nueva ordenación a través de Planes Parciales o Estudios de Detalles, se tenderá a la consecución de unidades coherentes en el aspecto formal, justificándose la solución adoptada según dos aspectos:

- Justificación de la estructura espacial básica que abarque tanto los espacios abiertos como cerrados.
- Justificación de los criterios para disposición y orientación de los edificios con respecto a su percepción visual desde los puntos más importantes de contemplación, junto con los materiales constructivos alternativos de edificación y ajardinamiento.

## 6.3.2 CONDICIONES ESTETICAS ESPECIFICAS

## 6.3.2.1 Fachadas

1.- Las soluciones de ritmos y proporción entre huecos y macizos en la composición de las fachadas deberán justificarse en función de las características tipológicas de la edificación ambiental del entorno y utilizando materiales en concordancia con los del resto de la fachada.

2.- Las fachadas laterales y posteriores se tratarán con condiciones de composición y materiales similares a los de la fachada principal.

3.- Podrá modificarse una fachada existente, de acuerdo con un proyecto adecuado que garantice un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico.

## 6.3.2.2 Medianerías

1.- Todos los paramentos vistos con carácter de medianera deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean análogos a los de las fachadas.

2.- Las medianerías que, por cambio de uso o calificación de la parcela colindante, diferencia de alturas con los edificios colindantes, y otros motivos amparados por el planeamiento, quedasen al descubierto con carácter definitivo, constituyendo fachada o plaza, vía pública o espacio libre público en general, deberán ser tratados como fachadas principales. Se podrán abrir o simular huecos, así como decorarlos con los materiales adecuados, previo proyecto de reforma aprobado por el Ayuntamiento y según los plazos que éste establezca, a tenor de la incidencia de tales paramentos en el entorno urbano. En cualquier caso dicho proyecto deberá continuar las líneas generales de la composición de las fachadas colindantes, incluida la del propio edificio. Para la apertura de huecos deberán observarse las disposiciones del Código Civil.

3.- Por razones de ornato general el Ayuntamiento podrá asumir la ejecución de estas obras en determinados espacios públicos de importancia visual y estética, de común acuerdo con los propietarios del inmueble.

Asimismo podrá el Ayuntamiento elaborar criterios estéticos y de diseño que sean de obligada observancia en las obras habituales de mantenimiento y decoro de las medianerías y fachadas en general.

4.- Cuando una obra de nueva edificación colinde con una medianería que no sea previsible su desaparición o quede vista incluso como consecuencia de la misma obra, podrá cargarse a ésta el tratamiento adecuado del paramento medianero de acuerdo con la nueva ordenación existente.

#### 6.3.2.3 Materiales de cubierta y cerramiento de la edificación

1.- No se autorizarán las construcciones cuya cubierta pueda producir reflejos del sol, tengan brillo metálico, o cuyos materiales presenten un color o textura que supongan una ruptura del tono dominante en el resto de las edificaciones.

2.- Se fomentará la utilización de materiales que predominen en el resto de las construcciones y cuya entonación con el entorno esté perfectamente avalada por la experiencia.

3.- En las elevaciones o extensiones horizontales de un edificio existente, se aconseja utilizar los mismos revestidos que en la parte antigua, y se tratará el conjunto formando una unidad en todos sus detalles. El material a emplear en la ampliación será de la misma calidad y clase que el existente.

4.- La justificación de los materiales que se propongan se fundamentará en el tipo de fábricas y calidad de los revestimientos, así como en el despiece, textura y color de las mismas, en función de los criterios estéticos y de composición para cada zona.

#### 6.3.2.4 Obras de conservación de edificios

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

Los propietarios vendrán obligados a proceder a su reparación y saneamiento siempre que lo disponga la autoridad municipal previo informe técnico.

#### 6.3.2.5 Soportes de publicidad

1.- Los toldos, muestras y banderines deberán ajustarse a las determinaciones establecidas para los cuerpos volados.

2.- Todo ello sin detrimento de las condiciones generales de composición de la zona, de su ubicación con respecto a las fachadas, arbolado, etc.

3.- El Ayuntamiento podrá denegar su instalación cuando por su contenido, color, forma o situación puedan ocasionar molestias o resultar inadecuadas a las condiciones de composición del entorno.

### 6.4 EDIFICACIONES FUERA DE ORDENACION

1.- La edificación existente en el momento de aprobación inicial de las Normas aunque hubiere dispuesto de la pertinente licencia de edificación, queda fuera de ordenación, permitiéndose exclusivamente la realización de obras de mantenimiento, pero no obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, de acuerdo con el artículo 137 del Texto Refundido de la vigente Ley del Suelo.

2.- En caso de demolición, la nueva obra habrá de seguir las Ordenanzas que las Normas asignan a la zona correspondiente.

### CAP.- 7.- NORMAS DE PROTECCION

#### 7.1 PROTECCION DEL SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES

##### 7.1.1 SISTEMA VIARIO

###### A) Descripción:

1.- La red viaria básica comprende las instalaciones y espacios reservados para el sistema viario de carácter fundamental para el municipio de Cabezón de la Sal en orden a mantener los adecuados niveles de movilidad y accesibilidad entre las correspondientes subáreas.

2.- El régimen de la red viaria básica será el que corresponda con sujeción a la legislación vigente, según se trate de vías estatales, regionales, autonómicas o municipales.

3.- La red viaria secundaria y local tiene por misión principal dar acceso a las edificaciones y enlazar con las vías básicas y está constituida por las vías no comprendidas en la red básica, con alineaciones y rasantes definidas por estas Normas o a definir por el desarrollo de las mismas mediante Planes Parciales o Estudios de Detalle que se aprueben en lo sucesivo.

###### B) Tipos de vías:

Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo siguiente, las presentes Normas establecen los siguientes tipos de vías:

###### 1) Distribuidores básicos:

Vías de tráfico intenso que deben permitir una especialización elevada de sus flujos y altos niveles de servicio, comprendiendo las carreteras estatales, tanto nacionales como comarcales.

###### 2) Arterias urbanas:

Vías urbanas fundamentales para la estructura urbana en función de su posición, de las actividades que localiza y de los sectores urbanos que relaciona. Los anchos entre alineaciones se señalan en los planos correspondientes.

###### 3) Vías de la red local:

Las demás vías no enumeradas.

###### C) Protección:

En el sistema de carreteras se establece una reserva de protección. Los tramos de carreteras no incluidos en Suelo Urbano o Apto para Urbanizar no se regulan específicamente en estas Normas Subsidiarias, debiéndose ajustar a las determinaciones de la Ley de Carreteras y a lo dispuesto en los proyectos específicos que se aprueben. Los retranqueos de la edificación respecto a la arista exterior de la calzada y la ejecución de edificaciones en las zonas de afección estarán a lo dispuesto en la Ley de Carreteras 25/1.988 de 29 de julio.

Esto es aplicable tanto a las carreteras a cargo del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo como de la Excm. Diputación Regional de Cantabria o de la red autonómica.

Para las travesías de población (Art. 25.2 de la Ley de Carreteras), así como para las demás vías urbanas, se estará a lo dispuesto en la normativa específica para el Suelo Urbano, contenida en estas Normas, bien a través de las alineaciones definidas en los planos correspondientes o bien a través de la normativa contenida en las presentes Ordenanzas.

###### D) Areas suplementarias de protección de cruces:

En los cruces entre dos vías de la red básica, situados en Suelo Apto para Urbanizar o No Urbanizable, la edificación de nueva planta no podrá invadir el área suplementaria de protección de cruces, definida en cada esquina por las alineaciones oficiales de las vías, o los límites de las zonas de servidumbre y protección cuando existan y por la cuerda que una los puntos de tangencia de una circunferencia de diez metros (10 m.) de radio. No obstante, cuando una de las vías tenga una anchura inferior a 12 m. el radio de la mencionada circunferencia podrá reducirse a 8 metros (8 m.).

#### 7.1.2 SISTEMA FERROVIARIO

1.- Sin perjuicio de la competencia estatal en la materia, estas Normas contienen las previsiones que, en una consideración de conjunto del Término Municipal a que alcanza en su regulación, corresponden al sistema ferroviario.

2.- En este sistema se incluyen las líneas de ferrocarriles a cielo abierto existentes, así como sus entornos de protección.

3.- Las obras e instalaciones para estos usos quedan sometidas a la normativa específica sobre la materia

4.- Regulación.- En una zona de 3,00 m. a uno y otro lado del tendido ferroviario solo se podrán construir muros o cercas de parcela, pero no fachadas que tengan aberturas o salidas sobre el camino, (Art. 3 de la Ley de 23 de noviembre de 1.977).

5.- Servidumbre.- En cualquier caso, se necesitará la autorización del M.O.P.U. y de F.E.V.E., en su caso, como requisito previo a la licencia para toda construcción, apertura de zanjas, plantaciones, etc., que se proyecten a menos de 200 m. a cada lado del ferrocarril (Art. 3 de la Ley del 23 de Noviembre de 1.977).

Las distancias anteriores se contarán a partir de la línea inferior de los taludes del terraplén de los ferrocarriles, desde la superior de desmontes y desde el borde exterior de las cunetas. A falta de éstos, se contará a partir de la línea trazada a 1,50 m. del rail ferroviario.

#### 7.2 PROTECCION DE LA RED DE ALTA TENSION

En las líneas de alta tensión, en el caso de tendidos aéreos, deberán respetarse las servidumbres y la prohibición de construir a menos de cinco metros (5 m.) del conductor.

La servidumbre de paso de líneas de energía eléctrica no impide al dueño del predio sirviente cercarlo, plantar o edificar en él, respetando dichas servidumbres.

En todo caso queda expresamente prohibida la plantación de árboles y la construcción de edificios e instalaciones industriales en las proximidades de las líneas eléctricas de alta tensión a tenor de lo establecido en el Reglamento de Líneas de Alta Tensión de 28 de Noviembre de 1.968.

I.- Edificios y construcciones: 3,3 x U/100 m., con mínimo de 2,00 m.

II.- Bosques árboles y masas de árboles: 1,5 x U/100 m., con un mínimo de 2,00 m. (U = tensión del conductor en KV).

En las líneas aéreas se tendrá 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 o instalaciones de que se trate (Decreto del Ministerio de Industria de 20 de Octubre de 1.966).

### 7.3 PROTECCION CONTRA LA CONTAMINACION ATMOSFERICA

Las industrias fabriles susceptibles de ser consideradas como peligrosas, insalubres o nocivas de acuerdo con las determinaciones establecidas en el Art. 3 del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas que estén emplazadas a menos de 2.000 m. de los núcleos urbanos, deberán utilizar las medidas correctoras necesarias para evitar toda contaminación sobre estos núcleos de población.

En relación con las actividades molestas, deberán tenerse en cuenta para la concesión de licencias que las chimeneas, vehículos y otros componentes de la industria susceptibles de producir agentes polucionantes, deberán dotarse inexcusablemente de los necesarios elementos correctores para evitar la contaminación en cualquier lugar fuera de la industria de que se trate.

### 7.4 PROTECCION CONTRA RUIDOS Y VIBRACIONES

Se precisará autorización, previa a la concesión de licencia por parte del Ayuntamiento para las instalaciones productoras de ruidos y vibraciones, como grupos electrógenos, motores fijos, sistema de aireación, calefacción o refrigeración, etc.

Se deberá tener en cuenta el nivel sonoro máximo admitido para las industrias ubicadas en cada sector según sus respectivas categorías.

### 7.5 PROTECCION CONTRA INCENDIOS

1.- La instalación de actividades que exijan la utilización de materias primas inflamables o explosivas queda prohibida en locales que formen parte de edificios destinados a viviendas.

2.- Los locales destinados a depósitos de películas, industrias de cualquier tipo, instalaciones petrolíferas, garages y estaciones de servicio deberán atenderse, en cuanto a su localización y protección, a lo dispuesto en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

3.- Los centros de gases envasados se ajustarán, en lo que se refiere a su ubicación, a lo dispuesto en la Orden Ministerial de 23 de Mayo de 1.961 del Ministerio de Industria.

4.- Las instalaciones eléctricas se regirán por lo dispuesto en la Orden Ministerial de 10 de Abril de 1.949 del Ministerio de Industria.

5.- En todo tipo de edificación se estará, además, a lo dispuesto en Norma Básica de Protección contra Incendios NBE-CPI-81 de 10 de Abril de 1.961 y a su modificación de 25 de Junio de 1.982.

### 7.6 PROTECCION DE LOS CAUCES PUBLICOS

#### CAUCES NATURALES

En estos queda prohibido, salvo redacción de Plan Especial que estudie la necesidad por motivos exclusivos de bien público, toda modificación de las condiciones naturales (cambios de curso, rasantes, arbolado o vegetación natural, extracción de áridos, etc.). Si se realizase un Plan Especial este deberá contener un estudio de la situación existente y de impactos previsibles.

Se permite el uso agrícola y ganadero siempre que no se alteren las condiciones naturales.

Se permiten las instalaciones necesarias para el mantenimiento de las condiciones naturales del río, obras para facilitar el desove del salmón, la trucha y demás especies faunísticas del río, todas ellas sujetas a licencia tras la redacción de un Plan Especial.

#### ZONA DE SERVIDUMBRE

La zona de servidumbre para uso público definida tendrá los fines siguientes:

- Paso para servicio de personal de vigilancia del cauce.
- Paso para el ejercicio de actividades de pesca fluvial.
- Paso para el salvamento de personas o bienes.
- Varado y amarre de embarcaciones de forma ocasional y en caso de necesidad.

Los propietarios de estas zonas de servidumbre podrán libremente sembrar y plantar especies no arbóreas, siempre que no impidan el paso señalado en el apartado anterior, pero no podrán edificar sobre ellas sin obtener la autorización pertinente de la Confederación Hidrográfica del Norte, que se otorgará en casos muy justificados. Las autorizaciones para plantación de especies arbóreas requerirán autorización del Organismo de Cuenca.

#### ZONA DE POLICIA

En la zona de policía de cien (100) metros de anchura medidos horizontalmente a partir del cauce y con el fin de proteger el dominio público hidráulico y el régimen de corrientes, quedan sometidos a autorización del Organismo de Cuenca las siguientes actividades y usos del suelo:

- Las alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno.
- Las extracciones de áridos.
- Las construcciones de todo tipo, tengan carácter definitivo o provisional.
- Cualquier otro uso o actividad que suponga un obstáculo para la corriente en régimen de avenidas o que pueda ser causa de degradación o deterioro del dominio público hidráulico.

La ejecución de cualquier obra o trabajo en la zona de policía de cauces precisará autorización administrativa previa del Organismo de Cuenca. Dicha autorización será independiente de cualquier otra que haya de ser otorgada por los distintos órganos de las administraciones públicas.

#### ZONAS INUNDABLES

Las actuaciones en zonas inundables deben ser sometidas a la autorización del organismo de Cuenca.

También con carácter genérico se deberá añadir:

- Se prohíben las actividades que produzcan vertidos líquidos directos o indirectos a cauces públicos, si previamente no tienen autorización de vertido en cauce público del Organismo de Cuenca.
- Se prohíbe la instalación de cualquier tipo de industria, edificación, servicio, etc. en zona de policía y/o zona inundable sin la preceptiva autorización administrativa previa de la Confederación Hidrográfica del Norte.
- Se prohíbe cualquier actividad que produzca posibles contaminaciones en el freático de la zona y/o aguas subterráneas, sin las oportunas medidas de corrección, y previa autorización de la Confederación Hidrográfica del Norte e informe favorable del Instituto Tecnológico y Geominero de España (I.T.G.E.).
- Cualquier vertido que se realice fuera de la red municipal necesitará la preceptiva autorización de vertido del Organismo de Cuenca.
- En cualquier otro se respetarán las calidades previstas en las directrices del Plan Hidrológico Norte II, para los cauces y acuíferos de la zona.
- Las estaciones de tratamiento de efluentes industriales se instalarán fuera de las zonas inundables del Dominio Público Hidráulico.

1.- En todas las urbanizaciones que limiten con cauces públicos, deberá destinarse a espacio libre de uso público una franja de cinco (5,00) metros de anchura 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.

2.- Para la protección de los márgenes de los ríos, las edificaciones nuevas de una sola planta no podrán situarse a menos de diez metros (10 m.) de las mencionadas líneas. Para las nuevas edificaciones de más de dos plantas, el retiro de dichas líneas será de veinte metros (20 m.).

3.- Los vertidos deberán cumplir las condiciones especificadas en el capítulo 5 Normas de Urbanización (5.3.4 Depuración de aguas residuales).

4.- Deberán respetarse, siempre y de manera inexcusable, las zonas de arbolado existentes en los márgenes de los cauces.

#### 7.7 PROTECCION DEL PAISAJE

1.- No se concederá la aprobación a ningún plan, proyecto o acto que suponga la destrucción o desfiguración del paisaje.

2.- Cualquier actuación que pueda alterar el equilibrio ecológico o la configuración topográfica del territorio deberá presentar un estudio de impactos, previo a la concesión de licencias.

3.- Serán objeto de concesión de licencia, además de las construcciones autorizadas en estas Normas, los movimientos de tierras, las parcelaciones y deslindes de fincas y la tala de árboles para cuya concesión deberá presentarse el correspondiente proyecto de reposición.

4.- Dentro del Suelo Urbano queda prohibida la supresión del arbolado existente.

#### 7.8 PROTECCION AMBIENTAL. ESTERCOLEROS

1.- En las zonas del Suelo Urbano en que por su ordenación específica se permitan las instalaciones agroganaderas como cuadras, corrales, establos y vaquerías, éstas deberán ajustarse al Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, así como a la reglamentación vigente de Impacto Ambiental.

2.- Por razones de sanidad ambiental y estética urbana se prohíbe expresamente el emplazamiento de estercoleros al aire libre o el acopio de detritus ganadero en las zonas incluidas en el Suelo Urbano.

3.- Las normas mínimas que deben cumplir los estercoleros son las siguientes:

- Completo aislamiento del exterior.
- Perfecta interconexión con la red de alcantarillado con un sistema previo y particular de desbaste a base de rejillas y recintos que impidan la entrada a la red de masas sólidas admisibles.
- Suficiente dotación de agua para regar, limpiar y conseguir la oportuna dilución que facilite el transporte por la red.

## 7.9 PROTECCION DE CONJUNTOS Y ELEMENTOS DE INTERES

## 7.9.1 CATALOGACION

Se catalogarán a efectos de esta normativa específica todos aquellos elementos para los cuales se considere que, parcialmente o en su totalidad tienen un aspecto típico o pintoresco o un marcado valor histórico o ambiental y que por formar parte del patrimonio cultural deben conservarse y preservarse de impactos que vulneren su interés.

La elaboración de un catálogo y Normas de Protección debe considerarse prioritaria y el Ayuntamiento procederá a la misma, sin perjuicio de que si con anterioridad se redactan los PERI propuestos para el barrio de La Pesa, ya en los mismos deberá incorporarse catálogo y normativa en su ámbito.

Con carácter provisional se establece un grafiado de elementos a proteger, que se señalan con un asterisco en los planos de uso del suelo de los núcleos urbanos, relación que será mejorada cuando se redacte el catálogo definitivo.

Se dividen en dos categorías:

- a) Edificios de interés.  
Son edificios que por su interés arquitectónico, artístico, ambiental o de tradición deben ser catalogados como elementos monumentales.
- b) Conjuntos de interés.  
Están formados por agrupaciones de edificios en los que la configuración del conjunto urbano tiene un interés pintoresco o monumental, pudiendo darse la circunstancia de que alguno de los edificios que lo componen o todos ellos carezcan, por sí mismos, de un específico valor.

Se procurará no alterar el peculiar carácter de estos elementos para lo cual se deberán cumplir las Normas específicas que se señalan a continuación.

## 7.9.2 PROTECCION PARA LOS EDIFICIOS DE INTERES

## 7.9.2.1 Obras de reforma

Los edificios catalogados no podrán ser demolidos ni total ni parcialmente, admitiéndose en ellos obras de mejora procurando conservar todos los elementos que dan carácter al edificio, siempre de acuerdo con la Ley de Patrimonio Histórico-Artístico. Las parcelas en las que se encuentran ubicados quedarán como terrenos libres de edificación y no podrán segregarse del edificio, salvo que quede expresamente planteado así en las Normas dentro del conjunto de intervenciones planteadas.

## 7.9.2.2 Demoliciones

Caso de producirse la ruina física del edificio podrá efectuarse su demolición parcial procediéndose con posterioridad a su reconstrucción devolviéndolo a su estado primitivo utilizándose idénticos materiales a los sustituidos.

## 7.9.2.3 Instrumentos legales

A los edificios catalogados les será de aplicación la siguiente normativa:

- a) El artículo 59 de la Ley del Suelo en cuanto a valoraciones tributarias.
- b) El artículo 246.3 del Texto Refundido de la Ley en cuanto a cooperación y subvenciones por parte de la Administración.
- c) Demás beneficios que otorguen las leyes a este tipo de fincas.

## 7.9.3 PROTECCION PARA AGRUPACIONES DE INTERES

## 7.9.3.1 Edificios de nueva planta

Deben ajustarse al estilo tradicional del casco antiguo, no hallándose esta condición en contradicción con la aplicación de las tendencias y normas actuales de la arquitectura. Quedan prohibidos los edificios sobre pilares no cerrados exteriormente.

## 7.9.3.2 Tejados

El tipo de cubierta será el existente aconsejándose la teja árabe u otros tipos de teja de color y textura similares. Se prohíben las cubiertas de fibrocemento, aluminio, plásticos, pizarra y demás materiales que desentonen con el conjunto.

## 7.9.3.3 Huecos

Se recomienda conservar las proporciones, formas y tipo de carpintería tradicionales en la zona donde se vaya a realizar la nueva casa. No se debe usar como norma general las persianas enrollables ni los cierres metálicos, ni se deben colocar en los balcones antepechos de fábrica. Estos, en caso de existir, deben tener unas proporciones y aspecto que no desentonen con los del resto de la zona.

## 7.9.3.4 Materiales de fachada

Serán los corrientes del entorno, en caso de que predominen 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.

En caso de que el color dominante sea el blanco, el ladrillo visto solo podrá usarse si posteriormente se pinta de ese color.

## 7.9.3.5 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 con cemento bruñido y el asfalto u otros impermeabilizantes bituminosos al descubierto.

## 7.9.3.6 Revocos

Queda prohibida toda clase de revoco en fachadas en las zonas donde predomine la piedra natural en las mismas. Asimismo quedan prohibidos los revocos imitando cantería o ladrillo, y los revestimientos de plástico, metálicos y de fibrocemento.

## 7.9.3.7 Motivos decorativos

Como norma general se recomienda la mayor sencillez, empleando con gran moderación los elementos de remate, y esto solo donde se justifique debidamente.

## 7.9.3.8 Colores

No se admiten las purpurinas ni colores vivos (añil, rojo, amarillo, etc.) para la pintura de rejas, balaustradas, fachadas ni carpintería. Para ésta se utilizarán colores neutros.

## 7.9.3.9 Marquesinas

Se prohíben las marquesinas de cualquier tipo o color en el interior de esa zona de interés.

## 7.9.4 ELEMENTOS SINGULARES DE INTERES

1.- Se incluirán asimismo en el catálogo elementos de carácter singular que, por sus características, sean susceptibles de protección.

2.- Queda absolutamente prohibida la demolición de estos elementos.

3.- Todas las obras que se realicen en ellos deberán ir acompañadas de un estudio justificativo de su impacto y de sus posibles modificaciones con respecto a su estado actual.

4.- El Ayuntamiento promoverá un proyecto de urbanización de estos elementos dirigido a su mejora y recuperación como elementos de uso público.

## CAP.- 8.- REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO. ORDENANZAS PARTICULARES EN SUELO URBANO

## 8.1 CONDICIONES GENERALES DEL APROVECHAMIENTO URBANISTICO DEL SUELO

## 8.1.1 DETERMINACION DEL APROVECHAMIENTO URBANISTICO

1.- Con arreglo a lo dispuesto en el artículo 29 de la Ley del Suelo, cada parcela sólo es receptible del aprovechamiento que determinan las Normas Subsidiarias, o, en virtud del mismo, las figuras de planeamiento que su desarrollo demande.

2.- Las determinaciones del planeamiento definidoras del contenido de la propiedad del suelo no confieren a sus titulares derecho alguno a indemnización, sino únicamente el de exigir, con arreglo a la Ley del Suelo y las Normas Subsidiarias que cargas y beneficios resultantes se distribuyan equitativamente.

3.- Son requisitos necesarios para la determinación del aprovechamiento urbanístico, la aprobación definitiva de los Planes Parciales o Especiales que deban completar la ordenación urbanística prevista por las Normas Subsidiarias y la delimitación de las unidades de ejecución que requiera la ejecución de la urbanización y el reparto equitativo entre los propietarios de las cargas y beneficios derivados del planeamiento. Todo acto que suponga realización privada de aprovechamiento urbanístico sin mediar estos requisitos, se entenderá nulo de pleno derecho.

## 8.1.2 CONDICIONES PARA LA EFECTIVIDAD Y LEGITIMIDAD DEL APROVECHAMIENTO

Las facultades conferidas por el planeamiento a la propiedad del suelo se encuentran condicionadas en su efectividad y ejercicio legítimo al cumplimiento de los deberes y limitaciones establecidos por la Ley del Suelo y, en su virtud, por el planeamiento.

Son deberes y limitaciones generales de los actos de utilización urbanística del suelo:

- 1) La aprobación definitiva de los proyectos de reparcelación o de compensación que la ejecución del planeamiento requiera.
- 2) El cumplimiento efectivo de las cesiones gratuitas de terrenos y de aprovechamiento en favor del Municipio que graven al polígono o unidad de actuación de que se trate, con arreglo a las Normas Subsidiarias o al planeamiento de desarrollo que se ejecute.
- 3) La ejecución de las obras de urbanización correspondientes, conforme a las Normas, al polígono o unidad de actuación, o a la parcela en su caso.
- 4) La sujeción del uso de los predios al destino con las especificaciones cualitativas y cuantitativas de su calificación urbanística y con exclusión de todo uso prohibido, incompatible o no autorizado.
- 5) La conservación de las construcciones, terrenos y plantaciones en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos, así como el mantenimiento de su aptitud para el uso asignado.

### 8.1.3 UTILIZACION PUBLICA DE LOS TERRENOS

Sin perjuicio de las cesiones obligatorias derivadas del planeamiento se podrá exigir la utilización pública de las calles y aparcamientos en superficies particulares, así como de los espacios libres entre las edificaciones que permanezcan de propiedad privada, cuando en virtud de las condiciones de ordenación, el aprovechamiento de tales superficies se haya acumulado en las zonas edificables, estando obligados sus propietarios a la conservación de los mismos.

### 8.1.4 VINCULACION DEL DESTINO DE LOS TERRENOS DE CESION OBLIGATORIA

8.1.4.1.- El Ayuntamiento está obligado a afectar, a los fines previstos en las Normas, el suelo que adquiera como consecuencia del cumplimiento de los deberes de cesión obligatoria que recaen sobre los propietarios y no podrán cambiarse de destino sino por modificaciones de las Normas, y en ningún caso podrá cambiarse el destino del suelo de cesiones para equipamientos a uso residencial, manteniéndose en todo caso la titularidad pública de los terrenos.

8.1.4.2.- En el suelo destinado a los usos globales de equipamientos o de infraestructuras y servicios urbanos, el Ayuntamiento podrá variar el uso característico mediante acuerdo del Pleno Municipal y subsiguiente exposición pública de dicho acuerdo por un plazo de quince (15) días, sin necesidad de proceder a la modificación de las Normas. En todo caso el nuevo uso característico deberá ser de equipamiento o de infraestructura y servicios urbanos según se trate de uno u otro uso global. El Ayuntamiento deberá informar del mencionado Acuerdo a la Comisión Regional de Urbanismo.

8.1.4.3.- Sin perjuicio de lo establecido en el punto 3 del artículo 47 del Reglamento de Gestión Urbanística, cuando las superficies de los bienes de dominio y uso público desafectados por las Normas generasen edificabilidad y esta fuera atribuida con carácter conjunto al área de ordenación o de actuación en que se encontrasen situadas, su adjudicación a través de la ejecución de las Normas no corresponderá en ningún caso a los restantes propietarios de la unidad y será apropiada por la Administración titular.

### 8.1.5 DERECHOS DE TANTEO Y RETRACTO

A los efectos recogidos en los artículos 291 y siguientes del Texto Refundido de la Ley del Suelo, se establecen como áreas en las que las transmisiones onerosas de terrenos quedarán sujetas al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto las incluidas en las Unidades de Ejecución determinadas en las presentes Normas y en las que se establezcan en lo sucesivo.

## 8.2 REGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES

### 8.2.1 DEFINICION Y DELIMITACION

8.2.1.1.- Constituyen los sistemas generales los suelos sobre los que se asientan las actividades o instalaciones fundamentales de la estructura general y orgánica del término municipal, que prestan servicios tanto al nivel estrictamente del municipio como a ámbitos territoriales más amplios.

8.2.1.2.- Los sistemas generales definidos por las presentes Normas Subsidiarias están situados tanto en suelo urbano, como en suelo apto para la urbanización o en suelo no urbanizable.

8.2.1.3.- Los sistemas generales se delimitan, sin perjuicio de la clasificación del suelo, en el Plano de Estructura Orgánica del Territorio a escala 1/10.000.

Provisionalmente se recuerda que un a vez terminada la revisión del Suelo Urbano y No Urbanizable, se unirá a la documentación de las Normas el plano que se menciona.

8.2.1.4.- En los planos se delimitan los suelos de los sistemas generales mediante la trama específica del uso global que le corresponde y el código que distingue los usos pormenorizados a que se vincula cada elemento.

### 8.2.2 REGULACION DE LOS SISTEMAS GENERALES

La regulación particular de cada uno de los usos a que se vinculan los elementos de los sistemas generales, incluyendo las condiciones generales que habrán de respetarse en su ejecución, se contienen en el Capítulo 4, apartado 4.2 de estas Normas dedicado a las condiciones generales de los usos, así como en el Capítulo 5 correspondiente a Normas de Urbanización. Estas condiciones generales se respetarán en todo caso por los Planes Parciales o Especiales que para la ejecución de dichos elementos puedan formularse.

#### SISTEMAS GENERALES:

- 8.2.2.1 PARQUES
- 8.2.2.2 EDUCATIVO
- 8.2.2.3 DEPORTIVO
- 8.2.2.4 TRANSPORTE
- 8.2.2.5 EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

---

#### 8.2.2.1 PARQUES

---

En este tipo de suelo se integran los espacios destinados a plantaciones de arbolado y jardinería, áreas de juego y recreo de niños, áreas peatonales de acceso y relación y espacios destinados a protección y aislamiento de las vías de comunicación.

#### A).- USOS

Se consideran compatibles con el uso de Espacios Libres y por lo tanto con el esparcimiento y recreo a que principalmente se destina este tipo de suelo, aquellas instalaciones que no comporten perjuicio a esta utilización pública. Así se permiten pequeños puestos de venta de artículos para niños, prensa, plantas y teatros al aire libre, todos ellos instalados con licencia municipal y de acuerdo con el correspondiente proyecto de técnico competente. También se permiten instalaciones temporales de ferias, circos y fiestas.

---

#### 8.2.2.2 EDUCATIVO

---

Tanto las condiciones de los solares como las de la edificación cumplirán la normativa específica del Ministerio de Educación y Ciencia sin limitaciones de ninguna otra clase.

---

#### 8.2.2.3 DEPORTIVO

---

Tanto las condiciones de los solares como las de las instalaciones cumplirán la normativa específica de la Dirección Regional de Deportes sin limitaciones de ninguna otra clase.

---

#### 8.2.2.4 TRANSPORTE

---

No se establece normativa al respecto.

---

#### 8.2.2.5 EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

---

Tienen la consideración de Equipamiento Comunitario los suelos que según estas Normas se dedican a usos públicos o colectivos al servicio de los ciudadanos.

#### A).- AMBITO

Todos los suelos adscritos a la categoría de Equipamiento Comunitario estarán destinados a ser de titularidad pública.

Los suelos calificados como Equipamiento que en el momento de la aprobación de estas Normas sean de titularidad privada, seguirán siéndolo mientras no se destinen a otro uso diferente del que en ellas se les confiere.

#### B).- GESTION

EL Ayuntamiento deberá gestionar el destino público de los Equipamientos ubicados en suelo de titularidad privada.

Los Equipamientos Comunitarios de nueva creación en estas Normas se gestionarán por los sistemas de expropiación o de compensación previstos en el Reglamento de Gestión Urbanística de la Ley del Suelo.

Independientemente de los Equipamientos previstos en estas Normas, la iniciativa privada podrá instalar, en las distintas zonas de la edificación privada, aquellos que sean de su interés cumpliendo las Ordenanzas propias de cada zona.

## C).- USOS

En el sistema de Equipamiento Comunitario se podrán establecer los siguientes usos:

- Cultural y religiosos
- Educativo
- Social
- Deportivo, recreativo y de espectáculos
- Sanitarios
- Servicios técnicos municipales
- Instalaciones especiales

## 8.2.3 TITULARIDAD Y REGIMEN URBANISTICO

8.2.3.1.- Los terrenos afectados por sistemas generales deberán adscribirse al dominio público. Estarán afectados al uso o servicio que determinan las presentes Normas Subsidiarias y deberán transmitirse al Ayuntamiento, con las salvedades y condiciones que se fijan a continuación.

8.2.3.2.- Los terrenos de sistemas generales que tengan en la actualidad un uso coincidente con el propuesto se mantendrán en el dominio de la Administración Pública o Entidad de Derecho Público titular de los mismos, sin que deban transmitirse al Ayuntamiento de Cabezón de la Sal.

8.2.3.3.- Los terrenos afectados por sistemas generales que en la actualidad son de titularidad privada deberán transmitirse en todo caso al Ayuntamiento, quien los incorporará a su patrimonio mediante los sistemas de obtención que se regulan en las presentes Normas Subsidiarias de conformidad a lo dispuesto en la Ley del Suelo y sus reglamentos.

## 8.2.4 PROCEDIMIENTO DE OBTENCION DE LOS SISTEMAS GENERALES

8.2.4.1.- Las presentes Normas Subsidiarias programan la obtención de los terrenos destinados a sistemas generales que en la actualidad son de titularidad privada, distinguiendo aquellos para los que se prevé la aplicación del instrumento de la expropiación forzosa de los que han de ser obtenidos como carga urbanística imputable a los propietarios de los suelos aptos para la urbanización.

8.2.4.2.- Las referidas previsiones no limitan la competencia municipal de acometer la ejecución de cualquier elemento de los sistemas generales conforme a lo dispuesto en el artículo 206.1 b) y c) de la Ley del Suelo, con arreglo a las presentes Normas.

8.2.4.3.- La transmisión al Ayuntamiento de los terrenos vinculados a sistemas generales que en la actualidad sean de titularidad privada se llevará a cabo:

- a) Mediante los instrumentos previstos en el Instituto de la Expropiación Forzosa cuando sea este el procedimiento seguido para su obtención.
- b) Gratuitamente, a través de las actas administrativas de cesión o título de reparcelación o compensación en los demás supuestos de obtención.

## 8.2.5 DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS

8.2.5.1.- Los propietarios de terrenos destinados a sistemas generales que las Normas Subsidiarias adscriben a suelo apto para la urbanización serán compensados, cuando no se aplique la expropiación, mediante la adjudicación de terrenos en el sector del suelo apto para urbanización en el que estén incluidos.

8.2.5.2.- Cuando proceda la compensación a tales propietarios, la superficie de adjudicación será la correspondiente al aprovechamiento que resulta de aplicar a los terrenos afectados el 85 por 100 (85%) del aprovechamiento medio del sector de suelo apto para la urbanización al que pertenezcan.

8.2.5.3.- Los propietarios a que se refiere el apartado 8.2.5.1 formarán parte de la comunidad reparcelatoria o de compensación en el polígono o polígonos en que hayan de hacer efectivo su derecho, quedando sujetos en todo caso a la obligación de abonar la parte proporcional de los costes de urbanización que correspondan a las parcelas que les sean adjudicables.

## 8.2.6 OCUPACION DE TERRENOS DE SISTEMAS GENERALES

8.2.6.1.- El Ayuntamiento podrá ocupar los terrenos destinados a sistemas generales, sin necesidad de acudir a la expropiación forzosa, una vez que se haya iniciado el procedimiento de reparcelación o compensación en un polígono en el que, por tener exceso de aprovechamiento, hayan de hacer efectivos sus derechos los propietarios afectados por los sistemas generales.

8.2.6.2.- El procedimiento de ocupación de tales terrenos será el descrito en los artículos 53 y 54 del Reglamento de Gestión Urbanística, con las especificaciones que en los mismos se contienen respecto al acta de ocupación y la certificación o certificaciones que la Administración actuante habrá de expedir en cada caso.

8.2.6.3.- Los arrendamientos existentes sobre las fincas ocupadas seguirán el régimen establecido en la Ley de Expropiación forzosa.

## 8.2.7 OBTENCION POR EXPROPIACION FORZOSA

8.2.7.1.- Si el Ayuntamiento optase por seguir el procedimiento de expropiación forzosa de los terrenos destinados a sistemas generales adscritos al suelo apto para la urbanización, el propietario tendrá derecho a la indemnización que corresponda de la valoración de sus terrenos con arreglo al valor urbanístico que se establece en los artículos siguientes.

8.2.7.2.- En los casos en que el Ayuntamiento opte por este mecanismo deberá seguir el procedimiento previsto en los artículos 171 y siguientes de la Ley del Suelo, y tendrá derecho a la adjudicación de suelo en cuantía suficiente para realizar el aprovechamiento de los terrenos expropiados en los sectores del suelo urbanizable que correspondan.

8.2.7.3.- A estos efectos el acta de ocupación de terrenos destinados a sistemas generales, además de las prevenciones que debe contener en virtud de lo dispuesto en la orden de 9 de marzo de 1964 que desarrolla el artículo 55 del Reglamento de Expropiación Forzosa, deberá dejar constancia de las unidades de aprovechamiento tipo de suelo apto para la urbanización que correspondan al Ayuntamiento.

## 8.3 REGIMEN DEL SUELO URBANO

## 8.3.1 DETERMINACIONES GENERALES

## 8.3.1.1 Ambito y definición

1.- Constituyen el suelo urbano los terrenos que las Normas Subsidiarias, de acuerdo con el artículo 10 de la Ley del Suelo y con el artículo 2 del Decreto-Ley 16/1981 del 16 de octubre, incluyen en esta clase por encontrarse en alguno de estos supuestos:

- a) Por contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica, teniendo estos servicios características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos se haya de construir o en su caso mantener, en concordancia con las condiciones de ordenación establecidas en las Normas.
- b) Por estar dotados de alguno de los servicios anteriores y formar parte de ámbitos de actuación que, siendo compatibles con el modelo de utilización del suelo previsto por las Normas, estén consolidados con edificaciones al menos en las dos terceras partes de su superficie.

2.- La delimitación en detalle del suelo urbano se contiene en los planos de calificación del suelo y regulación de la edificación, mediante la adscripción a dicha clase de suelo de las áreas que en el mismo se señalan a estos efectos.

## 8.3.1.2 Facultades y derechos de los propietarios

8.3.1.2.1.- Los propietarios de terrenos incluidos en suelo urbano podrán ejercer las facultades relativas al uso del suelo y a su edificación con arreglo al contenido normal de su derecho de propiedad, establecido en función de las determinaciones comunes de las Normas Subsidiarias y de las particularidades que éstas asignen a la zona en que esté situada la finca correspondiente, sin perjuicio del efectivo cumplimiento de las obligaciones y cargas que le afecten con arreglo a las disposiciones de la Ley del Suelo, su desarrollo reglamentario y, en lo que sea de aplicación, de las presentes Normas Subsidiarias.

8.3.1.2.2.- En ejercicio de tales facultades, los propietarios de terrenos en suelo urbano tendrán derecho al desarrollo mediante obras de nueva planta, patrimonializando el cien por cien (100%) del aprovechamiento urbanístico que las Normas asignen a tales terrenos según el área de ordenación en que se encuentren situados. Tal derecho estará sujeto a la previa y efectiva adquisición de derechos recogidos en la Ley del Suelo.

En las Unidades de Ejecución el aprovechamiento asignado a los propietarios será el especificado en sus fichas correspondientes.

8.3.1.2.3.- También en ejercicio de tales facultades los propietarios de suelo urbano tendrán derecho al mantenimiento de las edificaciones y usos existentes en sus parcelas, sin menoscabo en todo caso de los deberes y limitaciones a que con carácter general queda afecto tal derecho, al cual pertenece el contenido normal de las respectivas propiedades. Igualmente podrán dichos propietarios, sin influir en las cargas a que se refiere el punto 1 del artículo siguiente, realizar las obras de restauración, consolidación o conservación que se definen en estas Normas.

8.3.1.2.4.- Los propietarios de suelo urbano cuyos terrenos carezcan de aprovechamiento por determinación de las presentes Normas Subsidiarias o de sus instrumentos de desarrollo, serán compensados con el valor urbanístico que en función del aprovechamiento fijan las presentes Normas Subsidiarias para la Unidad de Ejecución u área homogénea en que aquella se encuentre.

8.3.1.2.5.- En todo caso los propietarios de suelo tendrán derecho al equitativo reparto de los beneficios y cargas del planeamiento, mediante los procedimientos de distribución que la Ley y, en su virtud, las presentes Normas Subsidiarias establecen.

## 8.3.1.3 Deberes y cargas de los propietarios

8.3.1.3.1.- Los propietarios de terrenos incluidos en el suelo urbano estarán obligados a practicar las cesiones gratuitas recogidas en el artículo 20 de la Ley del Suelo.

8.3.1.3.2.- Tales propietarios deberán igualmente:

- Adquirir los sucesivos derechos (a urbanizar, al aprovechamiento urbanístico, a edificar y a la edificación) en los plazos y forma señalados en las presentes Normas y en su defecto en los señalados en la Ley 8/90.
- Mantener los terrenos y plantaciones en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato, así como permitir su uso público, cuando las determinaciones de las Normas así lo establezcan.
- Costear la urbanización en los términos señalados por los artículos 59 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística y conservarla cuando así lo imponga el planeamiento aplicable.

8.3.1.3.3.- El reparto equitativo de las obligaciones y cargas que se derivan de la aplicación de estas normas se efectuará, en su caso, en los Polígonos o Unidades de Ejecución que se delimiten a través de los procedimientos reparcelarios o de compensación establecidos por la Ley del Suelo y, en lo que resulte de aplicación, por las presentes Normas.

8.3.1.3.4.- En aquellas parcelas en las que las Normas Subsidiarias no prevean el desarrollo de ningún instrumento concreto de planeamiento o gestión, pero sea precisa la realización de obras de urbanización (por no tener la consideración de solar) o la modificación de linderos para adecuar éstos a las alineaciones oficiales, podrán autorizarse obras en construcciones existentes, ampliación de las mismas e incluso, ejecución de nuevos edificios e instalaciones, por una sola vez, sin que sea exigible la asunción de la totalidad de las cargas derivadas del planeamiento cuando concurren los siguientes supuestos:

- Que la ejecución de las obras de urbanización y/o la formalización de cesiones no sea necesaria para la correcta inserción de la actuación proyectada en la trama urbana.
- Que el coste de las obras de urbanización y/o rectificación de alineaciones (reposición de cierres y similares) no estrictamente necesarias, no sea superior al veinte por cien (20%) del costo de la obra para el que se solicita licencia.

La ejecución de obras en el cierre conllevará la obligatoriedad de rectificar la alineación salvo que aquellas afecten a menos del diez por ciento (10%) de su longitud.

8.3.1.3.5.- Las normas contenidas en este capítulo sobre condiciones de uso y edificabilidad se aplicarán en las distintas zonas homogéneas que conforman el Suelo Urbano así como en las unidades de actuación planteadas con intervención específica.

## 8.3.1.4 Plazos supletorios para el cumplimiento de deberes

En cumplimiento de la Disposición Transitoria tercera, de igual título que este apartado, al vigente Texto Refundido de la Ley del Suelo, se establece el plazo de DIEZ AÑOS (10) para el cumplimiento de cada uno de los deberes especificados en ella, es decir, para la conversión de las parcelas en solares y/o solicitud de su correspondiente licencia de edificación.

## 8.3.2 DESARROLLO

1.- La ordenación prevista en Suelo Urbano será de aplicación directa.

2.- No obstante existen varias Unidades de Ejecución, señaladas en los planos de calificación del Suelo Urbano en las que la aplicación de la normativa exigirá la redacción de un Estudio de Detalle.

3.- Si las circunstancias lo requieren los particulares podrán redactar o el Ayuntamiento podrá exigir la ejecución de otros Planes Especiales o Estudios de Detalle para resolver problemas concretos de acuerdo con lo que establecen estas Normas y demás disposiciones legales.

## 8.3.3 TIPOS DE ORDENACION. CALIFICACION DEL SUELO

A efectos de estas Normas y en consonancia con los criterios de ordenación delimitados en anteriores apartados se definen las siguientes calificaciones dentro del Suelo Urbano:

## USO RESIDENCIAL:

- 8.3.3.1 A ORDENANZA 1A (CASCO)
- 8.3.3.1 B ORDENANZA 1B (ENSANCHE 1)
- 8.3.3.2 ORDENANZA 2 (LA PESA)
- 8.3.3.3 ORDENANZA 3 (BLOQUES)
- 8.3.3.4 ORDENANZA 4 (ENSANCHE 2)
- 8.3.3.5 ORDENANZA 5 (NUCLEOS)
- 8.3.3.6 ORDENANZA 6 (CIUDAD JARDIN)
- 8.3.3.7 ORDENANZA 7 (CAMINOS)

## USO INDUSTRIAL:

## 8.3.3.8 INDUSTRIAL

La normativa a aplicar en estas zonas queda expresada en las Ordenanzas explicitadas a continuación.

## 8.3.3.1 A ORDENANZA 1 A (CASCO)

Dentro del suelo urbano de la localidad de Cabezón de la Sal se considera la necesidad de marcar un perímetro que delimite el núcleo histórico, definiendo como tal el conjunto urbano que con un marcado carácter tradicional constituye el origen del desarrollo actual de Cabezón de la Sal.

Dentro de estos límites se incluyen ciertos edificios que aún no siendo tradicionales sí se pueden considerar dentro de un ambiente urbano histórico, quedando afectados, en adelante, por esta normativa específica que tiende a la conservación de las antedichas características ambientales, que deberán ser asimismo respetadas por la nueva edificación que se inserte dentro de este perímetro.

## A).- AMBITO DE APLICACION Y TIPOLOGIA

Esta Ordenanza será de aplicación dentro del perímetro que en los planos de ordenación a escala 1/2.000 delimita el denominado "Casco" (Ordenanza 1 A).

Su tipología es de edificación intensiva, con ocupación del suelo hasta los colindantes, patios interiores y alineación a la vía pública según las alineaciones de las calles.

Este área se halla edificada en su mayor parte por edificación de cierta antigüedad, de tipología muy característica, generalmente sin patios interiores, con alineaciones bastante irregulares, y con materiales muy tradicionales.

## B).- USOS

El uso dominante será el de vivienda.

I.- Se permiten además los usos de comercio y pequeña industria artesanal (1ª categoría) en situación A y B y cumpliendo con el Reglamento de Actividades Molestas; se permiten además usos hoteleros, servicios públicos y equipamiento.

II.- Se prohíben todos los usos no permitidos expresamente y la localización de viviendas en planta baja.

## C).- PARAMETROS REGULADORES

- Densidad:  
Sesenta y ocho (68) viviendas por hectárea. (Esta densidad es indicativa y no normativa, habiendo servido de base para cálculos de equipamiento y otros).
- Parcela mínima:  
No se señala parcela mínima.
- Frente mínimo de parcela:  
Siete metros (7 m).
- Edificabilidad máxima:  
No se señala
- Ocupación del suelo:  
La ocupación será la marcada en los planos de alineaciones a escala 1/1.000.
- Separación mínima entre edificaciones:  
La edificación puede adosarse a su lindero.
- Altura máxima de la edificación:  
La altura y número de plantas de los edificios enclavados en una manzana cumplirá, en cada una de sus fachadas, la condición de ser como máximo igual a la del más alto de sus colindantes.  
  
La altura máxima será de once metros con noventa centímetros (11,90 m.) hasta la altura del alero, correspondiente a planta baja con un mínimo de 3,00 m. de altura libre y tres plantas de viviendas.

8) Fondo edificable máximo:  
Se permite un fondo edificable máximo de catorce metros (14,00) a contar desde la alineación exterior, en los casos de no estar marcadas las alineaciones interiores. En los casos de Planes Parciales y Estudios de Detalle vigentes que especifiquen las alineaciones interiores, se respetarán las determinaciones de dichos documentos.

9) Retranqueo mínimo a colindantes:  
La edificación se adosará a su lindero obligatoriamente en fachada, y podrá retranquearse mediante patios interiores, que cumplan la ordenanza general de patios.

10) Frente mínimo de fachada:  
Será de siete metros (7,00) excepto para los edificios catalogados como de interés o incluidos en conjuntos de interés que podrán adoptar el frente de fachada del solar en cuestión.

11) Alineaciones:  
Las alineaciones exteriores serán las marcadas en los planos correspondientes a escala 1/1.000.

12) Aprovechamiento bajo cubierta:  
Se permite el aprovechamiento bajo cubierta con una superficie máxima en planta del 60% de la superficie construida de la planta inmediatamente inferior, en cuya planta podrán acondicionarse viviendas exentas.

La cubierta será a dos o cuatro aguas, con faldones de pendiente única, sin quiebros y máxima de treinta (30) grados y con una altura máxima de cuatro metros con cincuenta centímetros (4,50) medida desde la cara superior del forjado de techo de la última planta hasta el punto más alto de la cumbrera.

Los faldones de cubierta se formarán desde la altura máxima permitida a la edificación, sin permitirse sobabancos o elevaciones. El alero máximo desde

el que se forme el arranque de los faldones de cubierta no volará más de diez centímetros (10) más que los vuelos permitidos por la Ordenanza.

Se admiten buhardillas limitadas por paramentos verticales y cubierta a dos o tres aguas, con una anchura máxima total de 1,70 m. y sin sobresalir ninguno de sus elementos por encima de la cumbrera de la cubierta general del edificio. La distancia mínima entre buhardillas será de 1,70 metros.

Los volúmenes formados por las buhardillas y sus cubiertas no podrán sobresalir del plano inclinado a 45° con su arista en el encuentro entre el plano de fachada sin contar los vuelos y la cara superior del forjado de la última planta.

Por encima de la altura máxima de la cumbrera de la cubierta de los edificios solo se permitirán antenas de televisión, pararrayos, veletas y chimeneas.

### 13 Vuelos:

Vendrán dados por la fórmula:  $V = A/10 - 0,30$  m. (siendo A = ancho de la calle entre alineaciones) con un máximo de 1,20 m. y sin sobresalir del ancho de la acera.

### D).- ESTUDIOS DE DETALLE

Se llevarán a cabo en las Unidades de Ejecución señaladas en los planos de ordenación a escala 1/1.000, y en aquellos otros lugares donde el Ayuntamiento lo considere oportuno previo informe de técnico competente, y en los que la iniciativa privada lo solicite, cumpliendo con el procedimiento descrito en el artículo 2.5 de las presentes Normas.

### E).- MATERIALES PERMITIDOS

Solo se permitirán los siguientes materiales en fachadas:

- 1) Sillería, sillarejo, aplacados de piedra, revocos y pinturas.
- 2) Carpinterías de madera barnizada o pintada y de PVC o aluminio lacado en color blanco o imitación de madera.
- 3) Cubiertas de teja cerámica o de hormigón en colores que imiten la teja cerámica.
- 4) Canalones y bajantes exteriores de zinc, cobre, chapa galvanizada o de PVC en color gris o blanco, protegidos en su tramo inferior hasta una altura de 1,80 m. con piezas de hierro fundido.
- 5) Barandillas de madera, fundición o forja. Quedan prohibidas las barandillas de fábrica.

### 8.3.3.1 B ORDENANZA 1 B (ENSANCHE 1)

Zona colindante con el casco antiguo y núcleo central de Cabezón, muy consolidada y dotada en la mayor parte de su superficie de todos los servicios urbanísticos, y en la que se incluyen algunas antiguas Unidades de Actuación, para las que se elaboraron los correspondientes Estudios de Detalle, así como suelo urbanizable para el que se han elaborado los correspondientes Planes Parciales alcanzando la condición de Suelo Urbano. Todo ello consolida una estructura que configura en gran medida la zona, aunque todavía se hace necesario el establecimiento de algunas Unidades de Ejecución.

#### A).- AMBITO DE APLICACION Y TIPOLOGIA

Esta Ordenanza será de aplicación dentro del perímetro que se fija en los planos de ordenación a escala 1/1.000.

Su tipología es de edificación intensiva, con ocupación del suelo hasta los colindantes, patios interiores y alineación a la vía pública según las alineaciones de las calles.

Al incluir áreas que han sido definidas mediante Planes Parciales y estudios de detalle, aprobados con anterioridad a la redacción de estas Normas, y que se recogen íntegramente, en el ámbito de éstos se han establecido alineaciones interiores cuya vigencia se mantiene.

Los sucesivos Estudios de Detalle establecerán las determinaciones aún no definidas para las zonas que se recogen en los mismos.

La relación de estos instrumentos de planeamiento se halla recogida en la Memoria de estas Normas.

Para las Unidades de Ejecución mencionadas, de las que se adjuntan fichas individualizadas se fijan en ellas los objetivos perseguidos, instrumentos de gestión, sistemas de actuación, cesiones y condiciones previstas.

#### B).- USOS

El uso dominante será el de vivienda.

I.- Se permiten además los usos de comercio y pequeña industria artesanal (1ª categoría) en situación A y B y cumpliendo con el Reglamento de Actividades Molestas; se permiten además usos hoteleros, servicios públicos y equipamiento.

II.- Se prohíben todos los usos no permitidos expresamente y la localización de viviendas en planta baja.

### C).- PARAMETROS REGULADORES

- 1) Densidad:  
Setenta y cinco (75) viviendas por hectárea. (Esta densidad es indicativa y no normativa, habiendo servido de base para cálculos de equipamiento y otros).
- 2) Parcela mínima:  
No se señala parcela mínima.
- 3) Frente mínimo de parcela:  
Doce metros (12 m).
- 4) Edificabilidad máxima:  
No se señala
- 5) Ocupación del suelo:  
La ocupación será la marcada en los planos de alineaciones a escala 1/1.000.
- 6) Separación mínima entre edificaciones:  
La edificación puede adosarse a su lindero.
- 7) Altura máxima de la edificación:  
La altura máxima será de once metros con noventa centímetros (11,90) correspondiente a planta baja con un mínimo de 3,00 m. de altura libre y tres plantas de viviendas, con la excepción de la edificación que se proyecte en la calle Marras, en los solares que se señalan, en los que la altura máxima será de catorce metros con setenta centímetros (14,70 m.) hasta la altura del alero, correspondiente a planta baja con un mínimo de 3,00 m. de altura libre y cuatro plantas de viviendas.

La altura y número de plantas de los edificios enclavados en una manzana cumplirá, en cada una de sus fachadas, la condición de ser como máximo igual a la del más alto de sus colindantes.

- 8) Fondo edificable máximo:  
Se permite un fondo edificable máximo de catorce metros (14,00) a contar desde la alineación exterior, en los casos de no estar marcadas las alineaciones interiores. En los casos de Planes Parciales y Estudios de Detalle vigentes que especifiquen las alineaciones interiores, se respetarán las determinaciones de dichos documentos.
- 9) Retranqueo mínimo a colindantes:  
La edificación puede adosarse a su lindero.
- 10) Frente mínimo de fachada:  
Será de doce metros (12,00).
- 11) Alineaciones:  
Las alineaciones exteriores serán las marcadas en los planos correspondientes a escala 1/1.000.
- 12) Aprovechamiento bajo cubierta:  
Se permite el aprovechamiento bajo cubierta con una superficie máxima en planta del 60% de la superficie construida de la planta inmediatamente inferior, en cuya planta podrán acondicionarse viviendas exentas. La cubierta será a dos o cuatro aguas, con faldones de pendiente única, sin quiebros y máxima de treinta (30) grados y con una altura máxima de 4,50 m. medida desde la cara superior del forjado de techo de la última planta hasta el punto más alto de la cumbrera.

Los faldones de cubierta se formarán desde la altura máxima permitida, sin sobabancos ni elevaciones. El alero máximo desde el que se forme el arranque de los faldones de cubierta no volará más de 10 cm. más que los vuelos permitidos por la Ordenanza.

Se admiten buhardillas limitadas por paramentos verticales y cubierta a dos o tres aguas, con una anchura máxima total de 1,70 m. y sin sobresalir ninguno de sus elementos por encima de la cumbrera de la cubierta general del edificio. La distancia mínima entre buhardillas será de 1,70 metros.

Los volúmenes formados por las buhardillas y sus cubiertas no podrán sobresalir del plano inclinado a 45° con su arista en el encuentro entre el plano de fachada sin contar los vuelos y la cara superior del forjado de la última planta.

Por encima de la altura máxima de la cumbrera de la cubierta de los edificios solo se permitirán antenas de televisión, pararrayos, veletas y chimeneas.

### 13 Vuelos:

Vendrán dados por la fórmula:  $V = A/10 - 0,30$  m. (siendo A = ancho de la calle entre alineaciones) con un máximo de 1,20 m. y sin sobresalir del ancho de la acera.

### D).- ESTUDIOS DE DETALLE

Se llevarán a cabo en las Unidades de Ejecución señaladas en los planos de ordenación a escala 1/1.000, y en aquellos otros lugares donde el Ayuntamiento lo considere oportuno previo informe de técnico competente, y en los que la iniciativa privada lo solicite, cumpliendo con el procedimiento descrito en el artículo 2.5 de las presentes Normas.

### E).- MATERIALES PERMITIDOS

No existe limitación ninguna para la elección de materiales en fachadas.

## 8.3.3.2 ORDENANZA 2 (LA PESA)

Junto a los terrenos comprendidos dentro de la Ordenanza 1 existe el antiguo núcleo de población de La Pesa, cuya unión con el anterior ya ha sido prácticamente consumada, aunque su tejido urbano tiene una estructura diferente y la edificación originaria tipológicamente también lo es, además de tener menor altura.

Dentro de estos límites se incluyen también edificios no tradicionales, además de intentar incorporar dentro de su ambiente urbano terrenos intermedios, que constituirán el enlace con el núcleo histórico.

## A).- AMBITO DE APLICACION Y TIPOLOGIA

Esta Ordenanza será de aplicación dentro del perímetro que en los planos de ordenación a escala 1/1.000 delimita el denominado núcleo de "La Pesa". (Ordenanza 2).

Su tipología es de edificación intensiva, con ocupación del suelo hasta los colindantes, pueden permitirse patios interiores si las necesidades de proyecto lo aconsejan, aunque no ha sido práctica habitual en la zona, y se establece frente a la vía pública según las alineaciones de las calles.

## B).-USOS

EL uso dominante será el de vivienda.

- I.- Se permiten además los usos de comercio y pequeña industria artesanal (1ª categoría) en situación A y B y cumpliendo con el Reglamento de Actividades Molestas y usos hoteleros, servicios públicos y equipamiento.
- II.- Se prohíben todos los usos no permitidos expresamente y la localización de viviendas en planta baja.

## C).- PARAMETROS REGULADORES

- 1) Densidad:  
Cuarenta y siete (47) viviendas por hectárea. (Esta densidad es indicativa y no normativa, habiendo servido de base para cálculos de equipamiento y otros).
- 2) Parcela mínima:  
No se señala parcela mínima.
- 3) Frente mínimo de parcela:  
Doce metros (12,00). Esta dimensión será revisada cuando se redacte el PERI propuesto.
- 4) Edificabilidad máxima:  
No se señala
- 5) Ocupación del suelo:  
La ocupación será la marcada en los planos de alineaciones a escala 1/1.000
- 6) Alineaciones:  
Las alineaciones exteriores serán las marcadas en los planos correspondientes a escala 1/1.000. Por no estar marcadas las alineaciones interiores en dichos planos, se permitirá un fondo edificable máximo de catorce metros (14,00 m.) a contar desde la alineación exterior.
- 7) Separación mínima entre edificaciones:  
La edificación podrá adosarse a los linderos.
- 8) Altura máxima de la edificación:  
La altura máxima será de nueve metros con diez centímetros (9,10) hasta el alero, correspondiente a planta baja con un mínimo de 3,50 m. de altura libre y dos plantas de viviendas.
- 9) Aprovechamiento bajo cubierta:  
Se permite el aprovechamiento bajo cubierta con una superficie máxima en planta del 60% de la superficie construida de la planta inmediatamente inferior, en cuya planta podrán acondicionarse viviendas exentas.  
  
La cubierta será a dos o cuatro aguas, con faldones de pendiente única, sin quiebros y máxima de treinta (30) grados y con una altura máxima de 4,50 m. medida desde la cara superior del forjado de techo de la última planta hasta el punto más alto de la cumbrera.  
  
Los faldones de cubierta irán a morir al forjado superior de la última planta.  
  
Se admiten buhardillas limitadas por paramentos verticales y cubierta a dos o tres aguas, con una anchura máxima total de 1,70 m. y sin sobresalir ninguno de sus elementos por encima de la cumbrera de la cubierta general del edificio. La distancia mínima entre buhardillas será de uno con setenta (1,70) metros.  
  
Por encima de la altura máxima de la cumbrera de la cubierta de los edificios solo se permitirán antenas de televisión, pararrayos, veletas y chimeneas.
- 10) Fondo edificable máximo:  
Catorce metros (14,00).
- 11) Retranqueo mínimo a colindantes:  
La edificación que no se adose a los colindantes, deberá retranquearse la mitad de su altura hasta el alero y tratar el paramento al descubierto como fachada.

## 12 Frente mínimo de fachada:

Será de doce (12,00) metros excepto para los edificios catalogados como de interés o incluidos en conjuntos de interés que podrán adoptar el frente de fachada del solar en cuestión.

## 13 Vuelos:

Vendrán dados por la fórmula:  $V = A/10 - 0,30$  m. (siendo A = ancho de la calle entre alineaciones) con un máximo de 0,80 m. y sin sobresalir del ancho de la acera.

## D).- ESTUDIOS DE DETALLE

Se llevarán a cabo en los puntos donde el Ayuntamiento lo considere oportuno previo informe de técnico competente, y en los que la iniciativa privada lo solicite, cumpliendo con el procedimiento descrito en el artículo 2.5 de las presentes Normas.

## E).- MATERIALES PERMITIDOS

Sólo se permitirán los siguientes materiales en fachadas:

- 1) Sillería, sillarejo, aplacados de piedra, revocos y pinturas.
- 2) Carpinterías de madera barnizada o pintada y de PVC o aluminio lacado en color blanco o imitación de madera.
- 3) Cubiertas de teja cerámica o de hormigón en colores que imiten la teja cerámica.
- 4) Canalones y bajantes exteriores de zinc, cobre, chapa galvanizada o de PVC en color gris o blanco, protegidos en su tramo inferior hasta una altura de 1,80 m. con piezas de hierro fundido.
- 5) Barandillas de madera, fundición o forja. Quedan prohibidas las barandillas de fábrica.

## 8.3.3.3 ORDENANZA 3 (BLOQUES)

Zonas colindantes con el casco antiguo y núcleo central de Cabezón de la Sal, en general muy consolidadas y dotadas en la mayor parte de su superficie de todos los servicios urbanísticos, en la que existen todavía solares edificables que deberán conservar la estructura que ya define la configuración de la zona.

Para el desarrollo y ordenamiento de parte de este tipo de suelo se han definido Unidades de Ejecución cuyas determinaciones se encuentran contenidas en fichas anejas.

## A).- AMBITO DE APLICACION Y TIPOLOGIA

Areas delimitadas en los planos de ordenación para esta calificación.

Edificación según ordenación en bloques aislados, sin patios interiores, ocupando generalmente manzanas completas y ocasionalmente con algún colindante, guardando la edificación distancias a los colindantes y a los ejes de calles equivalente a la mitad de su altura, y retirándose algunos metros de los límites de la finca en su frente a vía pública.

## B).-USOS

El uso principal será el de vivienda.

- I.- Se permiten, además, los usos de comercio y pequeña industria artesanal de la 1 a y 2a categoría en situaciones A y B respectivamente y cumpliendo con el Reglamento de Actividades Molestas, usos hoteleros, servicios públicos y equipamiento.
- II.- Se prohíben todos los demás usos no especificados.

## E).- PARAMETROS REGULADORES

- 1) Densidad:  
La densidad de ocupación del área será de sesenta (60) viviendas por Hectárea. (Este parámetro no es normativo, sino simplemente indicativo).
- 2) Parcela mínima:  
Será como mínimo de 350 m2. de superficie
- 3) Frente mínimo de parcela a vía pública:  
Será como mínimo de diecisiete (17,00) metros de longitud, equivalentes a siete (7,00) metros de frente de edificación más cinco (5,00) metros de distancia a cada uno de los linderos laterales. Podrá reducirse esta medida en cinco (5,00) metros cada vez que la edificación pueda adosarse a la del solar colindante.
- 4) Edificabilidad máxima:  
La edificabilidad será de 1,4 m2/m2.
- 5) Ocupación del suelo:  
La ocupación máxima será del treinta y cinco por cien (35%) de la parcela neta.

## 6) Separación a linderos:

La separación de las edificaciones a los linderos no será inferior a la mitad de la altura máxima, con un mínimo de cinco (5,00) metros, medida al centro de cada fachada, con variaciones que no podrán exceder en los puntos extremos de un veinte por ciento (20%) de reducción. La edificación podrá adosarse a la del solar colindante si existe acuerdo entre ambos propietarios. Este caso será también de aplicación cuando el solar colindante se halle edificado hasta el lindero. La distancia prescrita a colindantes, sin la excepción del adosamiento, será aplicable a los ejes de viales, con un mínimo de cinco (5,00) metros de distancia al límite de la propiedad.

Podrán adosarse formando manzanas cerradas completas siempre y cuando se haya determinado y ordenado esta tipología de edificación en Estudio de Detalle definitivamente aprobado previamente.

## 7) Altura máxima de la edificación:

Será de once noventa metros (11,90), correspondientes a planta baja más tres plantas de vivienda.

## 8) Aprovechamiento del espacio bajo cubierta:

Podrá aprovecharse la planta bajo cubierta, cuya superficie edificada se incluirá en el cómputo anterior, bajo las siguientes condiciones:

- Pendiente máxima de la cubierta de treinta (30) grados.
- Superficie máxima construida del sesenta por cien (60%) de la planta inmediatamente inferior.
- La cubierta será a dos o cuatro aguas, con pendiente uniforme desde la cumbrera hasta el forjado de techo de la última planta.
- Se admiten buhardillas limitadas por paramentos verticales y cubierta a dos o tres aguas, con una anchura máxima total de 1,70 m. y sin sobresalir ninguno de sus elementos por encima de la cumbrera de la cubierta general del edificio. La distancia mínima entre buhardillas será de uno con setenta (1,70) metros.
- Su uso será cualquiera de los permitidos por la Ordenanza, incluso el de viviendas exentas.

## 9) Fondo edificable máximo:

Doce (12,00) metros.

## 10 Dimensiones de las fachadas:

Tendrán una longitud máxima de veinte metros (20,00), excepto en el caso de Estudios de detalle, en que podrán especificarse y justificarse otras mayores.

## 11 Vuelos:

No se limitan, pero los vuelos cerrados se miden formando parte del cómputo de la superficie construida y las distancias a colindantes se medirán a partir de los mismos.

## 12 Cierre de parcela:

El cerramiento de parcela se resolverá mediante elementos ciegos de 1 m. de altura máxima completados mediante protecciones diáfanos o pantallas vegetales hasta una altura máxima de un metro cincuenta (1,50), que definirán los linderos y el límite de la vía pública.

## F).- ESTUDIOS DE DETALLE

Se llevarán a cabo en las Unidades de Ejecución señaladas en los planos de ordenación a escala 1/1.000, y en aquellos otros lugares donde el Ayuntamiento lo considere oportuno previo informe de técnico competente, y en los que la iniciativa privada lo solicite, cumpliendo con el procedimiento descrito en el artículo 2.5 de las presentes Normas.

## 8.3.3.4 ORDENANZA 4 (ENSANCHE 2)

Zonas perimetrales al casco antiguo y núcleo central de Cabezón de la Sal, en general poco consolidadas pero dotadas en la mayor parte de su superficie de todos los servicios urbanísticos, que antes de la redacción de estas Normas estaban clasificadas como Suelo Urbanizable, para el que se elaboraron Planes Parciales, y en las que ha venido iniciándose la edificación.

Para el desarrollo y ordenamiento de la mayor parte de este tipo de suelo se han definido Unidades de Ejecución cuyas determinaciones se encuentran contenidas en fichas anejas.

## A).- AMBITO DE APLICACION

Áreas delimitadas en los planos de ordenación para esta calificación.

## B).- USOS

El uso principal será el de vivienda.

I.- Se permiten, además, los usos de comercio y pequeña industria artesanal de la 1 a y 2a categoría en situaciones A y B respectivamente y cumpliendo con el Reglamento de Actividades Molestas, usos hoteleros, servicios públicos y equipamiento.

II.- Se prohíben todos los demás usos no especificados.

## C).- PARAMETROS REGULADORES

## 1) Densidad:

La densidad de ocupación del área será de 36 viviendas por Hectárea. (Este parámetro no es normativo, sino simplemente indicativo).

## 2) Parcela mínima:

Será de 500 m<sup>2</sup>. de superficie.

## 3) Frente mínimo de parcela a vía pública:

Será como mínimo de diecisiete (17,00) metros de longitud, equivalentes a siete (7,00) metros de frente de edificación más cinco (5,00) metros de distancia a cada uno de los linderos laterales. Podrá reducirse esta medida en cinco (5,00) metros cada vez que la edificación pueda adosarse a la del solar colindante.

## 4) Edificabilidad máxima:

La edificabilidad será de 1,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

## 5) Ocupación del suelo:

La ocupación máxima será del treinta y cinco por ciento (35%) de la parcela neta, entendiéndose como tal la resultante después de las cesiones obligatorias.

## 6) Separación a linderos:

La separación de las edificaciones a los linderos no será inferior a la mitad de la altura máxima, con un mínimo de cinco (5,00) metros, medida al centro de cada fachada, con variaciones que no podrán exceder en los puntos extremos de un veinte por ciento (20%) de reducción. La edificación podrá adosarse a la del solar colindante si existe acuerdo entre ambos propietarios. Este caso será también de aplicación cuando el solar colindante se halle edificado hasta el lindero. La distancia prescrita a colindantes, sin la excepción del adosamiento, será aplicable a los ejes de viales, con un mínimo de cinco (5,00) metros de distancia al límite de la propiedad.

Podrán adosarse formando manzanas cerradas completas siempre y cuando se haya determinado y ordenado esta tipología de edificación en Estudio de Detalle definitivamente aprobado previamente.

## 7) Altura máxima de la edificación:

Será de nueve metros con diez centímetros (9,10), correspondientes a planta baja más dos plantas de vivienda más planta bajo cubierta.

## 8) Aprovechamiento del espacio bajo cubierta:

La planta bajo cubierta computará a efectos de edificabilidad y tendrá las siguientes condiciones:

- Pendiente máxima de la cubierta de treinta (30) grados.
- Superficie máxima construida del 60% de la planta inmediatamente inferior.
- La cubierta será a dos o cuatro aguas, con pendiente uniforme desde la cumbrera hasta el forjado de techo de la última planta.
- Se admiten buhardillas limitadas por paramentos verticales y cubierta a dos o tres aguas, con una anchura máxima total de 1,70 m. y sin sobresalir ninguno de sus elementos por encima de la cumbrera de la cubierta general del edificio. La distancia mínima entre buhardillas será de uno con setenta (1,70) metros.
- Su uso será cualquiera de los permitidos por la Ordenanza, incluso el de viviendas exentas.

## 9) Fondo edificable máximo:

Doce (12,00) metros.

## 10 Alineaciones:

No se consideran, excepto en aquellos casos en que sean determinadas por las figuras de planeamiento que desarrollen las distintas Unidades de Ejecución y en los casos excepcionales en que por circunstancias especiales se reflejan en estas Normas, en los planos de alineaciones y rasantes a escala 1/2.000. En estos casos excepcionales las alineaciones prevalecerán sobre los demás parámetros urbanísticos que puedan ser contradictorios con éstas.

## 11 Dimensiones de las fachadas:

Tendrán una longitud máxima de veinte metros (20,00), excepto en el caso de manzanas cerradas en que la longitud será la determinada en el Estudio de Detalle correspondiente.

## 12 Vuelos:

No se limitan, pero los vuelos cerrados se miden formando parte del cómputo de la superficie construida y las distancias a colindantes se medirán a partir de los mismos.

## 13 Cierre de parcela:

El cerramiento de parcela se resolverá mediante elementos ciegos de 1 m. de altura máxima completados mediante protecciones diáfanos o pantallas vegetales hasta una altura máxima de un metro cincuenta (1,50), que definirán los linderos y el límite de la vía pública.

## D).- ESTUDIOS DE DETALLE

Se llevarán a cabo en las Unidades de Ejecución señaladas en los planos de ordenación a escala 1/1.000, y en aquellos otros lugares donde el Ayuntamiento lo considere oportuno previo informe de técnico competente, y en los que la iniciativa privada lo solicite, cumpliendo con el procedimiento descrito en el artículo 2.5 de las presentes Normas.

## E).- PLAN PARCIAL FINCA "EL CONCEJERO"

Se hallan incluidos dentro de esta Ordenanza los terrenos comprendidos en el Plan Parcial de la finca "El Concejero", por tener características semejantes. No obstante hay que especificar que las Ordenanzas de cumplimiento dentro del mismo serán las específicas del Plan Parcial aprobado, así como las variaciones que a este respecto quedan recogidas en la modificación puntual ya aprobada.

## 8.3.3.5 ORDENANZA 5 (NUCLEOS)

Comprende los conjuntos que constituyen los antiguos núcleos urbanos periféricos que han sido incorporados al núcleo de Cabezón, que tienen una estructura muy consolidada que deberá conservarse, y en los que las obras de nueva planta suponen el relleno de espacios intersticiales entre los edificios actuales y se producirá también la remodelación, reforma o sustitución de edificios antiguos.

## A).- AMBITO DE APLICACION Y TIPOLOGIA

Areas delimitadas en los planos de ordenación para esta calificación.

Edificación en algunos casos aislada, en otros adosada, ocupando pequeñas manzanas completas y ocasionalmente con algún colindante, (llegando frecuentemente la edificación hasta los mismos y hasta las alineaciones de calle.

## B).- USOS

El uso principal será el de vivienda.

Se permiten, además, los usos de comercio y pequeña industria artesanal de la 1ª y 2ª categoría en situaciones A y B respectivamente y cumpliendo con el Reglamento de Actividades Molestas, usos hoteleros, servicios públicos y equipamiento.

Se prohíben todos los demás usos no especificados.

## C).- PARAMETROS REGULADORES

- 1) Densidad:  
La densidad de ocupación del área será de treinta (30) viviendas por Hectárea. (Este parámetro no es normativo, sino simplemente indicativo).
- 2) Parcela mínima:  
Será de 500 m<sup>2</sup>. de superficie.
- 3) Frente mínimo de parcela:  
Será como mínimo de veinte metros (20,00) de longitud.
- 4) Edificabilidad máxima:  
La edificabilidad máxima en los suelos de esta categoría será de 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- 5) Ocupación del suelo:  
La ocupación máxima será del 60% de la parcela neta en las nuevas edificaciones, considerándose asumida por la ordenación la edificación existente, aun no cumpliendo esta limitación.
- 6) Separación mínima entre edificaciones:  
Podrá edificarse con distancias del cincuenta por cien (50%) de la altura de la edificación con un mínimo de 3,00 metros, si bien en el caso de edificar junto a un colindante que ha edificado hasta el lindero, podrá también unirse al mismo la nueva edificación. Igualmente podrá adosarse la edificación al solar colindante si las edificaciones se hacen conjuntamente y previo acuerdo de que se adosen entre sí.
- 7) Alineaciones:  
Los viales actuales y en proyecto están recogidos en los planos de alineaciones y rasantes a escala 1/2.000.  
  
Las alineaciones, dada la dualidad tipológica que se produce en los núcleos están supeditadas a la tipología de la edificación. En los casos de edificación adosada que se señalan en el punto anterior la alineación de las nuevas edificaciones mantendrá la distancia al eje del vial del colindante al que se adosen.  
En las edificaciones aisladas la alineación de fachadas que den a vía pública serán a 10 metros del eje del vial. Los cierres de finca tendrán una distancia mínima de cinco metros (5,00) al eje del vial.
- 8) Altura máxima de la edificación:  
Será de seis metros (6,00), correspondientes a planta baja más otra planta sobre la misma en todos los núcleos a los que se aplica esta Ordenanza, salvo dos áreas delimitadas en los planos correspondientes del núcleo de Casar de Periedo, donde será de nueve metros con diez centímetros (9,10), correspondientes a planta baja más otras dos sobre la misma. En las manzanas consolidadas se cumplirá en las nuevas edificaciones, y en cada una de sus fachadas, la condición de ser como máximo igual a la del más alto de sus colindantes. Podrá aprovecharse la planta bajo cubierta bajo las siguientes condiciones:
  - a) Pendiente máxima de la cubierta de treinta (30) grados.
  - b) Superficie máxima construida del sesenta por ciento (60%) de la planta inmediatamente inferior.
  - c) La cubierta será a dos o cuatro aguas, con pendiente uniforme desde la cumbrera hasta el forjado de techo de la última planta.
  - d) Se admiten buhardillas limitadas por paramentos verticales y cubierta a dos o tres aguas, con una anchura máxima total de 1,70 m. y sin sobresalir ninguno de sus elementos por encima de la cumbrera de la cubierta general del edificio. La distancia mínima entre buhardillas será de uno con setenta (1,70) metros.
  - e) Se permite el aprovechamiento bajo cubierta con una superficie máxima en planta del 60% de la superficie construida de la planta inmediatamente inferior, en cuya planta podrán acondicionarse viviendas exentas. Esta superficie computará a efectos de edificabilidad.

- 9) Fondo edificable máximo:  
Doce metros (12,00).

- 10) Retranqueo mínimo a colindantes:  
Tres metros (3,00)(caso de no adosarse)

- 11) Dimensiones de las fachadas:  
Tendrán una longitud mínima de siete metros (7,00) y máxima de doce metros (12,00), excepto en el caso de Estudios de Detalle, en que podrán especificarse y justificarse otras mayores.

- 12) Vuelos:  
En el caso de edificación aislada en el interior de una parcela no se limitan los vuelos, aunque las distancias a colindantes y la ocupación del suelo se medirán contando con los mismos y desde sus puntos extremos. En el caso de edificaciones alineadas a la vía pública los vuelos vendrán dados por la fórmula:  $V = A/10 - 0,30$  m. (siendo A = ancho de la calle entre alineaciones) con un máximo de 0,40 m. y sin sobresalir del ancho de la acera.

## D).- ESTUDIOS DE DETALLE

Se llevarán a cabo en aquellos lugares donde el Ayuntamiento lo considere oportuno previo informe de técnico competente, y en los que la iniciativa privada lo solicite, cumpliendo con el procedimiento descrito en el artículo 2.5 de las presentes Normas.

## E).- CONDICIONES ESPECIALES

Se conservarán las condiciones específicas de edificabilidad y edificación inherentes a su construcción.

En la sustitución de edificios antiguos deberá redactarse un Estudio de Detalle para la fijación de alineaciones y ordenación de volúmenes, de acuerdo con los topes máximos de edificabilidad referidos a su situación actual y las condiciones generales de edificación de estas Normas.

## 8.3.3.6 ORDENANZA 6 (CIUDAD JARDIN)

Se califica así un área caracterizada por su configuración de viviendas unifamiliares aisladas o adosadas, que tipológicamente se ajusta bien al concepto tradicional de ciudad jardín.

## A).- AMBITO DE APLICACION Y TIPOLOGIA EDIFICATORIA

Será el señalado como tal en los planos de ordenación correspondientes.

Vivienda unifamiliar aislada, pareada o en hilera.

Podrán realizarse edificaciones adosadas siempre que exista una medianería o se realice un proyecto conjunto de toda la edificación incluida en un bloque continuo. En este caso, la parcela se entenderá referida al conjunto del proyecto, y podrá alcanzar un frente máximo a vía pública de 40 metros.

## B).- USOS

Se autorizan los siguientes usos:

- El uso exclusivo será residencial.

## C).- ALINEACIONES

Esta zona se ordenará mediante las alineaciones viarias señaladas en los planos, completada mediante los parámetros reguladores.

## D).- PARAMETROS REGULADORES

- 1) Densidad:  
Veinte (20) viviendas por hectárea. (Esta densidad es indicativa y no normativa, habiendo servido de base para cálculos de equipamiento y otros).
- 2) Parcela mínima:  
Seiscientos metros cuadrados (600 m<sup>2</sup>)
- 3) Frente mínimo de parcela:  
Veinte metros (20,00)
- 4) Edificabilidad máxima:  
0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- 5) Ocupación del suelo:  
25% máximo
- 6) Separación mínima a linderos:  
Cinco (5,00) metros, si bien en el caso de edificar junto a un colindante que ha edificado hasta el lindero, podrá también unirse al mismo la nueva edificación. Igualmente podrá adosarse la edificación al solar colindante si las edificaciones se hacen conjuntamente y previo acuerdo de que se adosen entre sí.

- 7) Altura máxima de la edificación:  
Seis metros (6,00) al alero, correspondiente a dos plantas.
- 8) Aprovechamiento del espacio bajo cubierta:  
La planta bajo cubierta tendrá las siguientes condiciones:
- No se limita la pendiente máxima de la cubierta.
  - Superficie máxima construida del 60% de la planta inmediatamente inferior.
  - El diseño de la cubierta será libre, manteniendo únicamente la altura máxima prescrita en el capítulo 6.
  - Se admiten buhardillas limitadas por paramentos verticales y cubierta a dos o tres aguas, con una anchura máxima total de 1,70 m. y sin sobresalir ninguno de sus elementos por encima de la cumbrera de la cubierta general del edificio. La distancia mínima entre buhardillas será de uno con setenta (1,70) metros.
  - Su uso será cualquiera de los permitidos por la Ordenanza, incluso el de viviendas exentas.
- 9) Fondo edificable máximo:  
No se limita.
- 10) Alineaciones:  
La alineación de fachadas que den a vía pública será a diez (10,00) metros del eje del vial.  
  
En las Unidades de Ejecución y en los Estudios de Detalle se graficiarán expresamente las alineaciones.
- 11) Dimensiones de las fachadas:  
Tendrán una longitud máxima de veinte metros (20,00), con independencia del número de viviendas que la formen.
- 12) Vuelos:  
No se limitan, pero los vuelos cerrados se miden formando parte del cómputo de la superficie construida y las distancias a colindantes se medirán a partir de los mismos.

#### 8.3.3.7 ORDENANZA 7 (CAMINOS)

Comprende una franja de anchura variable, aunque en la mayoría de los casos de 50 metros de fondo a ambos lados de los ejes principales de las vías de conexión entre los núcleos de población del término municipal. Aquellas parcelas en las que este límite deje dentro del área urbana más de un 50% de su superficie tendrán consideración de urbanas en su totalidad a efectos de aplicación de los parámetros reguladores. No obstante la edificación nunca deberá rebasar la línea de 50 metros.

Siguiendo una tendencia que ya se manifiesta notablemente, se utilizarán estos ejes como soporte para la construcción de vivienda unifamiliar aislada, regulando su tipología y parámetros de modo que configuren una imagen ordenada.

##### A).- AMBITO DE APLICACION Y TIPOLOGIA EDIFICATORIA

Será el señalado como tal en los planos de ordenación correspondientes.

Vivienda unifamiliar aislada, adosada o pareada.

Podrán realizarse edificaciones adosadas siempre que exista una medianería o se realice un proyecto conjunto de toda la edificación incluida en un bloque continuo. En este caso, la parcela mínima se entenderá referida al conjunto del proyecto, y deberá ser dividida, si es necesario, hasta un frente máximo a vía pública de 20 metros.

##### B).- USOS

Se autorizan los siguientes usos:

- El uso exclusivo será residencial.

##### C).- ALINEACIONES

Esta zona se ordenará mediante las alineaciones viarias señaladas en los planos, completada mediante los parámetros reguladores.

##### D).- PARAMETROS REGULADORES

- Densidad:  
Quince (15) viviendas por hectárea. (Esta densidad es indicativa y no normativa, habiendo servido de base para cálculos de equipamiento y otros).
- Parcela mínima:  
Quinientos metros cuadrados (500,00 m<sup>2</sup>).
- Frente mínimo de parcela:  
Veinte metros (20,00).
- Edificabilidad máxima:  
0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Ocupación del suelo:  
Veinticinco por ciento (25%) máximo

- Separación mínima a linderos:  
Cinco metros (5,00), si bien en el caso de edificar junto a un colindante que ha edificado hasta el lindero, podrá también unirse al mismo la nueva edificación. Igualmente podrá adosarse la edificación al solar colindante si las edificaciones se hacen conjuntamente y previo acuerdo de que se adosen entre sí.
- Altura máxima de la edificación:  
Seis metros (6,00) al alero, correspondiente a dos plantas.
- Aprovechamiento del espacio bajo cubierta:  
La planta bajo cubierta tendrá las siguientes condiciones:

  - La pendiente máxima de la cubierta será de treinta (30) grados.
  - Superficie máxima construida del 60% de la planta inmediatamente inferior.
  - El diseño de la cubierta será libre, manteniendo únicamente la altura máxima prescrita en el capítulo 6.
  - Se admiten buhardillas limitadas por paramentos verticales y cubierta a dos o tres aguas, con una anchura máxima total de 1,70 m. y sin sobresalir ninguno de sus elementos por encima de la cumbrera de la cubierta general del edificio. La distancia mínima entre buhardillas será de uno con setenta (1,70) metros.
  - Su uso será cualquiera de los permitidos por la Ordenanza.

- Fondo edificable máximo:  
Doce (12,00) metros.
- Alineaciones:  
La alineación oficial se establece a catorce (14,00) metros del eje del vial y el cierre de la finca a ocho (8,00) metros del mismo.
- Dimensiones de las fachadas:  
Tendrán una longitud máxima de veinte metros (20,00).
- Vuelos:  
No se limitan, pero los vuelos cerrados se miden formando parte del cómputo de la superficie construida y las distancias a colindantes se medirán a partir de los mismos.

En el tramo de vial entre Cabezon y Ontoria que fue ensanchado mediante cesiones gratuitas de la propiedad de las fincas al Ayuntamiento, será computable tanto a efectos de distancias al límite del vial, como de ocupación de parcela, la propiedad íntegra en su estado previo a la cesión.

- Se incorpora dentro de este área el Plan Parcial del Sector PP-8, que se asimila a Suelo Urbano SU7, debiendo la edificación que se proyecte en el mismo cumplir sus Ordenanzas, y manteniendo el compromiso de efectuar las cesiones establecidas en la aprobación del Plan Parcial. Los límites de dicho Plan Parcial se hallan reflejados en el plano correspondiente, además de obrar en la cartografía municipal.

#### 8.3.3.8 INDUSTRIAL

Suelo dedicado a industria urbana no contaminante de categoría 1ª y 2ª en situaciones C y D.

##### A).- AMBITO DE APLICACION

Zonas delimitadas a este fin en los planos de ordenación.

##### B).- USOS

Industrias de 1ª y 2ª categoría en situación C y D. Uso comercial de acuerdo con las Ordenanzas 4.1.3 y 4.1.4, denominadas Uso Comercial y de Oficinas. Se tolera también el uso residencial para vivienda del personal al servicio de los establecimientos industriales en calidad de empleados o propietarios en número no mayor de dos viviendas por cada establecimiento industrial de 120 m<sup>2</sup> cada una, y en todo caso sin que el uso de vivienda pueda superar el 10% de la superficie construida total. Igualmente podrán establecerse oficinas, y equipamiento y servicios públicos

##### C).- APROVECHAMIENTO

- Parcela mínima:  
Doscientos cincuenta metros cuadrados (250,00).
- Ocupación máxima:  
Setenta por ciento (70%) s/parcela neta
- Altura máxima hasta cumbrera:  
Ocho cincuenta metros (8,50). Esta limitación de altura podrá ser superada por aquellas instalaciones necesarias para el desarrollo de procesos industriales.
- Aparcamiento en parcela:  
1 plaza / 50 m<sup>2</sup> de edificación
- Densidad:  
1 industria / parcela
- Separación mínima a linderos:  
Cinco metros (5,00), si bien en el caso de edificar junto a un colindante que ha edificado hasta el lindero, podrá también unirse al mismo la nueva edificación. Igualmente podrá adosarse la edificación al solar colindante si las edificaciones se hacen conjuntamente y previo acuerdo de que se adosen entre sí.

- 7) Dimensiones de Fachadas:  
Cuando se adosen las edificaciones el frente máximo de fachada de edificaciones adosadas no excederá de cuarenta y cinco (45,00) metros.
- 8) Frente mínimo de parcela a vía pública:  
Será como mínimo de veinticinco (25,00) metros de longitud, equivalentes a quince (15,00) metros de frente de edificación más cinco (5,00) metros de distancia a cada uno de los linderos laterales.
- 9) Cierre de parcela:  
El cerramiento de parcela se resolverá mediante elementos ciegos de 50 cm. de altura máxima completados mediante protecciones diáfanos o pantallas vegetales hasta una altura máxima de dos (2,00) metros.
- 10) Alineaciones:  
La alineación oficial se establece a veinte (20,00) metros del eje del vial y el cierre de la finca en caso de materializarse, a ocho (8,00) metros del mismo.

#### D).- CONDICIONES ESPECIALES

La posición del acceso rodado cuidará de no entorpecer el tráfico urbano exterior y tendrá dimensiones y perímetro adecuado para una fácil maniobra del tráfico pesado.

#### 8.3.4 UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO URBANO

##### 8.3.4.1 Disposiciones legales

##### 8.3.4.1.1 Definición

Las Unidades de Ejecución en Suelo Urbano son aquellas para las cuales las presentes Normas establecen la necesidad de ser desarrolladas, previamente a ser parceladas, urbanizadas y edificadas, mediante alguno de los siguientes instrumentos de planeamiento, gestión o ejecución siguientes:

- Estudio de Detalle
- Reparcelación o expropiación
- Proyecto de urbanización
- Formalización de cesiones

##### 8.3.4.1.2 Delimitación

Las Unidades de Ejecución son las que aparecen delimitadas y designadas en los planos de calificación del Suelo Urbano a escala 1/2.000.

##### 8.3.4.1.3 Desarrollo

Se desarrollarán mediante los instrumentos de planeamiento, gestión o ejecución que aparecen especificados en las fichas correspondientes a cada una de las Unidades de Ejecución.

Cada una de las Unidades de Ejecución tiene su ficha propia que define las condiciones particulares en que ha de desarrollarse.

La urbanización y edificación de las Unidades de Ejecución estará a lo dispuesto en las condiciones generales correspondientes recogidas en las presentes Normas.

##### 8.3.4.1.4 Alcance de las determinaciones particulares

A) La superficie de las Unidades de Ejecución tiene carácter estimativo de referencia, pudiéndose alterar en más o menos, en un 10 % de la comprendida en la delimitación con el objeto de adaptarse en lo posible a los linderos de las fincas catastrales. Esta pequeña variación no podrá alterar la delimitación de los suelos destinados a usos de equipamientos, servicios o espacios libres de uso público.

En el caso de que la superficie reflejada en las fichas no fuese exacta, se sustituirá por la que resulte de una medición más fiable y sobre esta última se calculará el 10% mencionado si procediese.

B) La edificabilidad bruta asignada a cada Unidad se entiende como un máximo absoluto que no podrá rebasar por motivos de ningún cambio en la delimitación de la zona. La superficie edificable dedicada a equipamiento y servicios públicos no computará para el máximo edificable antedicho.

C) Las cesiones que se señalan en cada una de las unidades tienen carácter de obligatorias y gratuitas. Si el destino de las mismas fuese viario o jardines públicos, se acondicionarán por la propiedad antes de su cesión al Ayuntamiento.

A continuación se adjuntan las fichas correspondientes a las Unidades de Ejecución.

#### EXCMA. DIPUTACION REGIONAL DE CANTABRIA AYUNTAMIENTO DE CABEZON DE LA SAL.- NORMAS SUBSIDIARIAS

##### FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS

CLASE DE SUELO: URBANO  
Nº DE UNIDAD: UE 1 (ANULADA)

CALIFICACION: SU1 A

Esta Unidad de Ejecución se había suprimido en el Texto Refundido de Enero de 1.995, al haberse tomado por la Corporación el acuerdo de atender las alegaciones que lo solicitaron, quedando los terrenos afectados con la misma calificación anterior y con la posibilidad de edificación directa.

No obstante, la Comisión Regional de Urbanismo en Sesión de 31-10-95 ha tomado el acuerdo de incluir los terrenos anteriormente comprendidos en la misma, junto con los incluidos en las Unidades de Ejecución 2, 3, 4 y 5, así como una pequeña parte de terrenos colindantes con los de esta Unidad de Ejecución, previamente incluidos en Suelo Apto para Urbanizar (SAU3) en un Plan Especial de Reforma Interior (PERI).

#### EXCMA. DIPUTACION REGIONAL DE CANTABRIA AYUNTAMIENTO DE CABEZON DE LA SAL.- NORMAS SUBSIDIARIAS

##### FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS

CLASE DE SUELO: URBANO  
Nº DE UNIDAD: UE 2 (ANULADA)

CALIFICACION: SU1 A

Esta Unidad de Ejecución se suprime al haber tomado el acuerdo la Comisión Regional de Urbanismo en Sesión de 31-10-95 de incluir los terrenos anteriormente comprendidos en la misma, junto con los incluidos en las Unidades de Ejecución 1, que de hecho ya había sido suprimida, 3, 4 y 5, así como una pequeña parte de terrenos colindantes con los de la Unidad de Ejecución número 1, previamente incluidos en Suelo Apto para Urbanizar (SAU3) en un Plan Especial de Reforma Interior (PERI).

#### EXCMA. DIPUTACION REGIONAL DE CANTABRIA AYUNTAMIENTO DE CABEZON DE LA SAL.- NORMAS SUBSIDIARIAS

##### FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS

CLASE DE SUELO: URBANO  
Nº DE UNIDAD: UE 3 (ANULADA)

CALIFICACION: SU1 A

Esta Unidad de Ejecución se suprime al haber tomado el acuerdo la Comisión Regional de Urbanismo en Sesión de 31-10-95 de incluir los terrenos anteriormente comprendidos en la misma, junto con los incluidos en las Unidades de Ejecución 1, que de hecho ya había sido suprimida, 2, 4 y 5, así como una pequeña parte de terrenos colindantes con los de la Unidad de Ejecución número 1, previamente incluidos en Suelo Apto para Urbanizar (SAU3) en un Plan Especial de Reforma Interior (PERI).

#### EXCMA. DIPUTACION REGIONAL DE CANTABRIA AYUNTAMIENTO DE CABEZON DE LA SAL.- NORMAS SUBSIDIARIAS

##### FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS

CLASE DE SUELO: URBANO  
Nº DE UNIDAD: UE 4 (ANULADA)

CALIFICACION: SU1 A

Esta Unidad de Ejecución se suprime al haber tomado el acuerdo la Comisión Regional de Urbanismo en Sesión de 31-10-95 de incluir los terrenos anteriormente comprendidos en la misma, junto con los incluidos en las Unidades de Ejecución 1, que de hecho ya había sido suprimida, 2, 3 y 5, así como una pequeña parte de terrenos colindantes con los de la Unidad de Ejecución número 1, previamente incluidos en Suelo Apto para Urbanizar (SAU3) en un Plan Especial de Reforma Interior (PERI).

#### EXCMA. DIPUTACION REGIONAL DE CANTABRIA AYUNTAMIENTO DE CABEZON DE LA SAL.- NORMAS SUBSIDIARIAS

##### FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS

CLASE DE SUELO: URBANO  
Nº DE UNIDAD: UE 5 (ANULADA)

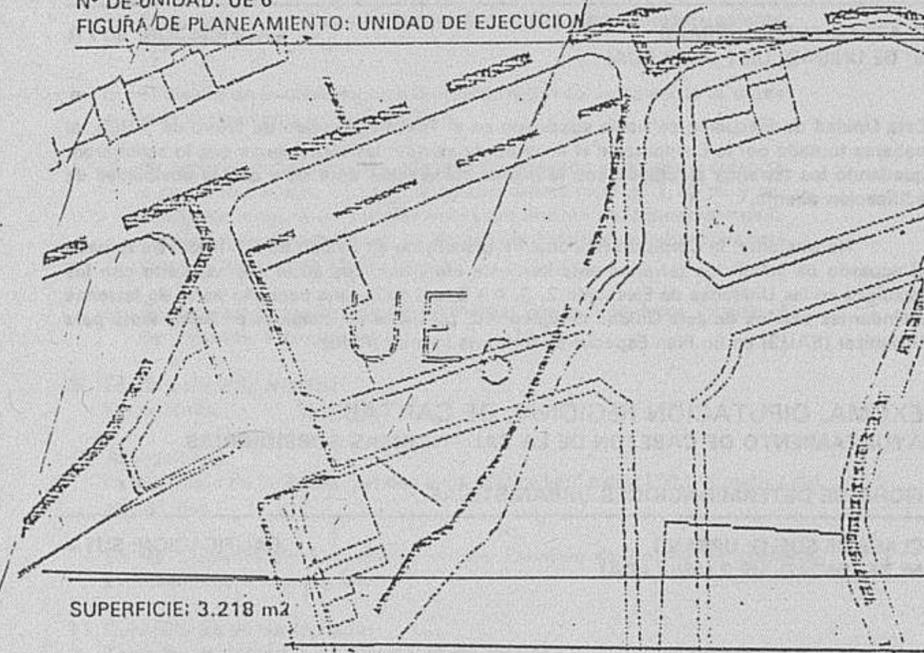
CALIFICACION: SU1 A

Esta Unidad de Ejecución se suprime al haber tomado el acuerdo la Comisión Regional de Urbanismo en Sesión de 31-10-95 de incluir los terrenos anteriormente comprendidos en la misma, junto con los incluidos en las Unidades de Ejecución 1, que de hecho ya había sido suprimida, 2, 3 y 4, así como una pequeña parte de terrenos colindantes con los de la Unidad de Ejecución número 1, previamente incluidos en Suelo Apto para Urbanizar (SAU3) en un Plan Especial de Reforma Interior (PERI).

EXCMA. DIPUTACION REGIONAL DE CANTABRIA  
AYUNTAMIENTO DE CABEZON DE LA SAL.- NORMAS SUBSIDIARIAS

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS

CLASE DE SUELO: URBANO CALIFICACION: SU1 B  
Nº DE UNIDAD: UE 6  
FIGURA DE PLANEAMIENTO: UNIDAD DE EJECUCION



SUPERFICIE: 3.218 m<sup>2</sup>

DENSIDAD ESTIMATIVA (utilizable para el cálculo de población y equipamiento) computando Suelo Urbano bruto. Según Ordenanza 1B

CESIONES:

SISTEMAS GENERALES:

\* Equipamiento: (28 m<sup>2</sup>/viv. \* 39 viv. estimadas): 1.092 m<sup>2</sup> de suelo o valor equivalente (a establecer) en locales.

SISTEMA LOCAL

\* Viales y aparcamientos: 418 m<sup>2</sup> de cesión, la margen de los aparcamientos propios.

APROVECHAMIENTO: s/Ordenanza 1B

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO: Se establece inicialmente como cumplimiento de los parámetros de la Ordenanza 1B. Deberán justificarse en el correspondiente Estudio de Detalle.

SISTEMAS DE ORDENACION: Estudio de Detalle + Proy. Compensación + Proy. Urbanización

SISTEMA DE ACTUACION: Compensación

CONDICIONES GENERALES Y OBJETO DE LA UNIDAD DE EJECUCION: Las cesiones se han calculado en función de la densidad de n° de viv/Ha aplicado a la superficie de suelo urbano bruto. No obstante los Estudios de Detalle se referirán expresamente al suelo neto aplicando los parámetros de la Ordenanza.

CONDICIONES PARTICULARES: Viales según Normas Subsidiarias.

EXCMA. DIPUTACION REGIONAL DE CANTABRIA  
AYUNTAMIENTO DE CABEZON DE LA SAL.- NORMAS SUBSIDIARIAS

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS

CLASE DE SUELO: URBANO CALIFICACION: SU1 B  
Nº DE UNIDAD: UE 7  
FIGURA DE PLANEAMIENTO: UNIDAD DE EJECUCION



SUPERFICIE: 2.132 m<sup>2</sup>

DENSIDAD ESTIMATIVA (utilizable para el cálculo de población y equipamiento) computando Suelo Urbano bruto. Según Ordenanza 1B

CESIONES:

SISTEMAS GENERALES:

\* Equipamiento: (28 m<sup>2</sup>/viv. \* 26 viv. estimadas): 728 m<sup>2</sup> de suelo o valor equivalente (a establecer) en locales.

SISTEMA LOCAL

\* Viales y aparcamientos: 275 m<sup>2</sup> de cesión, al margen de los aparcamientos propios.

APROVECHAMIENTO: s/Ordenanza 1B

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO: Se establece inicialmente como cumplimiento de los parámetros de la Ordenanza 1B. Deberán justificarse en el correspondiente Estudio de Detalle.

SISTEMAS DE ORDENACION: Estudio de Detalle + Proy. Compensación + Proy. Urbanización

SISTEMA DE ACTUACION: Compensación

CONDICIONES GENERALES Y OBJETO DE LA UNIDAD DE EJECUCION: Esta Unidad de Ejecución se hace necesaria para imponer los sistemas de ordenación que permitan resolver las alineaciones y volumetría correspondientes a la Ordenanza. Se han calculado en función de la densidad de n° de viv/Ha aplicado a la superficie de suelo urbano bruto. No obstante los Estudios de Detalle se referirán expresamente al suelo neto aplicando los parámetros de la Ordenanza.

CONDICIONES PARTICULARES: Alineaciones de la edificación según lo grafiado y viales según Normas Subsidiarias.

EXCMA. DIPUTACION REGIONAL DE CANTABRIA  
AYUNTAMIENTO DE CABEZON DE LA SAL.- NORMAS SUBSIDIARIAS

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS

CLASE DE SUELO: URBANO CALIFICACION: SU1 B  
Nº DE UNIDAD: UE 8  
FIGURA DE PLANEAMIENTO: UNIDAD DE EJECUCION



SUPERFICIE: 3.710 m<sup>2</sup>

DENSIDAD ESTIMATIVA (utilizable para el cálculo de población y equipamiento) computando Suelo Urbano bruto. Según Ordenanza 1B

CESIONES:

SISTEMAS GENERALES:

\* Equipamiento: (28 m<sup>2</sup>/viv. \* 45 viv. estimadas): 1.260 m<sup>2</sup> de suelo o valor equivalente (a establecer) en locales.

SISTEMA LOCAL

\* Viales y aparcamientos: 482 m<sup>2</sup>

APROVECHAMIENTO: s/Ordenanza 1B

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO: Se establece inicialmente como cumplimiento de los parámetros de la Ordenanza 1B. Deberán justificarse en el correspondiente Estudio de Detalle.

SISTEMAS DE ORDENACION: Estudio de Detalle + Proy. Compensación + Proy. Urbanización

SISTEMA DE ACTUACION: Compensación

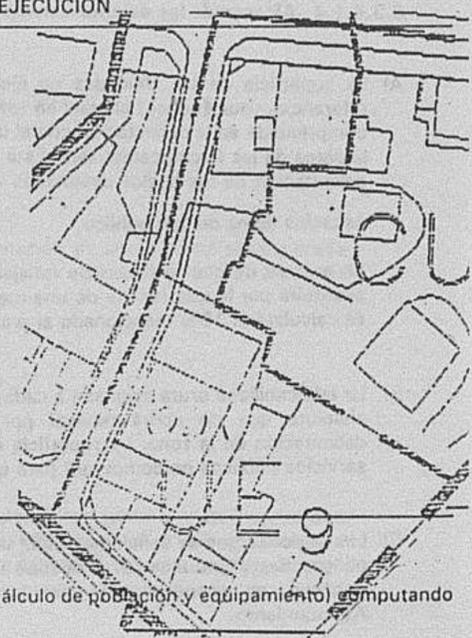
CONDICIONES GENERALES Y OBJETO DE LA UNIDAD DE EJECUCION: Las cesiones se han calculado en función de la densidad de n° de viv/Ha aplicado a la superficie de suelo urbano bruto. No obstante los Estudios de Detalle se referirán expresamente al suelo neto aplicando los parámetros de la Ordenanza. El objeto de esta Unidad de Ejecución consiste en crear las condiciones favorables al posible diseño de la edificación que se alinea sobre la parte trasera de la Unidad de Ejecución, que da a la calle Marras, para obtener una imagen más urbana.

CONDICIONES PARTICULARES:

EXCMA. DIPUTACION REGIONAL DE CANTABRIA  
AYUNTAMIENTO DE CABEZON DE LA SAL.- NORMAS SUBSIDIARIAS

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS

CLASE DE SUELO: URBANO CALIFICACION: SU1 B  
Nº DE UNIDAD: UE 9  
FIGURA DE PLANEAMIENTO: UNIDAD DE EJECUCION



SUPERFICIE: 3.343 m<sup>2</sup>

DENSIDAD ESTIMATIVA (utilizable para el cálculo de población y equipamiento) computando Suelo Urbano bruto. Según Ordenanza 1B

**CESIONES:**

**SISTEMAS GENERALES:**

\* Equipamiento: (28 m<sup>2</sup>/viv. \* 41 viv. estimadas): 1.148 m<sup>2</sup> de suelo o valor equivalente (a establecer) en locales.

**SISTEMA LOCAL**

\* Viales y aparcamientos: 434 m<sup>2</sup>

APROVECHAMIENTO: s/Ordenanza 1B

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO: Se establece inicialmente como cumplimiento de los parámetros de la Ordenanza 1B. Deberán justificarse en el correspondiente Estudio de Detalle.

SISTEMAS DE ORDENACION: Estudio de Detalle + Proy. Compensación + Proy. Urbanización

SISTEMA DE ACTUACION: Compensación

CONDICIONES GENERALES Y OBJETO DE LA UNIDAD DE EJECUCION: Las cesiones se han calculado en función de la densidad de n° de viv/Ha aplicado a la superficie de suelo urbano bruto. No obstante los Estudios de Detalle se referirán expresamente al suelo neto aplicando los parámetros de la Ordenanza. El objeto de esta Unidad de Ejecución consiste en la ordenación volumétrica del encuentro entre la edificación y el parque Conde de San Diego, para evitar medianerías al descubierto.

CONDICIONES PARTICULARES: Se establecerá una fachada dando frente al parque, y estableciendo el retranqueo justificado por el aprovechamiento.

EXCMA. DIPUTACION REGIONAL DE CANTABRIA  
AYUNTAMIENTO DE CABEZON DE LA SAL.- NORMAS SUBSIDIARIAS

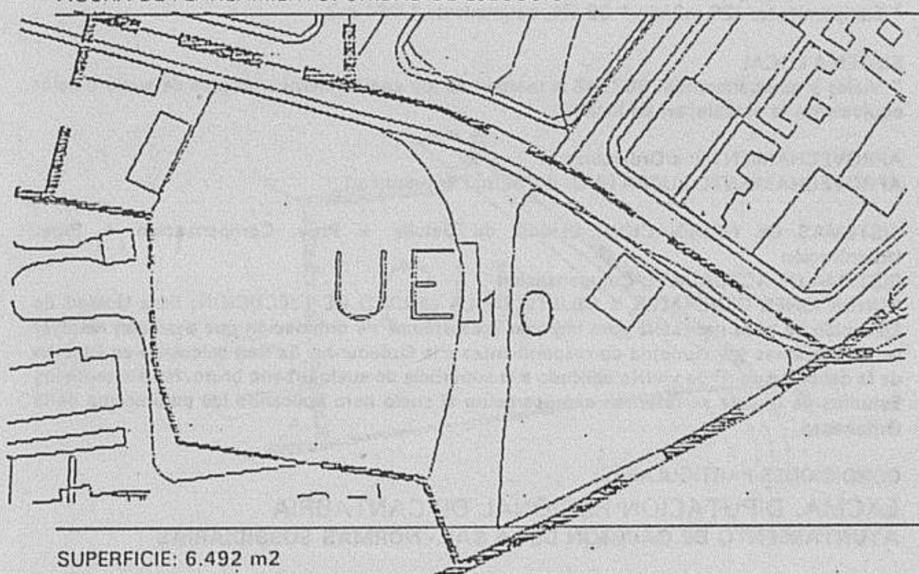
FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS

CLASE DE SUELO: URBANO

CALIFICACION: SU3

Nº DE UNIDAD: UE 10

FIGURA DE PLANEAMIENTO: UNIDAD DE EJECUCION



SUPERFICIE: 6.492 m<sup>2</sup>

DENSIDAD ESTIMATIVA (utilizable para el cálculo de población y equipamiento) computando Suelo Urbano bruto. Según Ordenanza 3

**CESIONES:**

**SISTEMAS GENERALES:**

\* Equipamiento: (28 m<sup>2</sup>/viv. \* 55 viv. estimadas): 1.540 m<sup>2</sup> de suelo o valor equivalente (a establecer) en locales.

**SISTEMA LOCAL**

\* Viales y aparcamientos: 1.298 m<sup>2</sup> al margen de los aparcamientos propios

APROVECHAMIENTO: s/Ordenanza 3

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO: 6.816 m<sup>2</sup> (a justificar)

SISTEMAS DE ORDENACION: Estudio de Detalle + Proy. Compensación + Proy. Urbanización

SISTEMA DE ACTUACION: Compensación

CONDICIONES GENERALES Y OBJETO DE LA UNIDAD DE EJECUCION: Esta Unidad de Ejecución se hace necesaria para imponer los sistemas de ordenación que permitan resolver las alineaciones y volumetría correspondientes a la Ordenanza. Se han calculado en función de la densidad de n° de viv/Ha aplicado a la superficie de suelo urbano bruto. No obstante los Estudios de Detalle se referirán expresamente al suelo neto aplicando los parámetros de la Ordenanza.

CONDICIONES PARTICULARES:

EXCMA. DIPUTACION REGIONAL DE CANTABRIA  
AYUNTAMIENTO DE CABEZON DE LA SAL.- NORMAS SUBSIDIARIAS

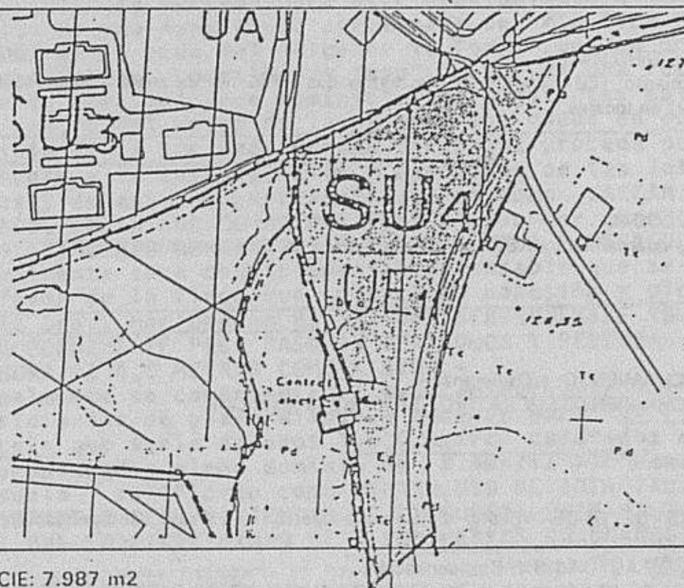
FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS

CLASE DE SUELO: URBANO

CALIFICACION: SU4

Nº DE UNIDAD: UE 11

FIGURA DE PLANEAMIENTO: UNIDAD DE EJECUCION



SUPERFICIE: 7.987 m<sup>2</sup>

DENSIDAD ESTIMATIVA (utilizable para el cálculo de población y equipamiento) computando Suelo Urbano bruto. Según Ordenanza 4

**CESIONES:**

**SISTEMAS GENERALES:**

\* Equipamiento: (28 m<sup>2</sup>/viv. \* 49 viv. estimadas): 1.372 m<sup>2</sup> de suelo o valor equivalente (a establecer) en locales.

**SISTEMA LOCAL**

\* Viales y aparcamientos: 1.597 m<sup>2</sup> al margen de los aparcamientos propios

APROVECHAMIENTO: s/Ordenanza 4

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO: 6.469 m<sup>2</sup> (a justificar)

SISTEMAS DE ORDENACION: Estudio de Detalle + Proy. Compensación + Proy. Urbanización

SISTEMA DE ACTUACION: Compensación

CONDICIONES GENERALES Y OBJETO DE LA UNIDAD DE EJECUCION: Esta Unidad de Ejecución se hace necesaria para imponer los sistemas de ordenación que permitan resolver las alineaciones y volumetría correspondientes a la Ordenanza. Se han calculado en función de la densidad de n° de viv/Ha aplicado a la superficie de suelo urbano bruto. No obstante los Estudios de Detalle se referirán expresamente al suelo neto aplicando los parámetros de la Ordenanza.

CONDICIONES PARTICULARES:

EXCMA. DIPUTACION REGIONAL DE CANTABRIA  
AYUNTAMIENTO DE CABEZON DE LA SAL.- NORMAS SUBSIDIARIAS

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS

CLASE DE SUELO: URBANO

CALIFICACION: SU4

Nº DE UNIDAD: UE 12

FIGURA DE PLANEAMIENTO: UNIDAD DE EJECUCION

Esta Unidad de Ejecución se suprime al haber tomado el acuerdo la Comisión Regional de Urbanismo en Sesión de 31-10-95 de incluir los terrenos anteriormente comprendidos en la misma, así como una pequeña parte de terrenos colindantes previamente incluidos en Suelo Apto para Urbanizar (SAU3) en el Plan Especial de Reforma Interior número 2 (PERI 2).

EXCMA. DIPUTACION REGIONAL DE CANTABRIA  
AYUNTAMIENTO DE CABEZON DE LA SAL.- NORMAS SUBSIDIARIAS

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS

CLASE DE SUELO: URBANO

CALIFICACION: SU4

Nº DE UNIDAD: UE 13

FIGURA DE PLANEAMIENTO: UNIDAD DE EJECUCION



SUPERFICIE: 4.468 m2

DENSIDAD ESTIMATIVA (utilizable para el cálculo de población y equipamiento) computando Suelo Urbano bruto. Según Ordenanza 4

CESIONES:

SISTEMAS GENERALES:

\* Equipamiento: (28 m2/viv.\* 27 viv. estimadas): 756 m2 de suelo o valor equivalente (a establecer) en locales.

SISTEMA LOCAL

\* Viales y aparcamientos: 893 m2 al margen de los aparcamientos propios

APROVECHAMIENTO: s/Ordenanza 4

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO: 3.619 m2 (a justificar)

SISTEMAS DE ORDENACION: Estudio de Detalle + Proy. Compensación + Proy. Urbanización

SISTEMA DE ACTUACION: Compensación

CONDICIONES GENERALES Y OBJETO DE LA UNIDAD DE EJECUCION: Esta Unidad de Ejecución se hace necesaria para imponer los sistemas de ordenación que permitan resolver las alineaciones y volumetría correspondientes a la Ordenanza. Se han calculado en función de la densidad de nº de viv/Ha aplicado a la superficie de suelo urbano bruto. No obstante los Estudios de Detalle se referirán expresamente al suelo neto aplicando los parámetros de la Ordenanza.

CONDICIONES PARTICULARES:

EXCMA. DIPUTACION REGIONAL DE CANTABRIA  
AYUNTAMIENTO DE CABEZON DE LA SAL.- NORMAS SUBSIDIARIAS

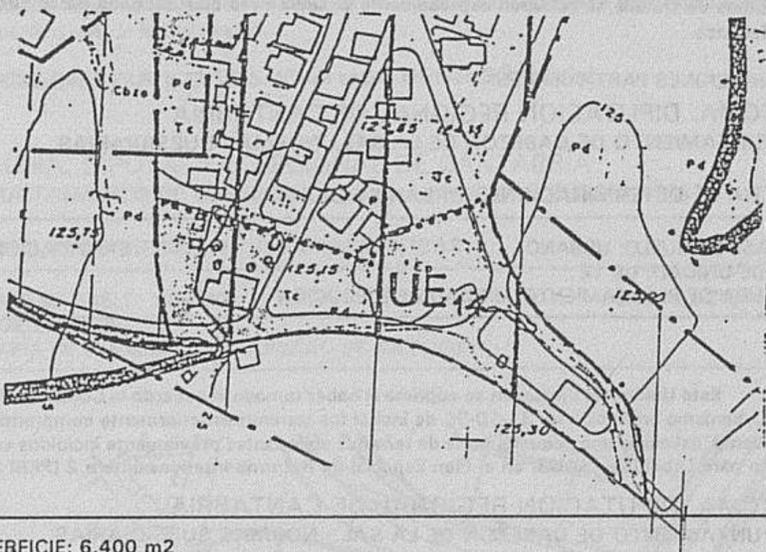
FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS

CLASE DE SUELO: URBANO

CALIFICACION: SU5

Nº DE UNIDAD: UE 14

FIGURA DE PLANEAMIENTO: UNIDAD DE EJECUCION



SUPERFICIE: 6.400 m2

DENSIDAD ESTIMATIVA (utilizable para el cálculo de población y equipamiento) computando Suelo Urbano bruto. Según Ordenanza 5

CESIONES:

SISTEMAS GENERALES:

\* Equipamiento: (28 m2/viv.\* 45 viv. estimadas): 1.260 m2 de suelo o valor equivalente (a establecer) en locales.

SISTEMA LOCAL

\* Viales y aparcamientos: 960 m2 al margen de los aparcamientos propios

APROVECHAMIENTO: s/Ordenanza 5

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO: 5.632 m2 (a justificar)

SISTEMAS DE ORDENACION: Estudio de Detalle + Proy. Compensación + Proy. Urbanización

SISTEMA DE ACTUACION: Compensación

CONDICIONES GENERALES Y OBJETO DE LA UNIDAD DE EJECUCION: Esta Unidad de Ejecución se hace necesaria para imponer los sistemas de ordenación que permitan resolver las alineaciones y volumetría correspondientes a la Ordenanza. Se han calculado en función de la densidad de nº de viv/Ha aplicado a la superficie de suelo urbano bruto. No obstante los Estudios de Detalle se referirán expresamente al suelo neto aplicando los parámetros de la Ordenanza.

CONDICIONES PARTICULARES:

EXCMA. DIPUTACION REGIONAL DE CANTABRIA  
AYUNTAMIENTO DE CABEZON DE LA SAL.- NORMAS SUBSIDIARIAS

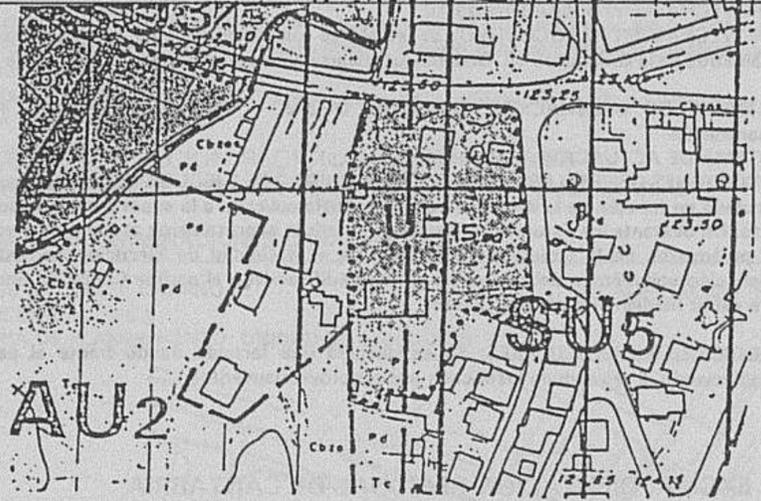
FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS

CLASE DE SUELO: URBANO

CALIFICACION: SU5

Nº DE UNIDAD: UE 15

FIGURA DE PLANEAMIENTO: UNIDAD DE EJECUCION



SUPERFICIE: 5.378 m2

DENSIDAD ESTIMATIVA (utilizable para el cálculo de población y equipamiento) computando Suelo Urbano bruto. Según Ordenanza 5

CESIONES:

SISTEMAS GENERALES:

\* Equipamiento: (28 m2/viv.\* 38 viv. estimadas): 1.064 m2

SISTEMA LOCAL

\* Viales y aparcamientos: 807 m2 al margen de los aparcamientos propios de suelo o valor equivalente (a establecer) en locales.

APROVECHAMIENTO: s/Ordenanza 5

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO: 4.732 m2 (a justificar)

SISTEMAS DE ORDENACION: Estudio de Detalle + Proy. Compensación + Proy. Urbanización

SISTEMA DE ACTUACION: Compensación

CONDICIONES GENERALES Y OBJETO DE LA UNIDAD DE EJECUCION: Esta Unidad de Ejecución se hace necesaria para imponer los sistemas de ordenación que permitan resolver las alineaciones y volumetría correspondientes a la Ordenanza. Se han calculado en función de la densidad de nº de viv/Ha aplicado a la superficie de suelo urbano bruto. No obstante los Estudios de Detalle se referirán expresamente al suelo neto aplicando los parámetros de la Ordenanza.

CONDICIONES PARTICULARES:

EXCMA. DIPUTACION REGIONAL DE CANTABRIA  
AYUNTAMIENTO DE CABEZON DE LA SAL.- NORMAS SUBSIDIARIAS

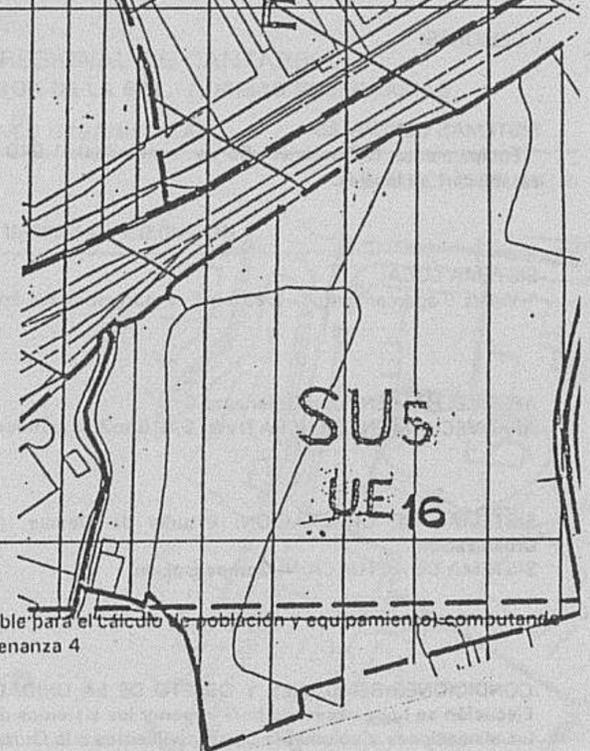
FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS

CLASE DE SUELO: URBANO

CALIFICACION: SU4

Nº DE UNIDAD: UE 16

FIGURA DE PLANEAMIENTO: UNIDAD DE EJECUCION



SUPERFICIE: 27.818 m2

DENSIDAD ESTIMATIVA (utilizable para el cálculo de población y equipamiento) computando Suelo Urbano bruto. Según Ordenanza 4

CESIONES:

SISTEMAS GENERALES:

\* Equipamiento: (28 m2/viv.\* 145 viv. estimadas): 4.060 m2 de suelo o valor equivalente (a establecer) en locales.

SISTEMA LOCAL

\* Viales y aparcamientos: 3.108 m2 al margen de los aparcamientos propios

APROVECHAMIENTO: s/Ordenanza 4  
 APROVECHAMIENTO LUCRATIVO: 29.209 m2 (a justificar)

SISTEMAS DE ORDENACION: Estudio de Detalle + Proy. Compensación + Proy. Urbanización  
 SISTEMA DE ACTUACION: Compensación o Cooperación.  
 CONDICIONES GENERALES Y OBJETO DE LA UNIDAD DE EJECUCION: Esta Unidad de Ejecución se hace necesaria para imponer los sistemas de ordenación que permitan resolver las alineaciones y volumetría correspondientes a la Ordenanza. Se han calculado en función de la densidad de nº de viv/Ha aplicado a la superficie de suelo urbano bruto. No obstante los Estudios de Detalle se referirán expresamente al suelo neto aplicando los parámetros de la Ordenanza.

CONDICIONES PARTICULARES: Conexión viaria intermedia Norte-Sur.

8.3.5 AREAS DE ORDENACION ESPECIAL

8.3.5.1 Definición y delimitación

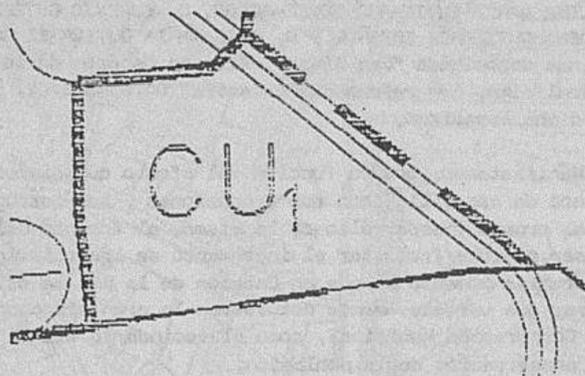
Son zonas del suelo urbano, delimitadas en los planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación con la denominación de Convenio Urbanístico, cuya pormenorización viene determinada por los Convenios Urbanísticos entre el Ayuntamiento y los particulares afectados que se adjuntan a continuación.

Se incluye a continuación información sobre los convenios de los que ha tenido conocimiento el equipo redactor de las Normas. Es obvio que la existencia de un Convenio Urbanístico es suficiente para su validez, sin que sea imprescindible que se halla recogido en este documento, así como también serán válidos los sucesivos Convenios Urbanísticos que se establezcan entre la Administración municipal y los particulares.

EXCMA. DIPUTACION REGIONAL DE CANTABRIA  
 AYUNTAMIENTO DE CABEZON DE LA SAL.- NORMAS SUBSIDIARIAS

FICHA DE CONVENIOS URBANISTICOS

Nº DE CONVENIO: 1



TITULAR DEL ACUERDO: Dª Amalia MacLenann Baraja

OBJETO DEL CONVENIO: Cesión al Ayuntamiento de una superficie aproximada de 1.100 m2 en la cima del Pico de la Torre.

CONDICIONES DEL CONVENIO: El Ayuntamiento ejecuta las infraestructuras de saneamiento, accesos rodados, abastecimiento de energía eléctrica, agua y desagüe a la finca propiedad de la titular.

Se establece una servidumbre voluntaria de paso permanente para paso de vehículos y personas con una anchura de 4,50 m. en favor de la finca.

Se autoriza a edificar en la finca, cuya superficie es de unos 1.800 m2, 6 viviendas unifamiliares con una edificabilidad total de 1.950 m2, con sótano, dos alturas y espacio bajo cubierta, siendo la ocupación máxima en planta de la finca de 625 m2.

CONSIDERACIONES A TENER EN CUENTA EN RELACION CON LOS DOCUMENTOS PRESENTADOS EN ESTE AYUNTAMIENTO POR Dª. AMALIA MACLENANN BARAJA; QUE PRESENTA EL SECRETARIO GENERAL DE ESTE AYUNTAMIENTO.-

Una vez estudiado el contenido de referidos documentos a continuación comentaremos, así como el acuerdo de pleito que afecta al primero de los mismos se me ocurren los siguientes comentarios aclaratorios para los señores concejales del Ayuntamiento.-

Primero: El contenido del documento firmado por Dª. Amalia MacLenann Baraja, con fecha 13 de mayo de 1.991, no es en todo contenido de obligado cumplimiento para el Ayuntamiento, que al tratarse de un convenio a concertar entre ambas partes, al ser tratado en el Pleno, sesión de 31 de julio de 1.992,

se introducen en el mismo las siguientes modificaciones fueron comunicadas a la otra parte y aceptadas tácitamente pues no existe manifestación escrita o verbal en contra mismas, y que se concretan en lo siguiente:  
 -no se asume como obligación por este Ayuntamiento la realización de las aceras o encintado de las mismas; tampoco el traslado de las piedras que pudieran aparecer en el subsuelo al domicilio de la Sra. Amalia a Ontoria, ampliándose, desde el plazo hasta Dieciocho meses en lugar de los doce que proponía.-

Segundo: Una vez aclarado y concretado de esta forma el compromiso, se derivan para este Ayuntamiento, a cambio de la cesión de una superficie aproximada de MIL CIEN METROS CUADRADOS en la cima del "Pico de la Torre", que en principio se realiza en cuestión de "uso" y que en una fase posterior lo será en "pleno dominio", las siguientes obligaciones que dentro del resto de la parcela que queda en posesión de dominio de la Sra. Mac' Lenann Baraja, se procede por el Ayuntamiento a la instalación y ejecución de las Infraestructuras y dotaciones pertinentes, tales como SANEAMIENTO, RODADOS, ENCINTADO DE ACERAS (Eliminado por acuerdo de F. ABASTECIMIENTO DE ENERGIA ELECTRICA, AGUA Y DESAGUE.-

Igualmente será condiciones indispensables, que se establecen en favor de la finca que quedará en posesión y pleno dominio de la Sra., Mac' Lenann Baraja UNA SERVIDUMBRE VOLUNTARIA PASO PERMANENTE PARA PASO DE VEHICULOS Y PERSONAS, CON UNA ANCHURA DE 4,5 METROS COMO MINIMO.-

Finalmente se compromete el Ayuntamiento, a través de las subsidiarias de planeamiento, a recoger para el resto de la parcela que sería de unos 1.800 metros cuadrados que que en propiedad y pleno dominio de D. Amalia Mac' Lenann Bar un suelo calificado como URBANO, USO RESIDENCIAL, SUSCEPTIBLE DE SOPORTAR SEIS VIVIENDAS DE TIPOLOGIA UNIFAMILIAR, CON UN DOSE UNA EDIFICABILIDAD DE 1.950 METROS CUADRADOS, CON CALIFICACION Y ESCALERA PEATONAL DE EXCLUSIVO USO RESIDENCIAL. PUDIENDOSE CONSTRUIR SOTANO, DOS ALTURAS Y ESPACIO BAJO CUBIERTA EN PLANTA DE 625 metros cuadrados.-

Tercero: En el segundo escrito nº. 2.215 de fecha 16 de mayo de 1.992 se dice que como al parecer el Ayuntamiento de Cabezón de la Sal, quiere renegociar parte del condicionado del primer escrito, propone tres opciones que vamos a examinar agrupadas la "A" y "B" de forma conjunta pues su contenido es muy similar y dejamos la "C" para el final.-

Es común a las dos opciones la renuncia por parte de Dª. Amalia Mac' Lenann Baraja a la OBLIGACION ASUMIDA POR EL AYUNTAMIENTO DE CONSTRUCCION DE UNA CARRETERA DE UNOS 4,5 METROS DE ANCHURA APROXIMADAMENTE, SIGUIENDO VIGENTE LA SERVIDUMBRE DE PASO PERMANENTE CONSTITUIDA EN DICHO DOCUMENTO.- No se releva al Ayuntamiento de ninguna otra de las obligaciones admitidas en su día y que se reflejan en el punto 2º de este escrito.-

Cedería al Ayuntamiento la Sra. Mac' Lenann Baraja en la opción "A" dos parcelas de su propiedad con una superficie de 450 a 500 m.2.- En la opción "B" una sola parcela de entre 225 y 250 m.2.-

Dentro de ambas opciones cedería al Ayuntamiento la propiedad de un paso de una anchura de 2,25 metros aproximadamente para que pudieran acceder personas del pueblo, con la condición de establecer una servidumbre de paso sobre dicha cesión de propiedad e igualmente que por dicha cesión de propiedad, en caso de construcción no tuviera que respetarse la distancia a colindantes, pues en tal caso la construcción en la parcela restante de su propiedad sería inviable.-

Como contraprestación el Ayuntamiento de Cabezón de la Sal abonaría a Dª. Amalia Mac' Lenann Baraja 14.250.000 Pts en la opción "A" y en la segunda o la "B" 10.750.000 Pts.-

Finalmente la opción "C" sería la venta de la totalidad de la parcela al Ayuntamiento en el precio de 27.000.000 de pesetas.-

En el último de los escritos, se posibilita la presentación, por parte de este Ayuntamiento de las contraofertas pertinentes; indicándose asimismo que el tiempo pactado en el anterior documento ha transcurrido, si bien entiende el que suscribe que no es así ya que a tenor del acuerdo de esta Corporación está vigente hasta el 31 de Enero de 1.993.-

En consecuencia debe realizarse por este Ayuntamiento una valoración de lo que realmente se comprometía en el pleno del 31 de Julio del 91 y establecer una comparación con lo que ahora se nos ofrece y ver cual es el resultado; ya que entrando en el contenido de las Opciones se colige que los 500 metros de la "A" representan con la obligación de que se nos libera y el paso de acceso desde el pueblo un precio por metro cuadrado de 8.906,25 Pts o lo que es lo mismo 1.594.219 Pts/Carro.- En la Opción "B" con los mismos parámetros que la anterior, el metro cuadrado (aplicado a 250) sería de 7.963 y el carro a 1.425.372 Pts.- Y en la opción "C" sin ninguna clase de obligación, venta pura, simple y definitiva el metro cuadrado se valora 8.873 Pts y el carro 1.588.237 Pts en base a 3.043 metros cuadrados.-

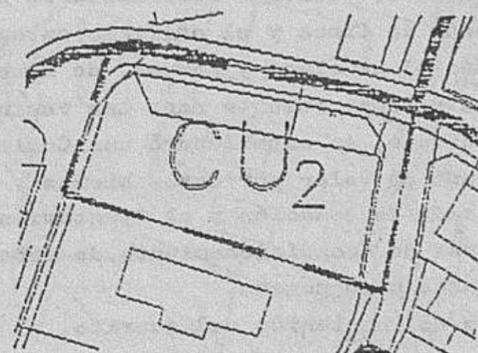
Debería también concretarse dentro de todas las opciones, la forma de pago, si es al contado o aplazado y si en este último caso experimentarían algún incremento.-

Esto es cuanto a mi leal saber y entender y de un estudio profundo y detallado de los documentos relacionados con este asunto, tengo el honor de informar a la Corporación Municipal en Cabezón de la Sal, a dieciocho de Septiembre de mil novecientos noventa y dos.-

EXCMA. DIPUTACION REGIONAL DE CANTABRIA  
 AYUNTAMIENTO DE CABEZON DE LA SAL.- NORMAS SUBSIDIARIAS

FICHA DE CONVENIOS URBANISTICOS

Nº DE CONVENIO: 2



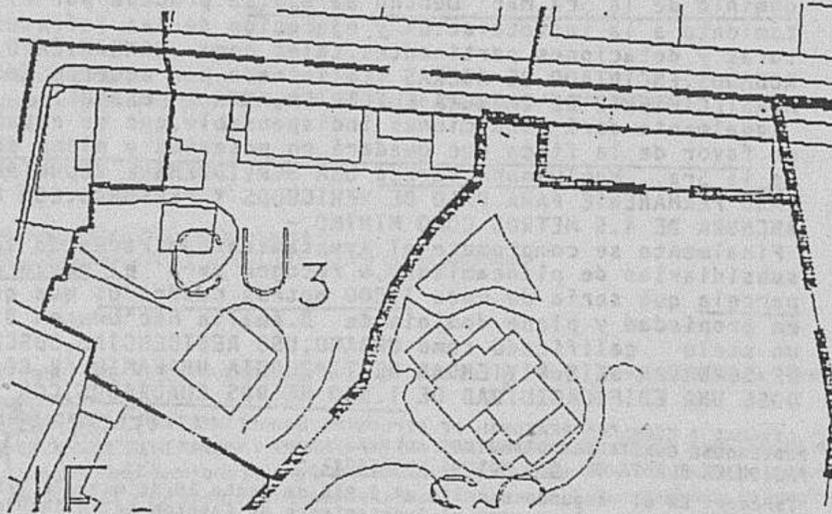
TITULAR DEL ACUERDO:

DOCUMENTACION ANEJA: Páginas siguientes

EXCMA. DIPUTACION REGIONAL DE CANTABRIA  
AYUNTAMIENTO DE CABEZON DE LA SAL.- NORMAS SUBSIDIARIAS

FICHA DE CONVENIOS URBANISTICOS

Nº DE CONVENIO: 3



- a) Aceptar la donación con arreglo a las condiciones fijadas en el escrito de oferta
- b) Hacer constar el profundo agradecimiento de este Ayuntamiento a los señores donadores por su generosa contribución a la inscripción adecuada.
- c) Denominar el parque referido con el nombre de "Parque Municipal Conde de San Diego"
- d) Dedicar el edificio donado a casa de la Cultura para uso de todo el vecindario realizándose a tal efecto las necesarias obras de adecuación.
- e) Expresar su conformidad a la distribución de la finca actual representada en el plano con las zonas y utilización que en el mismo se señalan.
- f) Facultar al Sr. Alcalde-Presidente para la tramitación y gestión de cuanta documentación sea necesaria para la formalización de las correspondientes escrituras referidas a esta donación y su inscripción en el Registro de la Propiedad, así como cualquier otro trámite a que hubiere lugar en este asunto, haciendo cargo el Ayuntamiento de cuantos gastos se originen por este motivo.

Y para que conste, expido la presente con el sello del Sr. Alcalde en Cabezón de la Sal, a 28 de noviembre de 1977.

TITULAR DEL ACUERDO: Sres. Gutierrez Gómez-Acebo

OBJETO DEL CONVENIO: Cesión al Ayuntamiento de la finca denominada "San Diego", para el establecimiento de un parque público, denominado Conde de San Diego, y de la Casa de la Cultura.

CONDICIONES DEL CONVENIO: Se autoriza la edificación de dos galerías comerciales de dos plantas de 400 m2. cada una y dos alturas, con una superficie total de 1.600 m2. a lo largo de la Avda. del Generalísimo (de hecho esta edificación ya ha sido construida hace años).

En el resto del espacio objeto del convenio se mantendrá únicamente la edificación existente.

DON ARTURO CAMPOS RUS, Secretario del Ayuntamiento de Cabezón de la Sal, (Santander),

CERTIFICO: Que el Pleno de este Ayuntamiento en su sesión extraordinaria celebrada el día 23 de noviembre de 1977 entre otros tomó el acuerdo que literalmente dice: "15ª.- DONACION DE UNA PARTE DE LA FINCA CONDE SAN DIEGO. Se da lectura a escrito presentado por los propietarios de la finca Conde San Diego, en el que manifestando el afecto que los uno a esta Villa y su deseo de colaborar al ornato y desarrollo de la misma, al fomento del espíritu ciudadano y a facilitar el incremento de las actividades culturales, expresan su deseo de donar gratuitamente al Ayuntamiento de Cabezón de la Sal, la parte de la finca anteriormente dicha que se señala como zona D en el plano que se adjunta, debidamente firmado por los citados propietarios, así como del edificio que se encuentra en dicha parcela.

El destino de la donación será el de parque municipal y las actividades a realizar en lo donado serán exclusivamente culturales, debiendo comprometerse el Ayuntamiento a mantener la finca y el edificio en buenas condiciones, cuidando el arbolado y parque, de manera que motive de solaz y esparcimiento para los vecinos de la Villa. A tal efecto, se establecerá una Comisión o Patronato encargada de velar por estos bienes y cumplimiento de los fines de la donación y el Ayuntamiento realizará pequeñas obras de acondicionamiento de acceso y de cierre de la parcela segregada.

A la vista del contenido del escrito, el Pleno de la Corporación, acuerda por UNANIMIDAD:

Los abajo firmantes, D<sup>a</sup> M<sup>a</sup> TERESA GUTIERREZ GOMEZ-ACEBO, D<sup>a</sup> MARINA GUTIERREZ GOMEZ-ACEBO, D. RAFAEL GUTIERREZ GOMEZ-ACEBO, Conde de San Diego, D. JOSE MARIA GUTIERREZ GOMEZ-ACEBO, D. EUGENIO GUTIERREZ GOMEZ-ACEBO, D<sup>a</sup> ALMUDENA GUTIERREZ ESPAÑOL y D. JOSE MARIA GUTIERREZ ESPAÑOL, propietarios de la finca denominada "San Diego", sita en Cabezón de la Sal, en la finca del Generalísimo, con referencia catastral 04.03.025/01, del catastro urbano de dicha localidad,

Manifiestamos, que en función del afecto que siempre nos ha unido a los vecinos de esa Villa, con sus tradiciones y sus costumbres, deseamos contribuir al ornato y desarrollo de la misma, al fomento del espíritu ciudadano, y a ser posible facilitar el incremento de las actividades culturales en este preciso momento en que en Cabezón de la Sal, se están realizando obras y obras que verdaderamente demuestran la gran preocupación e interés tanto la Corporación Municipal, como el vecindario tienen por el engrandecimiento y conservación de la población.

Por ello, los abajo firmantes, hemos tomado la decisión de donar gratuitamente al Ayuntamiento de Cabezón de la Sal, la parte de la finca anteriormente dicha, que se señala como "zona D" en el plano que se adjunta debidamente firmado por nosotros, así como el edificio que en dicha parcela se encuentra.

El destino de esta donación no podrá ser otro que el de parque municipal, y las actividades que en lo donado se realicen serán únicas y exclusivamente culturales. Por ello, no podrá el Ayuntamiento establecer en la finca edificio que se dona edificación de ninguna clase, ni actividades deportivas salvo el juego de bolos, por ser una actividad típicamente cántabra y que cede ya a la mera consideración de deporte, ni parque de atracciones, ni bar, ni bailes ó fiestas, ni tampoco establecer en ellos la sede municipal de sus dependencias ó servicios, casinos, clubs ó discotecas.

El Ayuntamiento ha de comprometerse a mantener tanto la finca como el edificio en buenas condiciones, cuidar los árboles y el parque en general de manera que sea motivo de solaz y esparcimiento para los vecinos de la Villa.

Con el fin de cuidar el cumplimiento de todo ello, y de decidir en caso de duda, cuáles puedan ser las actividades que hayan de tener lugar en dicha finca, se establecerá una Comisión ó Patronato, formado por cinco miembros; un Presidente, que será un miembro de la familia GUTIERREZ GOMEZ-ACEBO ó sucesor directo, dos miembros nombrados por éste de entre los hijos de Cabezón de la Sal, sean ó no vecinos de la Villa, y dos miembros nombrados por el Alcalde entre los vecinos residentes, sean ó no naturales de la misma. Los miembros de esta Comisión ó Patronato solamente podrán ser removidos de su cargo por acuerdo de la mayoría de los miembros de la Comisión ó Patronato, saliendo el Presidente que será vitalicio y siempre nombrado por la familia hasta su fallecimiento.

Como consecuencia de esta donación y al objeto de que queden debidamente delimitadas las zonas "C" y "D" del plano adjunto, el Ayuntamiento ha de comprometerse a construir por su cuenta una pared de separación, en piedra y con las mismas características de la que actualmente circunda el total de la parcela.

Dado que las entradas de coches de la finca, quedan en la parcela que los propietarios cedemos al Ayuntamiento, éste ha de comprometerse a acondicionar los viejos accesos de "San Diego", dejándolos en condiciones decorosas de utilización y ornato de sus entornos.

Estas obras son necesarias, ya que el acceso a la parcela "C" no es posible de otra manera, debido a lo que hemos acordado verbalmente con esa Corporación, de edificar en las parcelas "A y B" dos galerías comerciales de dos plantas de 400 m2 cada una, con una superficie total de 1.600 m2, a lo largo de la Avenida del Generalísimo, quedando pues la urbanización de la antigua finca de "San Diego" según el plano que se adjunta y que se respetará por ambas partes.

Los gastos de escritura, impuestos, etc., que esta donación produce serán de cuenta del Ayuntamiento de Cabezón de la Sal.

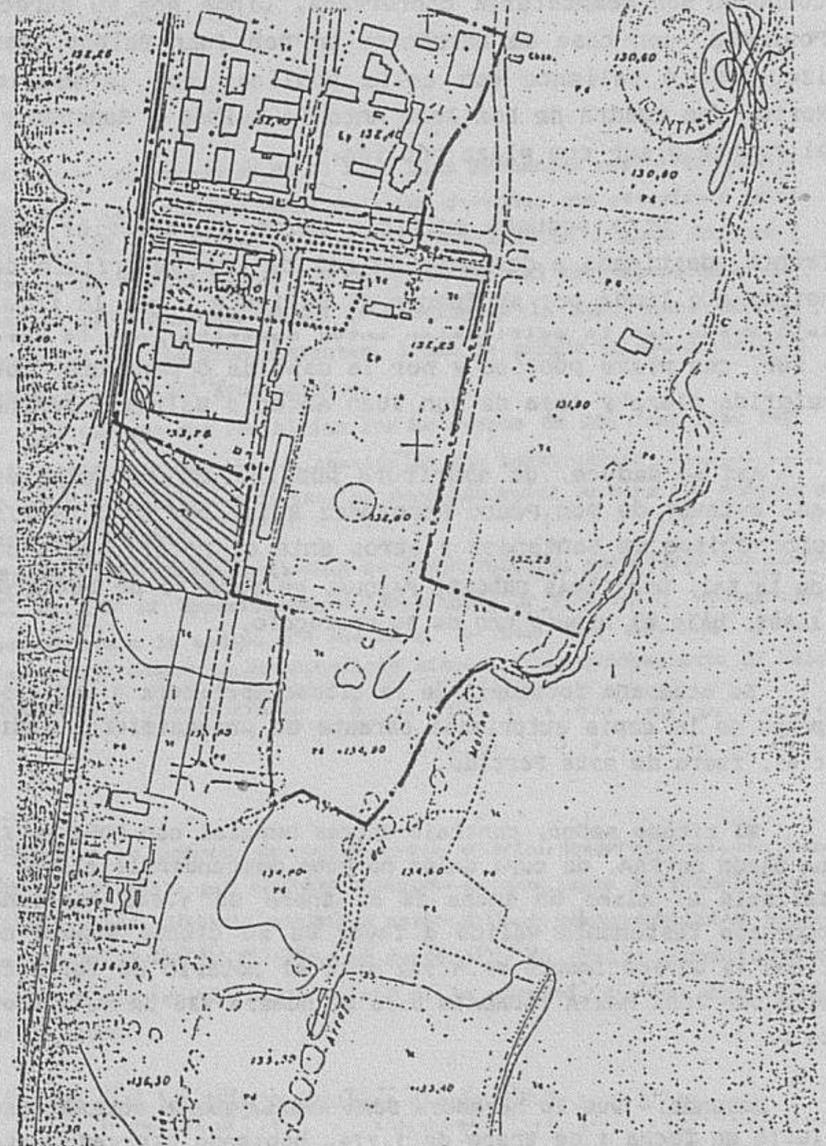
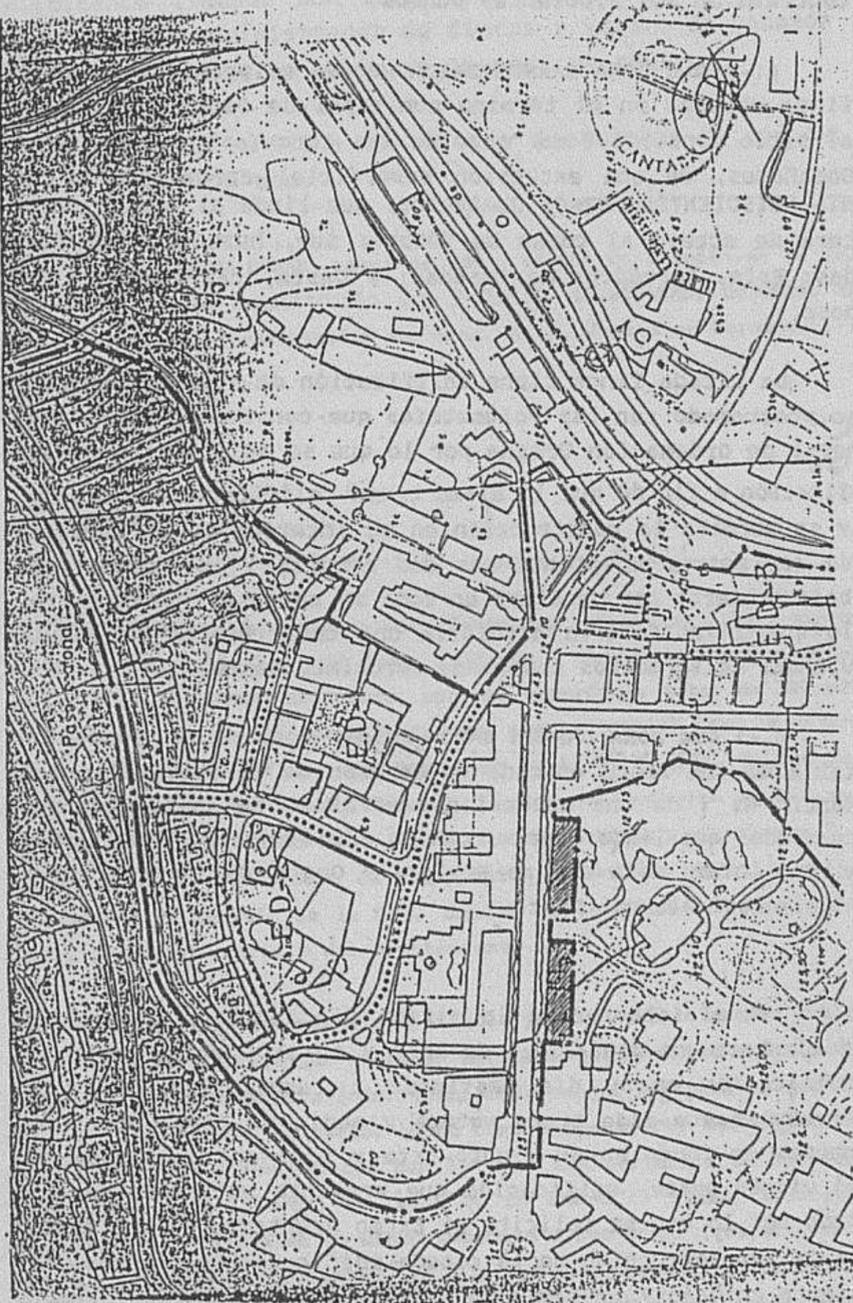
El incumplimiento de estas condiciones hará nula la donación que ofrecemos por este documento, en cualquier momento que dicho incumplimiento se produjera.

CONDICIONES DEL CONVENIO: Carmen Barón Hoyos renuncia a su propiedad y al contencioso entablado para recuperarla.

Como compensación se concede autorización para llevar a cabo edificación en dos propiedades de Dª Carmen Barón Hoyos, representadas gráficamente en los planos de ordenación. En la primera de ellas, situada en el sitio del Pozo de las Turquias, de la Miés de Domañanes, y de una extensión de unos 2.600 m2., descrita en el plano, se podrá edificar con una ocupación de 460 m2. en planta, en dos alturas y aprovechamiento bajo cubierta.

En el otro emplazamiento, situado en un solar en la calle de San Martín nº 1, con una extensión de 1.110,26 m2, se autoriza otra edificación igualmente de 460 m2 en planta, con planta baja más dos alturas y aprovechamiento bajo cubierta, y reconstruir el edificio de caballerizas de una superficie de 69 m2 con planta baja y entreplanta, y uso de local comercial para esta última edificación.

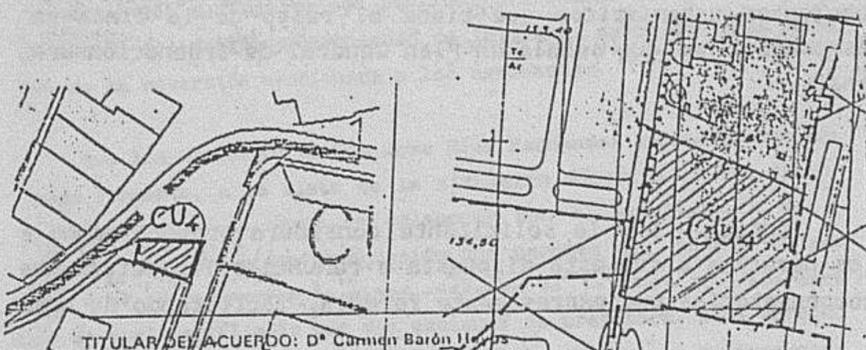
La titularidad de la Sra. Ibaseta Monar, que al parecer no ha sido demostrada, le daría derecho a la participación en los resultados en función del porcentaje que pueda acreditar, si bien este asunto no es objeto de la presente ficha.



EXCMA. DIPUTACION REGIONAL DE CANTABRIA  
AYUNTAMIENTO DE CABEZON DE LA SAL.- NORMAS SUBSIDIARIAS

FICHA DE CONVENIOS URBANISTICOS

Nº DE CONVENIO: 4



TITULAR DEL ACUERDO: Dª Carmen Barón Hoyos

OBJETO DEL CONVENIO: Obtener los terrenos para la ejecución de la plaza Virgen del Campo, de los que formaba parte la propiedad de la titular y fueron expropiados por el Ministerio de Obras Públicas para el ensanchamiento de un vial, y reclamado su reversión por la vía contencioso-administrativa. Al necesitárselos el Ayuntamiento para la ejecución de la plaza, la propiedad renuncia a una reclamación contencioso-administrativa, que tenía planteada ante el Ministerio de Obras Públicas con la contrapartida de obtener la edificabilidad que se describe a continuación.



## AL EXCMO AYUNTAMIENTO DE CABEZÓN DE LA SAL

DOÑA CARMEN BARON HOYOS, mayor de edad, viuda, sus bores y vecina de Sahagún de Campos, con domicilio en ca. Juan Guaza, Nº 1 y provista de D.N.I. Nº. 13.962.783, a esa Corporación Municipal acude y respetuosamente expone:

**Primero.** - Que la solicitante fué propietaria por el tulo que luego se dirá de la siguiente edificación: "1.- almacén en el casco de esta villa, junto a la plaza, co- truido sobre una superficie de 224 metros y 54 centimetr- lindando a dicha plaza. Su figura es un paralelogramo re- lar; su construcción sencilla, y los materiales de que componen son mampostería concertada. Linda por su derech- Poniente con casa de herederos de Don Juan Balbás, por- izquierda ó saliente con calle pública; por la espalda Norte, con cuadra de Don Juan Antonio Balbás y Sanchez y el frente ó sur con plaza pública.

2.- Otro pequeño edificio unido al anterior por frente, destinado a despacho de sal de una superficie de metros que linda por su frente al saliente y por la izqui- da, ó Norte con la edificación antes descrita, por la cara ó Sur, con plaza pública y por la espalda ó poniente, con referida plaza y casa de Don Juan Antonio Balbás y Sanche

Así se deduce, de escritura pública de propiedad ot- gada a favor de Don Pedro Fernández Ruiz, por el Ilustris- señor Obispo de Santander y otros ante el notario de Cabe- zón de la Sal, Don TOMÁS ORDÓÑEZ PASOUAL en fecha 3 de Enero de 1.909, bajo el número uno de su protocolo.

Se acompaña fotocopia de la citada escritura al no dis- poner de la copia autorizada obrante en procedimiento judi- cial, fuera de este Partido.

El citado señor, contrajo únicas nupcias con DOÑA ANGE- LA BARON COTERA, de cuya unión no hubo descendencia alguna y falleció el mismo en fecha 24 de Enero de 1.942 habiendo otorgado testamento válido a favor de su citada esposa en fecha 15 de Septiembre de 1.932 ante el notario de Torrela- vega DON JOSE MARIA ILUNDAIN bajo el número 730 de su proto- colo.

**Segundo.** - que la heredera DOÑA ANGELA BARON COTERA, fa- lleció en fecha 1 de Enero de 1.976, habiendo otorgado esta testamento válido en fecha 12 de Marzo de 1.964 ante el no- tario de San Vicente de la Barquera DON JUAN PALACIO OABO, bajo el número 190 de su protocolo, en el cual, se nombró Única y universal heredera de la finada a su sobrina DOÑA CARMEN BARON HOYOS.

**Tercero.** - En el año 1.910, los almacenes descritos fueron derruidos y sobre su solar y sus patios adyacentes se construyó a expensas de DON PEDRO FERNANDEZ RUIZ Y DON JOSE DIAZ MIER, un edificio de planta baja y tres alturas conoci- da que fue como "fonda la armonía", dedicada a tal actividad hasta que fue derruida en el año 1.967 correspondiendo a la suscribiente por los títulos citados la mitad del solar que en definitiva quedó lras la demolición citada que ascendió a trescientos ochenta metros cuadrados.

**Cuarto.** - En el año 1.982, la Delegación Provincial del Ministerio de Obras Pública y Urbanismo, inició procedimien- to de expropiación sobre la citada finca, para acondiciona- miento y mejora de la intersección de la carretera nacional 634, Irún-La Ooruña, con la comarcal a Riosa, que como hemo- manifestado afectó a la totalidad de la finca, a lo que l suscribiente nunca preto conformidad, por lo que en tiempo forma interpuso contra la entidad expropiante recurso con- tencioso-administrativo ante la Excma. Audiencia Territorial de Burgos y posteriormente recurso de casación ante el Tri- bunal Supremo.

**Quinto.** - que esta parte, ha tenido conocimiento tanto por informaciones de prensa como por referencia de terceras personas del interés e incluso de los acuerdos adoptados por ese Ayuntamiento para la urbanización y construcción de un parque público en el complejo denominado Plaza Virgen del Campo que afecta a la finca tantas veces citada y sobre la que la suscribiente ha vindicado los derechos de reversión que mediante el presente escrito ofrece al Ayuntamiento de Cabezón de la Sal, comprometiéndose a suscribir cuantos do- cumentos y escrituras públicas de cesión sean precisos a fin de que este puede disponer del solar citado sin perturbación, ni reivindicación de la solicitante.

**Sexto.** - que a cambio de la cesión citada, la sollicitan- te plantea una fórmula compensatoria y transaccional que se concreta en los siguientes puntos:

A.-) que DOÑA CARMEN BARON HOYOS, es propietaria de una finca ubicada en el término municipal de Cabezón de la Sal al sitio conocido como "pozo de las turquías" de la mies de Domafianes, de una extensión superficial aproximada de DOS MIL SEISCIENTOS METROS CUADRADOS, que linda al Norte, carre- tara de acceso al campo de fútbol; Sur, herederos de Posada- das; Este, herederos de Posadas; y Oeste, carretera de Rei- nosa.

La citada finca tiene calificación de suelo urbanizable no programado con las volumetrías que constan en el Plan Ge- neral de Ordenación Urbana por lo que se solicita su recalifi- cación a fin de que la misma tenga calificación de urbana, y se permita la construcción en su interior de un edificio de 460 metros en planta más dos alturas y aprovechamiento bajo cubierta con un alero en toda su extensión de un metro, lo que en definitiva arrojaría una construcción de 12.500 m<sup>2</sup> viviendas de 90 metros cuadrados aproximadamente.

B.-) que DOÑA CARMEN BARON HOYOS, igualmente es propie- taria de una finca ubicada en Cabezón de la Sal, calle San Martín Nº 1 de una extensión superficial de 1110,26 metros cuadrados que linda Norte, Camino Público; Sur, Fidel Angel Alberdi Díaz; Este Camino Público y Oeste Camino Público y Fidel Angel Alberdi Díaz.

En el interior de la citada finca existe consolidada desde hace una pluralidad de años y en su vértice Norte una edificación en su día destinada a caballerizas de forma irregular que mide trece metros y medio de largo por siete metros de fondo en su viento Este y tres metros y medio en el viento Oeste, edificación que presenta un estado descui- dado por lo que se solicita al Excmo Ayuntamiento que permita la reconstrucción de la citada edificación con aprovecha- miento en bajo y entreplanta para destinarlo a local comer- cial. Tal aprovechamiento no implica a juicio de esta parte la concesión de nuevos derechos puesto que su existencia viene de antiguo y ha consolidado los derechos de la sollicitante.

Igualmente se respetarán para lo sucesivo los aprove- chamientos urbanísticos que tiene el resto de la finca en las condiciones que señala en Plan General de Ordenación Ur- bana.

**Séptimo.** - que la solicitante considera proporcionado a los derechos a que está dispuesta a renunciar las peticiones compensatorias que expresamente formula, facilitando de esta manera al bien público la realización de una obra sin d importante para el conjunto de los ciudadanos cabezonense sin perder la perspectiva de que la cesión que se contem- lo es respecto de un solar absolutamente céntrico sobre que se levantaba un edificio de bajo y tres plantas.

Por lo expuesto,

A LA CORPORACION MUNICIPAL SOLICITO, que, habiendo presentado este escrito se sirva y digne admitirlo, y, en virtud, tenga por realizadas las manifestaciones que se contienen en el cuerpo del mismo, acuerde someter a la consideración de los órganos de gobierno municipal, dando forma legal a la transacción que se pretende si se estima la misma admisible en los términos propuestos y facilitando a esta contestación a fin de que proceder en la manera que corresponda.

Para oír toda clase de notificaciones y citaciones relacionadas con este expediente se designa al sobrino de solicitante llamado DON JUAN JOSE IBANEZ BARON, mayor edad, casado, administrador de fincas y vecino de Cabezón de la Sal, con domicilio en Paseo Igareda Nº 15-2º.

Cabezón de la Sal a ventisiete de Febrero de mil novecientos noventa y uno.

DÑA. SALOME IBASETA MONAR, mayor de edad, vecina de Cabezón de la Sal en la Ave. de la Constitución s/n y D.N.I. 13.963.628, actuando en nombre propio y representación de Hros. de D. José Díaz Fernández, V.I. se dirige,

EXPONIENDO:

Que los Hros. de Don José Díaz Fernández fueron, en 1.981, expropiados por el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo de una mitad indivisa de un terreno edificado, con una superficie total de 380 m<sup>2</sup>, en el expediente de expropiación forzosa que se tramitó para la mejora local y tratamiento de una intersección en la C. N. 634, de San Sebastián a Santander y La Coruña, en el punto kilométrico 43,010 del término de Cabezón de la Sal, finca identificada bajo el número 7 y clave 1-S-360 de referencia de expediente. Esta finca se halla en el caso urbano de Cabezón de la Sal, dentro de la Plaza de Virgen del Campo, frente al edificio del Ayuntamiento.

Que ejecutadas las obras proyectadas por la Administración Pública expropiante, resultó que la finca afectada quedó en su mayor parte sin ocupación ni destino alguno relacionado con el fin para el que fue en su día expropiada, es decir, quedó como sobrante del uso objeto de la expropiación, circunstancia por la cual los herederos de Don José Díaz Fernández decidieron, en fecha 26 de Enero de 1.990, solicitar del M.O.P.U. la reversión de dicho sobrante a sus primitivos titulares y en sus respectivas proporciones, ya que han transcurrido sobradamente los cinco años preceptuados por la legislación vigente reguladora de la materia para que quepa ejercitar este derecho.

Que la abajo firmante tiene conocimiento de que ese Excmo. Ayuntamiento de Cabezón de la Sal tiene prevista la urbanización de la Plaza de Virgen del Campo, -donde se sitúa la finca referenciada-, para destinarla a fines de uso público, precisando para ello de la adquisición del dominio y propiedad de la misma, ambos derechos pendientes de la reversión mencionada a los exponentes.

Que los herederos de Don José Díaz Fernández representados por la abajo firmante, a la vista de la situación descrita en los apartados anteriores y en su deseo de colaborar con el Ayuntamiento que preside, proponen a esa Corporación una permuta del derecho de reversión a su favor, sobre la mitad indivisa de la finca de referencia por un suelo edificable que más adelante se precisará. Este derecho reconoce por los artículos 54 y siguientes de la Ley de Expropiación Forzosa, de 16 de diciembre de 1.954, y 63 y siguientes del Reglamento que se desarrolla, de 26 de Abril de 1.957, así como doctrina dimanante de Jurisprudencia del Tribunal Supremo (Sentencias de 27-11-78, 25-6-57, de 30-11-65, y de 13-11-71, entre otras).

La permuta que se propone se sujetaría a las siguientes,

ESTIPULACIONES:

PRIMERA.- Los herederos de Don José Díaz Fernández, cederían al Excmo. Ayuntamiento de Cabezón de la Sal el derecho a solicitar y tramitar ante el M.O.P.U. la reversión del terreno que por mitad indivisa de parcela correspondiente, les fue expropiada por dicha Administración en 1.981.

SEGUNDA.- Los herederos de D. José Díaz Fernández recibirían del Ayuntamiento, como contraprestación a los derechos que cederían a favor de este último, un terreno apto para la edificación situado en zona preferente dentro del Sector P-2 del Plan Parcial correspondiente al Plan General de Ordenación Urbana de Cabezón de la Sal; dicho terreno recibiría por los transmitientes, libre de cargas de urbanización, a cargo del Ayuntamiento.

El terreno que recibirían los herederos de Don José Díaz Fernández, sería apto para la edificación de una construcción independiente, es decir no sujeta a indiviso, ni formando parte de otra con accesos o servicios comunes.

La construcción realizable en dicho terreno, permitiría dos plantas de 170 m<sup>2</sup> aproximadamente destinadas a viviendas, -superficie equivalente a la cedida por los Hros. de José Díaz Fernández - una planta baja comercial de superficie similar y aprovechamiento de bajo cubierta.

TERCERA.- La permuta propuesta, -que podría desarrollarse con otro suelo disponible por el Ayuntamiento, de similares características-, debería conformarse en documento notarial, con posterioridad al acuerdo del Pleno de la Corporación municipal, en que se garantizase el plazo de entrega del suelo objeto de la permuta, y demás condiciones de la misma.

Por todo ello la abajo firmante se dirige a V.I.,

SOLICITANDO:

Que a la vista de la PROPUESTA DE PERMUTA adjunta, la considere, en el caso de encontrarla conforme, tramite ante esa Corporación que V.I. preside.

*Salome Ibaseta Monar*

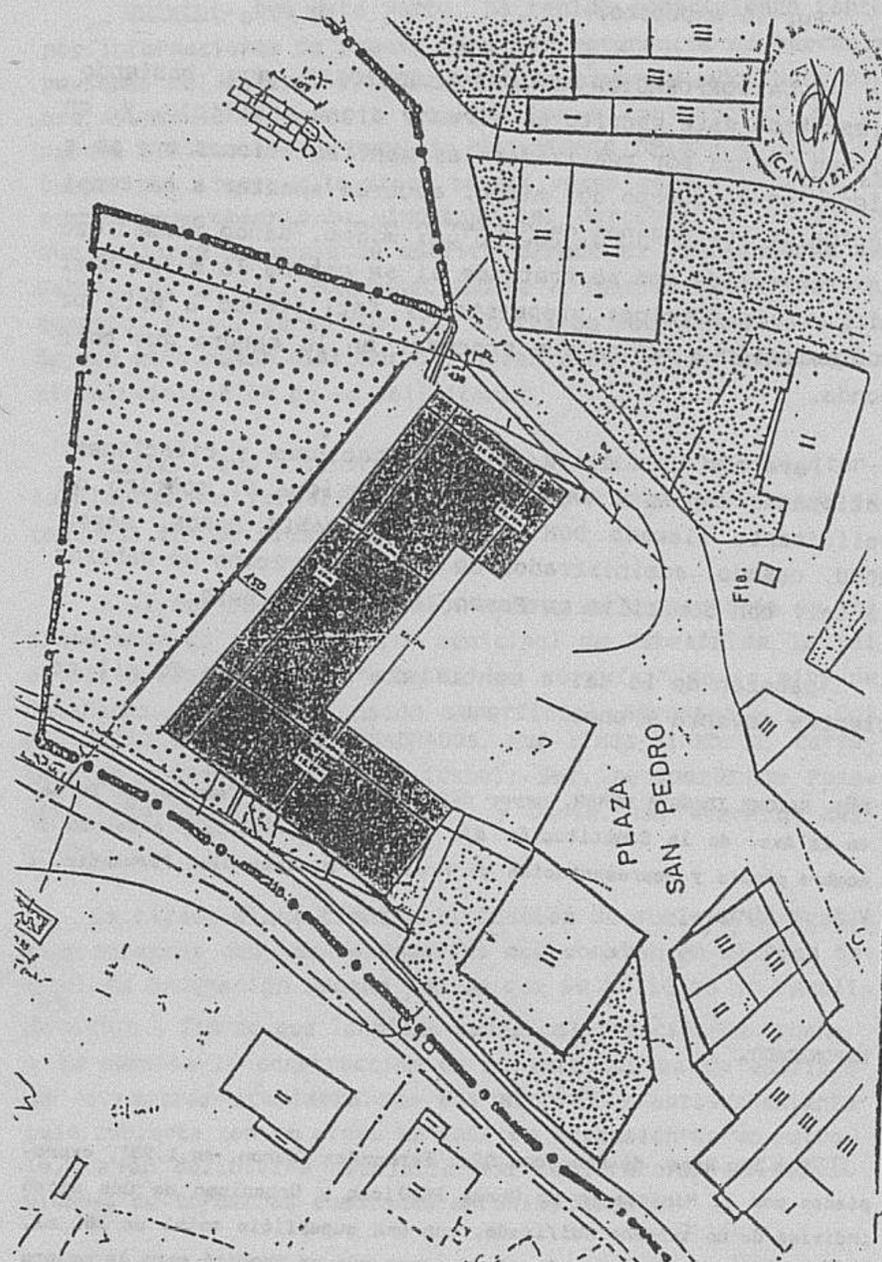
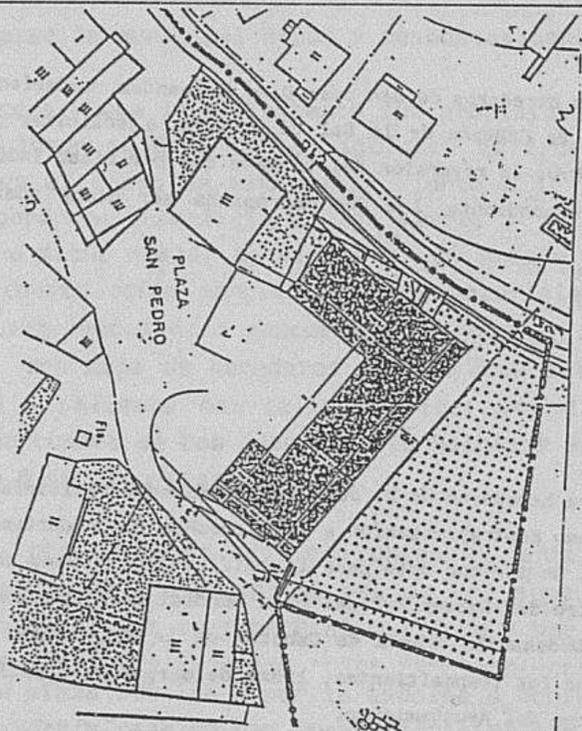
Santander cuatro de Marzo de 1.991

Que ejecutadas las obras proyectadas por la Administración Pública expropiante, resultó que la finca afectada quedó en su mayor parte sin ocupación ni destino alguno relacionado con el fin para el que fue en su día expropiada, es decir, quedó como sobrante del uso objeto de la expropiación, circunstancia por la cual los herederos de Don José Díaz Fernández decidieron, en fecha 26 de Enero de 1.990, solicitar del M.O.P.U. la reversión de dicho sobrante a sus primitivos titulares y en sus respectivas proporciones, ya que han transcurrido sobradamente los cinco años preceptuados por la legislación vigente reguladora de la materia para que quepa ejercitar este derecho.

EXCMA. DIPUTACION REGIONAL DE CANTABRIA  
 AYUNTAMIENTO DE CABEZÓN DE LA SAL.- NORMAS SUBSIDIARIAS

FICHA DE CONVENIOS URBANISTICOS

Nº DE CONVENIO: 5



TITULAR DEL ACUERDO: D. Carlos y D. Emilio Echevarría Quintana

OBJETO DEL CONVENIO: El objeto de este convenio, que no presenta contrapartida, fué el establecimiento de alineaciones para una edificación ya construída, y por tanto procede su anulaci3n.

Se incluye esta informaci3n, pero no hay motivos para seguir consider3ndolo como un convenio.

La informaci3n del mismo no obstante es de inter3s, al encontrarse su emplazamiento incluido dentro del territorio ocupado por el PERI 1, y sus alineaciones inevitablemente habr3n de ser recogidas en el mismo.

D. CARLOS Y D. EMILIO ECHEVARRIA QUINTANA, mayores de edad, con domicilio a efecto de notificaciones en la C. de San Pedro s/n de La Pesa (Cabez3n de la Sal) Cantabria, a V.I. se dirigen,

EXPONIENDO:

Que son propietarios de un solar en la Plaza de los Remedios Bº de La Pesa (Cabez3n de la Sal), ubicado en el lugar indicado en el plano de situaci3n adjunto.

Que con fecha 8 de Noviembre de 1.991 los abajo firmantes dirigieron a ese Ayuntamiento, proponiendo una modificaci3n de alineaciones, a la vista de la realidad f3sica del terreno. Esta solicitud fué contestada por el Ayuntamiento, indicando las alineaciones que consideraban m3s apropiadas.

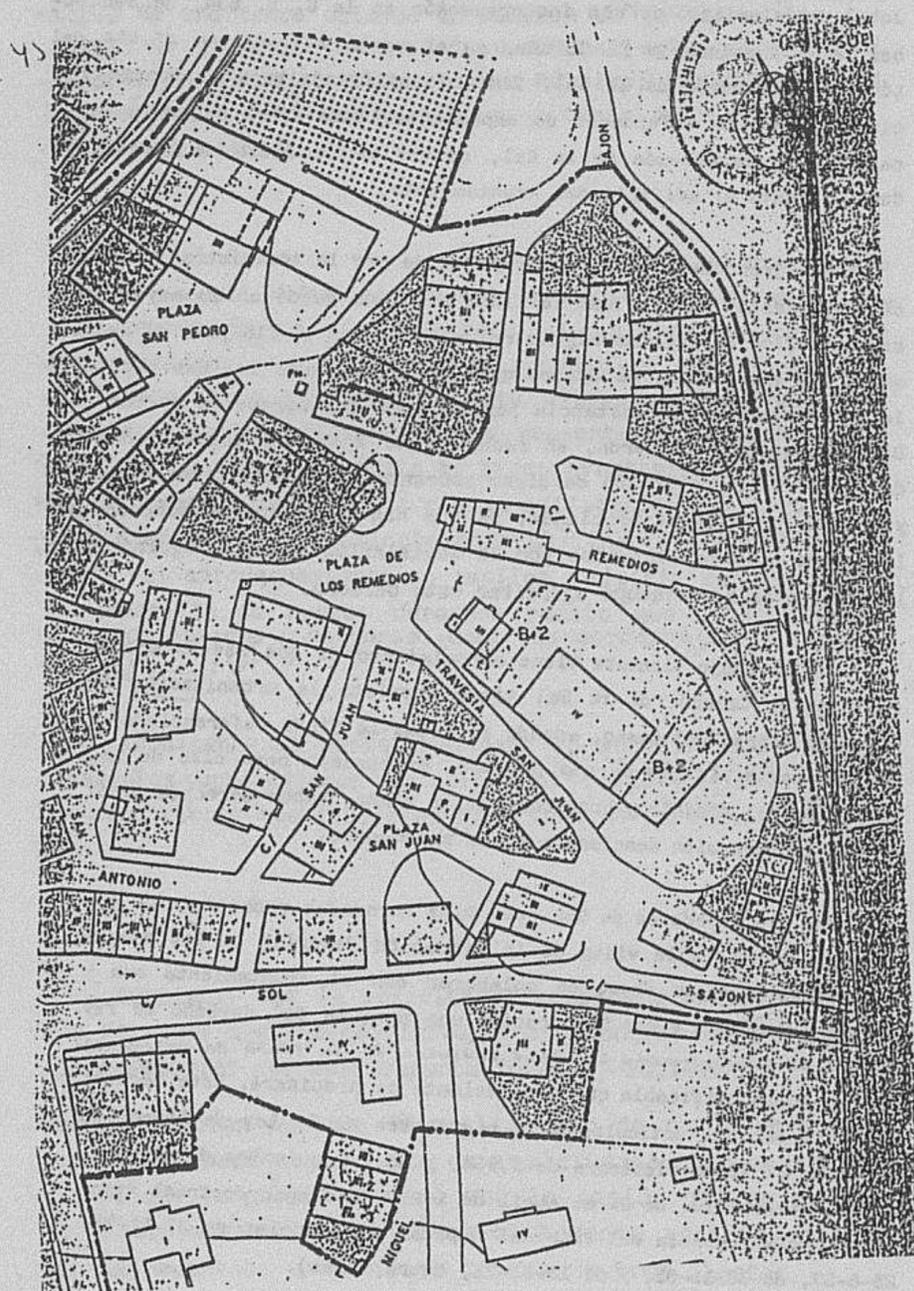
En base a esa estimaci3n municipal, se presenta nuevo trazado de alineaciones en el plano adjunto.

Por todo ello los abajo firmantes se dirigen a V.I.,

SOLICITANDO:

Se aprueben las alineaciones reflejadas en el plano que acompaño a este escrito, para iniciar con ello el proyecto correspondiente.

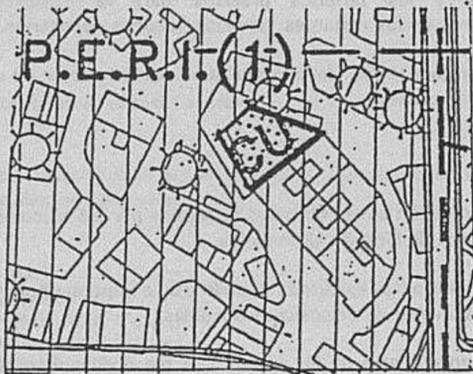
Lo que se pide en Cabez3n de la Sal a 25 de Febrero de 1.997



EXCMA. DIPUTACION REGIONAL DE CANTABRIA  
AYUNTAMIENTO DE CABEZON DE LA SAL.- NORMAS SUBSIDIARIAS

FICHA DE CONVENIOS URBANISTICOS

Nº DE CONVENIO: 6



TITULAR DEL ACUERDO: D. Carlos y D. Emilio Echevarría Quintana

OBJETO DEL CONVENIO: El objeto de este convenio, que no presenta contrapartida, fué el establecimiento de alineaciones para una edificación ya construída, y por tanto procede su anulaci3n.

Se incluye esta informaci3n, pero no hay motivos para seguir consider3ndolo como un convenio.

La informaci3n del mismo no obstante es de inter3s, al encontrarse su emplazamiento incluido dentro del territorio ocupado por el PERI 1, y sus alineaciones inevitablemente habr3n de ser recogidas en el mismo.

D. CARLOS Y D. EMILIO ECHEVARRIA QUINTANA, mayores de edad, con domicilio a efecto de notificaciones en la C. de San Pedro s/n del Bº La Pesa (Cabez3n de la Sal) Cantabria, a V.I. se dirigen,

**EXPONIENDO:**

Que son propietarios de un solar en la Plaza de los Remedios Bº de La Pesa (Cabez3n de la Sal), ubicado en el lugar indicado sobre el plano de situaci3n adjunto.

Que con fecha 8 de Noviembre de 1.991 los abajo firmantes se dirigieron a ese Ayuntamiento, proponiendo una modificaci3n de alineaciones, a la vista de la realidad f3sica del terreno. Esta solicitud fué contestada por el Ayuntamiento, indicando las alineaciones que consideraban m3s apropiadas.

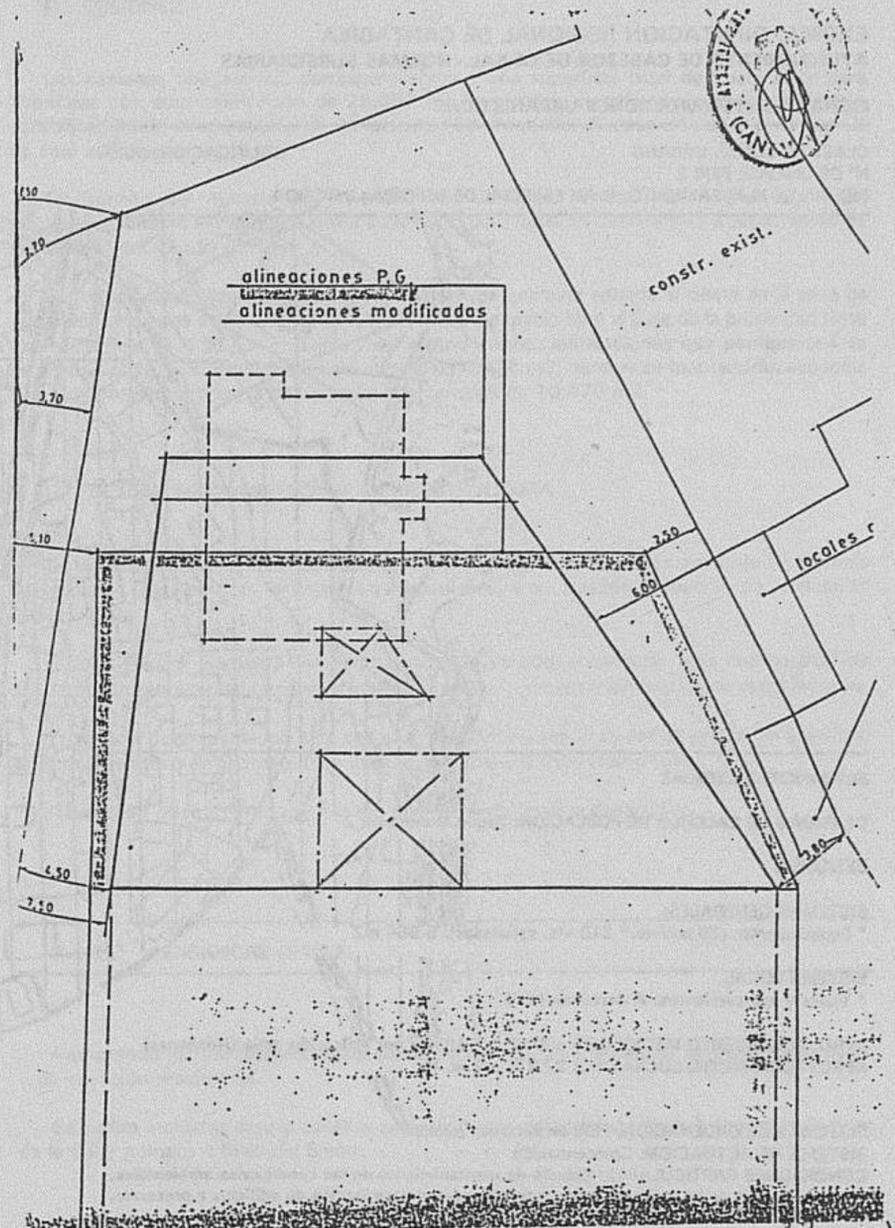
En base a esa estimaci3n municipal, se presenta nuevo trazado de alineaciones en el plano adjunto.

Por todo ello los abajo firmantes se dirigen a V.I.,

**SOLICITANDO:**

Se aprueben las alineaciones reflejadas en el plano que acompaªa a este escrito, para iniciar con ello el proyecto correspondiente.

Lo que se pide en Cabez3n de la Sal a 25 de Febrero de 1.992.



**8.3.6 PLANES ESPECIALES DE REFORMA INTERIOR**

Como se ha seªalado se tiene prevista la redacci3n de dos Planes Especiales de Reforma Interior, cuyas caracter3sticas se incluyen en las fichas adjuntas.

EXCMA. DIPUTACION REGIONAL DE CANTABRIA  
AYUNTAMIENTO DE CABEZON DE LA SAL.- NORMAS SUBSIDIARIAS

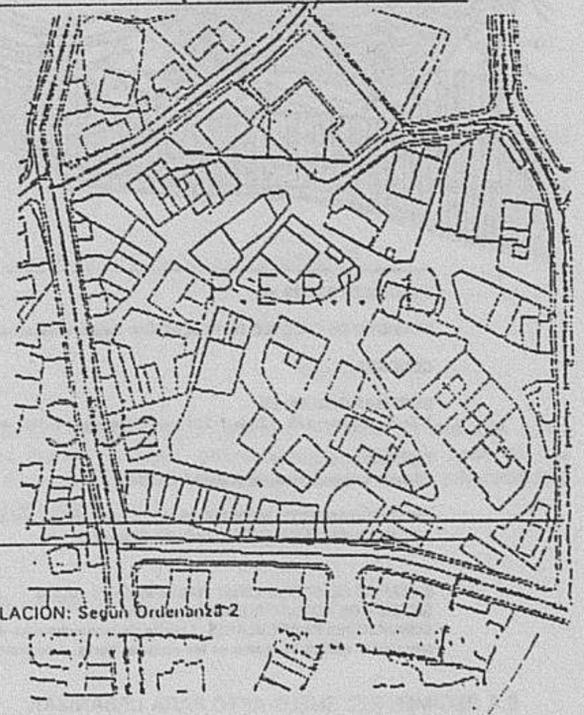
FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS

CLASE DE SUELO: URBANO

Nº DE UNIDAD: PERI 1

FIGURA DE PLANEAMIENTO: PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR

CALIFICACION: SUZ



SUPERFICIE: 37.729 m2

DENSIDAD DE CALCULO DE POBLACION: Seg3n Ordenanza 2

CESIONES:

SISTEMAS GENERALES:

\* Equipamiento: (28 m2/viv. \* 245 viv. estimadas): 6.860 m2

SISTEMA LOCAL

\* Viales y aparcamientos: A definir en PERI

APROVECHAMIENTO MEDIO: 0,85 m2/m2 (a justificar por aplicaci3n de la Ordenanza)

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO: 32.069 m2 (id. id.)

SISTEMAS DE ORDENACION: PERI de iniciativa p3blica

SISTEMA DE ACTUACION: Compensaci3n

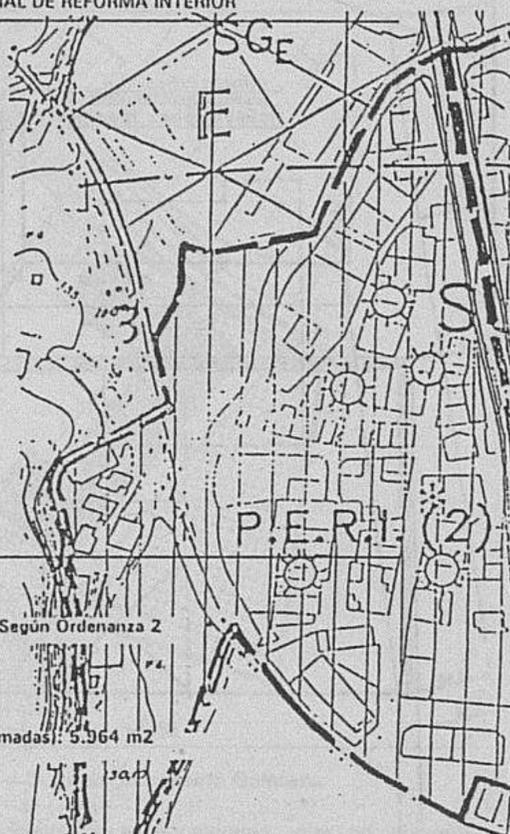
CONDICIONES PARTICULARES: Estudio de mantenimiento de las condiciones ambientales, tanto en la edifiaci3n como en los espacios libres, y determinaci3n de edificios a preservar.

Respetar dos convenios urbanisticos aprobados.

EXCMA. DIPUTACION REGIONAL DE CANTABRIA  
AYUNTAMIENTO DE CABEZON DE LA SAL.- NORMAS SUBSIDIARIAS

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS

CLASE DE SUELO: URBANO CALIFICACION: SU2  
Nº DE UNIDAD: PERI 2  
FIGURA DE PLANEAMIENTO: PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR

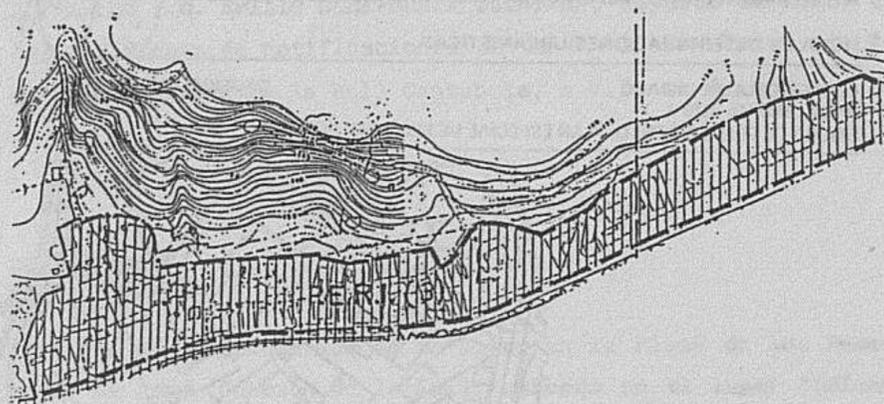


SUPERFICIE: 32.796 m2  
DENSIDAD DE CALCULO DE POBLACION: Según Ordenanza 2  
CESIONES:  
SISTEMAS GENERALES:  
\* Equipamiento: (28 m2/viv. \* 213 viv. estimadas): 5.964 m2  
SISTEMA LOCAL  
\* Viales y aparcamientos: A definir en PERI  
APROVECHAMIENTO MEDIO: 0,85 m2/m2 (a justificar por aplicación de la Ordenanza)  
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO: 27.876 m2 ld. id.  
SISTEMAS DE ORDENACION: PERI de iniciativa pública  
SISTEMA DE ACTUACION: Compensación  
CONDICIONES PARTICULARES: Estudio de mantenimiento de las condiciones ambientales, tanto en la edificación como en los espacios libres, y determinación de edificios a preservar.

EXCMA. DIPUTACION REGIONAL DE CANTABRIA  
AYUNTAMIENTO DE CABEZON DE LA SAL.- NORMAS SUBSIDIARIAS

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS

CLASE DE SUELO: URBANO CALIFICACION: SU1A  
Nº DE UNIDAD: PERI 3  
FIGURA DE PLANEAMIENTO: PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR



SUPERFICIE: 32.529 m2  
DENSIDAD DE CALCULO DE POBLACION: Según ordenanza 1A  
CESIONES:  
SISTEMAS GENERALES:  
\* Equipamiento: (28 m2/viv. \* 221 viv. estimadas): 6.188 m2  
SISTEMA LOCAL  
\* Viales y aparcamientos: A definir en PERI  
APROVECHAMIENTO MEDIO: 0,85 m2/m2 (a justificar por aplicación de la Ordenanza)  
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO: 27.650 m2 ld. id.  
SISTEMAS DE ORDENACION: PERI de iniciativa pública  
SISTEMA DE ACTUACION: Compensación  
CONDICIONES PARTICULARES: Estudio de mantenimiento de las condiciones ambientales, tanto en la edificación como en los espacios libres, y determinación de edificios a preservar.

8.4 REGIMEN DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR

8.4.1 DETERMINACIONES GENERALES

8.4.1.1 Facultades, obligaciones y cargas de los propietarios

8.4.1.1.1.- Los propietarios de terrenos incluidos en el Suelo Apto para Urbanizar, podrán ejercer las facultades relativas al uso del suelo y su edificación, con arreglo al contenido normal de la propiedad que les corresponde en función de las presentes Normas y de su desarrollo en Planes Parciales, todo ello sin perjuicio del efectivo cumplimiento de los deberes y obligaciones que, tanto la Ley del Suelo como las presentes Normas Subsidiarias, establecen previa o simultáneamente al ejercicio de dichas facultades.

8.4.1.1.2.- Los propietarios de suelo apto para la urbanización tendrán derecho al ochenta y cinco por cien (85%) del aprovechamiento que las Normas Subsidiarias asignen al sector en que se halla enclavado, si bien tal derecho queda condicionado, con todas sus consecuencias, al efectivo cumplimiento de las obligaciones y cargas que se imponen al propietario.

8.4.1.1.3.- Los propietarios de terrenos situados en suelo apto para la urbanización están obligados a:

- a) Ceder gratuitamente al Ayuntamiento o en su caso al órgano urbanístico actuante:
  - I) La superficie total urbanizada de los viales, parques, y jardines públicos, zonas deportivas y de recreo y expansión, centros culturales y docentes y los terrenos precisos para la instalación y funcionamiento de los restantes servicios públicos necesarios.
  - II) El quince por cien (15%) del aprovechamiento del sector en que se encuentran los terrenos.
- b) Costear la urbanización en los términos señalados por los artículos 59, 60 y 61 del Reglamento de Gestión Urbanística.
- c) Conservar la urbanización ejecutada cuando así se imponga por las Normas o resulte expresamente de disposiciones legales.
- d) Edificar los solares dentro de los plazos que fije el Plan Parcial o, en su defecto, en los plazos fijados en el capítulo primero del Título Cuarto de la Ley del Suelo.
- e) Mantener los terrenos y plantaciones existentes en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, así como preservar su uso público cuando las determinaciones del Plan así lo estableciesen.

8.4.1.2 Aprovechamiento en cada unidad o polígono

8.4.1.2.1.- Las Normas Subsidiarias señalan el aprovechamiento en cada unidad o polígono del Suelo Apto para Urbanizar.

8.4.1.2.2.- El aprovechamiento que se puede realizar en cada unidad o polígono del Suelo Apto para Urbanizar viene fijado en las fichas que constituyen la Sección 8.4.3 del presente capítulo.

8.4.1.2.3.- La edificación total de cada unidad no podrá ser superada en ningún caso, permitiéndose sin embargo la transformación a usos distintos de las edificabilidades asignadas a cada uso con las limitaciones impuestas en las fichas de cada unidad.

En la edificabilidad total de cada unidad no se considerará incluida la correspondiente a las cesiones para equipamientos y servicios públicos. La dotación de suelo o superficie construida para uso comercial sí se considerará incluida en la edificabilidad total del área de reparto.

8.4.1.2.4.- El número máximo de viviendas señalado en aquellas fichas de sectores que prevén usos residenciales no podrá en ningún caso ser excedido en el planeamiento de desarrollo de las Normas Subsidiarias.

8.4.1.3 Ambito

Se considera Suelo Apto para Urbanizar aquel que aparece como tal en los planos de ordenación correspondientes.

El suelo Apto para Urbanizar se estructura a través de unidades de planeamiento los cuales se desarrollarán por medio de Planes Parciales.

Mientras no se aprueben los correspondientes Planes Parciales el suelo Apto para Urbanizar no podrá ser urbanizado, ni podrán realizarse en él otras obras diferentes a las previstas en el Art. 54.1 del Reglamento de Planeamiento.

Las Normas Subsidiarias prevén el desarrollo de varios Planes Parciales cuya delimitación está detallada en los planos de ordenación.

La delimitación de Unidades de Ejecución no contenidas en las Normas, así como la modificación o división de las ya delimitadas cuando proceda, se acordará por el Ayuntamiento, de oficio o a petición de los particulares interesados, previos los trámites de aprobación inicial e información pública durante quince días.

8.4.1.4 Cesiones

Los Planes Parciales a desarrollar en el Suelo Apto para Urbanizar deberán localizar y definir de forma precisa las condiciones urbanísticas de la parte unitaria en la que se situará el 15% del aprovechamiento a ceder al Ayuntamiento.

Las Normas además de señalar los sistemas generales correspondientes al Suelo Apto para Urbanizar concretan la localización y dimensiones de aquellos sistemas locales que se consideran pertinentes para articular entre sí o con el suelo urbano próximo a los distintos sectores.

En los casos en los que no se define el uso preciso de las dotaciones señaladas en los planos, se entenderá que corresponden a dotaciones o equipamientos sin especificar, cuyo uso podrá ser concretado posteriormente con arreglo a los procedimientos previstos en estas Normas.

#### 8.4.1.5 División en sectores

Las unidades de planeamiento del Suelo Apto para Urbanizar señaladas en cada una de las adjuntas fichas podrán dividirse en sectores, de acuerdo con el procedimiento establecido en el artículo 1.7.8 de las presentes Normas.

### 8.4.2 USO RESIDENCIAL

#### 8.4.2.0 Categorías de planeamiento

A los efectos de desarrollo del Suelo Apto para Urbanizar mediante los Planes Parciales se delimitan los siguientes categorías:

- BLOQUES (SAU-1)
- ENSANCHE (SAU-2)
- EDIFICACION AISLADA 1 (SAU-3)
- EDIFICACION AISLADA 2 (SAU-4)
- CIUDAD JARDIN (SAU-5)

La normativa a aplicar en las unidades a las que se califica con cada una de estas categorías de planeamiento deberá cumplir las condiciones que se detallan a continuación.

#### 8.4.2.1 BLOQUES (SAU-1)

Comprende los terrenos incluidos como Suelo Apto para Urbanizar con esta calificación y de vocación residencial.

Dentro de la misma existe una única unidad, la número 3, de 28.087 m<sup>2</sup>. de superficie, denominada La Cabroja, en cuya ficha adjunta se detallan las condiciones que deberá cumplir el plan parcial necesario para su desarrollo.

#### A).- AMBITO DE APLICACION

El señalado como tal en los planos de ordenación correspondientes, así como en las fichas particularizadas que completan la información de los planos.

#### B).- TIPOLOGIA

A definir en el correspondiente Plan Parcial. Básicamente corresponde a edificación en bloque sin patios interiores, con las fachadas retranqueadas de la vía pública y espacios libres de uso comunitario.

#### C).- USOS

Se autorizarán los siguientes usos:

- El uso predominante será residencial siendo compatibles los de oficina, comercio de compraventa al por menor, espectáculos, salas de reunión, religioso, cultural, sanitario, garage-aparcamiento (en planta de semisótano), hotelero, instalaciones deportivas y servicios de interés público y social.

- Se permite la actividad industrial de 1ª Categoría en situación B.

#### D).- DENSIDAD

Sesenta (60) viviendas por hectárea. Esta densidad no tiene utilidad más que a efectos de los cálculos de los Planes Parciales. Indirectamente, sobre la base de una superficie de vivienda de 100 m<sup>2</sup>., que tampoco es normativa, se traduce en edificabilidad, parámetro que sí será de obligado cumplimiento.

#### E).- PARAMETROS REGULADORES

- 1) Número de plantas:  
Tres (3) plantas sobre la baja (no se considera determinante, sino solamente indicativo. Los Planes Parciales podrán demostrar la conveniencia de otra tipología).
- 2) Altura máxima de la edificación:  
11,90 metros (con la misma salvedad)
- 3) Edificabilidad:  
0,8 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

### F).- CESIONES

Las cesiones obligatorias, correspondientes a una superficie total de Suelo Apto para Urbanizar con esta calificación de 28.087 m<sup>2</sup>. a efectos de cálculo de equipamiento se establecen sobre la estimación de un total de 168 viviendas, de acuerdo con el apartado D) de este artículo.

En función del número de viviendas, las cesiones ni justifican ni permiten usos pormenorizados no resulta de cuantía suficiente, pero deberán destinarse a equipamiento de espacios libres de uso público.

Se han diseñado dos áreas de espacios libres. La que está situada al Oeste de la zona de actuación tiene una superficie de 5.953 m<sup>2</sup>. El otro espacio libre al Este de la propiedad tiene una superficie de 4.523 m<sup>2</sup>. Dentro del mismo existen edificaciones que permanecen de propiedad privada. El total de las cesiones es de 6.528 m<sup>2</sup>, aunque se mantendrán espacios libres de propiedad privada hasta completar un total de 10.476 m<sup>2</sup>.

### G).- DETERMINACIONES SOBRE INFRAESTRUCTURA

La red viaria principal de la unidad está representada en la documentación de las Normas Subsidiarias, así como en la ficha correspondiente, y su trazado y sección se respetarán íntegramente.

El Plan Parcial planteará un punto único de vertido a conectar a la red general de saneamiento representada esquemáticamente en la documentación gráfica de estas Normas.

El sistema de saneamiento será separativo o unitario según se decida previa consulta con el Ayuntamiento y lo aconsejen los asesoramientos que este último tome.

No existen otros condicionamientos para el plan parcial a desarrollar.

#### 8.4.2.2 ENSANCHE (SAU-2)

Comprende los terrenos incluidos como Suelo Apto para Urbanizar con esta calificación y de vocación residencial.

Se hallan incluidas dentro de esta calificación las unidades número 2 denominada Pozo de la Sal y número 4 Miés del Sajón.

#### A).- AMBITO DE APLICACION

El señalado como tal en los planos de ordenación correspondientes, así como en las fichas particularizadas que completan la información de los planos.

#### B).- TIPOLOGIA

A definir en los correspondientes Planes Parciales. Básicamente corresponde a edificación en bloque sin patios interiores, con las fachadas retranqueadas de la vía pública y espacios libres de uso comunitario.

#### C).- USOS

Se autorizarán los siguientes usos:

- El uso predominante será residencial siendo compatibles los de oficina, comercio de compraventa al por menor, espectáculos, salas de reunión, religioso, cultural, sanitario, garage aparcamiento (en planta de semisótano), hotelero, instalaciones deportivas y servicios de interés público y social.

- Se permite la actividad industrial de 1ª Categoría en situación B.

#### D).- DENSIDAD

Treinta y seis (36) viviendas por hectárea. Esta densidad no tiene utilidad más que a efectos de los cálculos de los Planes Parciales. Indirectamente, sobre la base de una superficie de vivienda de 100 m<sup>2</sup>., que tampoco es normativa, se traduce en edificabilidad, parámetro que sí será de obligado cumplimiento.

#### E).- PARAMETROS REGULADORES

- 1) Número de plantas:  
2 plantas sobre la baja (no se considera determinante, sino solamente indicativo. Los Planes Parciales podrán demostrar la conveniencia de otra tipología).
- 2) Altura máxima de la edificación:  
Nueve metros (9,00). (con la misma salvedad)
- 3) Edificabilidad:  
0,54 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

## F).- CESIONES

Las cesiones obligatorias, incluyendo las que determina el Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo serán las siguientes, correspondientes a una superficie total de Suelo Apto para Urbanizar entre las dos unidades con esta calificación de 88.558 m<sup>2</sup>, que a efectos de cálculo de equipamiento deben hacer considerar un total de 319 viviendas.

En función de este número de viviendas, la superficie total a ceder, que no justifica usos pormenorizados en cuantía suficiente, deberá destinarse a equipamiento con carácter genérico, sobre la base de 28 m<sup>2</sup> por vivienda, que servirá de cálculo para todos los usos a establecer en un total de 8.932 m<sup>2</sup>.

Estas superficies se prorratearán entre los dos Planes Parciales que se redacten. En las fichas de las unidades correspondientes quedará reseñado este prorrateo.

## G).- DETERMINACIONES SOBRE INFRAESTRUCTURA

La red viaria principal de cada unidad está representada en la documentación de las Normas Subsidiarias, así como en la ficha correspondiente, y su trazado y sección se respetarán íntegramente.

El Plan Parcial planteará un punto único de vertido a conectar a la red general de saneamiento representada esquemáticamente en la documentación gráfica de estas Normas.

El sistema de saneamiento será separativo o unitario según se decida previa consulta con el Ayuntamiento y lo aconsejen los asesoramientos que este último tome.

No existen otros condicionamientos para el plan parcial a desarrollar.

## 8.4.2.3 EDIFICACION AISLADA 1 (SAU-3)

Comprende los terrenos incluidos como Suelo Apto para Urbanizar con esta calificación y de vocación residencial.

Se hallan incluidas dentro de esta calificación las unidades número 5 denominada Molino de Chocolate y número 6 (sin nombre) al Sur de la anterior.

## A).- AMBITO DE APLICACION

El señalado como tal en los planos de ordenación correspondientes, así como en las fichas particularizadas que completan la información de los planos.

## B).- TIPOLOGIA

A definir en los correspondientes Planes Parciales. Básicamente corresponde a edificación aislada, con bloques de poca altura sin patios interiores, con las fachadas retranqueadas de la vía pública y espacios libres de uso comunitario. Los Planes Parciales estudiarán las longitudes máximas de fachada a permitir para conseguir que la volumetría de la zona corresponda a la de edificación de dimensiones reducidas.

## C).- USOS

Se autorizarán los siguientes usos:

- El uso predominante será residencial siendo compatibles los de comercio de compraventa al por menor, uso religioso, cultural, sanitario, garage aparcamiento (en planta de semisótano), instalaciones deportivas y servicios de interés público y social.

- Se excluye la actividad industrial.

## D).- DENSIDAD

Veinte (20) viviendas por hectárea. Esta densidad no tiene utilidad más que a efectos de los cálculos de los Planes Parciales. Indirectamente, sobre la base de una superficie de vivienda de 100 m<sup>2</sup>, que tampoco es normativa, se traduce en edificabilidad, parámetro que sí será de obligado cumplimiento.

## E).- PARAMETROS REGULADORES

- 1) Número de plantas:  
2 plantas sobre la baja (no se considera determinante, sino solamente indicativo. Los Planes Parciales podrán demostrar la conveniencia de otra tipología).
- 2) Altura máxima de la edificación:  
Nueve metros (9,00), (con la misma salvedad)
- 3) Edificabilidad:  
0,3 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

## F).- CESIONES

Las cesiones obligatorias, incluyendo las que determina el Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo serán las siguientes, correspondientes a una superficie total de Suelo Apto para Urbanizar entre las dos unidades con esta calificación de 85.231 m<sup>2</sup>, que a efectos de cálculo de equipamiento deben hacer considerar un total de 170 viviendas.

En función de este número de viviendas, la superficie total a ceder, que no justifica usos pormenorizados en cuantía suficiente, deberá destinarse a equipamiento con carácter genérico, sobre la base de 28 m<sup>2</sup> por vivienda, que servirá de cálculo para todos los usos a establecer en un total de 4.760 m<sup>2</sup>.

Estas superficies se prorratearán entre los dos Planes Parciales que se redacten. En las fichas de las unidades correspondientes quedará reseñado este prorrateo.

## G).- DETERMINACIONES SOBRE INFRAESTRUCTURA

La red viaria principal de cada unidad está representada en la documentación de las Normas Subsidiarias, así como en la ficha correspondiente, y su trazado y sección se respetarán íntegramente.

El Plan Parcial planteará un punto único de vertido a conectar a la red general de saneamiento representada esquemáticamente en la documentación gráfica de estas Normas.

El sistema de saneamiento será separativo o unitario según se decida previa consulta con el Ayuntamiento y lo aconsejen los asesoramientos que este último tome.

No existen otros condicionamientos para el plan parcial a desarrollar.

## 8.4.2.4 EDIFICACION AISLADA 2 (SAU-4)

Comprende los terrenos incluidos como Suelo Apto para Urbanizar con esta calificación.

Se hallan incluidas dentro de esta calificación las unidades número 7 denominada Carrejo oeste, número 8 La Comillana y 9 Carrejo Este.

## A).- AMBITO DE APLICACION

El señalado como tal en los planos de ordenación correspondientes.

## B).- TIPOLOGIA

A definir en los correspondientes Planes Parciales. Básicamente corresponde a edificación aislada, con bloques de poca altura sin patios interiores, con las fachadas retranqueadas de la vía pública y espacios libres de uso comunitario. Los Planes Parciales estudiarán las longitudes máximas de fachada a permitir para conseguir que la volumetría de la zona corresponda a la de edificación de dimensiones reducidas.

## C).- USOS

Se autorizan los siguientes usos:

- El uso exclusivo será residencial.

- En planta baja podrán autorizarse locales comerciales.

## D).- DENSIDAD

Quince (15) viviendas por hectárea. Esta densidad no tiene utilidad más que a efectos de los cálculos de los Planes Parciales. Indirectamente, sobre la base de una superficie de vivienda de 100 m<sup>2</sup>, que tampoco es normativa, se traduce en edificabilidad, parámetro que sí será de obligado cumplimiento.

## E).- PARAMETROS REGULADORES

- 1) Número de plantas:  
Dos (2) de vivienda sobre la baja
- 2) Altura máxima de la edificación:  
Nueve metros (9,00).
- 3) Edificabilidad máxima:  
0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

## F).- CESIONES

Las cesiones obligatorias, incluyendo las que determina el Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo serán las siguientes, correspondientes a una superficie total de Suelo Apto para Urbanizar entre las tres unidades con esta calificación de 89.647 m<sup>2</sup>, que a efectos de cálculo de equipamiento deben hacer considerar un total de 134 viviendas.

En función de este número de viviendas, la superficie total a ceder, que no justifica usos pormenorizados en cuantía suficiente, deberá destinarse a equipamiento con carácter genérico, sobre la base de 28 m<sup>2</sup> por vivienda, que servirá de cálculo para todos los usos a establecer en un total de 3.752 m<sup>2</sup>.

Estas superficies se prorratearán entre los tres Planes Parciales que se redacten. En las fichas de las unidades correspondientes quedará reseñado este prorrateo.

## G).- DETERMINACIONES SOBRE INFRAESTRUCTURA

La red viaria principal de cada unidad está representada en la documentación de las Normas Subsidiarias, así como en las fichas correspondientes, y su trazado y sección se respetarán íntegramente.

Cada Plan Parcial planteará un punto único de vertido a conectar a la red general de saneamiento representada esquemáticamente en la documentación gráfica de estas Normas.

El sistema de saneamiento será separativo o unitario según se decida previa consulta con el Ayuntamiento y lo aconsejen los asesoramientos que este último tome.

No existen otros condicionamientos para los planes parciales a desarrollar.

## 8.4.2.5 CIUDAD JARDIN (SAU-5)

Comprende los terrenos incluidos como Suelo Apto para Urbanizar con esta calificación.

Se halla incluida dentro de esta calificación las unidades números 1A y 1B denominadas El Travieso 1A y 1B.

## A).- AMBITO DE APLICACION

El señalado como tal en los planos de ordenación correspondientes.

## B).- TIPOLOGIA

La tipología edificatoria será la de vivienda unifamiliar aislada o pareada.

## C).- USOS

Se autorizan los siguientes usos:

- El uso exclusivo será residencial.

## D).- DENSIDAD

Doce (12) viviendas por hectárea. Esta densidad se utilizará para los cálculos de los Planes Parciales.

## E).- PARAMETROS REGULADORES

- 1) Número de plantas:  
Dos (2)
- 2) Altura máxima de la edificación:  
Seis metros (6,00).
- 3) Edificabilidad máxima:  
0,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

## F).- CESIONES

Los Planes Parciales que se redacten incluirán las cesiones previstas en el anexo al Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo, que podrán ser sustituidas por compensación económica.

La superficie de esta calificación asciende a 177.683 m<sup>2</sup>.

A efectos de cálculo de equipamiento deben hacer considerar un total de 213 viviendas.

En función de este número de viviendas, la superficie total a ceder, que no justifica usos pormenorizados en cuantía suficiente, deberá destinarse a equipamiento con carácter genérico, sobre la base de 28 m<sup>2</sup> por vivienda, que servirá de cálculo para todos los usos a establecer en un total de 5.964 m<sup>2</sup>.

Estas superficies se prorratearán entre los Planes Parciales que se redacten. En la ficha de la unidad correspondiente queda reseñado el total, y en las actuaciones parciales el prorrateo se establecerá proporcionalmente a la superficie de cada una.

## G).- DETERMINACIONES SOBRE INFRAESTRUCTURA

La red viaria principal de la unidad está representada en la documentación de las Normas Subsidiarias, así como en la ficha correspondiente, y su trazado y sección se respetarán íntegramente.

Cada Plan Parcial planteará un punto único de vertido a conectar a la red general de saneamiento representada esquemáticamente en la documentación gráfica de estas Normas.

El sistema de saneamiento será separativo o unitario según se decida previa consulta con el Ayuntamiento y lo aconsejen los asesoramientos que este último tome.

No existen otros condicionamientos para los planes parciales a desarrollar.

## EQUIPAMIENTO PARQUES

Los parques, jardines y otros espacios libres de uso público que resulten de los Planes Parciales que se desarrollen en el Suelo Apto para Urbanizar, cumplirán la normativa equivalente establecida para sus homólogos en el Suelo Urbano.

## 8.4.3 USO INDUSTRIAL

Suelo a dedicar a industria urbana no contaminante de categoría 1ª y 2ª en situaciones C y D.

## 8.4.3.0 Categorías de planeamiento

A los efectos de desarrollo del Suelo Apto para Urbanizar mediante los Planes Parciales se delimitan unidades de la siguiente calificación:

## - RESERVA INDUSTRIAL (SAU I)

La normativa a aplicar en estas unidades de planeamiento deberá cumplir las condiciones que se detallan a continuación.

Se hallan incluidas dentro de esta calificación las unidades número 1 denominada La Tejera, número 2 denominada Curva de la Muerte, números 3 y 4 sin nombre, número 5 Ampliación Textil, número 6 denominada Muebles San Juan, número 7 denominada Mendicouague, número 8 la Venta de Hontoria y número 9 denominada Virgen de la Peña-Periedo).

## A).- AMBITO DE APLICACION

Zonas delimitadas a este fin en los planos de ordenación.

## B).- TIPOLOGIA

A definir en los correspondientes Planes Parciales. Básicamente corresponde a naves industriales o a cualquier otra edificación de las aceptadas en la ordenanza de usos.

## C).- USOS

Industrias de 1ª y 2ª categoría en situación C y D. Se tolera también el uso residencial para vivienda del personal al servicio de los establecimientos industriales en calidad de empleados o propietarios en número no mayor de dos viviendas por cada establecimiento industrial de 120 m<sup>2</sup> cada una. Igualmente podrán establecerse oficinas, y equipamiento y servicios públicos.

## D).- APROVECHAMIENTO

- 1) Parcela mínima:  
Doscientos cincuenta metros cuadrados (250,00).
- 2) Ocupación máxima:  
Setenta por ciento (70%) s/parcela neta
- 3) Altura máxima hasta cumbrera:  
Ocho cincuenta metros (8,50). Esta limitación de altura podrá ser superada por aquellas instalaciones necesarias para el desarrollo de procesos industriales.

- 4) Aparcamiento en parcela:  
1 plaza / 50 m2 de edificación
- 5) Densidad:  
1 industria / parcela
- 6) Separación mínima a linderos:  
Cinco metros (5,00), si bien en el caso de edificar junto a un colindante que ha edificado hasta el lindero, podrá también unirse al mismo la nueva edificación. Igualmente podrá adosarse la edificación al solar colindante si las edificaciones se hacen conjuntamente y previo acuerdo de que se adosen entre sí.
- 7) Dimensiones de fachadas:  
Cuando se adosen las edificaciones el frente máximo de fachada de edificaciones adosadas no excederá de cuarenta y cinco (45,00) metros.
- 8) Frente mínimo de parcela a vía pública:  
Será como mínimo de veinticinco (25,00) metros de longitud, equivalentes a quince (15,00) metros de frente de edificación más cinco (5,00) metros de distancia a cada uno de los linderos laterales.
- 9) Cierre de parcela:  
El cerramiento de parcela se resolverá mediante elementos ciegos de 50 cm. de altura máxima completados mediante protecciones diáfanos o pantallas vegetales hasta una altura máxima de dos (2,00) metros.
- 10) Alineaciones:  
La alineación oficial se establece a veinte (20,00) metros del eje del vial y el cierre de la finca en caso de materializarse, a ocho (8,00) metros del mismo.

E).- CESIONES

De acuerdo con el artículo 12 del anexo al Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo, deberá reservarse en los Planes Parciales de suelos destinados a usos terciarios un diez (10%) por cien de su superficie al sistema de espacios libres de dominio y uso público, y un cuatro (4%) por cien a servicios de interés público y social.

Los Planes Parciales que se redacten incluirán dichas cesiones, que podrán ser sustituidas por compensación económica.

La superficie de esta calificación asciende a 402.271 m2.

De acuerdo con el cálculo de cesiones, la superficie total a ceder deberá destinarse a espacios libres en un total del 10% equivalente a 40.227 m2, y a servicios de interés público y social el 4%, equivalente a 16.091 m2.

Estas superficies se prorratearán entre los nueve Planes Parciales que se redacten. En las fichas de las unidades correspondientes quedará reseñado este prorrateo.

F).- DETERMINACIONES SOBRE INFRAESTRUCTURA

La red viaria principal de cada unidad no se representa en la documentación de las Normas Subsidiarias, ni en las fichas correspondientes, y su trazado y sección deberán formar parte de los planes parciales para su desarrollo. El motivo de no establecerla es el de no tener datos sobre la naturaleza de la industria a establecer en cada unidad, y por tanto no poder definir los frentes ni fondos de parcelas, dato imprescindible para establecer una red viaria.

Lo que será necesario imponer a los planes parciales es la creación de vías de servicio, que eviten sobrecarga de tráfico y complejidad de accesos desde el viario principal.

La posición del acceso rodado cuidará de no entorpecer el tráfico urbano exterior y tendrá dimensiones y perímetro adecuado para una fácil maniobra del tráfico pesado.

Cada Plan Parcial planteará un punto único de vertido a conectar a la red general de saneamiento representada esquemáticamente en la documentación gráfica de estas Normas.

El sistema de saneamiento será separativo o unitario según se decida previa consulta con el Ayuntamiento y lo aconsejen los asesoramientos que este último tome.

No existen otros condicionamientos para los planes parciales a desarrollar.

8.4.4 RELACION Y FICHAS DE PLANES PARCIALES

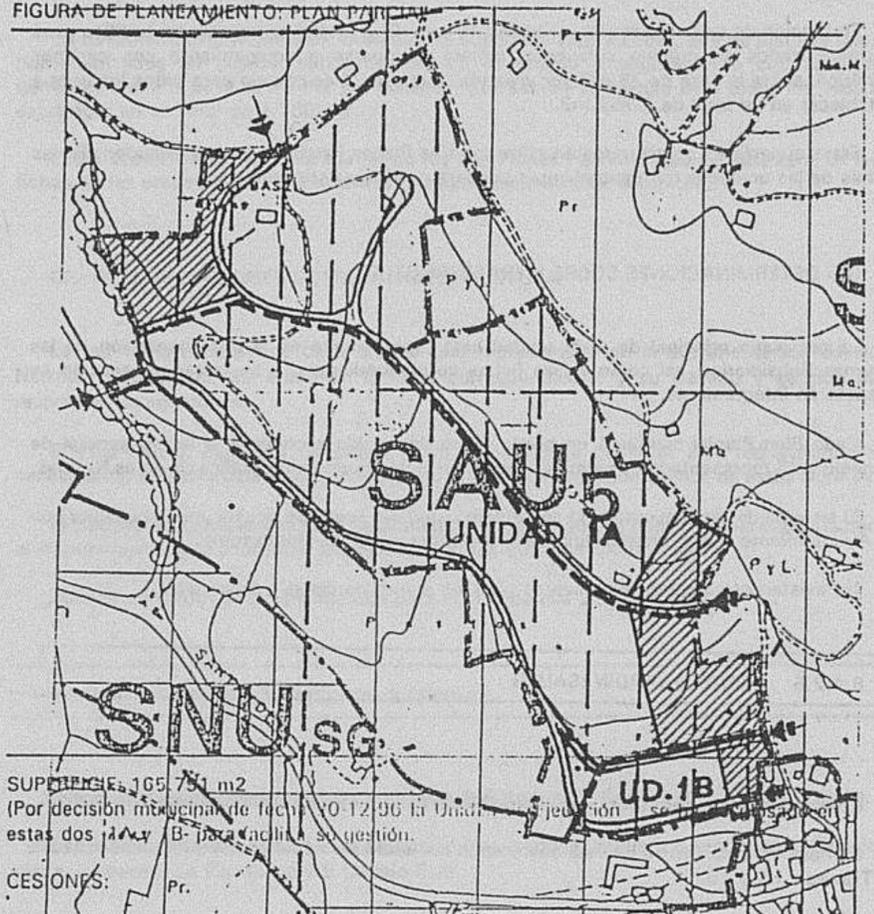
Se adjuntan las fichas correspondientes a los Planes Parciales previstos en las presentes Normas, tanto para el SAU residencial como para el Industrial, con señalamiento de los parámetros que deberán ser utilizados en su redacción.

EXCMA. DIPUTACION REGIONAL DE CANTABRIA  
AYUNTAMIENTO DE CABEZON DE LA SAL.- NORMAS SUBSIDIARIAS

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS

CLASE DE SUELO: APTO PARA URBANIZAR  
Nº DE UNIDAD: 1A (El Traveso 1A)  
FIGURA DE PLANEAMIENTO: PLAN PARCIAL

CALIFICACION: SAU 5



SUPERFICIE: 165.751 m2  
(Por decisión municipal de fecha 20-12-96 la Unidad de Edificación se ha desdoblado en estas dos -1A y 1B- para facilitar su gestión.)

CESIONES:

- \* Equipamiento: 7.960 m2. A prorratear por sectores. Se indica su posición y las partes proporcionales justificarán superficie.
- \* Viales y aparcamientos: A desarrollar en Plan Parcial incluyendo viales principales. Se estima 30% de superficie bruta: 49.737 m2
- \* 15% del aprovechamiento tipo: 4.973 m2

APROVECHAMIENTO TIPO: 0,20 m2/m2 (de acuerdo con Normas Urbanísticas)  
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO: 28.184 m2

SISTEMAS DE ORDENACION: PLAN PARCIAL Y PROYECTO DE URBANIZACION

SISTEMA DE ACTUACION: Compensación

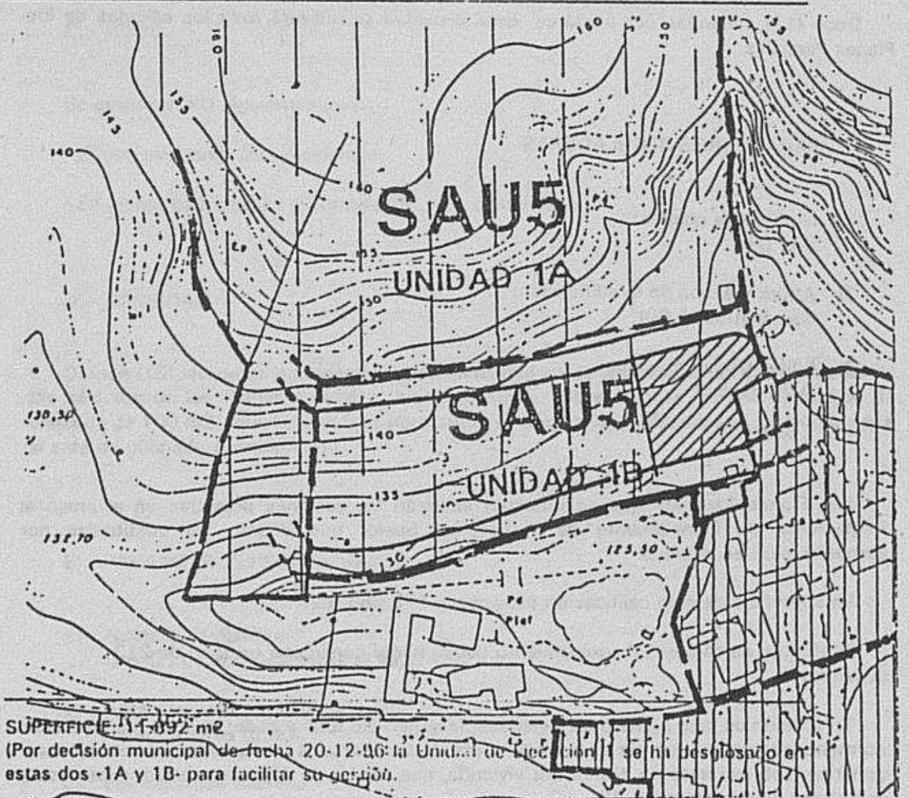
CONDICIONES PARTICULARES: Viales principales según ficha. El Plan Parcial preverá la ejecución en fases que se señalan en la ficha. La parte de superficie a ceder grafada en la ficha deberá respetarse, emplazándose el resto de las cesiones hasta la totalidad según criterio del Plan Parcial.

EXCMA. DIPUTACION REGIONAL DE CANTABRIA  
AYUNTAMIENTO DE CABEZON DE LA SAL.- NORMAS SUBSIDIARIAS

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS

CLASE DE SUELO: APTO PARA URBANIZAR  
Nº DE UNIDAD: 1B (El Traveso 1B)  
FIGURA DE PLANEAMIENTO: PLAN PARCIAL

CALIFICACION: SAU 5



SUPERFICIE: 111.092 m2  
(Por decisión municipal de fecha 20-12-96 la Unidad de Edificación se ha desdoblado en estas dos -1A y 1B- para facilitar su gestión.)

**CESIONES:**

- \* Equipamiento: 560 m<sup>2</sup>. A prorratar por sectores. Se indica su posición y las partes proporcionales justificarán superficie.
- \* Viales y aparcamientos: A desarrollar en Plan Parcial incluyendo viales principales. Se estima 30% de superficie bruta: 3.568 m<sup>2</sup>
- \* 15% del aprovechamiento tipo: 357 m<sup>2</sup>

APROVECHAMIENTO TIPO: 0,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (de acuerdo con Normas Urbanísticas)  
 APROVECHAMIENTO LUCRATIVO: 2.022 m<sup>2</sup>

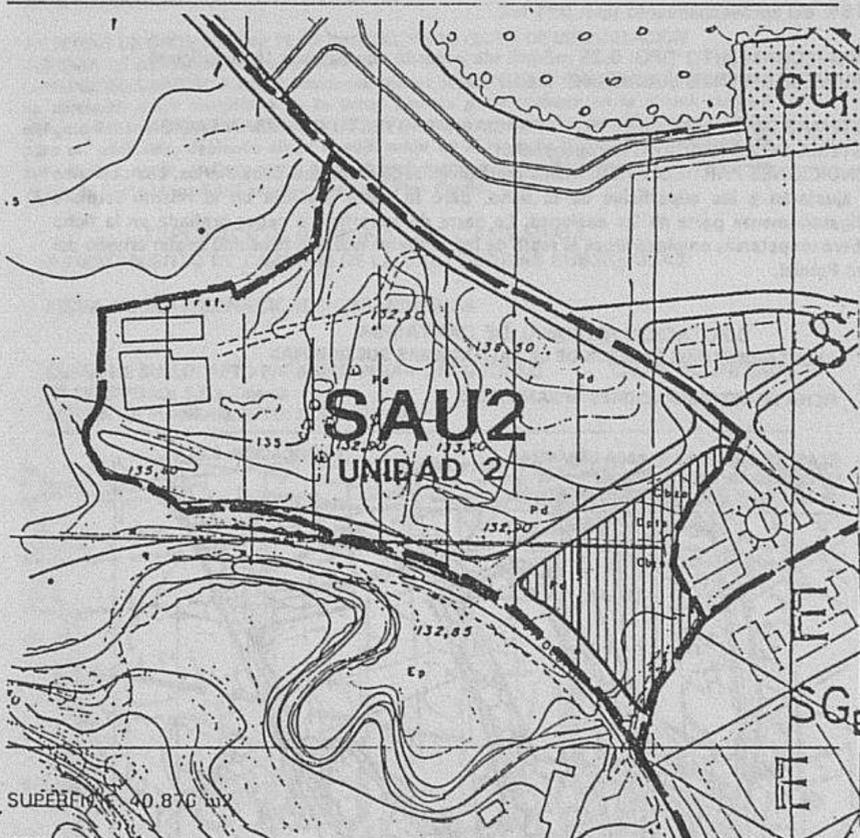
SISTEMAS DE ORDENACION: PLAN PARCIAL Y PROYECTO DE URBANIZACION  
 SISTEMA DE ACTUACION: Compensación  
 CONDICIONES PARTICULARES: Viales principales según ficha. El Plan Parcial preverá la ejecución en fases que se señalan en la ficha. La parte de superficie a ceder grafada en la ficha deberá respetarse, emplazándose el resto de las cesiones hasta la totalidad según criterio del Plan Parcial.

EXCMA. DIPUTACION REGIONAL DE CANTABRIA  
 AYUNTAMIENTO DE CABEZON DE LA SAL.- NORMAS SUBSIDIARIAS

**FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS**

CLASE DE SUELO: APTO PARA URBANIZAR  
 N° DE UNIDAD: 2 (Pozo de la Sal)  
 FIGURA DE PLANEAMIENTO: PLAN PARCIAL

CALIFICACION: SAU-2



SUPERFICIE: 40.870 m<sup>2</sup>

**CESIONES:**

- \* Equipamiento: 7.326 m<sup>2</sup>. Esta cifra resulta de prorratar los valores que se detallan en el anejo 2 de la Memoria de estas Normas
- \* Viales y aparcamientos: A desarrollar en Plan Parcial incluyendo viales principales. Se estima 30% de superficie bruta: 12.263 m<sup>2</sup>
- \* 15% del aprovechamiento tipo: 3.311 m<sup>2</sup>

APROVECHAMIENTO TIPO: 0,54 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (de acuerdo con Normas Urbanísticas)  
 APROVECHAMIENTO LUCRATIVO: 19.762 m<sup>2</sup>

SISTEMAS DE ORDENACION: PLAN PARCIAL Y PROYECTO DE URBANIZACION  
 SISTEMA DE ACTUACION: Cooperación  
 CONDICIONES PARTICULARES: Viales principales según Normas Subsidiarias. Las cesiones se materializarán en el lugar señalado por la ficha. La parte de superficie a ceder grafada en la ficha deberá respetarse, emplazándose el resto de las cesiones hasta la totalidad según criterio del Plan Parcial.

DIPUTACION REGIONAL DE CANTABRIA  
 AYUNTAMIENTO DE CABEZON DE LA SAL.- NORMAS SUBSIDIARIAS

**FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS**

CLASE DE SUELO: APTO PARA URBANIZAR  
 N° DE UNIDAD: 3 (La Cabroja)  
 FIGURA DE PLANEAMIENTO: PLAN PARCIAL

CALIFICACION: SAU 1



SUPERFICIE: 28.513 m<sup>2</sup>

**CESIONES:**

- \* Equipamiento: 6.580 m<sup>2</sup>. Esta cifra resulta de prorratar los valores que se detallan en el anejo 2 de la Memoria de estas Normas
- \* Viales y aparcamientos: A desarrollar en Plan Parcial incluyendo viales principales. Se estima 30% de superficie bruta: 8.503 m<sup>2</sup>
- \* 15% del aprovechamiento tipo: 3.425 m<sup>2</sup>

APROVECHAMIENTO TIPO: 0,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (de acuerdo con Normas Urbanísticas)  
 APROVECHAMIENTO LUCRATIVO: 19.409 m<sup>2</sup>

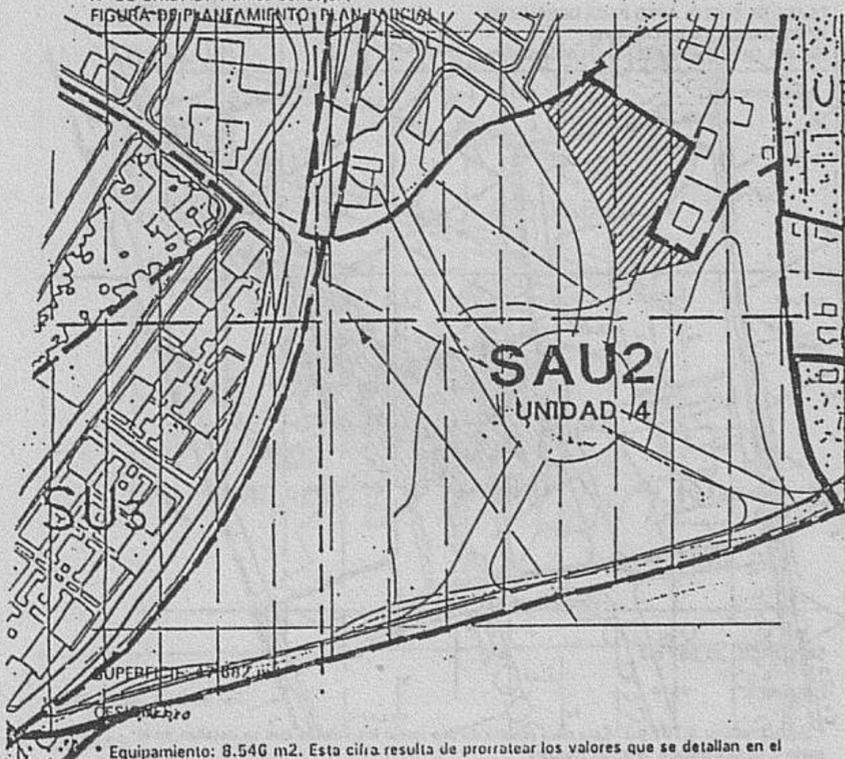
SISTEMAS DE ORDENACION: PLAN PARCIAL Y PROYECTO DE URBANIZACION  
 SISTEMA DE ACTUACION: Compensación  
 CONDICIONES PARTICULARES: Viales principales y parques según Normas Subsidiarias. Las cesiones serán las señaladas. El resto del espacio libre será de uso público y propiedad privada, según condiciones a establecer en el Plan Parcial. La parte de superficie a ceder grafada en la ficha deberá respetarse, emplazándose el resto de las cesiones hasta la totalidad según criterio del Plan Parcial

DIPUTACION REGIONAL DE CANTABRIA  
 AYUNTAMIENTO DE CABEZON DE LA SAL.- NORMAS SUBSIDIARIAS

**FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS**

CLASE DE SUELO: APTO PARA URBANIZAR  
 N° DE UNIDAD: 4 (Mieds del Sajón)  
 FIGURA DE PLANEAMIENTO: PLAN PARCIAL

CALIFICACION: SAU-2



SUPERFICIE: 47.067 m<sup>2</sup>

- \* Equipamiento: 8.546 m<sup>2</sup>. Esta cifra resulta de prorratar los valores que se detallan en el anejo 2 de la Memoria de estas Normas
- \* Viales y aparcamientos: A desarrollar en Plan Parcial incluyendo viales principales. Se estima 30% de superficie bruta: 14.305 m<sup>2</sup>
- \* 15% del aprovechamiento tipo: 3.062 m<sup>2</sup>

APROVECHAMIENTO TIPO: 0,54 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (de acuerdo con Normas Urbanísticas)  
 APROVECHAMIENTO LUCRATIVO: 21.886 m<sup>2</sup>

SISTEMAS DE ORDENACION: PLAN PARCIAL Y PROYECTO DE URBANIZACION  
 SISTEMA DE ACTUACION: Compensación  
 CONDICIONES PARTICULARES: Viales principales según Normas Subsidiarias. Las cesiones se ajustarán a las superficies de la ficha, pero la parte grafada en la misma formará obligatoriamente parte de las cesiones. La parte de superficie a ceder grafada en la ficha deberá respetarse, emplazándose el resto de las cesiones hasta la totalidad según criterio del Plan Parcial.

DIPUTACION REGIONAL DE CANTABRIA  
AYUNTAMIENTO DE CABEZON DE LA SAL.- NORMAS SUBSIDIARIAS

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS

CLASE DE SUELO: APTO PARA URBANIZAR  
Nº DE UNIDAD: 5 (Molino de Chocolate)  
FIGURA DE PLANEAMIENTO: PLAN PARCIAL



SUPERFICIE: 45.578 m<sup>2</sup>

CESIONES:

- \* Equipamiento: 6.581 m<sup>2</sup>. Esta cifra resulta de prorratear los valores que se detallan en el anejo 2 de la Memoria de estas Normas
- \* Viales y aparcamientos: A desarrollar en Plan Parcial incluyendo viales principales. Se estima 30% de superficie bruta: 13.073 m<sup>2</sup>
- \* 15% del aprovechamiento tipo: 7.751 m<sup>2</sup>

APROVECHAMIENTO TIPO: 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (de acuerdo con Normas Urbanísticas)  
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO: 11.127 m<sup>2</sup>

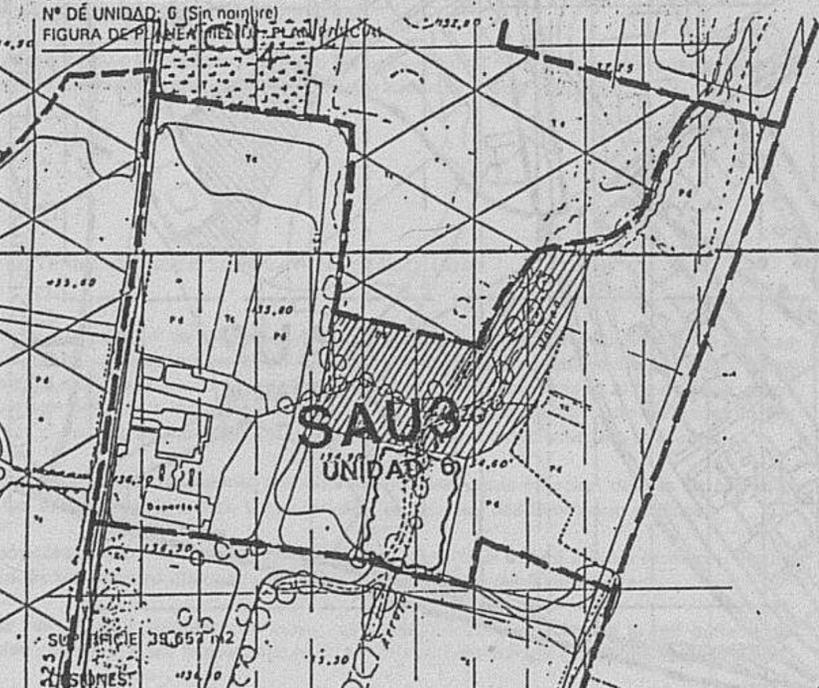
SISTEMAS DE ORDENACION: PLAN PARCIAL Y PROYECTO DE URBANIZACION  
SISTEMA DE ACTUACION: Compensación  
CONDICIONES PARTICULARES: Viales principales según Normas Subsidiarias. Las cesiones se ajustarán a las superficies de la ficha, pero la parte grafada en la misma formará obligatoriamente parte de las cesiones. El área a proteger se mantendrá de propiedad privada, pero no edificable, debiendo situar la edificación en el resto de la propiedad. La parte de superficie a ceder grafada en la ficha deberá respetarse, emplazándose el resto de las cesiones hasta la totalidad según criterio del Plan Parcial.

DIPUTACION REGIONAL DE CANTABRIA  
AYUNTAMIENTO DE CABEZON DE LA SAL.- NORMAS SUBSIDIARIAS

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS

CLASE DE SUELO: APTO PARA URBANIZAR  
Nº DE UNIDAD: 6 (Sin nombre)  
FIGURA DE PLANEAMIENTO: PLAN PARCIAL

CALIFICACION: SAU 3



SUPERFICIE: 39.657 m<sup>2</sup>

CESIONES:

- \* Equipamiento: 5.707 m<sup>2</sup>. Esta cifra resulta de prorratear los valores que se detallan en el anejo 2 de la Memoria de estas Normas
- \* Viales y aparcamientos: A desarrollar en Plan Parcial incluyendo viales principales. Se estima 30% de superficie bruta: 11.090 m<sup>2</sup>
- \* 15% del aprovechamiento tipo: 1.704 m<sup>2</sup>

APROVECHAMIENTO TIPO: 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (de acuerdo con Normas Urbanísticas)  
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO: 10.122 m<sup>2</sup>

SISTEMAS DE ORDENACION: PLAN PARCIAL Y PROYECTO DE URBANIZACION  
SISTEMA DE ACTUACION: Compensación  
CONDICIONES PARTICULARES: Viales principales según Normas Subsidiarias. Las cesiones se ajustarán a las superficies de la ficha, pero la parte grafada en la misma formará obligatoriamente parte de las cesiones. El área a proteger se mantendrá de propiedad privada, pero no edificable, debiendo situar la edificación en el resto de la propiedad. La parte de superficie a ceder grafada en la ficha deberá respetarse, emplazándose el resto de las cesiones hasta la totalidad según criterio del Plan Parcial.

DIPUTACION REGIONAL DE CANTABRIA  
AYUNTAMIENTO DE CABEZON DE LA SAL.- NORMAS SUBSIDIARIAS

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS

CLASE DE SUELO: APTO PARA URBANIZAR  
Nº DE UNIDAD: 7 (Carrejo oeste)  
FIGURA DE PLANEAMIENTO: PLAN PARCIAL

CALIFICACION: SAU 4



SUPERFICIE: 26.436 m<sup>2</sup>

CESIONES:

- \* Equipamiento: 3.501 m<sup>2</sup>. Esta cifra resulta de prorratear los valores que se detallan en el anejo 2 de la Memoria de estas Normas
- \* Viales y aparcamientos: A desarrollar en Plan Parcial incluyendo viales principales. Se estima 30% de superficie bruta: 7.931 m<sup>2</sup>
- \* 15% del aprovechamiento tipo: 991 m<sup>2</sup>

APROVECHAMIENTO TIPO: 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (de acuerdo con Normas Urbanísticas)  
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO: 5.618 m<sup>2</sup>

SISTEMAS DE ORDENACION: PLAN PARCIAL Y PROYECTO DE URBANIZACION  
SISTEMA DE ACTUACION: Compensación  
CONDICIONES PARTICULARES: Viales principales según Normas Subsidiarias. Las cesiones se ajustarán a las superficies de la ficha, pero la parte grafada en la misma formará obligatoriamente parte de las cesiones. La parte de superficie a ceder grafada en la ficha deberá respetarse, emplazándose el resto de las cesiones hasta la totalidad según criterio del Plan Parcial.

DIPUTACION REGIONAL DE CANTABRIA  
AYUNTAMIENTO DE CABEZON DE LA SAL.- NORMAS SUBSIDIARIAS

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS

CLASE DE SUELO: APTO PARA URBANIZAR  
Nº DE UNIDAD: 8 (La Comitala)  
FIGURA DE PLANEAMIENTO: PLAN PARCIAL

CALIFICACION: SAU 4



SUPERFICIE: 52.455 m<sup>2</sup>

CESIONES:

- \* Equipamiento: 6.965 m<sup>2</sup>. Esta cifra resulta de prorratear los valores que se detallan en el anejo 2 de la Memoria de estas Normas
- \* Viales y aparcamientos: A desarrollar en Plan Parcial incluyendo viales principales. Se estima 30% de superficie bruta: 15.735 m<sup>2</sup>
- \* 15% del aprovechamiento tipo: 1.507 m<sup>2</sup>

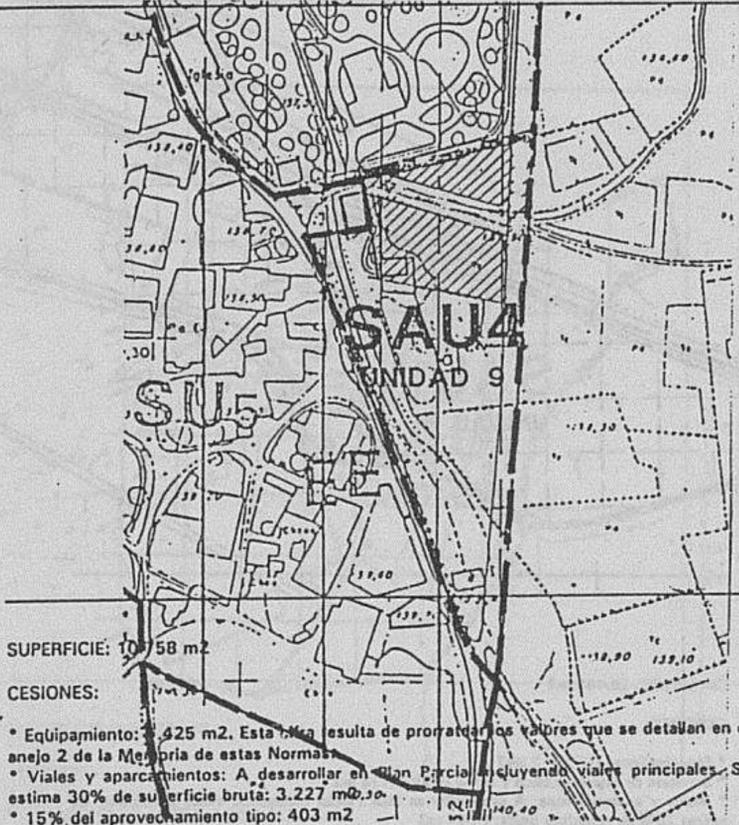
APROVECHAMIENTO TIPO: 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (de acuerdo con Normas Urbanísticas)  
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO: 11.146 m<sup>2</sup>

SISTEMAS DE ORDENACION: PLAN PARCIAL Y PROYECTO DE URBANIZACION  
SISTEMA DE ACTUACION: Compensación  
CONDICIONES PARTICULARES: Viales principales según Normas Subsidiarias. Las cesiones se ajustarán a las superficies de la ficha, pero la parte grafada en la misma formará obligatoriamente parte de las cesiones. El área a proteger se mantendrá de propiedad privada, pero no edificable, debiendo situar la edificación en el resto de la propiedad. La parte de superficie a ceder grafada en la ficha deberá respetarse, emplazándose el resto de las cesiones hasta la totalidad según criterio del Plan Parcial.

DIPUTACION REGIONAL DE CANTABRIA  
AYUNTAMIENTO DE CABEZON DE LA SAL.- NORMAS SUBSIDIARIAS

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS

CLASE DE SUELO: APTO PARA URBANIZAR CALIFICACION: SAU 4  
Nº DE UNIDAD: 9 (Carrejo este)  
FIGURA DE PLANEAMIENTO: PLAN PARCIAL



SUPERFICIE: 107.58 m<sup>2</sup>

CESIONES:

- \* Equipamiento: 425 m<sup>2</sup>. Esta cifra resulta de prorratear los valores que se detallan en el anejo 2 de la Memoria de estas Normas.
- \* Viales y aparcamientos: A desarrollar en Plan Parcial incluyendo viales principales. Se estima 30% de superficie bruta: 3.227 m<sup>2</sup>.
- \* 15% del aprovechamiento tipo: 403 m<sup>2</sup>

APROVECHAMIENTO TIPO: 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (de acuerdo con Normas Urbanísticas)  
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO: 2.286 m<sup>2</sup>

SISTEMAS DE ORDENACION: PLAN PARCIAL Y PROYECTO DE URBANIZACION

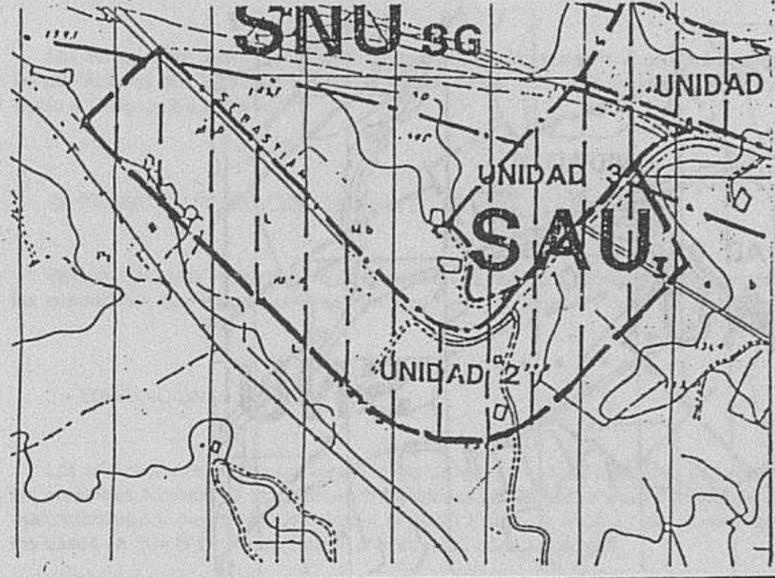
SISTEMA DE ACTUACION: Compensación

CONDICIONES PARTICULARES: Viales principales según Normas Subsidiarias. Las cesiones se ajustarán a las superficies de la ficha, pero la parte grafiada en la misma formará obligatoriamente parte de las cesiones. El área a proteger se mantendrá de propiedad privada, pero no edificable, debiendo situar la edificación en el resto de la propiedad. La parte de superficie a ceder grafiada en la ficha deberá respetarse, emplazándose el resto de las cesiones hasta la totalidad según criterio del Plan Parcial.

DIPUTACION REGIONAL DE CANTABRIA  
AYUNTAMIENTO DE CABEZON DE LA SAL.- NORMAS SUBSIDIARIAS

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS

CLASE DE SUELO: APTO PARA URBANIZAR (INDUSTRIAL) CALIFICACION: SAU 1  
Nº DE UNIDAD: 2 (Curva de la Muerte)  
FIGURA DE PLANEAMIENTO: PLAN PARCIAL



SUPERFICIE: 80.650 m<sup>2</sup>

CESIONES:

- \* Espacios libres (10%): 8.065 m<sup>2</sup>
- \* Servicios de Interés público y social (4%): 3.226 m<sup>2</sup>
- \* Viales y aparcamientos: A desarrollar en Plan Parcial incluyendo viales principales. Se estima 25% de superficie bruta: 20.162 m<sup>2</sup>.
- \* 15% del aprovechamiento tipo: 6.290 m<sup>2</sup>

APROVECHAMIENTO TIPO: De acuerdo con Normas Urbanísticas)  
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (0,52 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>) (85%): 35.647 m<sup>2</sup>

SISTEMAS DE ORDENACION: PLAN PARCIAL Y PROYECTO DE URBANIZACION

SISTEMA DE ACTUACION: Compensación

CONDICIONES PARTICULARES: Viales principales según Normas Subsidiarias. El Plan Parcial preverá la ejecución en fases que se adecúe a las actuaciones en cada propiedad.

DIPUTACION REGIONAL DE CANTABRIA  
AYUNTAMIENTO DE CABEZON DE LA SAL.- NORMAS SUBSIDIARIAS

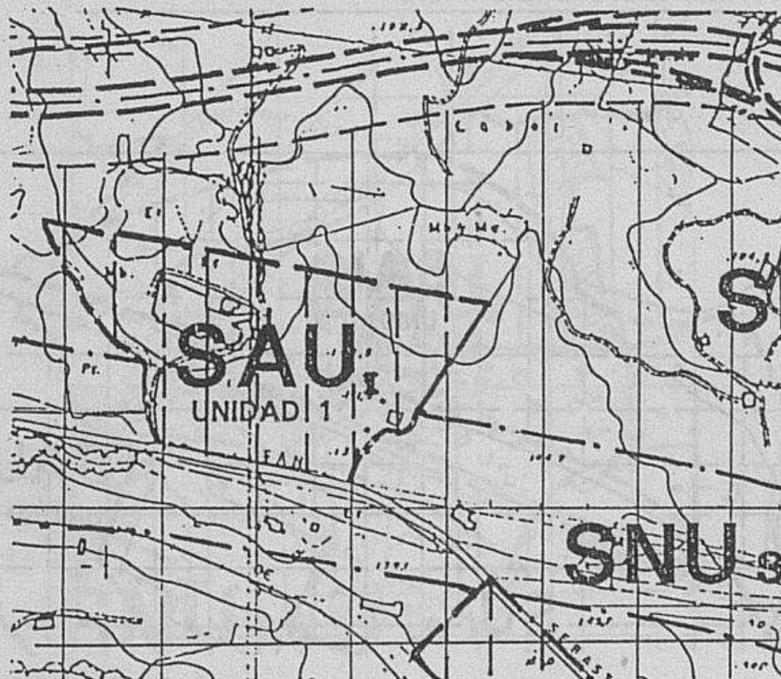
FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS

CLASE DE SUELO: APTO PARA URBANIZAR (INDUSTRIAL) CALIFICACION: SAU 1  
Nº DE UNIDAD: 3 (Sin nombre)  
FIGURA DE PLANEAMIENTO: PLAN PARCIAL

DIPUTACION REGIONAL DE CANTABRIA  
AYUNTAMIENTO DE CABEZON DE LA SAL.- NORMAS SUBSIDIARIAS

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS

CLASE DE SUELO: APTO PARA URBANIZAR (INDUSTRIAL) CALIFICACION: SAU 1  
Nº DE UNIDAD: 1 (La Tejera)  
FIGURA DE PLANEAMIENTO: PLAN PARCIAL



SUPERFICIE: 63.897 m<sup>2</sup>

CESIONES:

- \* Espacios libres (10%): 6.390 m<sup>2</sup>
- \* Servicios de Interés público y social (4%): 2.556 m<sup>2</sup>
- \* Viales y aparcamientos: A desarrollar en Plan Parcial incluyendo viales principales. Se estima 25% de superficie bruta: 15.974 m<sup>2</sup>
- \* 15% del aprovechamiento tipo: 4.984 m<sup>2</sup>

APROVECHAMIENTO TIPO: De acuerdo con Normas Urbanísticas)  
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (0,52 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>) (85%): 28.242 m<sup>2</sup>

SISTEMAS DE ORDENACION: PLAN PARCIAL Y PROYECTO DE URBANIZACION

SISTEMA DE ACTUACION: Compensación

CONDICIONES PARTICULARES: Viales principales según Normas Subsidiarias. Las cesiones se estudiará en Plan Parcial.



SUPERFICIE: 21.912 m<sup>2</sup>

CESIONES:

- \* Espacios libres (10%): 2.191 m<sup>2</sup>
- \* Servicios de Interés público y social (4%): 876 m<sup>2</sup>
- \* Viales y aparcamientos: A desarrollar en Plan Parcial incluyendo viales principales. Se estima 25% de superficie bruta: 5.478 m<sup>2</sup>
- \* 15% del aprovechamiento tipo: 1.709 m<sup>2</sup>

APROVECHAMIENTO TIPO: De acuerdo con Normas Urbanísticas)  
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (0,52 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>) (85%): 9.685 m<sup>2</sup>

SISTEMAS DE ORDENACION: PLAN PARCIAL Y PROYECTO DE URBANIZACION

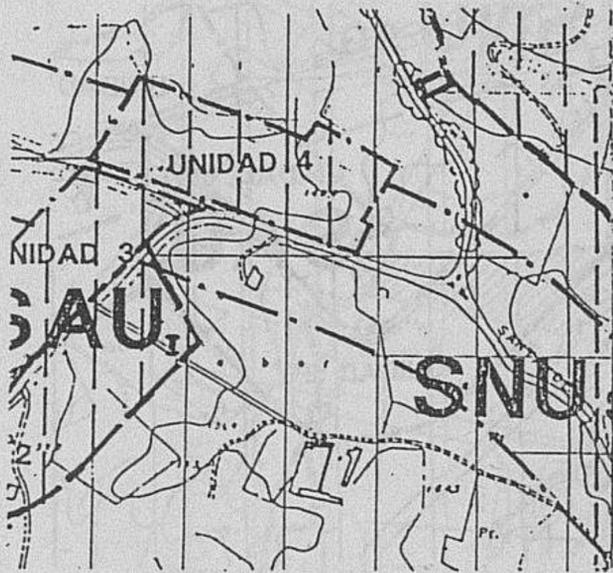
SISTEMA DE ACTUACION: Compensación

CONDICIONES PARTICULARES: Viales principales según Normas Subsidiarias. El Plan Parcial preverá la ejecución en fases que se adecúe a las actuaciones en cada propiedad.

DIPUTACION REGIONAL DE CANTABRIA  
AYUNTAMIENTO DE CABEZON DE LA SAL.- NORMAS SUBSIDIARIAS

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS

CLASE DE SUELO: APTO PARA URBANIZAR (INDUSTRIAL) CALIFICACION: SAU I  
Nº DE UNIDAD: 4 (Sin nombre)  
FIGURA DE PLANEAMIENTO: PLAN PARCIAL



SUPERFICIE: 26.523 m2

CESIONES:

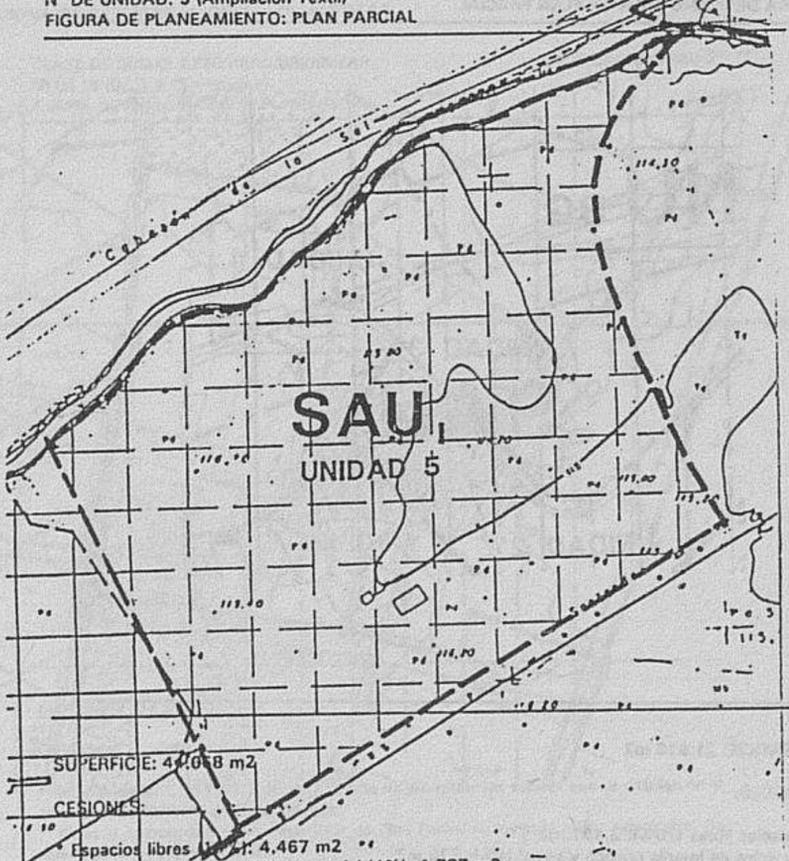
- Espacios libres (10%): 2.652 m2
- Servicios de Interés público y social (4%): 1.061 m2
- Viales y aparcamientos: A desarrollar en Plan Parcial incluyendo viales principales. Se estima 25% de superficie bruta: 6.631 m2
- 15% del aprovechamiento tipo: 2.069 m2

APROVECHAMIENTO TIPO: De acuerdo con Normas Urbanísticas)  
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (0,52 m2/m2) (85%): 11.723 m2

SISTEMAS DE ORDENACION: PLAN PARCIAL Y PROYECTO DE URBANIZACION  
SISTEMA DE ACTUACION: Compensación  
CONDICIONES PARTICULARES: Viales principales según Normas Subsidiarias. El Plan Parcial preverá la ejecución en fases que se adecúe a las actuaciones en cada propiedad.

DIPUTACION REGIONAL DE CANTABRIA  
AYUNTAMIENTO DE CABEZON DE LA SAL.- NORMAS SUBSIDIARIAS  
FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS

CLASE DE SUELO: APTO PARA URBANIZAR (INDUSTRIAL) CALIFICACION: SAU I  
Nº DE UNIDAD: 5 (Ampliación Textil)  
FIGURA DE PLANEAMIENTO: PLAN PARCIAL



SUPERFICIE: 44.068 m2

CESIONES:

- Espacios libres (10%): 4.407 m2
- Servicios de Interés público y social (4%): 1.787 m2
- Viales y aparcamientos: A desarrollar en Plan Parcial incluyendo viales principales. Se estima 25% de superficie bruta: 11.167 m2
- 15% del aprovechamiento tipo: 3.484 m2

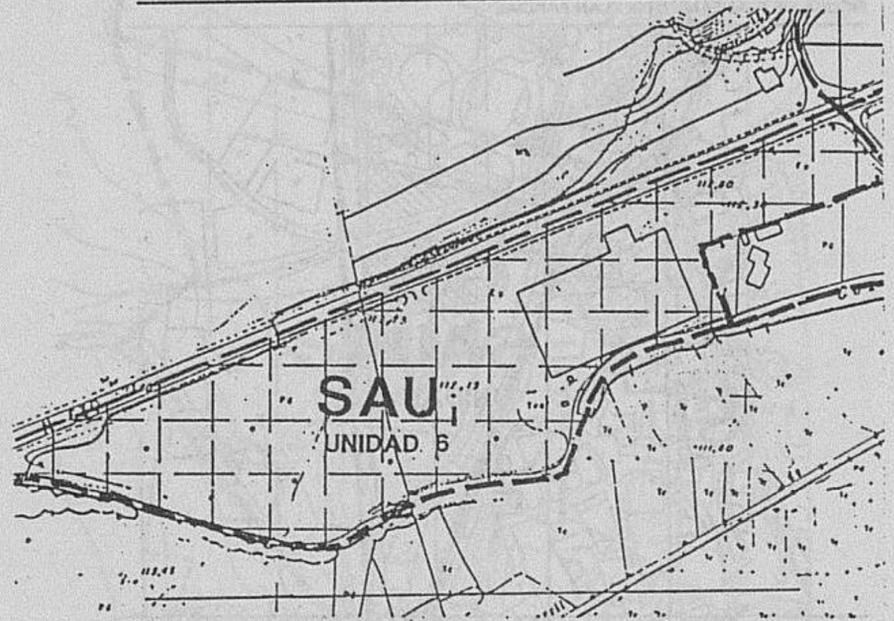
APROVECHAMIENTO TIPO: De acuerdo con Normas Urbanísticas)  
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (0,52 m2/m2) (85%): 19.743 m2

SISTEMAS DE ORDENACION: PLAN PARCIAL Y PROYECTO DE URBANIZACION  
SISTEMA DE ACTUACION: Compensación  
CONDICIONES PARTICULARES: Viales principales según Normas Subsidiarias. El Plan Parcial preverá la ejecución en fases que se adecúe a las actuaciones en cada propiedad.

DIPUTACION REGIONAL DE CANTABRIA  
AYUNTAMIENTO DE CABEZON DE LA SAL.- NORMAS SUBSIDIARIAS

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS

CLASE DE SUELO: APTO PARA URBANIZAR (INDUSTRIAL) CALIFICACION: SAU I  
Nº DE UNIDAD: 6 (Muebles San Juan)  
FIGURA DE PLANEAMIENTO: PLAN PARCIAL



SUPERFICIE: 29.468 m2

CESIONES:

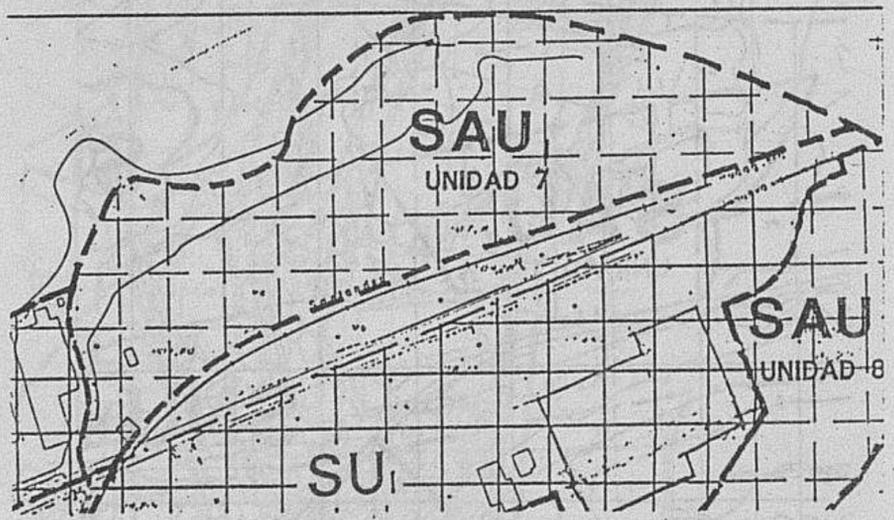
- Espacios libres (10%): 2.947 m2
- Servicios de Interés público y social (4%): 1.179 m2
- Viales y aparcamientos: A desarrollar en Plan Parcial incluyendo viales principales. Se estima 25% de superficie bruta: 7.367 m2
- 15% del aprovechamiento tipo: 2.298 m2

APROVECHAMIENTO TIPO: De acuerdo con Normas Urbanísticas)  
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (0,52 m2/m2) (85%): 13.025 m2

SISTEMAS DE ORDENACION: PLAN PARCIAL Y PROYECTO DE URBANIZACION  
SISTEMA DE ACTUACION: Compensación  
CONDICIONES PARTICULARES: Viales principales según Normas Subsidiarias. El Plan Parcial preverá la ejecución en fases que se adecúe a las actuaciones en cada propiedad.

DIPUTACION REGIONAL DE CANTABRIA  
AYUNTAMIENTO DE CABEZON DE LA SAL.- NORMAS SUBSIDIARIAS  
FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS

CLASE DE SUELO: APTO PARA URBANIZAR (INDUSTRIAL) CALIFICACION: SAU I  
Nº DE UNIDAD: 7 (Sin nombre)  
FIGURA DE PLANEAMIENTO: PLAN PARCIAL



SUPERFICIE: 35.656 m2

CESIONES:

- Espacios libres (10%): 3.566 m2
- Servicios de Interés público y social (4%): 1.426 m2
- Viales y aparcamientos: A desarrollar en Plan Parcial incluyendo viales principales. Se estima 25% de superficie bruta: 8.914 m2
- 15% del aprovechamiento tipo: 2.781 m2

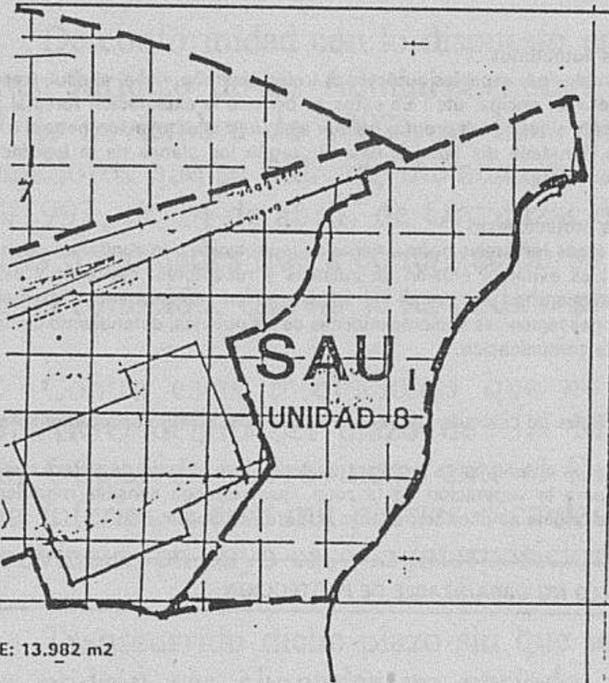
APROVECHAMIENTO TIPO: De acuerdo con Normas Urbanísticas)  
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (0,52 m2/m2) (85%): 15.760 m2

SISTEMAS DE ORDENACION: PLAN PARCIAL Y PROYECTO DE URBANIZACION  
SISTEMA DE ACTUACION: Compensación  
CONDICIONES PARTICULARES: Viales principales según Normas Subsidiarias. El Plan Parcial preverá la ejecución en fases que se adecúe a las actuaciones en cada propiedad.

DIPUTACION REGIONAL DE CANTABRIA  
AYUNTAMIENTO DE CABEZON DE LA SAL.- NORMAS SUBSIDIARIAS

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS

CLASE DE SUELO: APTO PARA URBANIZAR (INDUSTRIAL) CALIFICACION: SAU I  
Nº DE UNIDAD: 8 (Venta de Ontoria)  
FIGURA DE PLANEAMIENTO: PLAN PARCIAL



SUPERFICIE: 13.982 m2

CESIONES:

- \* Espacios libres (10%): 1.398 m2
- \* Servicios de Interés público y social (4%): 559 m2
- \* Viales y aparcamientos: A desarrollar en Plan Parcial incluyendo viales principales. Se estima 25% de superficie bruta: 3.495 m2
- \* 15% del aprovechamiento tipo: 1.091 m2.

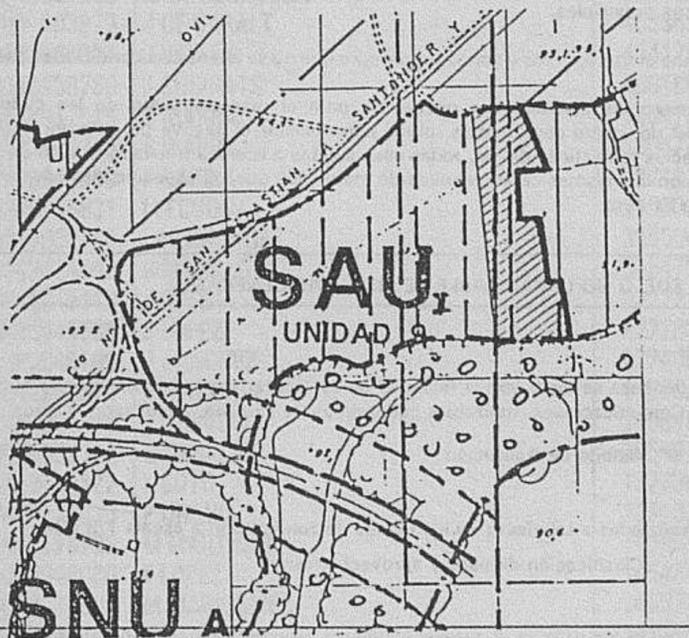
APROVECHAMIENTO TIPO: De acuerdo con Normas Urbanísticas  
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (0,52 m2/m2) (85%): 6.180 m2

SISTEMAS DE ORDENACION: PLAN PARCIAL Y PROYECTO DE URBANIZACION  
SISTEMA DE ACTUACION: Compensación  
CONDICIONES PARTICULARES: Viales principales según Normas Subsidiarias. El Plan Parcial preverá la ejecución en fases que se adecúe a las actuaciones en cada propiedad.

DIPUTACION REGIONAL DE CANTABRIA  
AYUNTAMIENTO DE CABEZON DE LA SAL.- NORMAS SUBSIDIARIAS

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS

CLASE DE SUELO: APTO PARA URBANIZAR (INDUSTRIAL) CALIFICACION: SAU I  
Nº DE UNIDAD: 9 (Virgen de la Peña. Periedo)  
FIGURA DE PLANEAMIENTO: PLAN PARCIAL



SUPERFICIE: 85.515 m2

CESIONES:

- \* Espacios libres (10%): 8.551 m2
- \* Servicios de Interés público y social (4%): 3.421 m2
- \* Viales y aparcamientos: A desarrollar en Plan Parcial incluyendo viales principales. Se estima 25% de superficie bruta: 21.379 m2
- \* 15% del aprovechamiento tipo: 6.670 m2

APROVECHAMIENTO TIPO: De acuerdo con Normas Urbanísticas  
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (0,52 m2/m2) (85%): 37.798 m2

SISTEMAS DE ORDENACION: PLAN PARCIAL Y PROYECTO DE URBANIZACION  
SISTEMA DE ACTUACION: Compensación  
CONDICIONES PARTICULARES: Viales principales según Normas Subsidiarias. El Plan Parcial preverá la ejecución en fases que se adecúe a las actuaciones en cada propiedad. Las cesiones se harán según lo orafiadó en la ficha.

8.5 SUELO NO URBANIZABLE

Se clasifica como Suelo no Urbanizable todo el terreno no incluido en estas Normas como Suelo Urbano o Apto para Urbanizar.

1.- PROTECCION

Las acciones en Suelo No Urbanizable con protección específica quedarán delimitadas por las condiciones que establece el artículo 15 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

2.- RIESGO DE FORMACION DE NUCLEO DE POBLACION

Se considera que existe peligro de formación de núcleo de población si dejan de cumplirse las condiciones que para evitarlo se han fijado en el artículo 1.7.1 de las presentes Normas.

3.- EDIFICACIONES EXISTENTES

Las edificaciones existentes en Suelo No Urbanizable, en el momento de la aprobación de las presentes Normas se consideran consolidadas, no permitiéndose otras obras que las de mantenimiento y mejora que no alteren el uso, carácter o volumen de las mismas, salvo en los casos en que la Ordenanza particular de cada zona lo permita.

4.- USOS PERMITIDOS

- a) Construcciones destinadas a explotaciones agrícolas y ganaderas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca en que se asientan y se ajusten, en su caso, a los planes y normas del Ministerio de Agricultura.
- b) Construcciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.
- c) Edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que deban emplazarse en el medio rural. Se seguirá el procedimiento previsto en el artículo 116 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y el Art. 44.2 del Reglamento de Gestión Urbanística.

5.- USOS PROHIBIDOS

En el Suelo No Urbanizable quedan expresamente prohibidos los usos de carácter urbano y más concretamente las industrias salvo las agropecuarias y las forestales cuya producción guarde relación directa con el uso de los terrenos sobre los que se asienten y obtengan el visto bueno de la Consejería de Agricultura, Ganadería y Pesca del Gobierno Regional.

Son excepción los casos señalados en el punto anterior.

Quedan expresamente prohibidas las urbanizaciones de viviendas unifamiliares en parcelas, aisladas y adosadas, entendiéndose por urbanización el conjunto de viviendas asentadas sobre parcelas que se entroncan en una red común de accesos y servicios públicos o privados.

Quedan prohibidos los edificios destinados a viviendas colectivas, siendo éstos los que contienen más de dos viviendas.

En la segregación y división de terrenos no podrán efectuarse fraccionamientos en contra de lo dispuesto en la legislación agrícola (artículo 16.1 del Texto Refundido de la Ley del Suelo).

Quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas.

6.- CATEGORIAS DEL SUELO NO URBANIZABLE

- 8.5.1 NO URBANIZABLE AGRICOLA
- 8.5.2 NO URBANIZABLE FORESTAL
- 8.5.3 NO URBANIZABLE DE PROTECCION
- 8.5.4 NO URBANIZABLE DE SISTEMAS GENERALES

8.5.1 SUELO NO URBANIZABLE AGRICOLA

Zonas naturales de producción agrícola y ganadera que constituyen superficies necesarias para el equilibrio productivo básico en la economía rural.

8.5.1.1 Ambito de aplicación

Zonas señaladas como tales en los planos de zonificación a escala 1/5.000.

8.5.1.2 Usos y aprovechamiento

- 1) Se permiten usos agrícolas de carácter intensivo vinculados directamente a la obtención, almacenamiento, explotación y tratamiento de productos o ganado de la finca a la que sirven.

- 2) Se permiten construcciones agrícolas de una sola planta de cuatro con cincuenta (4,50) metros de altura máxima, salvo elementos como silos, chimeneas y otros en que por razones técnicas se justifique la necesidad del aumento de altura.
- 3) La distancia a linderos será como mínimo de cinco (5) metros, y de diez (10) metros al eje de los caminos. La distancia mínima de los cierres de fincas a los ejes de los caminos será de seis (6) metros.

Dichas construcciones deberán justificarse exclusivamente en base a necesidades agrícolas o ganaderas.

Las granjas destinadas a la cría de animales deberán separarse 100 m. de las viviendas existentes, a excepción de la de su propietario.

De acuerdo con el artículo 44.2 del vigente Reglamento de Planeamiento de la Ley, y siguiendo el procedimiento establecido en el mismo, podrá autorizarse la construcción de una vivienda unifamiliar aislada por cada parcela mínima siempre que no exista peligro de formación de núcleo de población y con las siguientes condiciones:

- a) El titular de la vivienda será el mismo que el de la finca o un familiar directamente allegado o se tratará de persona empadronada en el domicilio constituido por la finca en cuestión y con la condición de ser empleado titular de la misma.
- b) El Ayuntamiento mantendrá un registro de estas viviendas con la condición de circulación entre ellas y las fincas a las que sirven, así como con la precisa definición catastral de la finca.
- c) La parcela mínima será de 5.000 m<sup>2</sup>, y podrá ser la suma de una o más fincas de la misma propiedad, teniendo que estar todas en un círculo de radio igual a 1.000 m. con centro en el de la que se pretende edificar.
- d) El Ayuntamiento exigirá al solicitante de la licencia certificado del Registro de la Propiedad de las citadas fincas en el que se señalen las propiedades que total o parcialmente, queden vinculadas a la edificación en cuestión, y por lo tanto, agotada su edificabilidad.

#### 8.5.1.3 Materiales permitidos

- a) Fachadas:  
Sillerías, mampostería concertada, aplacados de piedra, madera, fábrica de ladrillo o de bloque de hormigón revocados y pintados y ladrillo cara vista en su color natural.
- b) Cubiertas:  
Tejas cerámicas o de hormigón o fibrocemento en color que imite la teja cerámica.
- c) Carpinterías:  
De madera, pintadas o barnizadas, PVC blanco o imitación de madera, aluminio anodizado en colores bronce o cobre o lacado.

### 8.5.2 SUELO NO URBANIZABLE FORESTAL

Es de aplicación esta Ordenanza en las zonas forestales comprendidas en los terrenos más accidentados del municipio que deben ser protegidos por sus valores de diversa índole.

#### 8.5.2.1 Ambito de aplicación

El comprendido en las zonas señaladas como tales en los planos de zonificación a escala 1/5.000.

#### 8.5.2.2 Usos y aprovechamiento

Los únicos usos permitidos son los siguientes:

- a) Edificaciones destinadas a la conservación de masas forestales.
- b) Viviendas unifamiliares del personal asalariado vinculado a la explotación y conservación de las masas forestales, no pudiéndose superar en ningún caso la densidad de 1 viv./Ha.
- c) Instalaciones de uso e interés público vinculadas a dichas masas forestales.

Los restantes usos quedan prohibidos.

Aprovechamiento:

- 1) Parcela mínima:  
La parcela mínima será de diez mil metros cuadrados (10.000).

#### 2) Distancias:

Todas las posibles edificaciones guardarán a límites de finca una distancia no menor de siete metros (7,00) y a ejes de caminos no menor de doce metros (12,00).

#### 8.5.2.3 Tipos de masas forestales

Se diferencian dos tipos de masas forestales:

- a) Bosques autóctonos:  
Los formados por especies autóctonas (roble, castaño, haya, abedul, fresno, tejo, avellano, encina, etc.) En estos se permite la explotación forestal por entresaca y sujeta a los programas que aseguren la renovación natural o, en su caso, ayudada del bosque natural, según los planes de la legislación correspondiente.
- b) Bosques protectores:  
Son las áreas forestales normalmente de repoblación con coníferas, cuyo fin principal es evitar la erosión de cuencas y receptoras, contener y evitar desprendimientos de tierras y rocas, y en consecuencia mantener condiciones higiénicas o microclimáticas de los pueblos, defendiendo cultivos o vías de comunicación.

La tala de árboles de cualquier tipo se considera acto sujeto obligatoriamente a licencia.

En los dos casos anteriores se prohibirá cualquier movimiento de tierras que destruya o sea un peligro para la vegetación de la zona, que suponga sensible modificación de la morfología o que origine amplios terraplenes o muros de contención.

### 8.5.3 SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCION

Esta Ordenanza se dicta con el fin de proteger fundamentalmente el entorno del río Saja a su paso por este término municipal, siendo el contenido de esta Ordenanza no sólo el de protección del paisaje natural, sino la protección hidrológica de su entorno.

#### 8.5.3.1 Ambito de aplicación

Zonas señaladas a tal efecto en los planos de zonificación a escala 1/5.000.

#### 8.5.3.2 Clasificación de usos y aprovechamiento

Cauces naturales:

En estos queda prohibido, salvo redacción de Plan Especial que estudie la necesidad por motivos exclusivos de bien público, toda modificación de las condiciones naturales (cambios de curso, rasantes, arbolado o vegetación natural, extracción de áridos, etc.) en una franja de protección señalada en los planos de zonificación a escala 1/5.000.

Si se realizase un Plan Especial este deberá contener un estudio de la situación existente y de impactos previsibles.

Se permite el uso agrícola y ganadero siempre que no se alteren las condiciones naturales.

Se permiten las instalaciones necesarias para el mantenimiento de las condiciones naturales del río, como depuradoras, obras para facilitar el desove del salmón, la trucha y demás especies faunísticas del río, todas ellas sujetas a licencia tras la redacción de un Plan Especial y con las mismas características de materiales que las especificadas para el núcleo histórico de La Pesa.

### 8.5.4 SUELO NO URBANIZABLE DE SISTEMAS GENERALES

Esta Ordenanza se dicta con la finalidad de establecer espacios con destino al Sistema General de Comunicaciones, utilizables como áreas de servicio, gasolineras y otros usos.

#### 8.5.4.1 Ambito de Aplicación

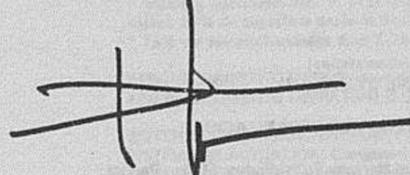
Zonas señaladas a tal efecto en los planos de zonificación a escala 1/5.000.

#### 8.5.4.2 Clasificación de usos y aprovechamiento

No se limitan los usos ni el aprovechamiento, siempre que se justifique su finalidad de servicio al Sistema de Comunicaciones y se cuente con la aprobación expresa del Ministerio de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente.

Se permite el uso agrícola y ganadero.

Santander, 22 de abril de 1997



Fdo. Fernando Cuerno Cabrero. arquitecto

## II. ADMINISTRACIÓN DEL ESTADO

### 2. Otras disposiciones

#### DELEGACIÓN DEL GOBIERNO EN CANTABRIA

##### EDICTO

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 59.4 y 61 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (B.O.E. 285, de 27 de noviembre de 1992), se hace pública notificación de las resoluciones recaídas en los expedientes sancionadores que se indican, dictadas por la Autoridad competente según la Disposición adicional cuarta de la Ley 6/1997, de 14 de abril, de Organización y Funcionamiento de la Administración General del Estado, a las personas o entidades que a continuación se relacionan, ya que habiéndose intentado la notificación en el último domicilio conocido, ésta no se ha podido practicar.

Contra estas resoluciones que no son firmes en vía administrativa podrá interponerse RECURSO ORDINARIO dentro del plazo de UN MES, contado a partir del día de la publicación del presente en el Boletín Oficial de la Provincia, ante el Director General de Tráfico, excepto cuando se trate de sanciones de cuantía inferior a diez mil pesetas recaídas en el ámbito de Comunidades Autónomas que comprendan más de una provincia, en cuyo caso la interposición será ante el Delegado del Gobierno en la Comunidad.

Transcurrido dicho plazo sin que se haya hecho uso de este derecho, las resoluciones serán firmes y las multas podrán ser abonadas en período voluntario dentro de los 15 días siguientes a la firmeza, con la advertencia de que, de no hacerlo, se procederá a su exacción por vía ejecutiva, incrementado con el recargo del 20% de su importe por apremio.

Los correspondientes expedientes obran en la Unidad de Sanciones de la Jefatura Provincial de Tráfico.

Santander, 28 de noviembre de 1997.—El delegado del Gobierno, Alberto Javier Cuartas Galván.

ARTº = Artículo; RDL=Real Decreto Legislativo; RD= Real Decreto; SUSP=Meses de suspensión

EXPEDIENTE	SANCIONADO/A	IDENTIF.	LOCALIDAD	FECHA	CUANTIA	SUSP.	PRECEPTO	ARTº
390043898422	D GIMENEZ	38947137	ORIHUELA	20.08.97	10.000		RD 13/92	170.
390043937725	J GARCIA	10591914	BARCELONA	17.08.97	10.000		RD 13/92	170.
390043961065	M DE SENILLOSA	36512238	BARCELONA	27.08.97	10.000		RD 13/92	170.
390044003979	J DE CARALT	46335957	BARCELONA	23.08.97	25.000		RDL 339/90	060.1
390402167321	J VALLES	43412554	CASTELLDEFELS	02.09.97	20.000		RD 13/92	050.
390043938766	J SUBIRATS	46616813	ESPLUGUES DE LLOB	15.08.97	35.000		RD 13/92	102.1
390043917519	S IBARRA	16047852	ABADIÑO	02.09.97	15.000		RD 13/92	117.1
390043920245	S IBARRA	16047852	ABADIÑO	02.09.97	2.000		RDL 339/90	060.1
390043945849	F GARCIA	22718736	ABANTO CIERV-ABANTO ZIER	30.08.97	15.000		RD 13/92	117.1
390043945631	I LECUONA	11933954	GALLARTA	19.08.97	15.000		RD 13/92	117.1
390043938160	L HERNANDEZ	30559457	ARRIGORRIAGA	19.08.97	10.000		RD 13/92	010.2
390043924603	R MORILLO	30647592	ARRIGORRIAGA	24.08.97	15.000		RD 13/92	154.
390043919413	J GARCIA	22722269	BARAKALDO	01.10.97	25.000		RDL 339/90	061.3
390043945588	J LOPEZ	22728352	BARAKALDO	20.08.97	15.000		RD 13/92	117.1
390043945199	J SANCHEZ	22740872	BARAKALDO	30.08.97	15.000		RD 13/92	117.1
390043945540	M SANCHEZ	14580235	CRUCES	19.08.97	15.000		RD 13/92	117.1
390043940694	J URRUCHI	14561883	BASAURI	31.08.97	15.000		RD 13/92	117.1
390043939382	G ZABALA	30569765	BERMEO	20.08.97	15.000		RD 13/92	117.1
390043944122	L SOTO	12735621	BILBAO	20.08.97	15.000		RD 13/92	117.1
390402176073	P URQUIA	13643313	BILBAO	14.10.97	30.000		RD 13/92	048.
390402178793	M MARTINEZ	14256108	BILBAO	10.10.97	20.000		RD 13/92	050.
390043944080	F LOPEZ	14543289	BILBAO	16.08.97	15.000		RD 13/92	151.2
390043913903	M MARIGOMEZ	14557591	BILBAO	18.08.97	15.000		RD 13/92	154.
390043944535	D GIJON	14585196	BILBAO	20.08.97	15.000		RD 13/92	117.1
390043945138	D SALICIO	14602844	BILBAO	22.08.97	15.000		RD 13/92	117.1
390043945308	J FERNANDEZ	14848835	BILBAO	02.10.97	25.000		RDL 339/90	061.3
390402176590	M CAMBEIRO	14875754	BILBAO	20.10.97	20.000		RD 13/92	048.
390043945709	J SANCHEZ	14903837	BILBAO	22.08.97	15.000		RD 13/92	117.1
390043890678	M DIAZ	14923238	BILBAO	30.08.97	15.000		RD 13/92	117.1
390402176243	J TOTORICAGUENA	14932761	BILBAO	16.10.97	20.000		RD 13/92	050.
390402176036	M ARAMBURU	16240779	BILBAO	14.10.97	20.000		RD 13/92	048.
390043945620	O SOUTO	20222828	BILBAO	19.08.97	15.000		RD 13/92	117.1
390043912844	J PINEDA	30556820	BILBAO	16.08.97	15.000		RD 13/92	117.1
390043926247	I RUBI	30586866	BILBAO	21.08.97	10.000		RD 13/92	170.
390043945989	C NAVARRO	30623880	BILBAO	24.08.97	15.000		RD 13/92	117.1
390043944146	A BENITO	30631320	BILBAO	27.08.97	15.000		RD 13/92	117.1
390043915158	J CORTES	30631920	BILBAO	20.08.97	15.000		RD 13/92	117.1

EXPEDIENTE	SANCIONADO/A	IDENTIF.	LOCALIDAD	FECHA	CUANTIA	SUSP.	PRECEPTO	ARTº
390043995117	J PARDO	30666549	BILBAO	24.07.97	10.000		LEY30/1995	
390043994850	J PARDO	30666549	BILBAO	24.07.97	25.000		RDL 339/90	061.3
390043945175	J NARBAIZA	30678633	BILBAO	26.08.97	15.000		RD 13/92	117.1
390043901482	L DAFONTE	34674556	BILBAO	22.08.97	10.000		RD 13/92	090.1
390401707721	J ARRANZ	38440338	BILBAO	27.06.97	20.000		RD 13/92	050.
390043944511	J LOPEZ	78874693	BILBAO	17.08.97	10.000		RD 13/92	038.1
390043970480	M ALONSO	10509398	DEUSTO	16.08.97	2.000		RDL 339/90	059.3
390043960346	J MARTINEZ	72390930	SAN SALVADOR VALLE	24.08.97	15.000		RD 13/92	151.2
390043960577	P GALARZA	14249283	DURANGO	27.08.97	15.000		RD 13/92	117.1
390043897168	J VELAR	72247753	DURANGO	31.08.97	15.000		RD 13/92	117.1
390401704045	A MOURIÑO	14250071	ERANDIO	14.06.97	20.000		RD 13/92	048.
390043950626	E PASCUAL	15393373	ERMUA	17.08.97	25.000		RD 13/92	029.1
390043939450	A MINGALLON	14259525	GALDAKAO	26.08.97	10.000		RD 13/92	170.
390043946349	J SERRANO	13029076	GETXO	05.10.97	20.000		RDL 339/90	061.3
390043925449	J LECANDA	14548132	GETXO	28.08.97	15.000		RD 13/92	151.2
390402179025	G SMITH	16037088	GETXO	16.10.97	40.000		RD 13/92	050.
390043944134	J REGUEIRO	16046790	GETXO	27.08.97	15.000		RD 13/92	117.1
390043939370	J ORTIZ	14842577	ALGORTA	20.08.97	15.000		RD 13/92	117.1
390043946787	J PALOMAR	14941763	ALGORTA	01.09.97	15.000		RD 13/92	117.1
390402175809	J SAROBE	16046708	ALGORTA	10.10.97	20.000		RD 13/92	052.
390043946775	I VEGA	16050279	LAS ARENAS	27.08.97	15.000		RD 13/92	117.1
390043951825	J MORENO	16046801	ROMO LAS ARENAS	19.08.97	15.000		RD 13/92	117.1
390402176000	J ZULUAGA	14916326	IGORRE	13.10.97	40.000		RD 13/92	048.
390043945126	D SARASOLA	30621906	LEIOA	20.08.97	15.000		RD 13/92	117.1
390043944213	K MEAVE	30587281	LEKEITIO	31.08.97	15.000		RD 13/92	117.1
390043944596	C TOTORICA	15353701	MALLABIA	30.08.97	15.000		RD 13/92	117.1
390043938663	J PALACIO	14595310	MUSKIZ	02.09.97	15.000		RD 13/92	167.
390402178495	A FERRERO	14198447	SOMORROSTRO	11.10.97	30.000		RD 13/92	050.
390043939072	I GOICOECHEA	72576455	ONDARROA	22.08.97	50.000	1	RD 13/92	087.1A
390043945643	J GONZALEZ	20182954	ORTUELLA	19.08.97	15.000		RD 13/92	117.1
390043943555	N IRAOLA	16046304	PLENTZIA	17.08.97	15.000		RD 13/92	117.1
390043936678	J BERLANGA	11916892	PORTUGALETE	17.08.97	10.000		RD 13/92	170.
390043946118	S MERINO	14566551	PORTUGALETE	01.09.97	15.000		RD 13/92	117.1
390402176255	M DURAN	20186193	PORTUGALETE	16.10.97	30.000		RD 13/92	050.
390043931000	R COSTOYA	20187091	PORTUGALETE	31.08.97	15.000		RD 13/92	167.
390043945837	M PEREZ	01374569	SANTURTZI	30.08.97	15.000		RD 13/92	117.1
390043945140	J GOÑI	20169351	SANTURTZI	22.08.97	15.000		RD 13/92	117.1
390043943762	M LOPEZ	20174962	SANTURTZI	08.08.97	15.000		RD 13/92	117.1
390043912509	F LOPEZ	30593758	SANTURTZI	18.08.97	10.000		RD 13/92	170.
390043945825	I SAEZ	44979252	SESTAO	26.08.97	15.000		RD 13/92	117.1
390043944079	J SANJURJO	72390124	SESTAO	16.08.97	15.000		RD 13/92	117.1
390043918860	J OTEGUI	16031014	SOPELANA	21.09.97	15.000		RDL 339/90	061.3
390043945242	M GARCIA DE ANDOIN	30555999	SOPELANA	10.09.97	20.000		RDL 339/90	061.3
390043997060	S DIEZ	20169423	V.TRAPAGA-TRAPAGARAN	20.08.97	15.000		RD 13/92	117.1
390043913060	L SUAREZ	09390623	ZAMUDIO	16.08.97	10.000		RD 13/92	170.
390043893850	J ABANDO	14497097	ZAMUDIO	02.08.97	10.000		LEY30/1995	
390043915286	L ANDALUZ	71257850	ARANDA DE DUERO	31.08.97	25.000		RD 13/92	084.1
390043925565	M MELCHOR	13085149	BURGOS	17.08.97	10.000		RD 13/92	018.1
390044005654	R MARTINEZ	13129597	BURGOS	03.08.97	50.000		RD 13/92	003.1
390043962331	A ALFONSO	50843462	CORTIGUERA	30.08.97	10.000		RD 13/92	018.1
390043954528	M RODRIGUEZ	22974701	SANTIAGO	31.08.97	50.000		RD 13/92	087.1A
390043938614	J GARGALLO	18998535	CASTELLON PLANA	27.08.97	15.000		RD 13/92	151.2
390043933239	J SANTANA	42710548	LAS PALMAS G C	29.08.97	16.000		RD 13/92	029.1
390043899591	J CARRERA DE LA	42878124	LAS PALMAS G C	21.08.97	10.000		RD 13/92	012.1
390043961053	A DIEZ	09691043	LEON	27.08.97	15.000		RD 13/92	117.1
390043939760	M DE LA RIVA	09794735	LEON	20.08.97	16.000		RD 13/92	080.2
390402175949	J JIMENEZ	16539510	LOGROÑO	11.10.97	20.000		RD 13/92	048.
390043915754	R VILLAPOL	76521571	TRABADA	29.08.97	15.000		RD 13/92	117.1
390043922801	CULTURA Y ARTE DE ALCORCON	678016540	ALCORCON	19.07.97	25.000		RDL 339/90	061.3
390043897703	A BALBIN	05222727	ARGANDA	16.08.97	15.000		RD 13/92	117.1
390402178483	D ALVAREZ	01930107	COLLADO VILLALBA	11.10.97	40.000		RD 13/92	050.
390043896462	G ESTEBANEZ	13676772	COLMENAR VIEJO	10.08.97	15.000		RD 13/92	117.1
390043945722	P VILLARREAL	50166643	COLMENAR VIEJO	22.08.97	16.000		RD 13/92	101.1
390043924070	D GALLARDO	76234682	FUENLABRADA	09.08.97	15.000		RD 13/92	154.
390043923337	A SUAREZ	51607857	GETAFE	28.07.97	25.000		RD 13/92	091.2
390043937130	E TRIBALDOS	50068524	LEGANES	22.08.97	15.000		RD 13/92	167.
390043961089	J BARRA	50168737	LEGANES	27.08.97	10.000		RD 13/92	170.
390043937713	I PI	00405058	MADRID	17.08.97	10.000		RD 13/92	170.
390402164289	R DONATO	00440237	MADRID	29.07.97	30.000		RD 13/92	050.
390043925620	M GARCIA	00698713	MADRID	26.08.97	10.000		RD 13/92	010.1
390043932960	J GARCIA	01108668	MADRID	08.08.97	10.000		RD 13/92	170.
390402166420	M PEREZ	01133770	MADRID	18.08.97	30.000		RD 13/92	050.
390043939552	J SANTAMARIA	01184475	MADRID	19.08.97	15.000		RD 13/92	117.1
390043938420	E PESSINO	01480592	MADRID	19.08.97	15.000		RD 13/92	117.1
390043925462	J ORONDO	02186357	MADRID	31.08.97	15.000		RD 13/92	167.
390043925000	R MUÑOZ	02624725	MADRID	24.08.97	15.000		RD 13/92	118.1
390043926776	A LINARES	05267719	MADRID	26.08.97	15.000		RD 13/92	154.
390043934130	J MOLINA	06073922	MADRID	08.08.97	15.000		RD 13/92	117.1
390043951084	A ORTEGA	12140156	MADRID	19.08.97	15.000		RD 13/92	117.1
390043960668	M GONZALEZ	13681617	MADRID	30.08.97	15.000		RD 13/92	117.1
390043914210	M ATIENZA	13687381	MADRID	19.08.97	10.000		RD 13/92	170.
390043938535	S AHUMADA	13926525	MADRID	17.08.97	10.000		RD 13/92	170.

EXPEDIENTE	SANCCIONADO/A	IDENTIF.	LOCALIDAD	FECHA	CUANTIA	SUSP.	PRECEPTO	ARTº
390043913861	R IGLESIAS	50197716	MADRID	10.08.97	20.000		RD 13/92	087.1
390043939497	J RODRIGUEZ	50420054	MADRID	29.08.97	25.000		RD 13/92	003.1
390043924081	P ZANCAJO	50685231	MADRID	16.08.97	10.000		RD 13/92	170.
390043952787	J MORA	50803154	MADRID	23.08.97	16.000		RD 13/92	046.1H
390043936319	E JIMENEZ	50844109	MADRID	11.08.97	15.000		RD 13/92	151.2
3900402179670	B BARBA	51372016	MADRID	15.10.97	20.000		RD 13/92	050.
390043913046	J CRUZ	51922033	MADRID	13.08.97	35.000		RD 13/92	084.3
390043939011	M FERNANDEZ	08940603	MOSTOLES	12.08.97	15.000		RD 13/92	117.1
390043925863	J TORRES	50704126	MOSTOLES	16.08.97	15.000		RD 13/92	118.1
399402168485	A GARCIA	51560642	MOSTOLES	23.10.97	50.000		RDL 339/90	072.3
390043960164	R BLANCO	52987907	POZUELO DE ALARCON	27.08.97	10.000		RD 13/92	170.
390100899580	J LOPEZ	07467118	SAN SEBASTIAN REYES	10.08.97	15.000		RD 13/92	090.1
390043950810	C GARCIA	13752990	TRES CANTOS	17.08.97	15.000		RD 13/92	117.1
390043945930	R GONZALEZ	02253507	VILLAVICIOSA DE ODON	18.08.97	10.000		RD 13/92	171.
390043939394	M PINILLA	06190305	VILLAVICIOSA DE ODON	22.08.97	16.000		RD 13/92	101.1
390044005435	I MOLINA	25317157	ANTEQUERA	24.08.97	10.000		LEY30/1995	
390402163753	A LOPEZ	33198314	GIJON	18.07.97	20.000		RD 13/92	050.
390401705852	J GOMEZ	10552203	NOREÑA	18.06.97	20.000		RD 13/92	050.
390043923465	J GARCIA	09371480	OVIEDO	31.08.97	50.000	2	RD 13/92	020.1
390043938493	J BERROS	52611919	VILLAVICIOSA	30.08.97	15.000		RD 13/92	117.1
390043962926	M ESTEBANEZ	71921018	AGUILAR	14.09.97	25.000		RDL 339/90	061.3
390402179270	S LAVILLA	12762437	BARRUELO DE SANTUL	21.10.97	30.000		RD 13/92	050.
390043914002	A HERNANDEZ	12724734	PALENCIA	17.08.97	10.000		RD 13/92	170.
390043914531	G PRADO	12676403	VEGA DE DOÑA OLIMP	06.10.97	20.000		RDL 339/90	061.3
390043944031	C BOULLOSA	16053860	VIGO	14.08.97	15.000		RD 13/92	117.1
390043920180	M CALDERON	13983282	TOÑANES	22.08.97	15.000		RD 13/92	118.1
390043938810	R CORTAZAR	13709389	AMPUERO	17.08.97	15.000		RD 13/92	154.
390043922140	M LAVIN	13932519	CABEZON LA SAL	24.07.97	5.000		RDL 339/90	059.3
390043961594	J GUTIERREZ	13943179	CABEZON LA SAL	23.08.97	50.000	2	RD 13/92	020.1
390043924482	F LAGUILLO	13981536	CABEZON LA SAL	31.08.97	35.000		RD 13/92	084.3
390043926636	J BERRIO	13789157	FRAMA	29.08.97	50.000	1	RD 13/92	084.1
390100999974	E GOMEZ	13938088	SELORES	25.06.97	5.000		RDL 339/90	059.3
390043901512	A LOPEZ	20188022	IGOLLO DE CAMARGO	30.08.97	50.000		RD 13/92	087.1A
390043892584	E GARCIA	09341007	MALIAÑO	30.08.97	10.000		RD 13/92	012.1
390043961600	J GOMEZ	13701942	MURIEDAS	24.08.97	16.000		RD 13/92	054.1
390402178069	H LAVIN	13795330	MURIEDAS	07.10.97	30.000		RD 13/92	050.
390043962574	F MEDIAVILLA	13876386	CARTES	04.09.97	15.000		RD 13/92	117.1
390043890113	A GONZALEZ	13718556	CASTAÑEDA	28.07.97	125.000		LEY30/1995	
390043952525	M ARENAL	13915833	CASTAÑEDA	02.09.97	15.000		RD 13/92	151.2
390043997047	M MAZA	72091259	CASTRO URDIALES	15.08.97	15.000		RD 13/92	118.1
390043997084	J URQUIJO	22729399	SAMANO	02.09.97	10.000		LEY30/1995	
390043946817	M EGAÑA	13727951	COLINDRES	01.09.97	15.000		RD 13/92	117.1
390402179566	H RODRIGUEZ	33801013	COLINDRES	13.10.97	20.000		RD 13/92	050.
390402179219	F SOTRES	10700326	CORRALES BUELNA	21.10.97	30.000		RD 13/92	052.
390402179943	J RIOS	72022064	BORLEÑA	20.10.97	30.000		RD 13/92	050.
390402178458	J ARNAIZ	13712124	EL ASTILLERO	11.10.97	20.000		RD 13/92	050.
390402179840	M ORTIZ	13766216	EL ASTILLERO	17.10.97	40.000		RD 13/92	050.
390043955569	J MOJA	13984764	EL ASTILLERO	06.09.97	15.000		RD 13/92	118.1
390043896334	C CADELO	20202820	EL ASTILLERO	02.08.97	25.000		RD 13/92	082.2
390043956513	C ANDRES	20209831	EL ASTILLERO	06.09.97	15.000		RD 13/92	118.1
390043961016	J FERNANDEZ	13913827	RETORTILLO	24.08.97	10.000		RD 13/92	170.
390402175184	A SANZ	72027285	GURIEZO	03.10.97	20.000		RD 13/92	050.
390200648658	M AJA	72041157	BERANGA	27.05.97	30.000		RD 13/92	050.
390402178653	M RUIZ	13672950	LAREDO	08.10.97	20.000		RD 13/92	050.
390402173151	C AMAVISCA	13716532	LAREDO	18.09.97	30.000		RD 13/92	050.
390043993066	J LOPEZ	13768120	LAREDO	31.07.97	10.000		LEY30/1995	
390402175743	G CAÑARTE	20201644	LAREDO	10.10.97	20.000		RD 13/92	050.
390402176267	D TALLEDO	20202401	LAREDO	16.10.97	30.000		RD 13/92	050.
390402175603	P CLEMENTE	22708449	LAREDO	08.10.97	20.000		RD 13/92	050.
390043899864	P PIÑAL	13784584	LIERGANES	06.09.97	15.000		RD 13/92	117.1
390402178720	J ZATON	72027096	LIMPIAS	08.10.97	20.000		RD 13/92	050.
390043893631	M CABRERA	20218799	OREJO	27.07.97	10.000		RD 13/92	012.1
390043956069	J ABASCAL	72039440	SOLARES	07.09.97	15.000		RD 13/92	117.1
390043944869	J PEÑA	72062794	SOLARES	31.08.97	10.000		RD 13/92	012.1
390043952088	J RODEÑO	72128794	MIENGO	29.08.97	15.000		RD 13/92	118.1
390043953056	I ECHEVARRIA	72130759	BARCENA DE CUDON	31.08.97	15.000		RD 13/92	118.1
390043951977	A IBAÑEZ	13887759	RENEDE DE PIELAGOS	29.08.97	10.000		RD 13/92	090.1
390043939485	J FERNANDEZ	13890330	PUNTE SAN MIGUEL	28.08.97	15.000		RD 13/92	117.1
390043960450	I DEL RIO	13893273	PUNTE SAN MIGUEL	01.09.97	15.000		RD 13/92	117.1
390043933100	J SAÑUDO	13872190	QUIJAS	19.07.97	175.000		LEY30/1995	
390043955545	J MADRAZO	13699795	SOMO	31.08.97	25.000		RD 13/92	082.2
390043953743	E ALVAREZ	72039888	SUESA	07.09.97	10.000		RD 13/92	012.1
390043936344	A COLLANTES	13934409	SAN FELICES BUELNA	14.08.97	10.000		RD 13/92	170.
390402179700	M TORCIDA	13721330	SANTA CRUZ BEZANA	15.10.97	30.000		RD 13/92	050.
390043897697	M GARCIA	20190824	SANCIBRIAN	16.08.97	15.000		RD 13/92	117.1
390043952015	M BARCENA	13724428	SOTO DE LA MARINA	23.08.97	15.000		RD 13/92	117.1
390043899700	P GARCIA	72051254	SOTO LA MARINA	23.08.97	25.000		RD 13/92	003.1
390402178460	A ORTIZ	13734444	SANTA MARIA CAYON	11.10.97	30.000		RD 13/92	050.
390043961170	M FERNANDEZ	13723812	LA PENILLA DE CAYO	03.09.97	15.000		RD 13/92	117.1
390043953639	MONTAJES RIGUSA SL	839325097	SANTANDER	04.09.97	10.000		LEY30/1995	
390043952957	JOSPEL S C	G39294459	SANTANDER	03.09.97	10.000		LEY30/1995	
390043939151	W AMAYA	S 003594	SANTANDER	03.09.97	5.000		RD 13/92	072.1

EXPEDIENTE	SANCIONADO/A	IDENTIF.	LOCALIDAD	FECHA	CUANTIA	SUSP.	PRECEPTO	ARTº
390402179062	R RIQUELME	X1297017R	SANTANDER	16.10.97	30.000		RD 13/92	050.
390044017735	B BORJA	09494276	SANTANDER	02.09.97	2.000		RDL 339/90	059.3
390043914300	F MONTES	12709754	SANTANDER	08.09.97	10.000		RD 13/92	170.
390402169548	A GIL	13019510	SANTANDER	04.09.97	30.000		RD 13/92	050.
390402179827	R PENILLA	13501353	SANTANDER	17.10.97	20.000		RD 13/92	050.
390402179232	J SANTAMARIA	13511818	SANTANDER	21.10.97	20.000		RD 13/92	052.
390043953019	E BOLADO	13666838	SANTANDER	22.08.97	10.000		RD 13/92	018.1
390043954590	I VIGO	13596834	SANTANDER	05.09.97	10.000		LEY30/1995	
390043937968	J EXPOSITO	13649448	SANTANDER	22.08.97	16.000		RD 13/92	081.3
390043952878	H RODRIGUEZ	13668272	SANTANDER	30.08.97	16.000		RD 13/92	080.1
390043897170	M QUINTANA	13697483	SANTANDER	31.08.97	25.000		RDL 339/90	060.1
390043896942	I GONZALEZ RIANCHO	13706792	SANTANDER	19.08.97	15.000		RD 13/92	117.1
390043893710	J MAZORRA	13707079	SANTANDER	02.09.97	10.000		RD 13/92	010.3
390043963621	F VEGA DE LA	13711145	SANTANDER	14.09.97	20.000		RDL 339/90	061.3
390043898999	J CALDERON	13713672	SANTANDER	04.09.97	15.000		RD 13/92	117.1
390044016093	M JIMENEZ	13715081	SANTANDER	28.07.97	175.000		LEY30/1995	
390043950110	P RUIZ	13715860	SANTANDER	22.08.97	15.000		RD 13/92	117.1
390402179300	I RODRIGUEZ	13716511	SANTANDER	21.10.97	20.000		RD 13/92	050.
390402178488	J MARTI	13718412	SANTANDER	20.10.97	30.000		RD 13/92	050.
390043938468	F GUTIERREZ	13727448	SANTANDER	22.08.97	15.000		RD 13/92	117.1
390043899499	A VARGAS	13733250	SANTANDER	27.08.97	25.000		RDL 339/90	060.1
390043954085	A GONZALEZ	13743780	SANTANDER	04.09.97	25.000		RD 13/92	072.1
390043938602	C GOROSTEGUI	13745303	SANTANDER	27.08.97	16.000		RD 13/92	101.2A
390402210536	J RODENAS	13745535	SANTANDER	06.11.97	30.000		RD 13/92	050.
390043893588	L VIDAL	13747518	SANTANDER	24.07.97	10.000		RD 13/92	090.1
390402176360	F IBASETA	13757818	SANTANDER	18.10.97	20.000		RD 13/92	050.
390402166857	M CEBALLOS	13759330	SANTANDER	23.08.97	30.000		RD 13/92	050.
390402179852	J LOPEZ	13759937	SANTANDER	17.10.97	30.000		RD 13/92	050.
390402178562	F CAMARERO	13766025	SANTANDER	14.10.97	30.000		RD 13/92	052.
390043926557	C IZQUIERDO	13766109	SANTANDER	26.08.97	10.000		RD 13/92	170.
390043896991	L MARTINEZ CONDE	13766200	SANTANDER	23.08.97	15.000		RD 13/92	109.1
390043899463	J NIETO	13768270	SANTANDER	24.08.97	10.000		RD 13/92	012.1
390043939539	E RIO	13768526	SANTANDER	18.08.97	10.000		RD 13/92	170.
390402176050	S RUIZ	13771847	SANTANDER	14.10.97	20.000		RD 13/92	048.
390043926818	J MOLINERO	13777802	SANTANDER	31.08.97	10.000		RD 13/92	170.
390043897740	J FERNANDEZ DE LAS HERAS	13778638	SANTANDER	18.08.97	10.000		RD 13/92	036.1
390043968424	R JENARO	13790332	SANTANDER	13.08.97	25.000		RD 13/92	094.1F
390043939138	P MIER	13791249	SANTANDER	02.09.97	15.000		RD 13/92	151.2
390043951916	O GALDOS	13791822	SANTANDER	25.08.97	10.000		RD 13/92	012.1
390043954036	V LOPEZ	13792339	SANTANDER	03.09.97	2.000		RDL 339/90	059.3
390043954024	V LOPEZ	13792339	SANTANDER	03.09.97	2.000		RDL 339/90	059.3
390043953342	M VELEZ	13793138	SANTANDER	01.09.97	15.000		RD 13/92	118.1
390043939837	E MARTINEZ	13793466	SANTANDER	26.08.97	15.000		RD 13/92	117.1
390043954905	M MAGALDI	13793565	SANTANDER	07.09.97	25.000		RD 13/92	003.1
390402178290	F VILLAVERDE	13877646	SANTANDER	09.10.97	20.000		RD 13/92	052.
390043962859	J QUINTANA	13894739	SANTANDER	10.09.97	15.000		RD 13/92	117.1
390402179797	R QUEVEDO	13906626	SANTANDER	17.10.97	20.000		RD 13/92	050.
390043938171	F RUIZ	14251779	SANTANDER	19.08.97	15.000		RD 13/92	117.1
390044016007	J PENILLA	20188287	SANTANDER	23.07.97	2.000		RDL 339/90	059.3
390043951448	E HUIDOBRO	20188450	SANTANDER	28.08.97	10.000		RD 13/92	012.1
390402178550	J FERNANDEZ	20189383	SANTANDER	14.10.97	20.000		RD 13/92	052.
390402179578	J BARRIOS	20191794	SANTANDER	13.10.97	40.000		RD 13/92	050.
390043896978	A DIEGO	20204386	SANTANDER	22.08.97	10.000		RD 13/92	012.1
390043954103	C ALVAREZ	20207202	SANTANDER	04.09.97	25.000		RD 13/92	085.1
390043954097	C ALVAREZ	20207202	SANTANDER	04.09.97	10.000		RD 13/92	036.1
390043899207	O GUTIERREZ	20209396	SANTANDER	17.08.97	15.000		RD 13/92	117.1
390043950729	L RUESGA	20213904	SANTANDER	31.08.97	10.000		RD 13/92	012.1
390043890230	A OJEDA	20215329	SANTANDER	29.08.97	10.000		RD 13/92	012.1
390043952179	A MUÑOZ	20216560	SANTANDER	05.09.97	10.000		RD 13/92	012.1
390043898495	P ESCUDERO	20217077	SANTANDER	27.08.97	15.000		RD 13/92	118.1
390044016287	G RAMIREZ	20219110	SANTANDER	30.07.97	150.000		LEY30/1995	
390043953731	I TALAMILLO	20219501	SANTANDER	07.09.97	10.000		RD 13/92	012.1
390402178355	S CASTAÑEDA	20219557	SANTANDER	09.10.97	40.000		RD 13/92	052.
390402178320	T FERNANDEZ	27745587	SANTANDER	09.10.97	20.000		RD 13/92	052.
390402173539	F DOMINGUEZ	32451692	SANTANDER	21.09.97	30.000		RD 13/92	050.
390402176346	J GONZALEZ	51695450	SANTANDER	18.10.97	30.000		RD 13/92	050.
390043960176	M GALIANO	51896051	SANTANDER	29.08.97	16.000		RD 13/92	078.1
390043914324	J SORDO	72034467	SANTANDER	26.08.97	15.000		RD 13/92	167.
390043898859	D DOMINGUEZ	72037104	SANTANDER	18.08.97	10.000		RD 13/92	012.1
390043897995	M TRUEBA	72037239	SANTANDER	19.08.97	10.000		RD 13/92	012.1
390100964376	J ALONSO	72038945	SANTANDER	02.08.97	10.000		RD 13/92	104.1A
390100964388	J ALONSO	72038945	SANTANDER	02.08.97	15.000		RD 13/92	118.1
390043896966	L MARTINEZ	72039748	SANTANDER	22.08.97	10.000		RD 13/92	012.1
390101013353	V CABARGA DEL	72055186	SANTANDER	03.06.97	10.000		LEY30/1995	
390043953573	S MARTINEZ	13789896	PEÑACASTILLO	01.09.97	2.000		RDL 339/90	059.3
390043953585	S MARTINEZ	13789896	PEÑACASTILLO	01.09.97	2.000		RDL 339/90	059.3
390043925176	L CAYON	72012787	SAN ROMAN DE LA LL	07.09.97	15.000		RD 13/92	154.
390043960401	P ASTOBIZA	13979279	QUEVEDA	30.08.97	15.000		RD 13/92	151.2
390402178690	J PACHECO	13704767	SANTOÑA	08.10.97	30.000		RD 13/92	050.
390402177831	S HOYA	13714897	SANTOÑA	06.10.97	20.000		RD 13/92	052.
390043950080	E VARGAS	13735331	SANTOÑA	14.08.97	15.000		RD 13/92	117.1
390402179839	S RUEDA	13738388	SANTOÑA	17.10.97	30.000		RD 13/92	050.

EXPEDIENTE	SANCCIONADO/A	IDENTIF.	LOCALIDAD	FECHA	CUANTIA	SUSP.	PRECEPTO	ARTº
390402178677	J FERREIRA	13788440	SANTONA	08.10.97	30.000		RD 13/92	050.
390043939102	R RUIZ	13735301	SUANCES	02.09.97	15.000		RD 13/92	117.1
390043960437	P DIAZ	13912482	SUANCES	30.08.97	15.000		RD 13/92	117.1
390043931486	S GARCIA	13984812	HINOJEDO	21.08.97	16.000		RD 13/92	099.1
390043939229	J PEÑA	72129302	TORRELAVEGA	05.09.97	50.000	1	RD 13/92	087.1A
390043932739	J VIDAL	13744654	ALOÑOS	09.09.97	30.000		RDL 339/90	061.3
390043963013	J GOMEZ	13754944	LIAÑO	04.09.97	15.000		RD 13/92	117.1
390043897971	J ANDREU	15929282	AZCOITIA	17.08.97	15.000		RD 13/92	117.1
390043939266	E ORMAECHEA	15347552	EIBAR	13.08.97	15.000		RD 13/92	117.1
390043923131	J ZUBIAGA	72409024	MONDRAGON	22.07.97	10.000		RD 13/92	170.
390043960061	J BARRADAS	15985971	RENERIA	23.08.97	10.000		RD 13/92	170.
390043924573	E CASLA	15882546	SAN SEBASTIAN	16.08.97	15.000		RD 13/92	154.
390043932995	A UDAQUIOLA	35771796	SAN SEBASTIAN	09.08.97	15.000		RD 13/92	117.1
390043935753	M CARRERA	15884486	TOLOSA	19.08.97	15.000		RD 13/92	117.1
390043960115	V UNSAIN	15908207	TOLOSA	27.08.97	10.000		RD 13/92	170.
390043938328	A ESTEIBAR	72444146	ZUMAIA	17.08.97	15.000		RD 13/92	117.1
390043938780	P GIL	39872622	REUS	16.08.97	15.000		RD 13/92	151.2
390043925632	J MINDAN	73146891	CALANDA	26.08.97	10.000		RD 13/92	094.2
390043913897	R BARCENILLA	12717518	EL ROSARIO	16.08.97	50.000	2	RD 13/92	020.1
390043897090	J ALONSO	03819227	TOLEDO	16.08.97	10.000		RD 13/92	170.
390043911591	M CERVERA	52724088	LA ELIANA	09.08.97	25.000		RD 13/92	084.1
390043915810	M ALVAREZ	10185350	LAGUNA DE DUERO	08.09.97	10.000		RD 13/92	170.
390043935996	M OBESO	44905817	VALLADOLID	16.08.97	2.000		RDL 339/90	059.3
390043945977	J PRIETO	15979638	GOJAIN	22.08.97	10.000		RD 13/92	018.1
390402168416	B LEAL	05784731	LEZA	21.08.97	30.000		RD 13/92	048.
390043925541	S CALVO	14382721	VITORIA GASTEIZ	14.08.97	5.000		RD 13/92	094.1B
390043960206	A CRISTOBAL	14782894	VITORIA GASTEIZ	31.08.97	15.000		RD 13/92	106.2
390100899360	J MARQUINEZ	16237047	VITORIA GASTEIZ	09.08.97	15.000		RD 13/92	154.
390043945801	A INIGO	17436204	ZARAGOZA	26.08.97	15.000		RD 13/92	117.1

## DELEGACIÓN DEL GOBIERNO EN CANTABRIA

## EDICTO

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 59.4 y 61 de la Ley 30/92, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común («Boletín Oficial del Estado», número 285, de 27 de noviembre de 1992), se hace pública notificación de las Resoluciones recaídas en los expedientes sancionadores que se indican, dictadas por la autoridad competente según la disposición adicional cuarta de la Ley 6/1997, de 14 de abril, de Organización y Funcionamiento de la Administración General del Estado, a las personas o entidades que a continuación se relacionan, ya que habiéndose intentado la notificación en el último domicilio conocido, ésta no se ha podido practicar.

Contra estas Resoluciones que no son firmes en vía administrativa podrá interponerse recurso ordinario dentro del plazo de un mes, contado a partir del día de la publicación del presente en el «Boletín Oficial de Cantabria», ante el director general de Tráfico, excepto cuando se trate de sanciones de cuantía inferior a diez mil pesetas recaídas en el ámbito de Comunidades Autónomas que comprendan más de una provincia, en cuyo caso la interposición será ante el delegado del Gobierno en la Comunidad.

Transcurrido dicho plazo sin que se haya hecho uso de este derecho, las Resoluciones serán firmes y las multas podrán ser abonadas en período voluntario dentro de los quince días siguientes a la firmeza, con la advertencia de que, de no hacerlo, se procederá a su exacción por vía ejecutiva, incrementado con el recargo del 20% de su importe por apremio.

Los correspondientes expedientes obran en la Unidad de Sanciones de la Jefatura Provincial de Tráfico.

Santander, 28 de noviembre de 1997.—El delegado del Gobierno, Alberto Javier Cuartas Galván.

ARTº = Artículo; RDL = Real Decreto Legislativo; RD = Real Decreto; SUSP = Meses de suspensión

EXPEDIENTE	DENUNCIADO/A	IDENTIF.	LOCALIDAD	FECHA	CUANTIA	SUSP.	PRECEPTO	ARTº
390043948632	P ROSA	78867640	AMOREBIETA	31.10.97	30.000		RDL 339/90	061.3
390043949983	I SANCHEZ OCAÑA	22717559	BARAKALDO	02.11.97	25.000		RDL 339/90	061.3
390043949739	C GALLEGO	30593162	GALDAKAO	10.11.97	20.000		RDL 339/90	061.3
390043948668	B ANGEL JAVIER JESUS Y ANGEL	E48489983	SANTURTZI	04.11.97	30.000		RDL 339/90	061.3
390044101266	V FERNANDEZ	09665096	VALENCIA DE DON JUAN	11.11.97	30.000		RDL 339/90	061.3
390044009015	GRUAS Y TRANSPORTES BANESA	B80322043	MADRID	29.10.97	50.000		RDL 339/90	010.6
390044082612	F ALVAREZ	09353388	GIJON	31.10.97	25.000		RDL 339/90	061.3
390043956021	TRANSPORTES ALONSO DE PALE	B34141648	PALENCIA	05.09.97	250.000		D741992	034.B
390044004443	J RIEGO	13724102	MALIAÑO	08.10.97	25.000		RDL 339/90	061.3
390043948220	M CARRAL	13782221	MURIEDAS	31.10.97	20.000		RDL 339/90	061.3
390043954954	J GOMEZ	13892337	PUENTE SAN MIGUEL	09.09.97	5.000		RDL 339/90	059.3
390043954942	J GOMEZ	13892337	PUENTE SAN MIGUEL	09.09.97	15.000		RD 13/92	130.3
390044091110	CONFITERIAS FRYPSIA S A	A39035324	SANTANDER	08.11.97	20.000		RDL 339/90	061.3
399402170121	L OHAISEADH	Z 005119	SANTANDER	21.11.97	50.000		RDL 339/90	072.3
390043928396	J CASTANEDO	13625763	SANTANDER	07.11.97	20.000		RDL 339/90	061.3
390044009490	E PALAZUELOS	13675897	SANTANDER	10.11.97	30.000		RDL 339/90	061.3
390043947056	O ATECA	13776810	SANTANDER	10.09.97	5.000		RDL 339/90	059.3
390043948279	J EGUINO	72028460	SANTONA	07.11.97	25.000		RDL 339/90	061.3
390044110036	M ALVAREZ	34088730	ZUMAIA	09.11.97	20.000		RDL 339/90	061.3

## III. ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL

### 1. Personal

#### AYUNTAMIENTO DE SANTANDER

##### Instituto Municipal de Deportes

BASES DE LA SELECCION DE PERSONAL PARA ~~CUBRIR EN PROPIEDAD, MEDIANTE EL SISTEMA DE CONCURSO-OPOSICION LIBRE, SEIS PLAZAS DE OFICIALES DE 3ª DE MANTENIMIENTO, VACANTES EN LA PLANTILLA LABORAL DEL INSTITUTO MUNICIPAL DE DEPORTES.~~

1º.- OBJETO DE LA CONVOCATORIA: Provisión, mediante Concurso-Oposición, de Seis plazas de Oficiales 3ª de Mantenimiento, de servicios varios, vacantes en la plantilla de personal laboral del Instituto Municipal de Deportes.

2º.- CONDICIONES DE LOS ASPIRANTES: Podrán tomar parte en el concurso-oposición los aspirantes que reúnan los siguientes requisitos:

- .- Ser español.
- .- Tener cumplidos 18 años de edad y no exceder de los 55 años, ambos referidos al día en que finalice el plazo de presentación de instancias.
- .- Estar en posesión o en condiciones de obtenerlo en las fechas en que termine el plazo de presentación de instancias, del Certificado de Escolaridad.
- .- No padecer enfermedad ni defecto físico que impida el desempeño de las correspondientes funciones.
- .- No haber sido separado mediante procedimiento disciplinario del servicio al Estado, a las Comunidades Autónomas o a las Entidades Locales, ni hallarse inhabilitado para el ejercicio de funciones públicas.

#### 3º.- PRESENTACION DE SOLICITUDES:

a).- Las instancias solicitando tomar parte en el concurso-oposición, en la que los aspirantes deberán manifestar que reúnen todas y cada una de las condiciones exigidas, referidas siempre a la fecha de expiración del plazo señalado para la presentación de instancias, se dirigirán al Presidente del Instituto Municipal de Deportes y se presentarán en el Registro del Instituto Municipal de Deportes (Avda. del Deporte s/n 39012 SANTANDER), en horario de 8 a 14 horas, de lunes a viernes.

b).- El plazo de presentación será de veinte días naturales, contados a partir del siguiente al de la publicación de la convocatoria en el B.O.C. Las instancias también podrán presentarse en los Registros que también determina el art. 38.4 de la Ley 30/92 del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

c).- Los derechos de examen se fijan en Dos mil (2.000,-) Pts. que serán satisfechos por los aspirantes, debiendo adjuntar el resguardo acreditativo de haber efectuado el ingreso en la cuenta que se señala en la instancia, junto a esta.

d).- Junto a la instancia inicial se adjuntarán justificantes de los méritos a valorar en la fase de concurso, no admitiéndose ni valorándose los presentados con posterioridad, aun cuando acrediten la justificación de méritos con fecha anterior a la finalización del plazo de presentación de instancias.

4º.- ADMISION DE ASPIRANTES: Terminado el plazo de presentancia de instancias, el Presidente de la Junta Rectora del I.M.D. dictará resolución en el plazo máximo de un mes, aprobando la lista provisional de admitidos y excluidos. En dicha resolución que se publicará en el Boletín Oficial de Cantabria y Tablón de Anuncios del I.M.D., se indicará el nombre y apellidos y D.N.I. de los admitidos y excluidos, indicando las causas de la exclusión y concediendo un plazo de diez días, a partir del siguiente de la publicación en el B.O.C. de las listas, para subsanación de defectos, en su caso, a tenor de lo establecido en el art. 71 de la Ley 30/1992 del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

En la misma resolución el Presidente determinará el lugar, fecha y hora del comienzo de los ejercicios y la composición del Tribunal calificador.

#### 5º.- TRIBUNAL CALIFICADOR:

##### a).- Composición:

PRESIDENTE: El de la Junta Rectora o miembro de ella en quien delegue.

SECRETARIO: El de la Corporación Municipal que lo es a su vez del I.M.D. o funcionario en quien delegue, quien actuará con voz pero sin voto.

VOCALES: Dos Concejales miembros de la Junta Rectora del I.M.D., designados por la misma.

- El Director General del I.M.D.

- El Director de Instalaciones del I.M.D.

- Un miembro del Comité de Empresa, designado a propuesta de los representantes de los trabajadores.

b).- Abstención y recusación: Los miembros del Tribunal deberán abstenerse de formar parte del mismo y de intervenir cuando concurren las circunstancias previstas en el art. 28 de la Ley 30/1992, notificándolo a la autoridad convocante.

La designación de los miembros del Tribunal, que será publicada en el B.O.C., así como en el Tablón de Anuncios del I.M.D., incluirá la de los respectivos suplentes y los Vocales deberán poseer titulación o especialidad igual o superior a las exigidas para el acceso a la plaza convocada.

c).- Constitución y actuación: El Tribunal no podrá constituirse ni actuar sin la existencia, como mínimo de tres de sus miembros titulares o suplentes, indistintamente. El Tribunal deberá constituirse una hora antes del comienzo de las pruebas para acordar estas. Las decisiones se adoptarán por mayoría de votos de los miembros presentes, resolviendo en caso de empate el voto de calidad del Presidente del Tribunal.

La actuación del Tribunal se ajustará estrictamente a las Bases de la convocatoria. No obstante el Tribunal resolverá las dudas que surjan de su aplicación y podrá tomar los acuerdos que correspondan para aquellos supuestos no previstos en las Bases.

El Presidente de la Junta Rectora resolverá de acuerdo con la propuesta del Tribunal, que tendrá carácter vinculante.

El Tribunal podrá acordar la incorporación de asesores especialistas para todas o algunas de las pruebas. Estos asesores se limitarán a valorarlos ejercicios correspondientes a su especialidad técnica y colaborarán con el Tribunal exclusivamente en base a dicha especialidad.

#### 6º.- DESARROLLO DE LA OPOSICION.-

a).- El lugar, fecha y hora de la celebración del primer ejercicio de la oposición se hará público en el Boletín Oficial de Cantabria y Tablón de Anuncios del Instituto Municipal de Deportes, con una antelación mínima de diez días, simultáneamente con la resolución donde se declare la admisión y exclusión de los aspirantes. La fecha de celebración de los siguientes ejercicios se hará pública únicamente en el Tablón de Anuncios del I.M.D.

b).- El orden de actuación de los opositores, en aquellos ejercicios que no puedan realizarse conjuntamente, será el alfabético, comenzando por el aspirante cuyo primer apellido empiece por la letra que resulte del sorteo previamente realizado por el Tribunal.

c).- Los aspirantes convocados deberán acudir provistos de su D.N.I. a cada ejercicio que se realizará en llamamiento único. La no presentación de un aspirante a cualquiera de los ejercicios obligatorios en el momento de ser llamado, determinará automáticamente la pérdida de su derecho a participar en los ejercicios y en consecuencia quedará excluido del proceso selectivo.

7º.- PRUEBAS SELECTIVAS.- Una vez constituido el Tribunal se procederá a puntuar los méritos alegados por los aspirantes en la fase de Concurso, pasando seguidamente a realizar los ejercicios de la Oposición, que serán los siguientes:

Primer ejercicio: De carácter obligatorio para todos los aspirantes y consistirá en uno o varios ejercicios prácticos sobre actividades propias de las funciones a realizar en el puesto de trabajo, tales como: siega manual o con máquina, labores básicas de pintura o albañilería (hacer una masa, armar un muro, etc.) apertura de zanjás, limpieza en general, etc.

Segundo ejercicio: De carácter obligatorio para todos los aspirantes que hayan superado el primer ejercicio.

Consistirá en una escritura al dictado y resolución de dos problemas simples.

El Tribunal valorará en el dictado las faltas de ortografía, la caligrafía y la limpieza.

#### 7º.- SISTEMA DE CALIFICACION.-

a).- Fase de Concurso: En esta fase se valorarán los méritos aportados por los aspirantes, conforme al siguiente baremo:

Servicios prestados y experiencia en instalaciones deportivas municipales, en plaza similar a la convocada, en cualquiera de las modalidades de contrataciones laborales habidas: 0,080 puntos por cada mes de servicio, hasta un máximo de tres puntos.

Para poder utilizar la puntuación anterior será necesario superar los ejercicios de la Oposición y se sumará al resultado final de la puntuación obtenida en dicha fase.

b).- Fase de Oposición: Los ejercicios primero y segundo serán eliminatorios, calificándose de 0 a 10 puntos, siendo eliminados los opositores que no alcancen un mínimo de 5 puntos en cada uno de ellos.

Las calificaciones se adoptarán sumando las puntuaciones otorgadas por los distintos miembros del Tribunal y dividiendo el total por el número de asistentes en aquél, siendo el cociente la calificación definitiva.

La puntuación final será el resultado de la suma de las calificaciones obtenidas en la fase de Oposición y la de Concurso.

9º.- RELACION DE APROBADOS.- Una vez terminada la fase de calificación de los aspirantes, El Tribunal hará pública la relación de aprobados, por orden de puntuación, no pudiendo rebasar estos el número de plazas convocadas; y sin que queda asignar, en ningún caso, la calificación de aprobados sin plaza y otras semejantes.

El Tribunal elevará a la Junta Rectora del I.M.D. relación de aspirantes propuestos para las plazas, así como Acta en el que figurarán por orden de puntuación todos los opositores que habiendo superado todas las pruebas excediesen del número de plazas convocadas.

10º.- PRESENTACION DE DOCUMENTOS.- Los aspirantes propuestos presentarán en la Administración del Instituto Municipal de Deportes, dentro del plazo de veinte días naturales desde que se hagan públicas las relaciones de aprobados en el Tablón de Anuncios del I.M.D. los documentos acreditativos a que hace referencia la base segunda de la convocatoria y que son:

- a).- Fotocopia legalizada del D.N.I.  
 b).- Fotocopia legalizada del título exigido.  
 c).- Certificado médico de no padecer enfermedad o defecto físico que le incapacite para el desempeño de las funciones propias del cargo.  
 d).- Declaración jurada de no haber sido separado mediante procedimiento disciplinario de ninguna Administración Pública, ni hallarse inhabilitado para el ejercicio de funciones públicas.

Quienes dentro del plazo indicado y salvo casos de fuerza mayor, no presenten la documentación, no podrán ser nombrados, quedando anuladas todas sus actuaciones, sin perjuicio de la responsabilidad en que pudieran haber incurrido por falsedad en su instancia, perdiendo todos los derechos a ser contratados.

Los aspirantes no tendrán derecho a percepción económica alguna, sino a partir de la formalización del contrato.

13a.- PERIODO DE PRUEBA.- Se establece un periodo de prueba de dos meses, salvo que concurra en el aspirante la causa prevista en el art. 14.1 del Estatuto de los Trabajadores, por la que esté dispensado de tal requisito. Finalizado el mismo y salvo resolución motivada del órgano competente, por escaso rendimiento laboral del seleccionado, adquirirá la condición de trabajador fijo de la plantilla laboral del I.M.D., del Excmo. Ayuntamiento de Santander. En caso contrario se formalizará un contrato en las mismas condiciones con el siguiente clasificado en las listas de aspirantes aprobados que cumpla en ese momento todos los requisitos de estas bases.

14a.- NORMATIVA APLICABLE.- La convocatoria y sus bases, así como cuantos actos administrativos se deriven de esta y de la actuación del Tribunal podrán ser impugnados por los interesados en los casos y formas previstas en la Ley 30/1.992, de 26 de noviembre. La realización de las pruebas se regirá, en primer lugar, por estas Bases y, en lo no previsto en ellas, por lo dispuesto en el Decreto 97/1.987, de 2 de Julio, por el que se regula el procedimiento de ingreso de personal al servicio de la Administración Autónoma y Cantabria y Real Decreto 364/1.995, de 10 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento para la Provisión de Puestos de Trabajo e Ingreso del Personal al Servicio de la Administración General del Estado.

Estas Bases han sido aprobadas por la Junta Rectora del Instituto Municipal de Deportes en sesión celebrada el día 21 de Octubre de 1.997

El presidente de la Junta Rectora, Rafael de la Sierra González.  
 97/306227

## 2. Subastas y concursos

### AYUNTAMIENTO DE MARINA DE CUDEYO ANUNCIO

#### PLIEGO DE CLAUSULAS JURIDICO ECONOMICO Y ADMINISTRATIVAS QUE HAN DE REGIR LA SUBASTA DE UN BIEN PATRIMONIAL EN OREJO

##### 1) OBJETO DEL CONTRATO

Constituye el objeto del presente clausulado la venta mediante subasta de las siguiente finca de propiedad municipal  
 Referencia Catastral: Polígono 12; Parcela 15 del Riqueza Rústica  
 Descripción Registral:  
 Tomo 960  
 Libro 99  
 Folio 190  
 Finca: 10493  
 Prado al sitio de Puente o Monte Rufriego, del pueblo de Orejo, Ayuntamiento de Marina de Cudeyo, de cabida una hectárea, seis áreas, veintiséis centiáreas y cincuenta decímetros cuadrados, que linda: al Norte, con terrenos del ferrocarril Santander a Liérganes; Sur con la parcela segregada y más finca de D<sup>a</sup> Cruz Barquín Marañón; al este, con carreteras vecinales; y al Oeste, con herederos de Juan Barquín. Según documento esta finca está atravesada por una carretera de Este a Oeste. es el resto que queda de la finca de este número después de la segregación que consta en nota al margen de la inscripción 1<sup>a</sup>, que se había formado por agrupación de dos fincas.  
 Título: Pertenece al Ayuntamiento de Marina de Cudeyo en virtud de escritura de compraventa otorgada el 12 de diciembre de 1970 ante el Notario de Solares D. Antonio de Diego Miró.

Tomo:1114

Libro: 112

Folio: 87

Finca: 11735

En el pueblo de Orejo, Ayuntamiento de Marina de Cudeyo, un terreno a prado, en el puente o Monte de Rufriego, sitio Campillo, de tres mil trescientos diecinueve metros cuadrados, que linda : Norte, ferrocarril de Santander a Bilbao; Sur y Oeste , más de finca de donde se segrega; y este, terreno del Ayuntamiento de Marina de Cudeyo. Se forma por segregación de la finca 8.130, inscrita al folio 79, del libro 82, Tomo 555, inscripción 1<sup>a</sup>

Título: En pleno dominio a favor del Ayuntamiento de Marina de Cudeyo en virtud de escritura de Permuta, otorgada el 20 de Enero de 1978, ante el Notario de Santoña, D. Emilio González-Madroño Domenge.

##### 2) TIPO DE LICITACION

El tipo de licitación se fija en 27. 592.147 pesetas y podrá ser mejorado al alza.  
 En caso de empate en las licitaciones tendrán preferencia las personas físicas o jurídicas que vayan a instalar industrias limpias.

##### 3) DURACION DEL CONTRATO

El Ayuntamiento de Marina de Cudeyo, se compromete a trasladar la propiedad y posesión de los mencionados bienes en escritura pública ante el Notario, dentro de los quince días siguientes a la fecha del acuerdo de adjudicación con plena aplicación del cuadro de derechos y obligaciones de la compraventa, según los preceptos de la rescisión.

##### 4) FIANZA PROVISIONAL Y DEFINITIVA

Los licitadores deberán constituir una fianza provisional de 551844 pesetas correspondiente al 2 por 100 del tipo mínimo de licitación y del 4 por 100 del importe de remate. La fianza podrá presentarse en cualquiera de las formas admitidas en la Ley 13/95.

La fianza, tanto la provisional como la definitiva garantizarán en cada caso el cumplimiento de las obligaciones derivadas del pliego de condiciones.

##### 5) GASTOS

El adjudicatario queda obligado al pago de los anuncios e impuesto que procedan así como a los gastos de escritura pública.

##### 6) PROPOSICIONES Y DOCUMENTACION COMPLEMENTARIA

Las proposiciones se presentarán en sobre cerrado en el que figurará la inscripción PROPOSICION PARA TOMAR PARTE EN LA SUBASTA DE UNA FINCA EN OREJO.

Dentro del sobre se contendrán dos sobre A y B, cerrados con la misma inscripción referida en el apartado anterior y un subtítulo

El sobre A se titulará DOCUMENTACION ACREDITATIVA y contendrá los siguientes documentos:

Fotocopia compulsada del Documento Nacional de Identidad.

Escritura de Poder Bastante si se actúa en representación de otra persona

Escritura de constitución de la sociedad mercantil e inscripción en el registro mercantil con numero de identificación fiscal, cuando concurra una sociedad de esta naturaleza.

Declaración responsable ante notario, autoridad judicial o administrativa de no estar incurso en prohibiciones de contratar conforme los artículo 15 y 20 de la ley 13/95.

Resguardo de la fianza provisional

Las empresas extranjeras presentarán despacho expedido por la embajada de España en el País

respectivo donde se certifique que conforme a su legislación tienen capacidad para contratar y obligarse y declaración de someterse a los tribunales y juzgados con jurisdicción en el T.M. de Marina de Cudeyo para las incidencias que de modo directo o indirecto se susciten del contrato y renuncia a su fuero jurisdiccional que pudiera corresponderle a quienes correspondiere, certificación de hallarse al corriente de las cuotas de Seguridad Social y Tributarias

El sobre B se subtitulará oferta económica y contendrá:

a) Documento de oferta de acuerdo con el modelo siguiente:

D... con domicilio en la c/.... del municipio de... con DNI n°... actuando en nombre propio, / o en representación de... según escritura de poder de.... ante el notario D...., enterado de la convocatoria de la subasta anunciada en el BOC n°...de fecha.... tomo parte en la misma comprometiéndose a adquirir la finca en la cantidad de... con arreglo al pliego de cláusulas jurídico- económicas y administrativas que rigen la subasta que acepto íntegramente manteniendo dicha oferta al menos durante tres meses.

b) Para el caso de empresa cuya actividad esté declarada limpia, documento acreditativo de la misma.

#### 7) PRESENTACION DE PROPOSICIONES

Los licitadores presentarán sus proposiciones en los términos indicados en la cláusula anterior en horario de Registro de Entrada (de 9.00 a 14.00) lunes a viernes durante el plazo de 26 días naturales, contados desde el día siguiente a la fecha de publicación en el BOC. Si el último día fuese sábado o festivo el último día será el siguiente hábil.

#### 8) CONSTITUCION DE LA MESA Y APERTURA DE PLICAS.

Tendrá lugar en el Salón de Plenos de la Casa Consistorial de Marina de Cudeyo a las 13.00 horas del día siguiente hábil a aquel que termine el plazo de presentación de proposiciones.

La Mesa de contratación estará integrada: Por el Sr. Alcalde o Concejal en quien delegue; Dos vocales designados por la Alcaldía, El Secretario y el Interventor.

Calificados previamente los documentos presentados en tiempo y forma, la Mesa procederá en acto público a la apertura de las ofertas admitidas y propondrá al órgano de contratación que adjudique el contrato al postor que oferte el precio más alto.

#### 9) ADJUDICACION DEL CONTRATO

El órgano competente adjudicará el contrato dentro del plazo máximo de veinte días a contar desde el día siguiente al de apertura de, en acto público, de las ofertas recibidas, sin que la propuesta de adjudicación que realice la Mesa cree derecho alguno en favor del adjudicatario propuesto frente a la Administración, mientras no se le haya adjudicado el contrato.

#### 10) CARÁCTER DEL CONTRATO

El contrato que regula las presentes cláusulas tiene naturaleza privada y se regulará: En cuanto a su preparación y adjudicación, por el presente pliego y cláusulas administrativas. En cuanto a sus efectos por el presente pliego en cuanto tenga efectos civiles y las normas de Derecho privado.

#### 11) RÉGIMEN JURIDICO

En lo no previsto por las presentes cláusulas regirán las normas de la Ley 13/95 de Contratos de las Administraciones Públicas, y Ley 7/85 de Bases de Régimen Local y reglamentos que las desarrollen.

Marina de Cudeyo, 4 de noviembre de 1997.–El alcalde, Miguel Bedia Bedia.

97/288768

### 3. Economía y presupuestos

#### AYUNTAMIENTO DE SANTANDER

#### Recaudación General de Tributos Municipales

#### EDICTO

#### EL RECAUDADOR GENERAL Y AGENTE EJECUTIVO, JEFE DE LA UNIDAD DE RECAUDACION EN VÍA EJECUTIVA DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTANDER.

**HACE SABER:** Que intentada la Notificación de Diligencia de Embargo de Bienes Inmuebles que más abajo se transcribe, al deudor para con esta Hacienda Municipal D/D<sup>a</sup> o razón social **VIRGILIO DIAZ MARTINEZ y a M<sup>a</sup> LUISA PRIETO PIQUERO (cónyuge)**, en el último domicilio conocido, la misma ha resultado imposible llevarla a efecto por ser desconocido(s) en el mismo o al menos "ausente a las horas de reparto" en dos ocasiones, y como por esta Recaudación se desconoce otro domicilio. Se requiere a éste(éstos), para que en la plazo de **OCHO DÍAS HÁBILES** contados desde el siguiente al que aparezca publicado el presente Edicto en el Boletín Oficial de Cantabria, comparezca(n) en el expediente ejecutivo que se le(s) sigue, por sí o por medio de representante, a fin de señalar persona y domicilio para la práctica de las Notificaciones a que haya lugar en el procedimiento, con la advertencia de que transcurrido el mencionado plazo sin personarse se le(s) tendrá por Notificado(s) de todas las sucesivas Diligencias hasta que finalice la sustanciación del procedimiento, sin perjuicio del derecho a comparecer, de conformidad con el art. 103.3 del actual R.G.R.

**"DILIGENCIA:** Tramitándose en esta Recaudación Municipal expediente administrativo de apremio a D<sup>(n)</sup> o razón social **VIRGILIO DIAZ MARTINEZ** con NIF/CIF 13552314-R, casado con **M<sup>a</sup> LUISA PRIETO PIQUERO** por débitos para con esta Hacienda, por los conceptos y años: **Terrazas y miradores, Impuesto sobre Bienes Inmuebles, Impuesto sobre Circulación de Vehículos 1989-90-91-92-93-94-95-96.** Y desconociéndose la existencia de otros bienes embargables a(l)(los) deudor(es) objeto de este expediente, capaces de solventar los descubiertos que tiene(n) para con el Excmo. Ayuntamiento de Santander, **DECLARO EL EMBARGO** de la finca que a continuación describo, por tener el(los) derecho(s) de **propiedad** sobre los inmuebles embargados; figurando actualmente como poseedor de la misma, D<sup>(n)</sup> o razón social \_\_\_\_\_ con NIF/CIF \_\_\_\_\_ y domicilio en \_\_\_\_\_

**URBANA:** En termino de Mogán, Urbanización Puerto Rico, formando parte del Complejo "GUAYANA", finca CINCUENTA Y CUATRO, bungalow con superficie total construida de sesenta y ocho metros cuadrados, más quince metros cuadrados de terreno descubierto, con jardín situado en la parte delantera, que es por donde se accede a las viviendas. Consta de planta baja distribuida en estar, cocina, office, baño de servicio y solana con una superficie de treinta y cuatro metros, cuarenta decímetros cuadrados y alta, distribuida en dos dormitorios y baño principal, con superficie de treinta y tres metros, sesenta decímetros cuadrados. Linda: Poniente, por donde tiene su entrada, con faro interior de la Urbanización, derecha entrando, bungalow número correlativo inferior de ésta propiedad horizontal; izquierda, bungalow correlativo superior y fondo, zona ajardinada común.

Se halla inscrita al libro 94 Reg. de Mogan, folio 25, finca 1182.

El importe por el que se grava esta finca en virtud del presente embargo es de **DOSCIENTAS SETENTA Y SEIS MIL CINCUENTA Y TRES** pesetas de principal; **CINCUENTA Y CINCO MIL DOSCIENTAS ONCE** pesetas del recargo de apremio del 20%; **DOSCIENTAS DIEZ MIL** pesetas presupuestadas para intereses de demora; y **TRESCIENTAS MIL** pesetas presupuestadas para gastos y costas del procedimiento, en conjunto **OCHOCIENTAS CUARENTA Y UNA MIL DOSCIENTAS SESENTA Y CUATRO (841.264,-)** pesetas. Del citado acto se efectuará anotación preventiva de embargo en el Registro de la Propiedad a favor del Excmo. Ayuntamiento de Santander.”

En concordancia con lo establecido en el número 2 del art. 124 del **Reglamento General de Recaudación**, notifíquese esta diligencia de embargo al deudor, a su cónyuge, a los acreedores hipotecarios, pignoraticios, y terceros poseedores en su caso, librese según previene el art. 125 de dicho Texto Legal, el oportuno mandamiento al Sr. Registrador de la Propiedad; y llévase a cabo las actuaciones pertinentes y remisión en su momento de este expediente a la Tesorería para la autorización de la subasta conforme a los artículos 145 y 146 del citado Reglamento.

Asimismo se requiere al citado deudor para que **entregue** en estas dependencias de Recaudación **los títulos de propiedad** de los inmuebles embargados, de conformidad con lo establecido en el art. 124.2 del Reglamento mencionado.

Contra este acto que se le(s) notifica como **propietario y cónyuge**, podrá(n) formular recurso ordinario ante el Ilmo. Sr. Alcalde y en el plazo de un mes a contar desde su publicación. Una vez resuelto expresamente, podrá(n) interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de esta Jurisdicción del Tribunal Superior de Justicia de Cantabria, en el plazo de dos meses, contados desde el día siguiente a la notificación del acuerdo de resolución del recurso ordinario. Transcurridos tres meses desde la interposición del recurso ordinario sin que notificare su resolución, se entenderá desestimado, y el plazo para interponer recurso contencioso-administrativo será de un año, desde la fecha de presentación del recurso ordinario, sin perjuicio de que pueda ejercitar cualquier otro que estime conveniente.

Santander, 17 de noviembre de 1997.—El recaudador general, Manuel Fuente Arroyo.  
97/300692

## AYUNTAMIENTO DE SANTANDER

### Recaudación General de Tributos Municipales

#### EDICTO

### EL RECAUDADOR GENERAL Y AGENTE EJECUTIVO, JEFE DE LA UNIDAD DE RECAUDACIÓN EN VÍA EJECUTIVA DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTANDER.

**HACE SABER:** Que intentada la Notificación de **Diligencia de Embargo de Bienes Inmuebles** que más abajo se transcribe, al deudor para con esta Hacienda Municipal D/D<sup>a</sup> o razón social **LUIS MARIA PARADIS RODRIGUEZ** en el último domicilio conocido, la misma ha resultado imposible llevarla a efecto por ser desconocido(s) en el mismo o al menos “ausente a las horas de reparto” en dos ocasiones, y como por esta Recaudación se desconoce otro domicilio. Se requiere a éste(éstos), para que en la plazo de **OCHO DÍAS HÁBILES** contados desde el siguiente al que aparezca publicado el presente Edicto en el Boletín Oficial de Cantabria, comparezca(n) en el expediente ejecutivo que se le(s) sigue, por sí o por medio de representante, a fin de señalar persona y domicilio para la práctica de las Notificaciones a que haya lugar en el

procedimiento, con la advertencia de que transcurrido el mencionado plazo sin personarse se le(s) tendrá por Notificado(s) de todas las sucesivas Diligencias hasta que finalice la sustanciación del procedimiento, sin perjuicio del derecho a comparecer, de conformidad con el art. 103.3 del actual R.G.R.

“**DILIGENCIA:** Tramitándose en esta Recaudación Municipal expediente administrativo de apremio a D<sup>(a)</sup> o razón social **LUIS MARIA PARADIS RODRIGUEZ** con NIF/CIF **15162280-J**, soltero por débitos para con esta Hacienda, por los conceptos y años: **Impuesto sobre Actividades Económicas 1994-95-96**. Y desconociéndose la existencia de otros bienes embargables a(l)(los) deudor(es) objeto de este expediente, capaces de solventar los descubiertos que tiene(n) para con el Excmo. Ayuntamiento de Santander, **DECLARO EL EMBARGO** de la finca que a continuación describo, por tener el(los) derecho(s) de **habitación** sobre los inmuebles embargados; figurando actualmente como poseedor de la misma, D<sup>(a)</sup> o razón social \_\_\_\_\_ con NIF/CIF \_\_\_\_\_ y domicilio en \_\_\_\_\_

#### EL DERECHO DE HABITACION DE:

**URBANA.- Número ONCE.- Vivienda** del lado **IZQUIERDO** del piso **TERCERO** de la casa número **DOS** de la calle **ALFONSO MORALES**, de Irún. Ocupa una superficie incluido vuelo de **CIENTO CUARENTA Y OCHO METROS CUADRADOS** y linda, Norte, medianil con la casa número veintiséis de la Avenida del Generalísimo, hoy Avenida de Guipúzcoa; Sur, con la fachada principal; al Este, con la Avenida del Generalísimo, hoy Avenida de Guipúzcoa y al Oeste, con patio interior de la casa y la caja de escalera.

Se halla inscrita al libro 737 Reg. n° 7 de San Sebastian, folio 63, finca 9797.

El importe por el que se grava esta finca en virtud del presente embargo es de **DOSCIENTAS TREINTA Y CUATRO MIL CIENTO CUARENTA Y OCHO** pesetas de principal; **CUARENTA Y SEIS MIL OCHOCIENTAS TREINTA** pesetas del recargo de apremio del 20%; **SESENTA MIL** pesetas presupuestadas para intereses de demora; y **TRESCIENTAS MIL** pesetas presupuestadas para gastos y costas del procedimiento, en conjunto **SEISCIENTAS CUARENTA MIL NOVECIENTAS SETENTA Y OCHO (640.978,-)** pesetas. Del citado acto se efectuará anotación preventiva de embargo en el Registro de la Propiedad a favor del Excmo. Ayuntamiento de Santander.”

En concordancia con lo establecido en el número 2 del art. 124 del **Reglamento General de Recaudación**, notifíquese esta diligencia de embargo al deudor, a su cónyuge, a los acreedores hipotecarios, pignoraticios, y terceros poseedores en su caso, librese según previene el art. 125 de dicho Texto Legal, el oportuno mandamiento al Sr. Registrador de la Propiedad; y llévase a cabo las actuaciones pertinentes y remisión en su momento de este expediente a la Tesorería para la autorización de la subasta conforme a los artículos 145 y 146 del citado Reglamento.

Asimismo se requiere al citado deudor para que **entregue** en estas dependencias de Recaudación **los títulos de propiedad** de los inmuebles embargados, de conformidad con lo establecido en el art. 124.2 del Reglamento mencionado.

Contra este acto que se le(s) notifica como **interesado**, podrá(n) formular recurso ordinario ante el Ilmo. Sr. Alcalde y en el plazo de un mes a contar desde su publicación. Una vez resuelto expresamente, podrá(n) interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de

esta Jurisdicción del Tribunal Superior de Justicia de Cantabria, en el plazo de dos meses, contados desde el día siguiente a la notificación del acuerdo de resolución del recurso ordinario. Transcurridos tres meses desde la interposición del recurso ordinario sin que notificare su resolución, se entenderá desestimado, y el plazo para interponer recurso contencioso-administrativo será de un año, desde la fecha de presentación del recurso ordinario, sin perjuicio de que pueda ejercitar cualquier otro que estime conveniente.

Santander, 17 de noviembre de 1997.—El recaudador general, Manuel Fuente Arroyo.  
97/300697

## IV. ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA

### — 2. Anuncios de Tribunales y Juzgados —

#### TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

#### Sala de lo Contencioso-Administrativo

#### EDICTO

Se hace saber, para conocimiento de las personas a cuyo favor pudieran derivarse derechos de los actos administrativo impugnados y de quienes tuvieren intereses directos en el mantenimiento de los mismos, que por las personas y Entidades que se relacionan a continuación se han formulado recursos contencioso-administrativos contra los actos reseñados, a los que han correspondido los números que se indican de esta Sala:

2272/97.- PRESCON CANTABRIA, S.A.L., contra la Resolución de la TESORERIA GENERAL DE LA SEGURIDAD SOCIAL, desestimatoria de recurso ordinario contra denegación de devolución de ingresos por indebido encuadramiento de epigrafe de cotización.

2274/97.- DON JESUS MARIA BEZANILLA TEMIÑO, contra la Resolución de la TESORERIA GENERAL DE LA SEGURIDAD SOCIAL, de fecha 1.08.97, recaída en el expte. R.S.1282/97, por la que se desestima el Recurso Ordinario contra la adjudicación en procedimiento de venta por gestión directa del inmueble embargado a "METEMOSA, S.A.".

2276/97.- DOÑA FRANCISCA CUADRADO MORANTE, contra la Resolución de la DIRECCION GENERAL DE LA POLICIA, de fecha 25.02.97, por la que se acordaba el cese de la funcionaria en la Secretaría de los Servicios Médicos de la Comisaria Provincial de Santander y se le destinaba a un puesto en el Archivo General de pendiente de la Brigada Provincial de Extranjería y Documentación.

2277/97.- DOÑA IONE BRAGA PICANCO, contra la Resolución de la DELEGACION DEL GOBIERNO, sobre Decreto de expulsión de fecha 16.07.97.

2279/97.- DON ELADIO ANDRES ODRIOZOLA, contra la Resolución de la DIPUTACION REGIONAL DE CANTABRIA, de fecha 13.03.97, por la que se desestima la reclamación previa interpuesta por el recurrente contra resolución desestimatoria de la solicitud de ayuda individual para minusvalía formulada el 23.04.96.

2280/97.- DON IVAN PEREZ GOMEZ, contra la Resolución del MINISTERIO DE DEFENSA, dictada por el Centro de Reclutamiento

de Cantabria, que calificó apto al recurrente para el Servicio Militar.

2281/97.- DOÑA MARGARITA ARROYO HERRERO, contra la Resolución de la JEFATURA PROVINCIAL DE TRAFICO, por la que se impone al recurrente una sanción de multa de 20.000 pesetas.

2283/97.- AUTOBUSES GARCIA, S.L., contra la Resolución del AYUNTAMIENTO DE CASTRO-URDIALES, de fecha 15.07.97, por la que se acuerda: "desestimar en su totalidad el escrito fechado el 19.06.97 y desestimar el acto presunto solicitado, y en consecuencia, se ratifica el acuerdo donde se adjudica a la empresa Turytrans el Servicio de Autobuses Urbano de Castro-Urdiales".

2284/97.- DON JOSE LUIS HOYUELA SOTO, contra la Resolución del AYUNTAMIENTO DE CABEZON DE LA SAL, de fecha 15.07.97, sobre declaración de ruina en el edificio propiedad de la recurrente, sito en la calle Paseo Igareda nº 23.

2285/97.- CINCAN, S.A., contra la Resolución del AYUNTAMIENTO DE CAMARGO, de fecha 22.07.97, en virtud de la cual se acuerda sancionar al recurrente con 50.000 pesetas por una supuesta infracción de la Ley 42/1975 de 19 de noviembre sobre recogida y tratamiento de los desechos y residuos sólidos urbanos.

2286/97.- AUTORIDAD PORTUARIA DE SANTANDER, contra la Resolución del AYUNTAMIENTO DE SANTANDER, de fecha 26.02.97, que desestima el recurso interpuesto contra liquidaciones del Impuesto sobre Bienes Inmuebles nº 3011D/96, 3012D/96, 344D/96; correspondiente a la finca Marqués de la Ensenada nº 0-TODOS, años 1.994, 1.995 y 1.996.

2289/97.- CREASEL, S.L., contra la Resolución de la DIPUTACION REGIONAL DE CANTABRIA, por la que se desestima el Recurso Ordinario interpuesto por la recurrente contra la Resolución de la Dirección Regional de Trabajo de Cantabria de fecha 1.04.97, confirmatoria del Acta de Infracción nº 43/97; por la que se imponía una sanción de 500.000 pesetas.

2292/97.- DON JOSE LUIS HOLANDA OBREGON, contra la Resolución de la DIPUTACION REGIONAL DE CANTABRIA, de la Consejería de Turismo, Transporte y Comunicaciones e Industria de Cantabria, de fecha 28.07.97.

2293/97.- DON TOMAS NAVEDO CAMAZON, contra la Resolución de la TESORERIA GENERAL DE LA SEGURIDAD SOCIAL, dictada por la Dirección Provincial en el expte. PBR, por la que se desestima el recurso ordinario interpuesto contra diligencia de embargo de establecimiento mercantil.

2294/97.- DON MIGUEL PEREZ ALCARAZ, contra la Resolución del AYUNTAMIENTO DE SANTANDER, por al que se determina: 1º) Denegar el cambio de titularidad solicitado por Don Miguel Pérez Alcaraz; 2º) Ordenar el cese de la actividad de Bar denominado "Bodega Grado" y 3º) Apercibir al recurrente para que en el plazo de DOS DIAS de cumplimiento a lo ordenado.

2295/97.- DON LUIS BURGADA SANZ, contra la Resolución de la DIPUTACION REGIONAL DE CANTABRIA, dictada por la Consejería de Sanidad, Consumo y Bienestar Social de fecha 11.07.97, sobre compatibilidad.

Lo que se anuncia para que sirva de emplazamiento de quienes con arreglo a los artículos 60, 64 y 66 en relación con los 29-b y 30 de la Ley de esta Jurisdicción, puedan comparecer como codemandados o coadyuvantes en los indicados recursos.

Santander, 5 de noviembre de 1997.—El secretario (ilegible).  
97/286721

## BOLETÍN OFICIAL CANTABRIA

EDITA  
Diputación Regional de Cantabria  
IMPRIME  
Imprenta Regional de Cantabria

INSCRIPCIÓN  
Registro de Prensa, Sección Personas Jurídicas, tomo 13, folio 202, número 1.003, Depósito Legal SA-1-1958

#### TARIFAS

#### Suscripciones:

Anual .....	16.154
Semestral .....	8.077
Trimestral.....	4.038
Número suelto del año en curso .....	115

#### Anuncios e inserciones:

a) Por palabra.....	43
b) Por línea o fracción de línea en plana de tres columnas.....	228
c) Por línea o fracción de línea en plana de dos columnas.....	387
d) Por plana entera .....	38.793

Los importes indicados se incrementarán con el preceptivo porcentaje de IVA (Suscripciones: 4% - Anuncios e inserciones: 16%)

Para cualquier información, dirigirse a:  
**CENTRO DE INFORMACIÓN Y PUBLICACIONES**

Casimiro Sainz, 4 – 39003 Santander – Teléfono: (942) 20.73.00 – Fax: (942) 20.71.46