

# Boletín Oficial de Cantabria

Año L

Martes, 19 de agosto de 1986. — Extraordinario n.º 7 Página 173

## S U M A R I O

Plan General de Ordenación Urbana de Torrelavega.— Normas urbanísticas .....	173
---	-----

DOCUMENTO Nº 3. NORMAS URBANISTICAS

I N D I C E

	Página
<u>TITULO 1. DISPOSICIONES GENERALES</u> .....	1
<u>CAPITULO 1.1. NATURALEZA LEGAL</u> .....	1
Art. 1.1.1. Naturaleza legal .....	1
<u>CAPITULO 1.2. LOS PRINCIPIOS CONSTITUCIONALES COMO FUNDAMENTO DE LA ORDENACION</u> .....	2
Art. 1.2.1. Texto Constitucional .....	2
<u>CAPITULO 1.3. DOCUMENTOS CONSTITUTIVOS DEL PLAN GENERAL</u> .....	6
Art. 1.3.1. Documentos .....	6
Art. 1.3.2. Alcance normativo .....	6
<u>CAPITULO 1.4. AMBITO DE APLICACION Y VIGENCIA DEL PLAN GENERAL</u> .....	8
Art. 1.4.1. Ambito de Aplicación .....	8
Art. 1.4.2. Vigencia del Plan .....	8
Art. 1.4.3. Actualización del Plan .....	8
Art. 1.4.4. Modificaciones de elementos del Plan ..	9
Art. 1.4.5. Revisión del Plan .....	10
Art. 1.4.6. Desclasificación .....	12
Art. 1.4.7. Relación con otras disposiciones gene- rales .....	12
Art. 1.4.8. Interpretación del Plan .....	13
	<u>Página</u>
<u>TITULO 2. REGIMEN JURIDICO URBANISTICO GENERAL</u> ...	15
<u>CAPITULO 2.1. CLASIFICACION DEL SUELO</u> .....	15
Art. 2.1.1. Clasificación del suelo .....	15
Art. 2.1.2. Régimen de uso del suelo .....	15
Art. 2.1.3. Suelo Urbano .....	15
<u>CAPITULO 2.2. SITUACION DE FUERA DE ORDENACION</u> ...	17
Art. 2.2.1. Concepto .....	17
Art. 2.2.2. Acotación .....	17
<u>CAPITULO 2.3. REGIMEN DE UTILIZACION DE LA EDIFI- CACION. OBLIGACIONES COMUNES.</u> .....	20
Art. 2.3.1. Obligaciones del Propietario .....	20
Art. 2.3.2. Control, estado de la edificación ....	20
Art. 2.3.3. Límites del deber de conservación ....	20
Art. 2.3.4. Obligaciones del propietario del Suelo Urbano .....	21
<u>CAPITULO 2.4. REGISTRO DE LA PROPIEDAD Y PUBLICI- DAD URBANISTICA</u> .....	22
Art. 2.4.1. Acceso al Registro .....	22
Art. 2.4.2. Vinculación necesaria .....	22
Art. 2.4.3. Articulación .....	23
Art. 2.4.4. Petición de cédula urbanística .....	23

	Página
<u>TITULO 3. CONDICIONES GENERALES DE EDIFICABILIDAD Y EDIFICACION</u> .....	24
<u>CAPITULO 3.1. DEFINICIONES</u> .....	24
Art. 3.1.1. Alineaciones .....	24
Art. 3.1.2. Clases de alineaciones .....	24
Art. 3.1.3. Retranqueos .....	25
Art. 3.1.4. Fondo edificable .....	28
Art. 3.1.5. Alturas .....	28
Art. 3.1.6. Plantas .....	29
Art. 3.1.7. Medición de la altura máxima permitida	30
Art. 3.1.8. Solar .....	30
Art. 3.1.9. Superficies .....	31
Art. 3.1.10. Patios .....	32
Art. 3.1.11. Viario .....	33
Art. 3.1.12. Espacio libre exterior .....	33
Art. 3.1.13. Relación entre edificaciones .....	34
Art. 3.1.14. Edificación abierta y cerrada .....	34
Art. 3.1.15. Edificación unifamiliar y plurifamiliar.	34
Art. 3.1.16. Marquesinas .....	35
Art. 3.1.17. Muestras .....	35
Art. 3.1.18. Banderines .....	35
<u>CAPITULO 3.2. CRITERIOS GENERALES DE EDIFICABILIDAD</u>	36
Art. 3.2.1. Techo edificable .....	36
Art. 3.2.2. Índice de edificabilidad .....	36
Art. 3.2.3. Cómputo de la edificabilidad .....	36
Art. 3.2.4. Edificabilidad del viario .....	37
Art. 3.2.5. Valor urbanístico .....	38
Art. 3.2.6. Edificabilidad en espacios libres pri- vados .....	38
<u>CAPITULO 3.3. CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACION</u>	39
Sección 1ª <u>Criterios Generales</u>	
Art. 3.3.1. Definición .....	39
Art. 3.3.2. Vinculación del techo edificable .....	40
Art. 3.3.3. Criterios para el cómputo del ancho de calle .....	40
Art. 3.3.4. Número de plantas .....	41
Art. 3.3.5. Altura máxima de la edificación .....	42
Art. 3.3.6. Fondo máximo edificable .....	42
Sección 2ª <u>Ocupación de parcela y estacionamiento.</u>	
Art. 3.3.7. Parcela mínima .....	44
Art. 3.3.8. Ocupación máxima de parcela .....	44
Art. 3.3.9. Patios de parcela .....	45
Art. 3.3.10. Pasos para entrada de vehículos .....	46
Art. 3.3.11. Estacionamiento en edificios .....	47
Art. 3.3.12. Bajos de edificación no residenciales.	47
Art. 3.3.13. Areas privadas de uso común para los usuarios del edificio .....	48
Art. 3.3.14. Condiciones mínimas industria y comer- cio .....	48
Sección 3ª <u>Condiciones de composición exteriores.</u>	
Art. 3.3.15. Fachadas .....	51
Art. 3.3.16. Plantas bajas .....	52
Art. 3.3.17. Plantas porticadas .....	52
Art. 3.3.18. Medianerías .....	53
Art. 3.3.19. Materiales en fachada .....	54
Art. 3.3.20. Modificación de fachadas existentes ..	54
Art. 3.3.21. Instalaciones en fachadas .....	55
Art. 3.3.22. Retranqueo sobre alineación oficial ..	55
Art. 3.3.23. Cubiertas .....	57
Art. 3.3.24. Instalaciones por encima de la altura de cornisa .....	59
Art. 3.3.25. Instalaciones de energía solar .....	59
Art. 3.3.26. Balcones, cornisas y aleros .....	59
Art. 3.3.27. Cuerpos volados .....	60

	<u>Página</u>
<b>Sección 4ª. Soportes de publicidad y anuncios</b>	
Art. 3.3.28. Marquesinas .....	61
Art. 3.3.29. Portadas, escaparates y vitrinas .....	62
Art. 3.3.30. Toldos .....	62
Art. 3.3.31. Muestras .....	63
Art. 3.3.32. Banderines y farolas .....	65
Art. 3.3.33. Regulación de la publicidad exterior ..	65
<b>Sección 5ª. Condiciones higiénicas de la edificación.</b>	
Art. 3.3.34. Condiciones higiénicas de los usos ...	67
Art. 3.3.35. Dotación de agua .....	68
Art. 3.3.36. Abastecimiento de agua potable .....	68
Art. 3.3.37. Desagües pluviales .....	70
Art. 3.3.38. Evacuación de aguas residuales .....	70
Art. 3.3.39. Vertido de aguas residuales a pozos absorbentes .....	71
Art. 3.3.40. Pozos .....	72
Art. 3.3.41. Salida de humos .....	72
Art. 3.3.42. Trituradores de basuras .....	73
Art. 3.3.43. Iluminación y ventilación .....	73
<b>Sección 6ª. Condiciones de construcción en relación con los espacios públicos.</b>	
Art. 3.3.44. Cimentaciones .....	74
Art. 3.3.45. Muros perimetrales .....	74
Art. 3.3.46. Desvío de conducciones .....	74
Art. 3.3.47. Depósito de carburante .....	76
Art. 3.3.48. Transformación eléctrica .....	76
Art. 3.3.49. Lucernarios .....	76
Art. 3.3.50. Urbanización de retranqueos .....	76
Art. 3.3.51. Redes de saneamiento y acometidas ...	76
Art. 3.3.52. Protección del arbolado .....	78
<b>Sección 7ª. Condiciones de seguridad</b>	
Art. 3.3.53. Condiciones generales de seguridad ...	80
Art. 3.3.54. Cerramientos .....	80
Art. 3.3.55. Grúas y aparatos de elevación .....	81
Art. 3.3.56. Andamios y elementos auxiliares .....	81
Art. 3.3.57. Construcciones provisionales y maquinaria de obras.....	82
Art. 3.3.58. Derribos .....	83
Art. 3.3.59. Apeos .....	84
Art. 3.3.60. Utilización de explosivos .....	85
<b>CAPITULO 3.4. REGULACION DE LAS SUPERFICIES EN PATIOS DE MANZANA</b> .....	86
Art. 3.4.1. Patio de manzana .....	86
Art. 3.4.2. Usos y tratamiento en los patios de manzana .....	87
Art. 3.4.3. Regulación de las actividades existentes en patios de manzana .....	88
Art. 3.4.4. Gestión municipal de los patios de manzana .....	91
<b>CAPITULO 3.5. REGIMEN PROPIO DE LOS EDIFICIOS Y ESPACIOS CATALOGADOS</b> .....	92
<b>Sección 1ª. Generalidades</b>	
Art. 3.5.1. Alcance .....	92
Art. 3.5.2. Articulación .....	92
Art. 3.5.3. Régimen urbanístico general .....	93
Art. 3.5.4. Regulación de la edificabilidad .....	95
Art. 3.5.5. Cesión de edificios catalogados .....	97
Art. 3.5.6. Ayudas a la Rehabilitación .....	98
<b>Sección 2ª. Condiciones específicas según grado de catalogación</b>	
Art. 3.5.7. Grado 1º Conservación integral .....	100
Art. 3.5.8. Grado 2º Conservación ambiental .....	101

	<u>Página</u>
<b>CAPITULO 3.6. PATRIMONIO HISTORICO-ARTISTICO Y ARQUEOLOGIA</b> .....	102
Art. 3.6.1. Uso indebido .....	102
Art. 3.6.2. Piezas protegidas por disposición general .....	102
Art. 3.6.3. Enajenación de objetos .....	102
Art. 3.6.4. Compra y enajenación de objetos .....	103
<b>TITULO 4. REGULACION DE USOS DEL SUELO Y DE LA EDIFICACION</b> .....	104
<b>CAPITULO 4.1. REGULACION GENERAL</b> .....	104
Art. 4.1.1. Régimen .....	104
Art. 4.1.2. Clases de usos .....	104
Art. 4.1.3. Usos básicos .....	104
Art. 4.1.4. Usos globales .....	105
Art. 4.1.5. Usos permitidos .....	105
Art. 4.1.6. Usos tolerados .....	106
Art. 4.1.7. Usos prohibidos .....	106
Art. 4.1.8. Usos públicos y privados .....	107
Art. 4.1.9. Usos colectivos .....	107
Art. 4.1.10. Usos fuera de ordenación .....	108
<b>CAPITULO 4.2. USOS BASICOS</b> .....	111
Art. 4.2.1. Clasificación .....	111
Art. 4.2.2. Disposiciones generales .....	112
<b>Sección 1ª. Vivienda familiar</b>	
Art. 4.2.3. Definición .....	113
<b>Subsección 1ª. Condiciones de la vivienda familiar</b>	
Art. 4.2.4. Condiciones espaciales .....	113
Art. 4.2.5. Condiciones higiénicas .....	117
Art. 4.2.6. Condiciones de los servicios .....	119
<b>Subsección 2ª. Condiciones de los edificios con vivienda.</b>	
Art. 4.2.7. Condiciones de accesibilidad a la vivienda .....	120
Art. 4.2.8. Condiciones de seguridad .....	123
Art. 4.2.9. Condiciones acústicas .....	123
Art. 4.2.10. Condiciones térmicas .....	124
Art. 4.2.11. Condiciones de protección contra incendios .....	124
Art. 4.2.12. Dotaciones complementarias .....	124

	<u>Página</u>
Subsección 3ª. Condiciones de emplazamiento.	
Art. 4.2.13. Condiciones geográficas .....	125
Art. 4.2.14. Condiciones de accesibilidad .....	125
Sección 2ª. <u>Vivienda colectiva</u>	
Art. 4.2.15. Definición .....	127
Art. 4.2.16. Condiciones de los locales .....	177
Sección 3ª. <u>Comercio</u>	
Art. 4.2.17. Condiciones de los locales .....	128
Art. 4.2.18. Bajos comerciales .....	130
Art. 4.2.19. Edificios comerciales .....	131
Sección 4ª. <u>Almacenes - exposición - venta</u>	
Art. 4.2.20. Definición .....	132
Art. 4.2.21. Condiciones de los locales .....	133
Sección 5ª. <u>Bajos de oficinas</u>	
Art. 4.2.22. Definición .....	133
Art. 4.2.23. Condiciones de los locales .....	133
Art. 4.2.24. Locales de oficinas .....	136
Art. 4.2.25. Condiciones de los locales .....	136
Art. 4.2.26. Edificios de oficinas .....	136
Sección 6ª. <u>Hostelería</u>	
Art. 4.2.27. Definición .....	136
Art. 4.2.28. Niveles .....	137
Art. 4.2.29. Condiciones de los locales .....	137
Sección 7ª. <u>Locales de espectáculos</u>	
Art. 4.2.30. Definición .....	137
Art. 4.2.31. Condiciones de los locales .....	138
Sección 8ª. <u>Edificios de espectáculos</u>	
Art. 4.2.32. Definición .....	138
Art. 4.2.33. Condiciones .....	138
Sección 9ª. <u>Locales de reunión</u>	
Art. 4.2.34. Definición .....	138
Art. 4.2.35. Condiciones de los locales .....	139
Sección 10ª. <u>Talleres</u>	
Art. 4.2.36. Definición .....	140
Art. 4.2.37. Condiciones de los locales y actividades .....	140
Sección 11ª. <u>Industrias</u>	
Art. 4.2.38. Definición .....	145
Art. 4.2.39. Clasificación .....	146
Subsección 1ª. Condiciones de los locales comunes a todas las industrias.	
Art. 4.2.40. Condición general .....	147
Art. 4.2.41. Actividades permitidas .....	147
Art. 4.2.42. Dimensiones y condiciones de los locales .....	147
Art. 4.2.43. Aseos .....	148
Art. 4.2.44. Escaleras .....	148
Art. 4.2.45. Construcción .....	149
Art. 4.2.46. Energía .....	149
Art. 4.2.47. Basuras .....	150
Subsección 2ª. Condiciones ambientales de los usos de industria.	
Art. 4.2.48. Condiciones generales .....	150
Art. 4.2.49. Clasificación de actividades .....	151
Art. 4.2.50. Variación de categorías .....	152
Art. 4.2.51. Control ambiental .....	154
Art. 4.2.52. Vertidos industriales .....	160

	<u>Página</u>
Sección 12ª. <u>Almacenaje</u>	
Art. 4.2.53. Definición .....	161
Art. 4.2.54. Clasificación .....	161
Art. 4.2.55. Condiciones de los locales .....	161
Sección 13ª. <u>Garajes y servicios del automóvil</u>	
Art. 4.2.56. Definición .....	162
Art. 4.2.57. Condiciones generales .....	162
Art. 4.2.58. Plazas de aparcamiento .....	164
Art. 4.2.59. Alturas .....	165
Art. 4.2.60. Aseos .....	165
Art. 4.2.61. Construcción .....	165
Art. 4.2.62. Ventilación .....	166
Art. 4.2.63. Calefacción .....	167
Art. 4.2.64. Iluminación .....	168
Art. 4.2.65. Instalaciones contra incendios .....	168
Art. 4.2.66. Prescripciones de explotación .....	168
Art. 4.2.67. Previsiones de plazas de aparcamientos .....	169
Sección 14ª. <u>Estacionamiento</u>	
Art. 4.2.68. Definición .....	171
Art. 4.2.69. Clasificación .....	171
Art. 4.2.70. Condiciones .....	171
Sección 15ª. <u>Gasolineras</u>	
Art. 4.2.71. Definición .....	172
Art. 4.2.72. Condiciones .....	172
Sección 16ª. <u>Usos colectivos</u>	
Art. 4.2.73. Definición .....	173
Art. 4.2.74. Clasificación .....	174
Art. 4.2.75. Condiciones de los locales .....	175
Sección 17ª. <u>Parques y Jardines</u>	
Art. 4.2.76. Definición .....	176
Art. 4.2.77. Condiciones .....	176

	Página		Página
Art. 5.2.14. Titularidad de los equipamientos .....	191	Art. 5.3.38. Ordenación .....	212
Art. 5.2.15. Uso de los equipamientos .....	192	Art. 5.3.39. Parámetros reguladores .....	212
Art. 5.2.16. Equipamientos sin uso especificado ...	192	Art. 5.3.40. Usos permitidos .....	212
Art. 5.2.17. Condiciones de edificación y edificabilidad .....	193	Sección 10. <sup>a</sup> <u>Conjuntos Urbanísticos-Arquitectónicos (Código: CUA)</u>	
Sección 4. <sup>a</sup> <u>Sistema General de infraestructuras</u>		Art. 5.3.41. Definición .....	214
Art. 5.2.18. Definición .....	194	Art. 5.3.42. Ambito de aplicación .....	214
Art. 5.2.19. Regulación .....	194	Art. 5.3.43. Condiciones de edificación y reforma..	214
CAPITULO 5.3. <u>NORMAS ESPECIFICAS PARA EL SUELO URBANO</u> .....	195	Art. 5.3.44. Usos permitidos .....	215
Sección 1. <sup>a</sup> <u>Disposiciones generales</u>		Art. 5.3.45. Disposiciones especiales .....	216
Art. 5.3.1. Ambito .....	195	Sección 11. <sup>a</sup> <u>Zonas de Uso Misto (Código: ZM).</u>	
Art. 5.3.2. Aplicación .....	195	Art. 5.3.46. Definición .....	217
Art. 5.3.3. Zonas homogéneas .....	196	Art. 5.3.47. Ordenación .....	217
Sección 2. <sup>a</sup> <u>Zona de Casco Antiguo. Ordenanza de B+1 (Código: C1)</u>		Art. 5.3.48. Parámetros reguladores .....	217
Art. 5.3.4. Definición .....	197	Art. 5.3.49. Usos permitidos .....	217
Art. 5.3.5. Ordenación .....	197	Sección 12. <sup>a</sup> <u>Industria media y Almacenes (Código: U.I.M)</u>	
Art. 5.3.6. Parámetros reguladores .....	197	Art. 5.3.50. Definición .....	219
Art. 5.3.7. Usos permitidos .....	198	Art. 5.3.51. Ordenación .....	219
Sección 3. <sup>a</sup> <u>Zona de Casco Antiguo. Ordenanza de B+2 (Código: C2)</u>		Art. 5.3.52. Parámetros reguladores .....	219
Art. 5.3.8. Definición .....	199	Art. 5.3.53. Usos permitidos .....	219
Art. 5.3.9. Ordenación .....	199	Sección 13. <sup>a</sup> <u>Industria autónoma (Código: U.I.A.)</u>	
Art. 5.3.10. Parámetros reguladores .....	199	Art. 5.3.54. Definición .....	220
Art. 5.3.11. Usos permitidos .....	199	Art. 5.3.55. Características .....	220
Art. 5.3.12. Condiciones de composición .....	200	Sección 14. <sup>a</sup> <u>Zona de Núcleos Rurales (Código: U.N.R.)</u>	
Sección 4. <sup>a</sup> <u>Zona de Casco Antiguo. Ordenanza de B+3 (Código: C3)</u>		Art. 5.3.56. Definición .....	221
Art. 5.3.13. Definición .....	201	Art. 5.3.57. Criterios base para la redacción de su normativa .....	221
Art. 5.3.14. Ordenación .....	201	Art. 5.3.58. Ordenación .....	223
Art. 5.3.15. Parámetros reguladores .....	201	Art. 5.3.59. Parámetros reguladores .....	224
Art. 5.3.16. Usos permitidos .....	201	Art. 5.3.60. Usos permitidos .....	227
Art. 5.3.17. Condiciones de composición .....	202	CAPITULO 5.4. <u>NORMAS ESPECIFICAS PARA EL SUELO URBANIZABLE</u> .....	228
Art. 5.3.18. Condiciones de cubrición de patios ...	202	Sección 1. <sup>a</sup> <u>Normas específicas para el suelo urbanizable programado</u>	
Art. 5.3.19. Plan Especial .....	203	Subsección 1. <sup>a</sup> <u>Disposiciones Generales</u>	
Sección 5. <sup>a</sup> <u>Zona de Ensanche del Casco. (Código: ZE)</u>		Art. 5.4.1. Ambito .....	228
Art. 5.3.20. Definición .....	204	Art. 5.4.2. Régimen transitorio .....	228
Art. 5.3.21. Ordenación .....	204	Art. 5.4.3. Ordenación .....	228
Art. 5.3.22. Parámetros reguladores .....	204	Art. 5.4.4. Condiciones de edificación, edificabilidad y uso .....	229
Art. 5.3.23. Condiciones especiales de gestión ....	204	Art. 5.4.5. Condiciones de gestión .....	230
Art. 5.3.24. Usos permitidos .....	204	Art. 5.4.6. Ajustes .....	230
Sección 6. <sup>a</sup> <u>Zona de Extensión del Casco (Código: ZEx)</u>		Art. 5.4.7. Programación .....	231
Art. 5.3.25. Definición .....	206	Subsección 2. <sup>a</sup> <u>Zona residencial sin especificar</u>	
Art. 5.3.26. Ordenación .....	206	Art. 5.4.8. Definición .....	231
Art. 5.3.27. Parámetros reguladores .....	206	Art. 5.4.9. Parámetros reguladores .....	232
Art. 5.3.28. Usos permitidos .....	206	Art. 5.4.10. Densidad .....	232
Sección 7. <sup>a</sup> <u>Zona Artesana (Código: UR-1)</u>		Art. 5.4.11. Usos permitidos .....	232
Art. 5.3.29. Definición .....	208	Subsección 3. <sup>a</sup> <u>Zona residencial unifamiliar</u>	
Art. 5.3.30. Ordenación .....	208	Art. 5.4.12. Definición .....	233
Art. 5.3.31. Parámetros reguladores .....	208	Art. 5.4.13. Tipología .....	233
Art. 5.3.32. Usos permitidos .....	209	Art. 5.4.14. Parámetros reguladores .....	233
Sección 8. <sup>a</sup> <u>Zona Unifamiliar (Código: UR-2)</u>		Art. 5.4.15. Densidad .....	233
Art. 5.3.33. Definición .....	210	Art. 5.4.16. Usos permitidos .....	233
Art. 5.3.34. Ordenación .....	210	Subsección 4. <sup>a</sup> <u>Zona industrial</u>	
Art. 5.3.35. Parámetros reguladores .....	210	Art. 5.4.17. Definición .....	234
Art. 5.3.36. Usos permitidos .....	211	Art. 5.4.18. Parámetros reguladores .....	234
Sección 9. <sup>a</sup> <u>Zonas de Remodelación (Código: ZR)</u>		Art. 5.4.19. Usos permitidos .....	234
Art. 5.3.37. Definición .....	212	Subsección 5. <sup>a</sup> <u>Condiciones mínimas de los servicios urbanos.</u>	
		Art. 5.4.20. Ambito y alcance .....	235

	<u>Página</u>		<u>Página</u>
Art. 5.4.21. Abastecimiento de aguas .....	235	Art. 6.2.3. Régimen urbanístico general de los pre-	290
Art. 5.4.22. Saneamiento y alcantarillado .....	236	dios en Suelo Urbano.....	291
Art. 5.4.23. Energía Eléctrica .....	238	Art. 6.2.4. Planes Especiales .....	291
Art. 5.4.24. Alumbrado Público .....	238	Art. 6.2.5. Estudios de Detalle .....	291
Art. 5.4.25. Red telefónica .....	239	Art. 6.2.6. Reparcelaciones discontinuas y volunta-	293
Art. 5.4.26. Basuras .....	239	rias .....	296
Art. 5.4.27. Red viaria .....	240	Art. 6.2.7. Permutas con Suelo Urbanizable .....	297
Art. 5.4.28. Red ferroviaria .....	240	Art. 6.2.8. Cesión de dotaciones .....	297
Sección 2ª. <u>Normas específicas para el Suelo Urba-</u>		Art. 6.2.9. Expropiación .....	297
<u>nizable No Programado</u>		Art. 6.2.10. Proyectos de Urbanización .....	298
Art. 5.4.29. Definición .....	242	CAPITULO 6.3. <u>GESTION DEL SUELO URBANIZABLE Y SIS-</u>	
Art. 5.4.30. Gestión del Suelo Urbanizable No Pro-	242	<u>TEMAS GENERALES</u> .....	299
gramado .....	242	Art. 6.3.1. Ejecución de los Sectores .....	299
Art. 5.4.31. Características de las actuaciones en	243	Art. 6.3.2. Elaboración de Planos Parciales .....	299
Suelo Urbanizable No Programado .....	243	Art. 6.3.3. Sistema de Actuación .....	301
Art. 5.4.32. Régimen transitorio .....	243	Art. 6.3.4. Documentación de Planos Parciales ....	301
Art. 5.4.33. Ordenación .....	243	Art. 6.3.5. Presentación del Proyecto de Urbaniza-	301
Art. 5.4.34. Condiciones de Edificación, edificabi-	244	ción .....	301
lidad y uso .....	244	Art. 6.3.6. Transmisión de las cesiones.....	302
Art. 5.3.35. Condiciones mínimas de los servicios -	244	Art. 6.3.7. Iniciativa municipal .....	302
urbanos. ....	244	Art. 6.3.8. Prioridad de Sistemas Generales .....	303
Art. 5.3.36. Desarrollo en Planos Parciales .....	244	Art. 6.3.9. Obtención de Sistemas Generales .....	303
Art. 5.3.37. Condiciones de gestión .....	245	Art. 6.3.10. Ocupación de los Sistemas Generales ..	303
Art. 5.3.38. Condiciones de programación .....	245	Art. 6.3.11. Acta de ocupación de un Sistema Geno-	303
CAPITULO 5.5. <u>NORMAS ESPECIFICAS PARA EL SUELO NO</u>		ral .....	303
<u>URBANIZABLE</u> .....	246	Art. 6.3.12. Ejecución de los Programas de Actua-	306
Sección 1ª. <u>Disposiciones Generales</u>		ción Urbanística (P.A.U.) .....	307
Art. 5.5.1. Definición .....	246	Art. 6.3.13. P.A.U. de Iniciativa Privada .....	308
Art. 5.5.2. Usos en Suelo No Urbanizable .....	246	CAPITULO 6.4. <u>GESTION DE LA EDIFICACION</u> .....	308
Art. 5.5.3. Edificaciones en S.N.U. ....	247	Sección 1ª. <u>Generalidades</u>	
Art. 5.5.4. Planes Especiales en Suelo No Urbaniza-	248	Art. 6.4.1. Obras de mejora .....	308
ble .....	248	Art. 6.4.2. Realojamiento .....	308
Art. 5.5.5. Determinaciones de los Planes Especiales	249	Art. 6.4.3. Reparaciones necesarias en vivienda ..	309
Art. 5.5.6. Necesidad de licencias .....	250	Sección 2ª. <u>Demoliciones</u>	
Art. 5.5.7. Obras de utilidad pública o interés so-	253	Art. 6.4.4. Edificios catalogados .....	310
cial .....	253	Art. 6.4.5. Información previa .....	310
Art. 5.5.8. Núcleos de población.....	253	Art. 6.4.6. Demolición ilegal.....	310
Art. 5.5.9. Normas de protección .....	254	CAPITULO 6.5. <u>GESTION URBANISTICA MUNICIPAL</u> .....	312
Art. 5.5.10. Caminos rurales .....	257	Art. 6.5.1. Concepto de la Gestión Urbanística ...	312
Art. 5.5.11. Delimitación de áreas en Suelo No Urba-	261	Art. 6.5.2. Diseño de Areas de Recreo .....	312
nizable .....	261	Art. 6.5.3. Gestión de las Dotaciones Urbanísticas	313
Sección 2ª. <u>Suelo No Urbanizable de Especial Protec-</u>		Art. 6.5.4. Inspección de patios .....	314
<u>ción.</u>		Art. 6.5.5. Porcentaje 1% Cultural o Artístico ...	314
Art. 5.5.12. Zona de Protección Ambiental-Paisajisti-	262	Art. 6.5.6. Convenios .....	315
ca .....	262	Art. 6.5.7. Control de la ejecución de los Planes	315
Art. 5.5.13. Zona de Protección Agrícola-Ganadera...	267	Parciales .....	316
Art. 5.5.14. Zona de Protección Especial .....	272	Art. 6.5.8. Expropiación .....	316
Art. 5.5.15. Zona de Protección a Sistemas Generales	274	Art. 6.5.9. Infracciones .....	317
Sección 3ª. <u>Suelo No Urbanizable de régimen común.</u>		Art. 6.5.10. Ordenanzas Adicionales .....	317
Art. 5.5.16. Zona Agrícola Mixta .....	277	<u>DISPOSICIONES TRANSITORIAS</u> .....	318
TITULO 6. <u>GESTION URBANISTICA</u> .....	280	<u>DISPOSICION FINAL</u> .....	320
CAPITULO 6.1. <u>PUBLICIDAD DEL PLANEAMIENTO</u> .....	280		
Art. 6.1.1. Carácter público .....	280		
Art. 6.1.2. Consulta del planeamiento .....	280		
Art. 6.1.3. Consultas particulares .....	281		
Art. 6.1.4. Divulgación del Plan General .....	282		
Art. 6.1.5. Libro Registro del Planeamiento .....	282		
Art. 6.1.6. Publicidad comercial del planeamiento.	283		
Art. 6.1.7. Exposición pública del planeamiento ..	284		
Art. 6.1.8. Cédula urbanística .....	284		
Art. 6.1.9. Acción pública .....	286		
CAPITULO 6.2. <u>GESTION DEL SUELO URBANO</u> .....	289		
Art. 6.2.1. Modalidades de gestión en Suelo Urbano	289		
Art. 6.2.2. Segregación de parcelas en Suelo Urba-	289		
no .....	289		

## TITULO I.

## DISPOSICIONES GENERALES

TITULO 1. DISPOSICIONES GENERALESCAPITULO 1.1. NATURALEZA LEGALArtículo 1.1.1. NATURALEZA LEGAL

1. El Excmo. Ayuntamiento de Torrelavega en ejercicio de su propia competencia urbanística, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 3.1.b) y 31 de la Ley del Suelo vigente y en cumplimiento del mandato contenido en la Disposición Transitoria Primera de esa misma norma, ha procedido a la revisión y adaptación del planeamiento urbano vigente desde el año 1.964 elaborando este Plan General Municipal de Ordenación, que responde en su naturaleza a lo previsto en el Art. 10.1. de la Ley del Suelo y, en su contenido a lo referido al respecto en la misma Ley.
2. El texto escrito de esta normativa tiene el doble carácter de Normas Urbanísticas para la totalidad del término municipal y de Ordenanzas para el suelo clasificado como urbano.

CAPITULO 1.2. LOS PRINCIPIOS CONSTITUCIONALES COMO FUNDAMENTO DE LA ORDENACIONArtículo 1.2.1. TEXTO CONSTITUCIONAL

La Constitución de 1978 como suprema norma jurídica de nuestro país encauza y dirige los principios y el contenido de toda la actividad jurídica positiva, parte de la cual es la elaboración de la normativa urbanística. En el ordenamiento urbano deben ser especialmente observables los siguientes preceptos constitucionales pertenecientes al título I, capítulo tercero:

Art. 47: "Todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y ordenada. Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación.

La comunidad participará en las plusvalías que genera la acción urbanística de los entes públicos".

Art. 45: "1. Todos tienen el derecho a disfrutar de un medio ambiente ordenado para el desarrollo de la persona, así como el deber de conservarlo.

2. Los poderes públicos velarán por la utilización racional de todos los recursos naturales, con el fin de proteger y mejorar la calidad de la vida y defender y restaurar el medio ambiente, apoyándose en la indispensable solidaridad colectiva".

Art. 43: "1. Se reconoce el derecho a la protección de la salud.

2. Compete a los poderes públicos organizar y tutelar la salud pública, a través de medidas preventivas y de las prestaciones y servicios necesarios.

3. Los poderes públicos fomentarán la educación sanitaria, la educación física y el deporte. Asimismo, facilitarán la adecuada utilización del ocio".

Art. 46: "Los poderes públicos garantizarán la conservación y promoverán el enriquecimiento del patrimonio histórico, cultural y artístico de los pueblos de España y de los bienes que lo integran, cualquiera que sea su régimen jurídico y su titularidad".

Art. 50: "Los poderes públicos garantizarán, mediante pensiones adecuadas y periódicamente actualizadas, la suficiente economía a los ciudadanos durante la tercera edad. Asimismo, y con independencia de las obligaciones familiares, promoverán su bienestar mediante un sistema de servicios sociales que atenderán sus problemas específicos de salud, vivienda, cultura y ocio".

Art. 53.3: "El reconocimiento, el respeto y la protección de los principios reconocidos en el capítulo tercero, informarán la legislación positiva, la práctica judicial y la actuación de los poderes públicos. Sólo podrán ser alegados ante la jurisdicción ordinaria de acuerdo con lo que dispongan las leyes que los desarrollen".

Asimismo conviene recordar que el art. 14 de la Constitución declara que los españoles son iguales ante la Ley, sin que pueda prevalecer discriminación alguna por razón de nacimiento, raza, sexo, religión, opinión, ni cualquier otra condición o circunstancia personal o social, vinculando este derecho a todos los poderes públicos sin excepción. Con base a este derecho constitucional, es inconcebible una regulación normativa urbanística que no reconozca y otorgue la plasmación de los principios constitucionales antes mencionados con un criterio de equidad respecto a todos los ciudadanos, con independencia de su condición económica, clase social, edad o lugar de residencia; no puede, desde nuestra Constitución, la necesidad de que la normativa urbanística respete tales principios y los viabilice de acuerdo con las leyes, como la del suelo primordialmente, que los desarrollan.

A la luz de estos principios constitucionales, es necesario instrumentar las facultades que, según el art. 3 del vigente Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana aprobada por R.D. 1346/ de 9 de Abril, asisten a la competencia urbanística entre los que cabe recordar como fundamentales las siguientes:

- Establecer zonas distintas de utilización, según la densidad de la población que haya de habitarlas, porcentaje de terreno que pueda ser ocupado por construcciones, volumen, forma, número de plantas, clase y destino de los edificios, con sujeción a ordenaciones generales uniformes para cada especie de los mismos en toda la zona.
- Establecer espacios libres para parques y jardines públicos en proporción adecuada a las necesidades colectivas, así como señalar el emplazamiento y características de los centros y servicios de interés público y social.
- Limitar el uso del suelo y de las edificaciones.
- Asegurar el uso racional del suelo en cuanto al mantenimiento de una densidad adecuada al bienestar de la población.

- Exigir a los propietarios que edifiquen en plazos determinados.
- Intervenir en la construcción y uso de las fincas.
- La competencia urbanística comprenderá cuantas otras facultades fueren congruentes con la misma de acuerdo con lo dispuesto en la Ley del Suelo.

#### CAPITULO 1.3. DOCUMENTOS CONSTITUTIVOS DEL PLAN GENERAL

##### Artículo 1.3.1. DOCUMENTOS

1. El presente Plan General estará constituido por los siguientes documentos:
  - I. Documento de Información Urbanística
  - II. Documento de Diagnóstico
  - III. Documento de Ordenación.
2. A su vez el documento III de Ordenación, se desglosa en los siguientes:
  1. Memoria de Ordenación
  2. Planos de Ordenación
  3. Fichas de Areas de Intervención, Sectores y Areas Especiales
  4. Normas Urbanísticas
  5. Programa de Actuación y Plan de Etapas
  6. Estudio Económico-Financiero.

##### Artículo 1.3.2. ALCANCE NORMATIVO

1. Si bien el contenido normativo del Plan queda definido por el conjunto de los documentos que los componen son los Planos de Ordenación recogidos en la relación adjunta, las Normas Urbanísticas, y las Fichas de Areas de Intervención, Sectores y Areas Especiales las que poseen un carácter específicamente normativo, y de regulación de la actividad urbanística, y por tanto ésta se deberá ajustar de forma obligada a sus determinaciones.

El resto de los documentos posee un carácter fundamentalmente explicativo o indicativo, por lo que, en caso de contradicción en su contenido con los citados -



anteriormente, serán aquellos los que prevalezcan.

Asimismo, en caso de contradicción en la definición de una determinación urbanística concreta entre planos normativos a diferentes escalas, prevalecerá lo establecido en los planos ejecutados a una escala más amplia, en los que el nivel de detalle es mayor.

2. Se considerarán determinaciones indicativas las mediciones de superficies consignadas en el Plan y en concreto en los Cuadros Normativos y en consecuencia los aprovechamientos medios resultantes. No así los aprovechamientos globales establecidos que se considerarán máximos y no serán modificables si no es a través del correspondiente expediente de modificación del Plan.
3. En el caso de delimitaciones de clasificación o calificación de suelo que se apoyen en los elementos viarios siguientes: Rondas de Torrelavega, futuro trazado de la CN-634, y la Autovía Santander-Torrelavega, se entiende que los límites establecidos en este Plan sufrirán las modificaciones que impongan los necesarios ajustes en el proyecto y ejecución de las obras citadas, manteniéndose el criterio que inspira la delimitación actual.

#### CAPITULO 1.4. AMBITO DE APLICACION Y VIGENCIA DEL PLAN GENERAL

##### Artículo 1.4.1. AMBITO DE APLICACION

El régimen de clasificación y uso del suelo que define este Plan General será de aplicación en la totalidad del término municipal de Torrelavega, desde la publicación en el Boletín Oficial de Cantabria del anuncio de su aprobación definitiva. A sus determinaciones se ajustará la actividad urbanística y edificatoria, tanto de iniciativa pública como de iniciativa privada.

##### Artículo 1.4.2. VIGENCIA DEL PLAN

1. De conformidad con lo dispuesto en la Ley del Suelo la vigencia de este Plan, una vez aprobado definitivamente, es indefinida, regulándose su aplicación de acuerdo con su contenido.
2. La nulidad, anulación o modificación de alguna de las determinaciones del documento del Plan, no afectará a la validez de las restantes, salvo en el supuesto de que alguna de ellas resultara inaplicable por circunstancias de interrelación o dependencia de aquellas.

##### Artículo 1.4.3. ACTUALIZACION DEL PLAN

Una vez transcurridos los cuatro primeros años de vigencia del Plan desde su aprobación definitiva, deberá aprobarse la actualización de su Programa de Actuación incorporando las previsiones para una etapa más de cuatro años, a partir de la que comienza a contar. En lo sucesivo, cada cua-

tro años deberá articularse la prolongación del Programa de Actuación.

Asimismo, podrán modificarse las previsiones del cuatrienio no transcurrido, si fuera necesario, acudiendo a la tramitación de la oportuna modificación.

##### Artículo 1.4.4. MODIFICACIONES DE ELEMENTOS DEL PLAN

1. Tendrán esta consideración las alteraciones del contenido del Plan que se ajusten a lo establecido por el epígrafe 4 del artículo 154 del Reglamento de Planeamiento.
2. En todo caso las modificaciones deberán basarse en motivos de interés general y exigirán una descripción pormenorizada de su contenido y una justificación expresa de los términos en que se efectúen, en el proyecto que las establezca.

Esta descripción y justificación incluirán las referencias necesarias al impacto sobre las previsiones del Plan en lo referente a población, empleo, equipamiento comunitario general y local, espacios libres, vialidad y aparcamiento, e infraestructuras.

El acuerdo aprobatorio de la Corporación, asimismo hará referencia expresa a estos aspectos aceptando o rechazando en su caso dichos razonamientos.

3. Todas las modificaciones guardarán relación con el motivo que las produce, no pudiendo incluirse en el expediente alteraciones no relacionadas con el mismo, o que no se incluyan en las descripciones y justificaciones realizadas.
4. A los efectos del epígrafe 2 del Artículo 50 de la vigente Ley del Suelo, se entenderá que una modificación de elementos "tiende a incrementar el volumen edificable de una zona cuando se incremento el "aprovechamiento global definido".

La previsión de mayores espacios libres requerida, en el caso de zonas residenciales, consistirá en 18 m<sup>2</sup>/viv. referidos al número de viviendas incrementadas, cuando la dotación existente sea ésta o quede por debajo de ella, bastando completar ese estándar para la totalidad de la zona, cuando la dotación prevista en el Plan quede por encima de esa cifra.

5. Titulación.  
Los expedientes que supongan modificación del Plan deberán titularse: "Modificación del Plan General de Ordenación de Torrelavega", con la posterior expresión que defina su contenido y alcance, debiendo incluir al final del título el número de orden que le corresponde dentro de las modificaciones habidas.
6. Contenido Documental.  
La documentación técnica de los expedientes de modificación de elementos del Plan deberá comprender todos aquellos planos o documentos afectados por el cambio, los cuales serán redactados de nuevo con las modificaciones introducidas, es decir, como documentos refundidos, de forma que los documentos anteriormente vigentes puedan ser anulados y autenticados los nuevos.

##### Artículo 1.4.5. REVISION DEL PLAN

1. Procederá la Revisión del Plan o en su caso la Modificación de alguno de sus elementos si ello fuese su...

ciente para la superación de las disfunciones y discrepancias existentes entre el Plan y los objetivos de ordenación urbanística sustentados por la Corporación, entre otros, en los siguientes casos:

- a) Que la población de Torrelavega haya superado los 80.000 habitantes.
- b) Que se hayan ejecutado las construcciones correspondientes al 60 % del suelo industrial previsto.
- c) Que se haya ejecutado más del 60 % de la capacidad de viviendas previstas.
- d) Aprobación de intervenciones de planificación sectorial de ámbito superior al municipal, que modifiquen las estructuras de ordenación y desarrollo urbanístico propuestas.
- e) Aprobación de un Plan Director Territorial de Coordinación que afecte al término de Torrelavega y modifique la estructura de ordenación y desarrollo urbanístico propuesto.
- f) Entrada en vigor de nueva legislación urbanística que modifique los supuestos jurídicos en los que se basa el Plan.

Cuando el Ayuntamiento constate que alguno de entre los tres primeros supuestos ha podido llegar a producirse, encargará un informe técnico al respecto en el que se especifique la estrategia de revisión a seguir.

2. Procederá la revisión del Programa de Actuación del Plan cuando las inversiones cuatrienales municipales totales difieran en un 30 % de las previstas.

El Pleno del Ayuntamiento en la sesión siguiente a la fecha en que se cumplieran los dos años desde la publicación de la aprobación definitiva de esta Revisión y Adaptación deberá conocer y debatir el informe que los propios servicios económicos municipales elaboren al efecto.

Este control tendrá carácter iterativo con temporalidad bianual.

#### Artículo 1.4.6. DESCLASIFICACION

Asimismo, podrá procederse a la desclasificación de aquellas parcelas o zonas que no se hayan ejecutado o hayan ejercido su derecho dentro de los plazos que el Plan marca para ello. Podrá iniciarse el procedimiento correspondiente, bien con la actualización del Programa de Actuación, o bien al finalizar cada una de las respectivas etapas que tenga marcada cada actuación dentro del Plan.

#### Artículo 1.4.7. RELACION CON OTRAS DISPOSICIONES GENERALES

1. El Plan integra las determinaciones de aquellas normas legales de carácter general que imponen vinculaciones o servidumbres con incidencia territorial.
2. Las competencias deben ejercerse comunmente tratando de evitar conflictos innecesarios y en cualquier caso con respecto a las competencias municipales en lo referente a la concesión de licencias.
3. El Texto Refundido de la Ley del Suelo, los Reglamentos de Planeamiento, Gestión y Disciplina Urbanística y demás disposiciones complementarias que las desarrollan, la Ley de Carreteras y su correspondiente Regla-

mento, la Ley de Aguas, el Reglamento de Actividades Nocivas y otras disposiciones legales, así como la Legislación de Régimen Local y Normas Regionales, serán de aplicación subsidiaria en aquellos extremos no especificados en el Plan General.

#### Artículo 1.4.8. INTERPRETACION DEL PLAN

1. Los casos previstos en este documento, así como su interpretación y aplicación, serán objeto de resolución motivada del Ayuntamiento de Torrelavega, previos informes técnicos y jurídicos pertinentes, además de cualquier otro que se estime oportuno y sin perjuicio de los recursos que las Leyes establezcan contra los acuerdos y resoluciones municipales.
  2. Las normas del Plan serán interpretadas atendiendo a su contenido y de acuerdo con los objetivos y finalidades expresados en la Memoria. En el caso de duda, imprecisión o contradicciones entre los documentos, prevalecerá la solución más favorable a la menor edificabilidad y a la mayor dotación para los equipamientos comunitarios.
  3. Las delimitaciones de los sectores, zonas, áreas de intervención y sistemas de este Plan General, teniendo en cuenta las tolerancias necesarias en todo levantamiento planimétrico, podrán ser precisadas o ajustadas en los elementos de planeamiento que desarrollen el Plan General (Plan Parcial; Plan Especial; Estudio de Detalle y Programas de Actuación Urbanística), así como en las delimitaciones de Polígonos y Áreas de Intervención.
  4. En la interpretación gráfica de los planos, no se podrá alterar la superficie del área delimitada en los planos normativos en más o menos un cinco por ciento (5 %).
  5. Las alineaciones de edificación actual que figuran en los planos topográficos utilizados para la redacción del Plan corresponden por la técnica fotogramétrica utilizada a la línea exterior del alero y no de la fachada en planta baja del edificio como sería deseable para la redacción del Plan. Por tanto, ello ha de tenerse en cuenta como una imprecisión irresoluble que será solventada en los casos en que induzca a conflictos en su interpretación utilizando la alineación real de la fachada en planta baja de los edificios existentes.
- En los actos de replanteo se tendrá en cuenta este criterio para los casos en que las nuevas edificaciones previstas en el Plan se dibujen adosadas a las existentes, como prolongación de las mismas.
6. En los casos en que se dibujan alineaciones exteriores o interiores y quede así determinado el fondo edificable en los planos, esto es lo aplicable, y donde no sean dibujados serán de aplicación las Ordenanzas escritas correspondientes de retranqueos y fondo máximo edificable.

## TITULO 2.

## REGIMEN JURIDICO URBANISTICO GENERAL

TITULO 2. REGIMEN JURIDICO URBANISTICO GENERALCAPITULO 2.1. CLASIFICACION DEL SUELOArtículo 2.1.1. CLASIFICACION DEL SUELO

Toda la superficie del término municipal de Torrelavega queda incluida en alguna de las siguientes clases de suelo: Urbano, Urbanizable Programado y No Programado, y Suelo No Urbanizable, según se delimitan en los planos del presente Plan General.

Artículo 2.1.2. REGIMEN DE USO DEL SUELO

Cada parcela o solar tendrá determinado su régimen jurídico como resultado del valor de tres parámetros:

- a) Usos autorizados.
- b) Aprovechamiento urbanístico.
- c) Modalidad de gestión que le sea aplicable.

Artículo 2.1.3. SUELO URBANO

Están clasificados como suelo urbano, los terrenos así delimitados en los planos correspondientes, bien por contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica, o bien por estar comprendidos en áreas consolidadas por la edificación, al menos en dos terceras partes de su superficie de acuerdo con lo dispuesto por el art. 78 de la Ley del Suelo.

También se considerará incluido en este tipo de Suelo, al Suelo Urbanizable que, en ejecución del Plan, a través del

desarrollo de los planes parciales previstos, llegue a disponer de acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica, ejecutados de acuerdo con un Proyecto de Urbanización aprobado, debiendo tener estos servicios características adecuadas para servir a la edificación que se haya de construir sobre ellos de acuerdo con el plan parcial.

Esta consideración se hará efectiva por polígonos o unidades de actuación completas, en el momento de efectuarse la cesión de la urbanización al Ayuntamiento, cuando se actúe por el Sistema de Compensación, y una vez efectuada la recepción de dichas obras por el Ayuntamiento de la empresa urbanizadora, cuando se actúe por los Sistemas de Cooperación o Expropiación.

CAPITULO 2.2. SITUACION DE FUERA DE ORDENACIONArtículo 2.2.1. CONCEPTO

1. De acuerdo con el art. 60 de la Ley del Suelo, en los edificios e instalaciones erigidas con anterioridad a la aprobación del Plan, que resultasen calificadas como "Fuera de Ordenación", las obras de consolidación y las excepcionales autorizables se ajustarán a los números 2 y 3 del art. 60 de la Ley del Suelo.

Artículo 2.2.2. ACOTACION

1. Se entenderá que se hallan en situación de fuera de ordenación, por su disconformidad con el presente Plan General o con los Planes Parciales o Especiales que lo desarrollen, los edificios y usos expresamente incluidos en alguna de las siguientes situaciones:
  - a) Los que estén obligados a la elaboración de un Plan Parcial, o estén incluidos en áreas de intervención en tanto que la figura del planeamiento correspondiente no declare la adecuación de todo o parte de lo existente a la nueva ordenación futura.
  - b) Aquellos que estén asimismo afectados por su asignación a usos dotacionales, tanto del sistema general, como de nivel sector o polígono, salvo declaración expresa del Plan en sentido contrario.
  - c) Los edificios e instalaciones sobre los que se imponga la obligatoriedad expresa de algún tipo de obras de mejora o remozamiento, en tanto no se lleven éstas a cabo para su adecuación al Plan.
  - d) Los usos claramente nocivos, molestos, insalubres o peligrosos que incumplan la legislación establecida al respecto y lo determinado más adelante en el Título 3 de estas Ordenanzas.
  - e) En general, los tendidos eléctricos de cable desnudo. Por su parte, los tendidos apoyados sobre columnas o postes exentos, ya sean eléctricos, telefónicos o de alumbrado, quedan fuera de ordenación, excepto en las zonas calificadas de UR-3 o Urbano de Núcleos Rurales.
  - f) Aquellos otros usos y edificios que el Plan así lo declare expresamente por falta de adecuación a sus finalidades y determinaciones.
2. Los edificios, instalaciones o usos actualmente existentes no incluidos en alguna de las situaciones definidas en el punto anterior, no quedarán en situación de "Fuera de Ordenación", aún cuando sus características actuales no coincidan plenamente con las reguladas en estas Ordenanzas.
3. En los edificios, instalaciones y usos que según los puntos anteriores no estuvieran "Fuera de Ordenación" se llevarán a cabo las obras contempladas en el artículo 181 de la Ley del Suelo y en el caso de que se proceda a su sustitución deberán aplicarse las determinaciones de estas Ordenanzas.
4. No se permitirá el cambio de uso existente, en el supuesto de los inmuebles declarados expresamente fuera de ordenación.
5. Los edificios expresamente declarados "Fuera de Ordenación" por el presente Plan, de acuerdo con lo especificado en el punto 1 de este artículo, figuran señalados en la serie de planos nº 3, a escala 1:2.000 - titulada "Ordenación, usos, normativa y gestión en Suelo Urbano y Urbanizable". Se entiende que todos los edificios situados en suelo urbanizable o en Areas de Intervención en Suelo Urbano, quedan a su vez en dicha situación aunque no se señalen expresamente en los planos, de acuerdo con el punto 1, apartado a) de este artículo.

lados en la serie de planos nº 3, a escala 1:2.000 - titulada "Ordenación, usos, normativa y gestión en Suelo Urbano y Urbanizable". Se entiende que todos los edificios situados en suelo urbanizable o en Areas de Intervención en Suelo Urbano, quedan a su vez en dicha situación aunque no se señalen expresamente en los planos, de acuerdo con el punto 1, apartado a) de este artículo.

CAPITULO 2.3. REGIMEN DE UTILIZACION DE LA EDIFICACION.OBLIGACIONES COMUNESArtículo 2.3.1. OBLIGACIONES DEL PROPIETARIO

Según ordena el Art. 181 de la Ley del Suelo, todos los propietarios de terrenos, urbanizaciones de iniciativa particular, edificaciones y carteles deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, sin perjuicio de lo dispuesto en el Art. 110 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

Artículo 2.3.2. CONTROL, ESTADO DE LA EDIFICACION

El Ayuntamiento y, en su caso, los demás organismos competentes, ordenarán de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para la conservación de las buenas condiciones de seguridad, salubridad y ornato de las edificaciones, urbanizaciones o terrenos, cuando sus propietarios no cuidasen de esta conservación. En caso de no ser ejecutadas se podrá incoar expediente sancionador y proceder a su ejecución subsidiaria de conformidad con los Arts. 22.3. de la Ley del Suelo, 10.3. del Reglamento de Disciplina Urbanística y 104 y 106 de la Ley de Procedimiento Administrativo.

Artículo 2.3.3. LIMITES DEL DEBER DE CONSERVACION

1. El Ayuntamiento podrá ordenar la ejecución de obras de conservación y de reforma en fachadas y espacios visibles desde la vía pública, de acuerdo, en su caso, con los criterios estéticos mantenidos en las ordenanzas correspondientes.

**Artículo 2.3.4. OBLIGACIONES DEL PROPIETARIO DEL SUELO URBANO**

De acuerdo con lo determinado en el Art. 83 de la Ley del Suelo, además de las limitaciones específicas que se determinan en cada zona, los propietarios de suelo urbano están sujetos a las siguientes obligaciones comunes:

- a) No podrá edificarse una zona en tanto no adquiera la calificación de solar, según el Art. 82, salvo que se garantice la ejecución simultánea de las obras de urbanización que el Plan señale para cada caso, en la forma prevista en el Art. 40 del Reglamento de Gestión Urbanística.
- b) Ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos destinados a viales, parques, jardines públicos y centros de E.G.B. de servicio de cada polígono o unidad de actuación que el Plan señale.
- c) Costear la urbanización que corresponda a cada actuación.
- d) Edificar los solares dentro de los plazos que el Plan establezca o se determinen por el régimen común de plazos de edificación y enajenación forzosa de propiedades, reguladas en el capítulo primero del Título IV de la Ley del Suelo.

**CAPITULO 2.4. REGISTRO DE LA PROPIEDAD Y PUBLICIDAD URBANÍSTICA**

**Artículo 2.4.1. ACCESO AL REGISTRO**

1. "Los actos administrativos que se produjeran en el ejercicio de las funciones reguladas en la presente Ley podrán ser anotados o inscritos en el Registro de la Propiedad, conforme a lo establecido en la legislación hipotecaria, según proceda, por acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo, de oficio o a propuesta de la Corporación encargada de la urbanización". (Art. 221.1 Ley del Suelo).
2. Según lo dispuesto, a su vez, por el Art. 30 de la Ley Hipotecaria el acceso a los asientos registrados se hará con base en escrituras públicas, judiciales y actos administrativos.

**Artículo 2.4.2. VINCULACION NECESARIA**

1. La importancia primera que, para la seguridad del tráfico jurídico inmobiliario, representa la institución del registro de la propiedad, debe reforzarse logrando simultáneamente, una mayor garantía en el destino de los predios afectos a un uso público o dotacional.
2. Las determinaciones del planeamiento urbanístico vigente que tengan incidencia en el ejercicio de la facultad dominical privada, deben gozar de la necesaria presencia en el Registro de la Propiedad.
3. Las vinculaciones derivadas del planeamiento accederán al Registro, en función de su alcance, como inscripciones propiamente dichas, como anotaciones preventivas, como notas marginales o bien como connotaciones en caso de extensión de derechos reales.

**Artículo 2.4.3. ARTICULACION**

1. La debida articulación entre la publicidad de la capacidad urbanística y la del Registro de la Propiedad debe conseguirse mejorando la adecuada comunicación entre Ayuntamiento y Registradores de la Propiedad.
2. El Ayuntamiento pondrá en conocimiento del Colegio de Registradores la aprobación definitiva del nuevo Plan General de Ordenación y sus determinaciones facilitando, al igual que a otros entes, el acceso a la documentación del mismo.
3. Con posterioridad, el Ayuntamiento comunicará a los titulares de los Registros, de la misma forma, cuantas aprobaciones sucesivas pudieran modificar de forma sustancial las vinculaciones del planeamiento general.

**Artículo 2.4.4. PETICION DE CEDULA URBANISTICA**

1. Todo Registrador de la Propiedad, así como Notario, podrá solicitar al Ayuntamiento cédula urbanística que acredite las vinculaciones y circunstancias que el planeamiento disponga sobre cualquier predio sito en su término municipal. (Ver artículo 6.1.8.).
2. Esta solicitud de cédula, que deberá acomodarse a lo regulado en estas normas al respecto, será contestada en tal caso dentro del plazo máximo de un mes.

## TITULO 3.

CONDICIONES GENERALES DE EDIFICABILIDAD  
Y EDIFICACIONTITULO 3. CONDICIONES GENERALES DE EDIFICABILIDAD Y EDI-  
FIGACIONCAPITULO 3.1. DEFINICIONESArtículo 3.1.1. ALINEACIONES

Se entiende por alineación la línea que separa:

1. Las superficies destinadas a viales de las destinadas a otros usos públicos o privados.
2. Los espacios libres exteriores y las parcelas destinadas a otros usos.
3. Las superficies edificables y las que no lo son, dentro de una misma parcela.

Artículo 3.1.2. CLASES DE ALINEACIONES

Se distinguen las siguientes:

1. Alineación actual, es el límite existente entre los viales o espacios libres públicos y las demás propiedades.
2. Alineación oficial, la que define el criterio de Plan deslindando los viales y espacios libres públicos de las demás propiedades. Las alineaciones actuales tendrán el carácter de oficiales si el Plan no señalara otras.
3. Alineaciones exteriores, son las que separan:

- a) Las superficies destinadas a viales de otros usos.
- b) Los espacios libres exteriores (como parques, jardines o zonas de recreo y expansión) de las parcelas edificables.

4. Alineación interior, delimita la superficie no edificable interior de la parcela o manzana conformando los patios de fondo de parcela o de manzana y espacios libres no edificables interiores, que no sean patio de parcela.

5. Alineación de fachada, señala el límite de los planos de las fachadas de la edificación con excepción de los vuelos y cuerpos volados, a su vez puede ser:

- Exterior si da frente a vial o espacio libre exterior.
- Interior si da frente a patio de manzana o de fondo de parcela.

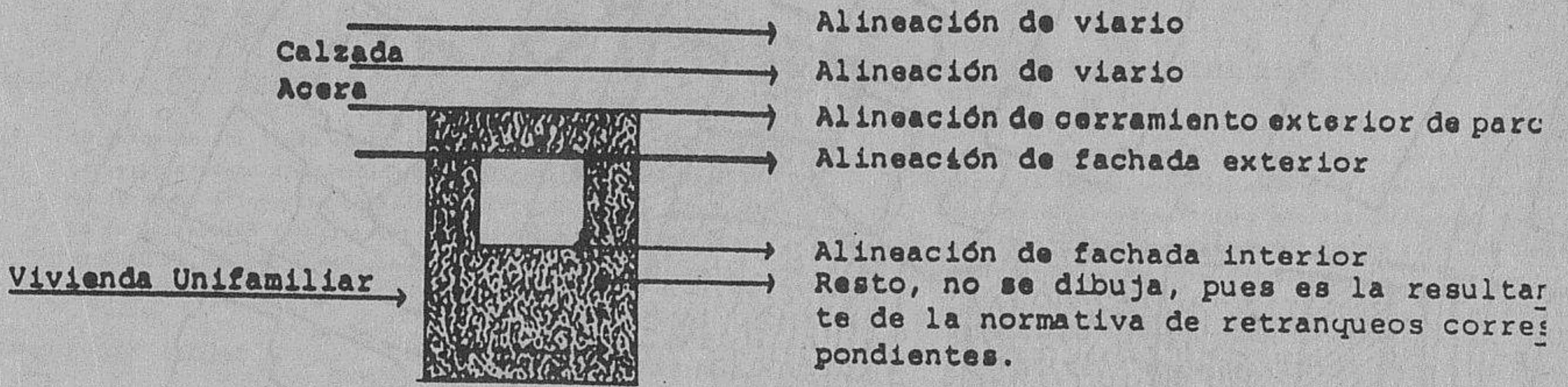
6. Alineación de cerramiento exterior de la parcela o del frente, indica por donde han de discurrir los vallados, cercas, verjas y otros elementos de cerramiento de una propiedad respecto al espacio público.

7. Alineación de cierre interior de parcela, cuando separa dos titularidades privadas.

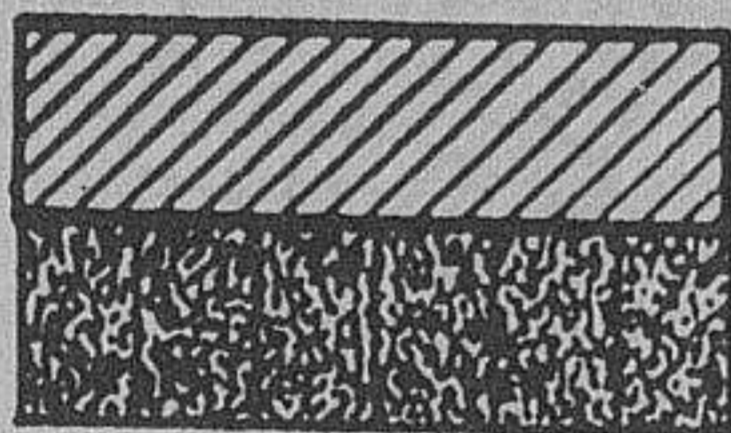
Artículo 3.1.3. RETRANQUEOS

Cuando indica la separación, mínima o fija, entre la alineación oficial y la de fachadas se denomina retranqueo de fachada.

GRAFICOS EXPLICATIVOS DE ALINEACIONES

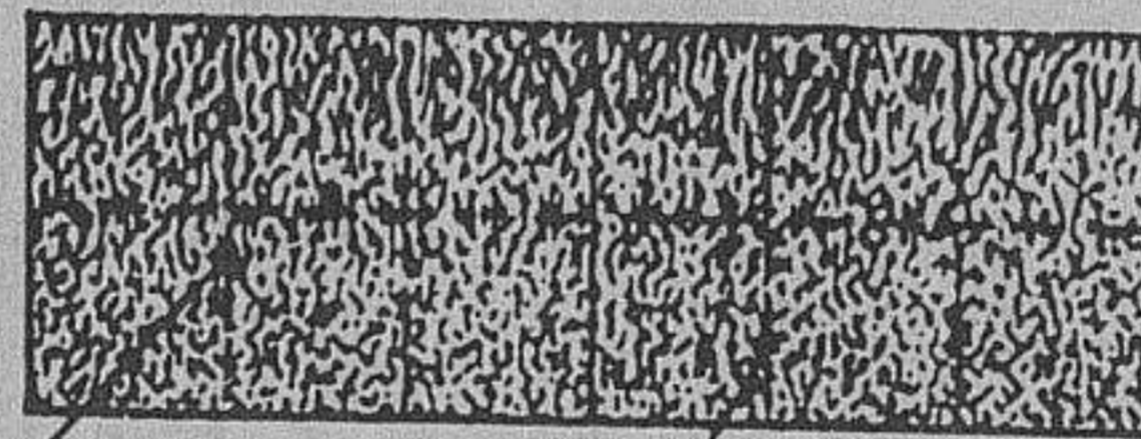


Vivienda Unifamiliar adosada

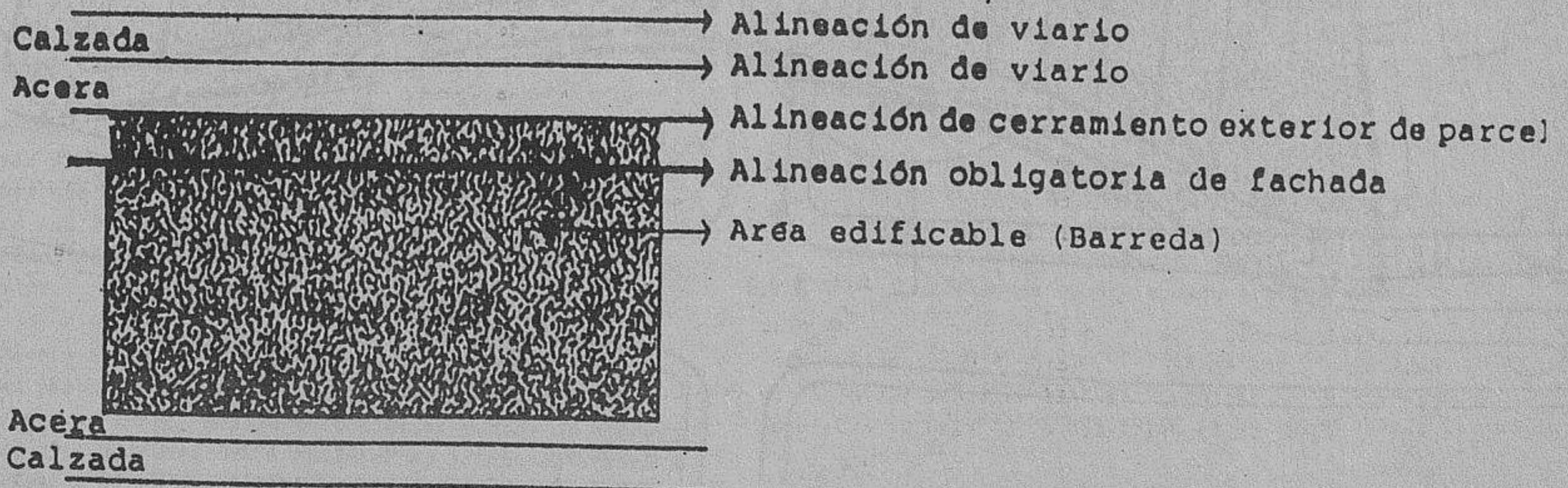
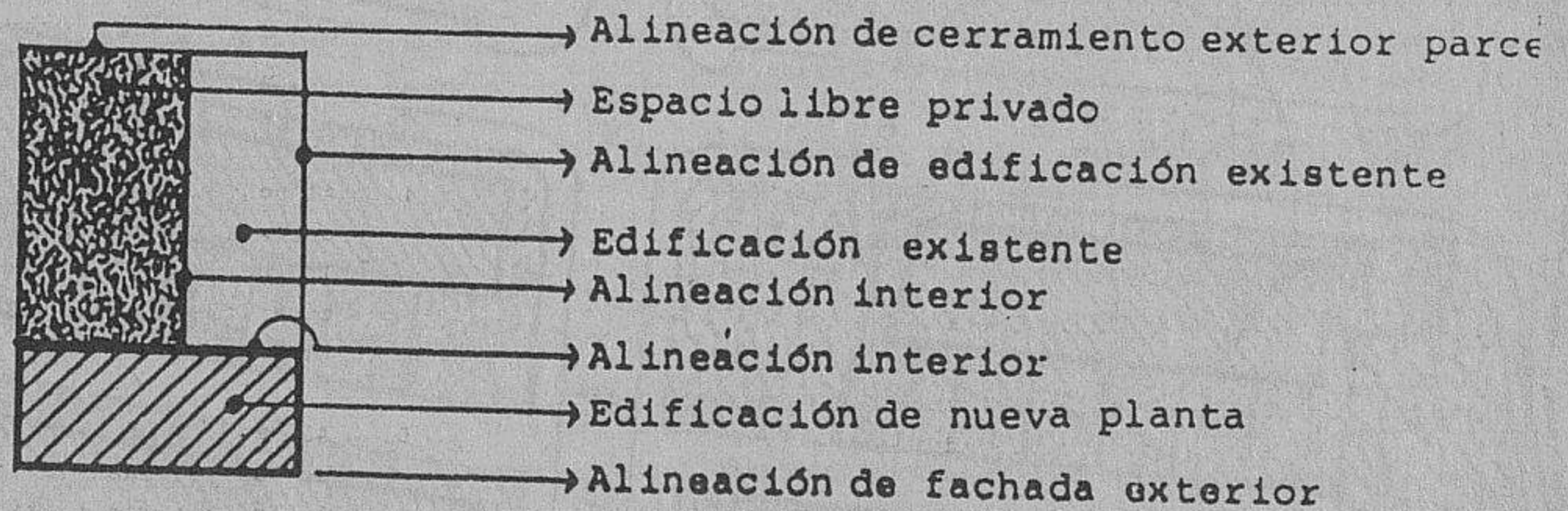


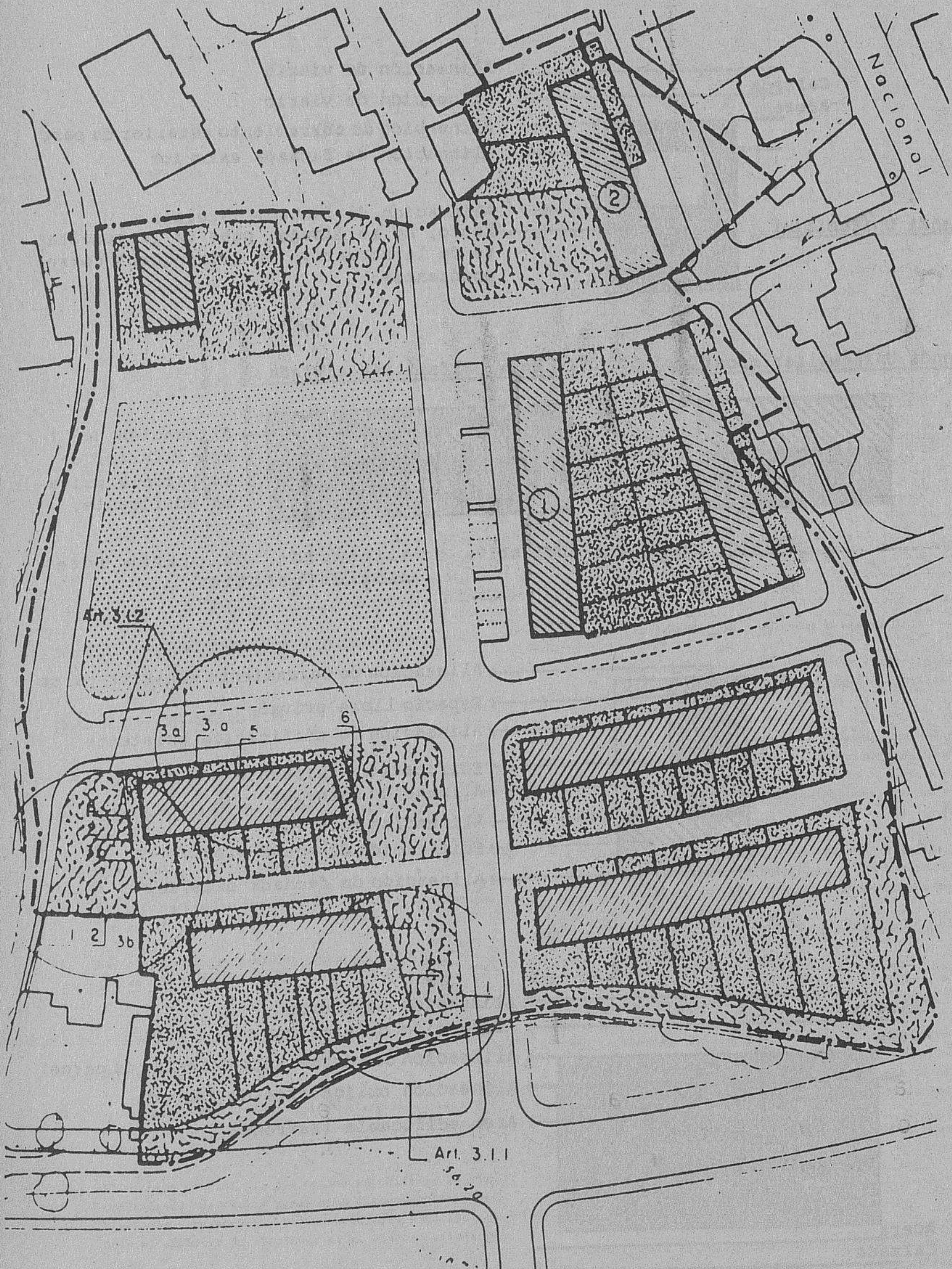
División parcelaria indicativa

Vivienda Unifamiliar aislada



→ Alineación de cerramiento exterior de la parcela privada edificable.  
Alineación de cierre interior de parcela.







Cuando señala la separación entre la edificación y las medianeras se denomina retranqueo de medianeras.

Esta distancia se medirá perpendicularmente y en cualquier dirección por todos los puntos de alineación o medianera. Deberá entenderse computada desde el punto más exterior de la edificación, salvo indicación en sentido distinto.

#### Artículo 3.1.4. FONDO EDIFICABLE

Se entiende por fondo edificable la dimensión máxima edificable en profundidad, medida perpendicularmente en cada punto de la alineación de fachada. Esta distancia conformará la alineación interior definidora del patio de manzana en caso de que coincidan con la línea de fachada interior.

#### Artículo 3.1.5. ALTURAS

##### 1. Altura de la línea de cornisa.

Es la distancia vertical medida desde la rasante de la acera, en el punto central de su fachada exterior principal o, en su defecto, del punto más bajo del terreno en contacto con la edificación, a la línea de encuentro entre el plano de fachada y la cara inferior del forjado de la cubierta. Esta altura es la utilizada para fijar las alturas máximas que figuran en los parámetros reguladores de las Normas Específicas para cada zona o tipo de suelo.

##### 2. Altura libre de plantas.

Se entiende por tal la distancia vertical entre el acabado del suelo y la cara inferior del forjado del techo.

##### 3. Altura de plantas.

Suponen las distancias verticales acumulativas medidas desde la rasante de la acera o del terreno, en su caso, en contacto con la edificación a la cara interior del forjado de los respectivos techos. Se mide igual que la altura de la línea de cornisa y coincide con esta medida en la medición de la última.

##### 4. Altura de la edificación.

Es la distancia medida desde el mismo punto de la rasante de la acera señalada para la altura de la línea de cornisa, hasta el punto más alto exterior que presenten la estructura de cubierta u otros elementos que constituyan parte de la obra inmueble.

#### Artículo 3.1.6. PLANTAS

Se identifican con los distintos niveles del edificio. Se distinguen las siguientes:

1. Se denominará Planta Baja o inferior del edificio, la más próxima a la rasante de la acera o terreno, siempre que estando por encima, la distancia a la rasante sea inferior a 1,00 m. a la cara inferior del forjado, medido en cualquier punto de la alineación exterior.
2. Planta Semisótano, aquella que tiene todo o parte de su piso bajo la rasante del terreno del que toma luces y su techo -medido en cualquier punto- no sobrepasa 1,50 m. sobre dicha rasante. No se contabilizará a efectos de determinar el número de plantas autorizado.
3. Planta Sótano es la situada bajo planta baja o semisótano, si lo hubiera.

4. Bajo cubierta, o espacio comprendido entre la cara superior del último forjado y la cara inferior de la cubierta.

5. Planta piso resulta ser cualquiera de las restantes de la edificación.

#### Artículo 3.1.7. MEDICION DE LA ALTURA MAXIMA PERMITIDA

1. Para la medición de la altura máxima permitida se establece dos tipos de criterios: por número de plantas y por distancia vertical en metros. Habrán de respetarse simultáneamente como máximas admisibles cuando las condiciones de edificación de una zona las contemple conjuntamente.

2. Dicha altura se medirá desde la rasante, sobre la vertical del punto medio de la alineación oficial exterior, fraccionada según la estructura histórica del edificio y su entorno o en su defecto con intervalos de 15 metros.

3. Cuando la edificación tenga fachadas a calles o espacios libres exteriores con distintas rasantes, se contabilizará la altura y número de plantas permitidas desde la rasante cuya cota de terreno sea más baja.

#### Artículo 3.1.8. SOLAR

De acuerdo con lo dispuesto en el Art. 82 de la vigente Ley del Suelo, se conceptúan como solares las superficies de suelo clasificadas como Urbano y aptas para la edificación según el Plan General, que cuenten con los requisitos siguientes:

- Estar dotados, como mínimo, de acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica.
- Que la vía a que de frente tenga pavimentada la calzada y encintado de aceras.
- Que tenga señaladas alineaciones y rasantes.

#### Artículo 3.1.9. SUPERFICIES

1. Ocupación máxima en planta, es la superficie de solar máxima sobre la que puede asentarse la edificación, según la delimitación que establezcan las determinaciones gráficas del Plan o la Ordenanza de condiciones de edificación que sean de aplicación a la parcela. Si esta ocupación máxima no fuera utilizada realmente por la superficie en planta baja que se construya, el espacio restante quedará como superficie libre privada.

##### 2. Superficie edificada:

- Por planta, es la de la totalidad de forjado construido en cada una de ellas, computable según los criterios de medición legalmente aplicables a las viviendas de protección oficial (VPO)
- En planta de cubierta, es la del forjado o forjados construidos con altura libre de al menos 1,50 m., existentes entre la última planta y la cubierta.
- En planta baja, es la cerrada entre paramentos.
- Superficie total edificada o techo edificable. Es

la resultante de la suma de las superficies edificadas de todas las plantas, incluyendo sótanos y espacio bajo cubierta, que serán computables a efectos de cálculo de dicho techo edificable, de acuerdo con los criterios de estas Ordenanzas.

3. Superficie ocupada en planta baja. Es la edificadada en esa planta más la cubierta por porches y forjados, exceptuando la proyección de balcones y cuerpos volados situados en plantas superiores.

4. Superficie de parcela:

- Total, es la comprendida dentro de su perímetro.

- Libre, es la parte no ocupada en planta baja, sometida al régimen de ocupación previsto en el artículo 3.4.2., punto 4.

#### Artículo 3.1.10. PATIOS

1. Patio de manzana o de fondo de parcela, es el definido por alineaciones o fachadas interiores.
2. Patio de parcela, es el situado dentro de la superficie edificable.
3. Patio abierto de manzana o parcela, al menos uno de sus lados no está cerrado ni cubierto, dando frente a espacio público o privado no edificable.
4. Patio inglés, es aquel cuya parte superior abre a espacio entre alineación oficial y fachada, o a patio de manzana o de fondo de parcela.

#### Artículo 3.1.11. VIARIO

Se entenderá por viario la totalidad de la superficie delimitada para este uso en los planos de ordenación. En este espacio se incluyen calzadas, aceras, medianas, estacionamientos, bulevares y demás suelo adscrito a uso auxiliar del viario principal. La distribución y diseño interno de estos espacios viarios se hará de acuerdo con los criterios de planeamiento correspondiente. Se conservará y protegerá la totalidad del arbolado existente dentro de este espacio viario.

A los solos efectos de la definición de vivienda exterior se conceptuarán como viario los espacios libres situados frente a fachadas exteriores como consecuencia de retranqueos.

#### Artículo 3.1.12. ESPACIO LIBRE EXTERIOR

Se conceptúa como espacio libre exterior, a efectos de lo regulado en estas Normas, la superficie libre directamente colindante al menos en 1/8 de su perímetro con espacio viario público y cuya cota máxima no debe superar al menos en un 60% de su superficie, a la de este en su encuentro.

A efectos de la definición de vivienda exterior, y en el caso de que esta no tuviera huecos a viario público directamente, el espacio libre exterior deberá estar comunicado de forma libre y continua con el viario público, su anchura menor será al menos 1/3 de la media de las que le flanquean y deberá permitir el acceso de vehículos pesados hasta un mínimo de tres metros de la línea de fachada en el caso de que las viviendas con huecos o estas no puedan disponer de esta condición a través de otro hueco a viario o espacio libre exterior.

#### Artículo 3.1.13. RELACION ENTRE EDIFICACIONES

Se distinguen las siguientes:

1. Exenta, la que estando en una sola propiedad no está en contacto con ninguna de las que pudiera haber en propiedades adyacentes.
2. Adosada, la que estando en una sola propiedad tiene una superficie de contacto con la situada en una propiedad adyacente, siendo por el contrario exenta en relación a todas las demás.
3. Agrupada, la que presente condiciones de exenta con relación al menos a una de las parcelas adyacentes.
4. Entre medianerías, la que sólo tiene fachadas completas libres a viario, espacios libres exteriores, patio de manzana o de fondo de parcela.

#### Artículo 3.1.14. EDIFICACION ABIERTA Y CERRADA

Se distinguen:

1. Edificación cerrada, la que presenta al menos una fachada interior.
2. Edificación abierta, la que sólo presenta fachadas exteriores.

#### Artículo 3.1.15. EDIFICACION UNIFAMILIAR Y PLURIFAMILIAR

1. Edificación unifamiliar, es la adecuada para albergar el uso residencial correspondiente a un núcleo familiar, ampliable a dos ocasionalmente, con accesos individualizados, en parcela independiente y en edificio aislado, adosado o agrupado a otros similares, con o sin retranqueos interiores de parcela.
2. Edificación plurifamiliar, es la destinada a albergar la residencia de más de dos núcleos familiares con acceso y otros elementos comunes.

#### Artículo 3.1.16. MARQUESINAS

Se entiende por tal al voladizo de plano superior no pisable, que sobresale de la fachada 0,40 m. como mínimo sin apoyo sobre la acera, destinado a proteger el acceso y en general los bajos de un edificio.

#### Artículo 3.1.17. MUESTRAS

Se entiende por tal, todos los anuncios paralelos al plano de fachada.

#### Artículo 3.1.18. BANDERINES

Se entiende por tales los anuncios normales al plano de la fachada.

**CAPITULO 3.2. CRITERIOS GENERALES DE EDIFICABILIDAD****Artículo 3.2.1. TECHO EDIFICABLE**

1. El techo edificable o superficie total edificada atribuido por el Plan General, a tenor de lo dispuesto en los Arts. 3.1. e) y 12.2.1. F) de la Ley del Suelo vigente, a un predio de propiedad pública o privada, configura el contenido cuantitativo de su derecho a la edificación a efectos de la distribución de cargas y beneficios ordenada por el Art. 87 de la misma Ley.
2. Este techo edificable, a efectos de su valoración o reparcelación, estará definido por el resultado menor de la aplicación de las condiciones de edificación establecidas para cada zona de los índices de edificabilidad que pudieran fijarse de acuerdo con lo indicado en la ordenanza o área de intervención correspondiente. En los casos de calificación dotacional, altura superior a la edificabilidad o edificio catalogado, las condiciones de edificación configurarán el techo edificable solo en la medida que regulan las Normas específicas de aplicación con carácter general a esos supuestos.

**Artículo 3.2.2. INDICE DE EDIFICABILIDAD**

Se expresa en  $m^2/m^2$  y refleja la relación establecida por el Plan, entre la superficie total edificable o techo edificable y la superficie real del predio correspondiente.

**Artículo 3.2.3. COMPUTO DE LA EDIFICABILIDAD**

1. Se incluirán en el cómputo de la edificabilidad el 50% de la superficie de las terrazas estén o no cerradas, con excepción de las situadas en el ático, así como los sótanos y semisótanos, cuando no estén destinados a aparcamiento o instalaciones del servicio exclusivo del edificio.
2. También se incluirá la superficie en planta bajo cubierta, (Art. 3.1.9.) susceptible de ser utilizada salvo que se dedique a instalaciones de servicios comunes o exclusivos del edificio.
3. Asimismo, se computará la posible edificación dedicada a cualquier uso, existente en una parcela, cuando se quiera o deba conservar.
4. No se computarán los soportales, retranqueos parciales o chaflanes ni la edificación anexa de carácter auxiliar destinada a instalaciones preexistente en el predio aunque se tendrá en cuenta para el cálculo de la ocupación en planta permitido para la edificación.

No se computarán a su vez los locales citados en el artículo 3.3.13. punto 3 y las plantas porticadas citadas en el artículo 3.3.17.

5. Cuando circunstancias de composición volumétrica, de limitación en altura máxima o del carácter estético lo requieran, podrá imponerse el aprovechamiento parcial de la edificabilidad de una finca bajo rasante hasta el máximo de un sótano equivalente a la ocupación máxima de la edificación.

**Artículo 3.2.4. EDIFICABILIDAD DEL VIARIO**

Los viales de propiedad y uso público que como tales el Plan General recoja y existan al momento de aprobación de

éste, carecen de edificabilidad propia.

Los tramos y porciones de viario de nueva creación por el Plan o que, de acuerdo con las determinaciones de éste, deban perder tal condición, tendrán la edificabilidad específica que les otorgue el planeamiento a efectos de aprovechamiento y reparcelación.

**Artículo 3.2.5. VALOR URBANISTICO**

A efectos de la determinación del valor urbanístico de una propiedad inmobiliaria (Art. 105 L. S.), la edificabilidad conformará el valor urbanístico del suelo, sin perjuicio del justiprecio de las plantaciones, obras, edificios e instalaciones que pudieran existir sobre el mismo.

Cuando sobre un inmueble recayera declaración municipal de ruina el valor del edificio o instalaciones afectadas por la misma (Art. 106 L. S.) será nulo a efectos de la determinación de su justiprecio.

**Artículo 3.2.6. EDIFICABILIDAD DE ESPACIOS LIBRES PRIVADOS**

En el caso de espacios privados con naturaleza de Parques y Jardines o Areas de Recreo y Expansión o Deportivos cuyo uso real estuviese adscrito al de una Dotación, se entenderá que tienen derecho a la edificabilidad propia de la misma, si bien dicha edificabilidad sólo podrá materializarse sobre el área adscrita por los planos de ordenación al uso dotacional propiamente dicho.

**CAPITULO 3.3. CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACION****SECCION 1ª CRITERIOS GENERALES****Artículo 3.3.1. DEFINICION**

1. Se entiende por condiciones de edificación las normas y criterios que determinan el modo en que han de ejecutarse materialmente las obras y edificaciones reguladas por el planeamiento.
2. Las condiciones de edificación aplicables a un lugar determinado están reguladas por las normas y ordenanzas específicas de la zona en que se encuentre, por las condiciones generales de usos y edificación de estas ordenanzas, así como por las disposiciones legales que sean vigentes, al respecto.
3. Las condiciones de edificación determinadas en este Plan General podrán asimismo complementarse y desarrollarse a través de las figuras de planeamiento inferior que en su virtud se elaboren.

Asimismo, el planeamiento que desarrolle al general podrá modificar o concretar las determinaciones del Plan General cuando este mismo lo habilite y autorice para ello.

4. Las condiciones generales de edificación que se regulan en este capítulo, serán de aplicación en todo el ámbito del Plan General salvo disposición expresa en otro sentido.

Artículo 3.3.2. VINCULACION DEL TECHO EDIFICABLE

Cuando la definición del techo edificable no estuviere determinado por las condiciones de edificación, la imposibilidad de materializar total o parcialmente el mismo en una parcela o solar como consecuencia de las condiciones de edificación aplicables corresponderá al mecanismo o sistema de gestión urbanística más adecuado solventar el ejercicio de ese derecho, de acuerdo con lo dispuesto en la legislación y normativa urbanística que sean de aplicación.

Artículo 3.3.3. CRITERIOS PARA EL COMPUTO DEL ANCHO DE CALLE

1. El ancho de las vías públicas será el que consta en los planos de ordenación del Plan General. En las vías que carezcan de edificación en una de sus fachadas y sea dudosa la determinación del ancho se tomará como tal el definido por la anchura existente hasta el margen contrario de la calzada más dos metros a título de acera en dicho margen, sin que, por tanto, puedan tenerse en cuenta espacios libres existentes o superficies análogas.

2. El ancho se medirá en la perpendicular a la alineación oficial de la parcela y en el punto medio de su línea de fachada, redondeando hasta el número entero, expresado en metros, por exceso o defecto, siempre a cincuenta centímetros, en cuyo caso esta diferencia se desprejará.

Para efectuar esta medición no se tendrán en cuenta los chaflanes, ni los cruces de calles, ni las plazas.

3. Las alturas se tomarán en la vertical del punto medio de la línea de fachada si su longitud no llega a los 15 metros. Si sobrepasara, se tomarán a los 10 metros del punto más bajo, pudiéndose escalonar la construcción en forma que en cada escalón se cumpla lo establecido en este párrafo.

4. En las casas de esquina se tomará la altura correspondiente a la calle de mayor ancho pudiéndose conservar esta altura en la calle de menor anchura hasta una distancia, medida desde la esquina, no superior al ancho de la calle menor y sin que llegue a quince metros.

A partir de esta distancia se adoptará la altura correspondiente a la calle de menor ancho, debiendo tratar como fachada los paramentos que queden al descubierto.

5. En las casas con fachada a una plaza, la altura de las edificaciones será la correspondiente a la calle de mayor ancho que a ella afluya salvo distinción en otro sentido del plano o norma específica de su zona.

6. En todos los casos la altura fijada para un ancho de calle o plaza sólo podrá mantenerse hasta el eje de manzana, continuándose el resto de la edificación con la altura correspondiente a las de las otras calles, sin perjuicio de lo dispuesto en el punto 4 de este artículo.

Artículo 3.3.4. NUMERO DE PLANTAS

El número total de plantas edificables autorizadas en cada caso deberá entenderse que se refiere siempre a la suma de la planta baja y las plantas superiores no comprendiendo por el contrario, la posible utilización bajo cubierta.

Artículo 3.3.5. ALTURA MAXIMA DE LA EDIFICACION

1. El número de plantas autorizado tendrá en altura máxima de cornisa las equivalencias siguientes:

- Una planta ..... 3.50 m.
- Dos plantas (B+1) ..... 6.50 m.
- Tres plantas (B+2) ..... 9.25 m.
- Cuatro plantas (B+3) ..... 12.00 m.

- Para mayor número de plantas se añadirán tres metros por cada nueva planta.

2. Excepto para la planta baja la altura máxima admisible en cada planta superior será de tres metros libres.

3. Cuando se autorizasen edificios con uso exclusivo de almacenes y exposición, espectáculos, industrias, almacenaje y otros que no presentasen una estructura fraccionada en plantas, la altura máxima de cornisa que puedan alcanzar será la correspondiente al número máximo de plantas autorizado a la edificación residencial según las equivalencias de este artículo.

Artículo 3.3.6. FONDO MAXIMO EDIFICABLE

1. A efectos de las condiciones de edificación de los nuevos edificios no podrán ocupar un fondo superior a catorce metros medidos perpendicularmente a la alineación oficial exterior recogida por el Plan. Las Areas de Intervención y de Ordenación concreta de cada zona podrán reducir este fondo máximo edificable.

2. En todo caso, el espacio de manzana que reste dentro de cada parcela no podrá tener unas dimensiones y características inferiores a las señaladas para los patios de parcela en cada caso.

3. Las plantas bajas de uso comercial podrán incrementar su fondo máximo edificable, a efectos de las condiciones de edificación, hasta un máximo de dieciséis metros, siempre que ello no suponga incremento del techo edificable ni impida aplicar los criterios sobre patios de manzana, regulados tanto en este artículo como en las restantes ordenanzas.

SECCION 2ª OCUPACION PARCELA Y ESTACIONAMIENTOSArtículo 3.3.7. PARCELA MINIMA

1. Se autoriza la edificación en todas las parcelas existentes y recogidas en la documentación gráfica del Plan, siempre que sea técnicamente viable con cumplimiento de las condiciones impuestas por esta normativa.
2. En las posibles segregaciones del parcelario existente no podrán aparecer parcelas menores de 200 m<sup>2</sup> y sin un mínimo de ocho metros de fachada principal, salvo los casos previstos en el artículo 5.3.31. y 5.3.35.

Artículo 3.3.8. OCUPACION MAXIMA DE PARCELA

1. En los edificios de nueva construcción en el suelo que el Plan General define como Urbano, la superficie máxima ocupada en planta no podrá superar la que al efecto fije la ordenanza de condiciones de edificación a que estuviese adscrita la parcela en que se ubica.
2. El espacio no ocupado en virtud de lo dispuesto en este artículo y situado, entre el fondo edificable y el límite de parcela pasará a integrar el espacio libre exterior.
3. El espacio de parcela edificable que no se utilice para construcción quedará espacial y funcionalmente integrado con el patio de manzana si lo hubiera.

Artículo 3.3.9. PATIOS DE PARCELA

1. En los patios interiores de la edificación de luces o de parcela la altura permitida deberá medirse desde la cota del piso más bajo, que presente luz y ventilación al mismo, o correspondiente a la cota inferior de las plantas bajas de las edificaciones a que sirve, hasta la cota del techo de la última planta del edificio.
2. La anchura de estos patios deberá ser al menos 1/3 de la altura permitida para el edificio, ser 1/4 de la misma si a dichos patios solo dieran aseos, escaleras, habitaciones no vivideras bien sea de vivienda o de otros usos y sin que en ningún caso puedan tener una anchura inferior a tres metros en cualquiera de las luces normales a cada uno de los paramentos que lo limitan.
3. Si de dichos patios tomaran luces piezas o locales destinados a usos no residenciales admitidos en plantas superiores a la baja, su anchura mínima será de 1/3 de la altura máxima del edificio y nunca inferior a tres metros.
4. En el cómputo de la anchura mínima de estos patios no podrá incluirse nunca las terrazas o cuerpos volados existentes en los mismos.
5. Estos patios interiores de la edificación podrán interrumpirse en el nivel correspondiente a la altura máxima de la planta baja cuando el uso autorizado en ésta permita ocupar para el mismo la superficie que, en otro caso se adscribiría a tal patio interior en planta baja. Tal posibilidad se incluirá en el proyecto de construcción correspondiente, no permitiéndose esta ocupación "a posteriori".

6. El volumen de estos patios no computará a efectos del aprovechamiento de la edificabilidad, pero si se conceptuará como parte de la superficie ocupada en planta baja por la edificación.
7. Todos los patios deberán tener acceso desde las zonas comunes de la edificación en orden a su limpieza y mantenimiento.
8. No se permitirá la construcción en los patios de ninguna edificación, ya sea ésta provisional o de carácter auxiliar a los usos de la edificación.

Artículo 3.3.10. PASOS PARA ENTRADA DE VEHICULOS

Los pasos para entrada de vehículos en edificios o solares por sobre las aceras, se realizarán rebajando el bordillo y la acera con una pendiente máxima del 15% y dando a la misma la forma de badén conveniente.

Se prohíbe expresamente rellenar, de un modo permanente, de hormigón u otro material, el arroyo de la calzada en forma de plano inclinado que salve el desnivel entre bordillo y calzada, aunque se prevea la circulación de las aguas pluviales mediante tubos y otros sistemas.

El pavimento de la acera de dichos pasos de vehículos será de una resistencia superior a las de la acera común.

La regulación más detallada se podrá hacer redactando una ordenanza municipal al efecto.

Artículo 3.3.11. ESTACIONAMIENTO EN EDIFICIOS

1. Todo nuevo edificio deberá contar con una previsión de estacionamiento dentro de su parcela correspondiente a un mínimo de una plaza por vivienda o por cada 100 m<sup>2</sup> de edificación residencial útil más las originadas por los demás usos previstos de acuerdo con los módulos mínimos previstos para cada uso básico.
2. Quedan liberados de esta obligación los edificios catalogados y los situados en el casco antiguo cuando por motivos estructurales o estéticos no sea factible la introducción de este servicio en su interior. Asimismo, en las zonas de casco antiguo se podrán eliminar por motivos estéticos las entradas a garajes en fachada, sustituyéndola, en la medida de lo posible, por el servicio a través de patios interiores.
3. También quedarán libres de esta obligación las zonas unifamiliares ya consolidadas; en las unifamiliares sin consolidar podrá sustituirse esta obligación por el establecimiento de estacionamientos colectivos.

Artículo 3.3.12. BAJOS DE EDIFICACION NO RESIDENCIALES

La planta baja de un edificio podrá agotar el fondo máximo que pudiera ser edificado en esa parcela con independencia de que el resto del edificio presentará otros retranqueros respecto a ese fondo máximo edificable.

El mismo régimen podrá adoptarse para las plantas bajo rasante siempre que se respeten las determinaciones sobre uso de patios de manzana.

Artículo 3.3.13. AREAS PRIVADAS DE USO COMUN PARA LOSUSUARIOS DEL EDIFICIO

1. El suelo de cada parcela libre de edificación deberá estar agrupado de la forma más compacta posible y tratado como zona verde particular de recreo y expansión para los residentes en el inmueble situado en la misma finca. En este área deberán incluirse los posibles árboles y vegetación de cierto porte que ya existieran.
2. En los edificios residenciales con más de cinco viviendas la zona de recreo situada en el patio de manzana o espacio libre, deberá estar provista de una dotación de enseres para juegos de niños, como columpios, bancos, toboganes, fuente de agua potable, depósito de juguetes, foso de arena, etc.
3. En los edificios residenciales de más de diez viviendas deberán preverse locales cubiertos y pórticos destinados al juego de niños y jóvenes, o a sala de reunión para usos diversos de la comunidad de vecinos, en la proporción mínima de dos metros cuadrados por vivienda.

Estas superficies de uso común no podrán ser objeto de uso privado; su superficie útil no computará a efectos de la edificabilidad aprovechable.

4. Junto al proyecto técnico de construcción del edificio y a su misma escala, se acompañará un proyecto de tallado del tratamiento de estas áreas de uso común que indique:

- Tratamiento de la zona verde y sistema de irrigación de la misma.
- Arboleda existente y la proyectada con indicación de las especies y envergadura de los ejemplares.
- Enseres de juego a instalar.
- Materiales de pavimentación.
- Tratamiento de los muros y cercados.
- Ascensor desde el portal del inmueble eliminando toda clase de barreras arquitectónicas.
- Otras instalaciones a realizar en estas áreas.

Artículo 3.3.14. CONDICIONES MINIMAS INDUSTRIA Y COMERCIO

1. Ambito. Las condiciones de edificación y ordenación contenidas en este artículo son de obligada observancia en todas las zonas calificadas de uso exclusivo o preferente industrial o comercial en alguna de sus modalidades.

Estas condiciones podrán sustituirse por las propias del Plan Parcial en el caso de que se elabore para alguna de estas zonas y sus determinaciones mejoren los mínimos de este artículo.

Las industrias ya existentes en estas zonas deberán también adaptarse a estas condiciones cuando lleven a cabo obras de reforma o cambio de actividad, siempre que materialmente sea factible por las características físicas de la parcela en que están situadas del viario anejo.

2. Condiciones, se estipulan los mínimos siguientes:
  - 2.1. Area destinada a estacionamiento de uso público, 5 m<sup>2</sup> cada 100 m<sup>2</sup> de parcela.
  - 2.2. Area destinada a estacionamiento de uso privado, 5 m<sup>2</sup> cada 100 m<sup>2</sup> de parcela.
  - 2.3. El 10% de la superficie total de la parcela debe

rá destinarse a uso de recreo y expansión privado, con independencia de los espacios destinados a los retranqueos obligados este espacio deberá agruparse en un único espacio y deberá dotarse de arbolado.

- 2.4. En las parcelas en que hubiere arbolado de importancia deberá conservarse, integrándose en la zona correspondiente al 10% anteriormente señalado.
- 2.5. Los retranqueos a linderos frente a zonas no industriales, así como a viales públicos, serán equivalentes a la mitad de la altura de cornisa construida en la fachada correspondiente, sin que puedan ser nunca inferiores a la distancia de cinco (5) metros.
- 2.6. En las industrias e instalaciones ya existentes se autorizan, con independencia de sus actuales características, las ampliaciones precisas a los servicios y dotaciones para uso de los operarios.

SECCION 3ª CONDICIONES DE COMPOSICION EXTERIORESArtículo 3.3.15. FACHADAS

1. Cuando la edificación de nueva planta se encuentre contigua o flanqueada por edificaciones catalogadas se procurará continuar las líneas fijas de referencia de la composición (cornisas, aleros, impostas, vuelos, zócalos, recercados, etc.) entre la nueva edificación y las catalogadas. Asimismo y con carácter general, se procurará que presenten continuidad con los edificios colindantes las líneas de alero y las alturas entre plantas.
2. En todo caso, 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 específicas de la edificación catalogada, si su presencia y proximidad lo impusiese.
3. En los edificios de nueva construcción deberán tratarse las fachadas de la planta baja componiendo sus huecos y utilizando materiales en concordancia con los del resto de la fachada. En la edificación existente se favorecerá las reformas en plantas bajas y locales comerciales que se ajusten a la composición del resto de la fachada recuperando, en su caso, la antigua estructura y composición alteradas por intervenciones anteriores. Se prohibirán las reformas en este tipo de plantas que no se ajusten en composición y materiales a las características ambientales y arquitectónicas del propio edificio y del entorno.
4. Las fachadas laterales y posteriores se tratarán con condiciones de composición y materiales similares a los de la fachada principal.

5. En la composición de fachada de un nuevo edificio deberán incluirse los elementos de piedra de sillera que, asimismo, en fachada tuviera el edificio preexistente que, en su caso, se hubiera derribado sobre el mismo solar.

#### Artículo 3.3.16. PLANTAS BAJAS

1. La altura mínima exigible en planta baja será de 3 metros a menos que esté destinada a uso de viviendas.
2. La altura máxima de la planta baja sobre el nivel de la acera será de 3.50 m.
3. Las viviendas en planta baja deberían tener situados sus huecos a una altura mínima de 2 metros donde la rigante, cuando asomaran directamente a vía o espacio público.
4. No se autorizarán los vuelos ni balcones corridos en planta baja.
5. Las medidas citadas se entenderán computables hasta la cara inferior del forjado superior.

#### Artículo 3.3.17. PLANTAS PORTICADAS

Podrá autorizarse una planta porticada en los edificios de nueva construcción, salvo en las zonas de casco antiguo sin autorización expresa del planeamiento, sin que compute como edificabilidad, con las condiciones siguientes:

1. Que la planta esté situada a nivel de la vía pública a pie de fachada.
2. Que no tenga cerramiento alguno y su uso sea público, debiendo así inscribirse en el Registro de la Propiedad.
3. Que el área porticada tenga una superficie suficiente para el uso público, no inferior a 2,5 m. de fondo, medido perpendicularmente a la alineación exterior.

#### Artículo 3.3.18. MEDIANERIAS

1. Todos los paramentos vistos de esta naturaleza 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 u otros motivos amparados por el planeamiento quedasen al descubierto con carácter definitivo, constituyendo fachada a plaza, vía pública o espacio libre público en general, deberán ser tratadas como fachadas principales. Se podrán abrir o simular huecos, así como decorarlas 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 paisaje 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 civiles generales.
3. Por razones de ornato urbano general el Ayuntamiento podrá asumir la ejecución de estas obras de 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 medianerías y fachadas en general.

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

#### Artículo 3.3.19. MATERIALES EN FACHADA

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 los mismos, en función de los criterios de composición y estética de cada zona.

No se autorizará el recubrimiento de fachadas por encima de la planta baja con placas de piedra, mármol o similares que por sus características, peso y forma de colocación puedan suponer riesgo físico para las personas en caso de desprendimiento fortuito de una de ellas; asimismo se impedirá la utilización de piezas de los mismos materiales en cornisas, impostas, poyetes y similares siempre que su diseño y colocación no garanticen la ausencia total de riesgo para los viandantes en caso de su fortuito desprendimiento.

#### Artículo 3.3.20. MODIFICACION DE FACHADAS EXISTENTES

Podrá procederse a la modificación de las características de una fachada existente de acuerdo con un proyecto adecuado que garantice un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico.

Se podrá autorizar el cerramiento de terrazas existentes de acuerdo con las determinaciones de un proyecto de conjunto de la fachada, que deberá presentarlo la comunidad de propietarios del edificio en cuestión; en casos justificados podrá el Ayuntamiento hacerse cargo de la elaboración de este proyecto de diseño de conjunto de la fachada, repercutiendo su costo en las licencias correspondientes con los criterios del mismo.

#### Artículo 3.3.21. INSTALACIONES EN FACHADA

Toda instalación de un edificio de acondicionamiento de aire, calefacción, refrigeración o de cualquier otra clase no podrá sobresalir del paramento exterior de fachada y deberá situarse de manera que no perjudique la composición de la misma sin que resulten visibles desde la vía pública en caras laterales y sus desagües serán conducidos al interior del edificio.

Se prohíbe expresamente que los acondicionadores o extractores de aire evacúen el mismo a la vía pública a una altura inferior a tres metros sobre el nivel de la acera o calzada, salvo casos justificados por imposibilidad material de otra solución.

#### Artículo 3.3.22. RETRANQUEO SOBRE ALINEACION OFICIAL

1. Podrá autorizar el Ayuntamiento la adopción de un retranqueo en fachada sobre la alineación oficial exterior si concurren los siguientes motivos:

- a) Que por la orientación y altura del edificio la existencia de espacio libre en fachada cree, durante la mayor parte del año, mejores condiciones de soleamiento que de situarse en la parte trasera del edificio.
  - b) Que el posible patio de manzana en la parte superior quedase, por el contrario, en situación poco deseable de soleamiento debido a la altura de los edificios colindantes ya construidos.
  - c) Que la adopción de esta nueva ordenación no suponga por otra parte la privación de soleamiento de forma grave e irremediable a viviendas existentes o posibles.
  - d) En ningún caso el posible retranqueo más el fondo máximo de edificación podrá superar los 20 m.
  - e) El tratamiento del espacio libre se hará a costa de la obra del nuevo edificio, de acuerdo con las directrices municipales y con unos criterios de adecuación de espacio público.
  - f) El mantenimiento del espacio será igualmente a costa de la comunidad de vecinos, pero su uso será, al menos en una parte, público o semipúblico, no autorizándose en ningún caso su cerramiento permanente.
  - g) El nuevo edificio rematará y tratará las posibles medianerías colindantes, bien con cuerpo del propio edificio, con una renovación adecuada, reconvirtiéndolas a fachada o tratamiento de medianería vista.
  - h) En las zonas de casco antiguo los retranqueos deberán estar autorizados por el Plan General o por un Plan Especial adecuado a este ámbito. No podrán, en ningún caso, autorizarse en tramos de calle con edificaciones catalogadas.
2. En el caso de que estas condiciones se entiendan suficientemente cumplidas, podrá autorizarse por el Ayuntamiento el retranqueo solicitado que, en ningún caso, modificará las condiciones de edificabilidad ni de alturas máximas propias de la ordenación sobre alineación oficial. Asimismo, el Ayuntamiento podrá imponer esta clase de ordenación en la correspondiente cédula urbanística.
  3. En el caso en que se autorizase el retranqueo, el fondo edificable se computará desde la línea de retranqueo pero en ningún caso podrá desplazar la línea de fachada posterior más allá de 20 metros desde la alineación exterior, salvo autorización expresa en la ordenanza de condiciones de edificación que fuese de aplicación a la parcela.
  4. Las nuevas alineaciones se determinarán y tramitarán a través de un Estudio de Detalle, que fijará la titularidad pública o privada y uso de los espacios libres resultantes del retranqueo.

#### Artículo 3.3.23. CUBIERTAS

1. Las pendientes de cubierta no podrán superar el treinta por ciento\*.

(\*) Esta limitación se entiende aplicable cuando la altura de la edificación sea la máxima permitida en su ordenanza correspondiente. En el caso de establecer una altura de la edificación menor, se podrá aumentar la pendiente de la cubierta, siempre que el diseño de esta nueva cubierta no sobrepase el perfil teórico definido por la altura máxima permitida y la cubierta del 30% de pendiente.

2. Se permitirán huecos exteriores abuhardillados por encima o interrumpiendo la línea de alero o cornisa cuya disposición y proporciones se ajuste al ritmo de huecos del propio edificio y a las soluciones características de tipologías tradicionales existentes en el entorno inmediato del edificio en las zonas en que se impongan condiciones específicas en este sentido.
3. La composición, número de aguas, remates a fachada, cumbreras y todo lo que constituye la geometría de la cubierta, serán las características de las tipologías de la edificación existente en su entorno inmediato o incluidas en el mismo espacio urbano de la nueva edificación, en aquellas zonas con específicas vinculaciones de esta índole en las condiciones de edificación.
4. En el caso de cubiertas inclinadas, solamente se permitirá sobresalir de los paños inclinados de la cubierta el abuhardillado, las chimeneas y conductos de ventilación forzada, enmascarándose bajo las aguas -- las cajas de escaleras, cuartos de ascensores y todo tipo de volúmenes que no sean los expresamente citados, cuando las condiciones de composición de cada zona impusieran el mantenimiento de las invariantes preexistentes en la estructura de las cubiertas.
5. El uso residencial bajo cubierta no contabilizará como planta aún cuando pueda utilizarse como duplex -- unido a la última planta del edificio.
6. Todo edificio tendrá una salida fácil al tejado o azotea de cubierta.

#### Artículo 3.3.24. INSTALACIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA DE CORNISA

Sin perjuicio de la regulación de cubiertas y usos autorizados en ellas, por encima del perfil máximo autorizado a un edificio sólo se permitirán las siguientes instalaciones: maquinaria de ascensores, calofacción, acondicionamiento de aire, caja de escaleras, chimeneas y paneles receptores de energía solar.

Estas instalaciones no podrán exceder la altura máxima autorizada en más de tres metros, sin perjuicio, asimismo, de la aplicación de las especiales condiciones de composición en cubierta reguladas en las distintas zonas por condicionamientos estéticos y ambientales.

#### Artículo 3.3.25. INSTALACIONES DE ENERGIA SOLAR

Se recomienda que la edificación de nueva construcción prevea de acuerdo con lo dispuesto en su correspondiente proyecto técnico, espacio y condiciones de instalación suficientes para la posible ubicación de una instalación receptora de energía solar suficiente para las necesidades domésticas y de servicio propios del edificio. Esta provisión tendrá en cuenta el impacto estético y visual sobre todo en zonas de especial salvaguarda ambiental.

#### Artículo 3.3.26. BALCONES, CORNISAS Y ALEROS

1. El vuelo máximo permitido para los balcones será de 0,40 metros en las calles con ancho inferior a ocho metros; de 0,60 metros en las de ancho comprendido entre ocho y doce metros y de 0,70 metros en las de mayor anchura como máximo permitido.

En los chaflanes se consentirán los vuelos correspon-



dientes a las calles más anchas y se permitirán también para la fachada a la calle más estrecha, en una longitud de dos metros, incluyendo en ellos los mayores salientes.

Los vuelos se contarán desde el filo de la moldura más saliente hasta el plano vertical que pase por la alineación.

2. Los aleros y cornisas podrán volar como máximo 20 centímetros más que lo permitido para los balcones en cada caso.

#### Artículo 3.3.27. CUERPOS VOLADOS

1. Las construcciones solo podrán sobresalir de la alineación de fachada con los niveles y salientes autorizados en estas Ordenanzas.

2. Podrán construirse miradores, terrazas retranqueadas y cuerpos de fábrica cerrados en las fincas a partir de la planta primera siempre que sus vuelos no excedan de 20 cms. de la señalada para los balcones en cada caso.

En los miradores de ángulo o chaflán se podrá alcanzar el vuelo correspondiente a la calle más ancha, siempre que el frente a la calle más estrecha no exceda de 2,50 metros.

3. Todo cuerpo volado quedará separado de las fincas contiguas con una distancia mínima igual al saliente.

#### SECCION 4ª SOPORTES DE PUBLICIDAD Y ANUNCIOS

#### Artículo 3.3.28. MARQUESINAS

Podrá autorizarse la construcción de marquesinas solamente en calles con anchura superior a veinte metros, siempre que la parte inferior de su vuelo esté como mínimo a 2,80 m. de la cota de la acera. Su vuelo máximo no excederá del 50% del ancho de la acera, con un máximo de 2 metros, y mantendrá una separación mínima de 30 centímetros con cada árbol a que de frente. El espesor máximo será de 60 centímetros.

Las aguas no podrán verter a la vía pública.

Los proyectos de nuevos edificios regularán la existencia de marquesinas dentro de los límites aquí señalados, indicando las condiciones estéticas de su composición, integrada en el tratamiento de la planta baja, en caso de autorizarlas.

Se denegará la colocación de marquesinas cuando no estuvieran permitidas en el proyecto de construcción del edificio, así como en las casas en que se estime no cumplen unos requisitos mínimos de ordenación del entorno.

En las zonas de casco antiguo, conjuntos urbanísticos y arquitectónicos, no se autorizarán en ningún caso. Así mismo se elaborarán los criterios adecuados para eliminar las marquesinas existentes y que se consideren inadecuadas de las zonas citadas con excepción de que sean tradicionales, en consecuencia las existentes en estas zonas quedarán en situación de "Fuera de ordenación".

En ningún caso las marquesinas impedirán el acceso desde la vía pública de mercancías, mobiliario y otros enseres a efectos de mudanzas y traslados a los locales o viviendas situadas en el mismo edificio.

#### Artículo 3.3.29. PORTADAS, ESCAPARATES Y VITRINAS

1. Las portadas y escaparates no podrán salir de los huecos de los muros de fachada más de quince centímetros.
2. Deberá respetarse en su instalación la decoración propia del hueco del portal sin ocultar ninguna de sus partes.
3. Las portadas solo podrán ocupar superficie de fachada correspondiente a la planta baja del edificio.

#### Artículo 3.3.30. TOLDOS

Los toldos plegables o enrollables, tanto si son fijos como desmontables, no podrán instalarse en fachadas de planta baja, lindantes con vías públicas en las que no exista acera.

Los que se instalen en fachadas de planta baja, lindantes con vías públicas en las que exista acera, podrán tener un vuelo máximo que, en cualquiera de sus posiciones, no sea superior a 1,50 metros, no exceda de un décimo del ancho de la vía pública ni pueda resultar situado a distancia inferior a 80 centímetros de la vertical trazada por el borde exterior del encintado de la acera. Cualquiera de sus elementos de sujeción, fijos o móviles, que sobresalgan de la pared de fachada del edificio, ni tampoco sus suplementos de cortina o colgantes en general, podrán resultar situados a altura inferior a 2,20 metros sobre la acera, en cualquiera de sus posiciones.

Los que se instalen en fachadas de plantas pisos no podrán exceder, en su vuelo, más de 0,20 metros de los voladizos permitidos. Los que se instalen en las plantas áticos no podrán sobresalir del plano de fachada. En la obligatoria petición de licencia municipal para su instalación, deberán aportarse los documentos necesarios suscritos por el propietario o comunidad de propietarios del edificio, que garanticen no solamente su conformidad, sino también la simultánea colocación sobre los voladizos de balcones, terrazas o ventanas del edificio de que se trate o la adopción de uniformidad del sistema de colocación de coloridos y dibujos.

Todo ello, sin detrimento de lo previsto en las normas de adecuación estética de cada zona y del respeto al arbolado existente en el sentido de mantener una separación mínima de 0,20 m. de cada uno de los árboles a que pueda dar frente.

#### Artículo 3.3.31. MUESTRAS

1. Se entiende por muestras los anuncios paralelos al plano de fachada.
2. No se podrá sobresalir del plano de la fachada más de lo estipulado para portadas y escaparates, respetando las mismas restricciones de ocupación que éstas.
3. Toda clase de muestra deberá estar situada en la planta baja del edificio, quedando expresamente prohibida la utilización de anuncio o rótulo adosada a balcones y cuerpos volados.

Podrán autorizarse muestras situadas en plantas superiores en la edificación de carácter comercial, industrial o de espectáculos que lleven incluido en su diseño la situación y características de las mismas.

4. La instalación de muestras en planta baja podrá ocupar el espacio situado entre la altura de 2,50 m. sobre la rasante de la acera o de la calzada y la correspondiente a 0,50 m. inferior a la altura máxima de planta baja autorizada.
5. Se permiten muestras que no sobresalgan más de 2 cms. del plano de fachada, desde 1,50 m. de altura sobre la rasante de la acera o calzada, tales como placas, rótulos, etc.
6. Las muestras no podrán prestarse a confusión con las señales de tráfico.
7. Se prohíben las confeccionadas en tela u otros materiales que no reúnan las mínimas condiciones de dignidad o estética.
8. En las áreas de carácter histórico no se permitirán -- más muestras que las formadas por letras sueltas de tipo clásico sobrepuestas directamente a la fachada.
9. Las muestras luminosas estarán situadas a una altura superior a tres metros sobre la rasante de la calle o terreno. Para su instalación necesitarán la conformidad de los inquilinos, arrendatarios o en general de los usuarios de los locales con huecos situados a menos de tres metros del anuncio o a 10 metros si lo estuvieran enfrente.
10. En medianerías que queden al descubierto podrán instalarse muestras que cumplan las prescripciones establecidas para fachadas.
11. No obstante, el Ayuntamiento podrá denegar la instalación de muestras de cualquier tipo cuando por su contenido, forma, color o situación puedan ocasionar molestias o resultar inadecuadas a las condiciones estéticas del entorno.

#### Artículo 3.3.32. BANDERINES Y FAROLAS

1. Se entiende por banderines los anuncios normales al plano de fachada.
2. Podrá autorizarse la instalación de banderines con un saliente máximo equivalente a vez y media el tolerado para los balcones y ocupando, como máximo la misma zona delimitada para la instalación de muestras.
3. Podrá instalarse además en planta primera cuando esté autorizado su uso no residencial alcanzando, en este caso, una altura máxima inferior en 0,50 m. a la de dicha planta y utilizable desde el mínimo inferior autorizado para las muestras.
4. Los banderines luminosos se sujetarán para su instalación a los mismos requisitos regulados para esta clase de muestras.
5. Será de aplicación a la instalación de banderines lo dispuesto en el punto 10 del artículo referente a muestras.
6. Se permitirá la colocación de farolas normales a las fachadas con un saliente máximo equivalente a vez y media el tolerado para los balcones, siempre que su punto más bajo quede a la altura mínima que corresponda al primer piso sobre la rasante de la acera, y que la vertical de su máximo vuelo no salga por fuera del bordillo de la misma.

#### Artículo 3.3.33. REGULACION DE LA PUBLICIDAD EXTERIOR

1. Las distribuciones de estas normas sobre toldos, muestras y banderines podrá ser modificada en sentido es-

pecífico por Planes Especiales que pudieran redactarse en orden a la conservación y rehabilitación del patrimonio histórico y del casco antiguo.

2. En las áreas de casco antiguo y conjuntos urbanísticos, así como en la edificación catalogada no se autorizará la fijación de carteles, ni la colocación de soportes para manifestación de actividades publicitarias, salvo aquella que tradicionalmente estuviera vinculada al edificio.
3. Tampoco se autorizará la colocación de publicidad exterior que tape huecos de edificios no declarados en estado de ruina o que perjudique ostensiblemente sus características arquitectónicas.
4. No se permitirá la fijación de carteles, colocación de postes ni, en general, publicidad en el suelo clasificado como No Urbanizable ni en el Urbanizable sino es conforme a las disposiciones específicas contenidas en el correspondiente Plan Parcial aprobado definitivamente. Unicamente se autorizarán anuncios de señalización o relativos a compraventa de los predios rústicos o sus productos.
5. Las características y contenido de la publicidad no podrá dañar ni perjudicar los criterios de este Plan sobre protección ambiental y estética acomodándose igualmente a los criterios regulados a este respecto en el Decreto 917/1.967 de 20 de abril sobre Regulación de la Publicidad Exterior.
6. En aplicación del citado Decreto 917/67, no se permitirá la fijación de carteles, colocación de soportes ni, en general manifestación de actividad publicitaria.
  - a) Sobre edificación calificada como Monumento Histórico-Artístico.
  - b) Sobre los templos dedicados al culto, cementerios y sobre las estatuas de plazas, vías y parques públicos.
  - c) En las áreas declaradas Conjunto Histórico-Artístico, jardines artísticos o parajes pintorescos.
  - d) En las áreas comprendidas en Planes Especiales, -- salvo con las condiciones que en ellas se establezcan.
  - e) En curvas, cruces, cambios de la rasante, confluencias de arterias y en general, tramos de carretera vías férreas, calles o plazas, calzadas y pavimentos, en que se pueda perjudicar o comprometer el tránsito rodado o la seguridad del viandante.
  - f) En las áreas que impidan o dificulten la contemplación de las edificaciones o conjuntos citados en los apartados a) y c).
7. El Ayuntamiento podrá acotar y disponer ciertos espacios con la finalidad exclusiva de ser destinados a la fijación de toda clase de publicidad, de acuerdo con las Ordenanzas específicas que pueda elaborar.

#### SECCION 5ª CONDICIONES HIGIENICAS DE LA EDIFICACION

#### Artículo 3.3.34. CONDICIONES HIGIENICAS DE LOS USOS

Las condiciones higiénicas generales aquí recogidas, se complementarán con las que se regulan para cada uso básico en el ámbito del Plan General.

Artículo 3.3.35. DOTACION DE AGUA

Todo edificio debería contar en su interior con servicio de agua corriente potable.

Las viviendas tendrán una dotación mínima de doscientos litros diarios para los usos domésticos de sus habitantes.

En el caso de tener que conectar la acometida a la red general de agua, la reserva mínima a establecer, sumando las correspondientes a depósitos y aljibes, será de quinientos litros, por vivienda.

En el caso de no existir acometida a la red general de agua potable, la reserva de agua que, como mínimo, deberá existir sumando las de depósitos y aljibes, será de mil litros por vivienda.

Artículo 3.3.36. ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE

En aplicación de lo dispuesto en el Real Decreto 928/1.979 de 16 de marzo, sobre garantías sanitarias de los abastecimientos de agua con destino al consumo mínimo y en virtud de las facultades propias de este Plan General, se dispone:

1. No se podrán otorgar licencias para construcción de viviendas, actividades comerciales, turísticas o, en general, para cualquier tipo de asentamiento mínimo, hasta tanto no quede garantizado el caudal de agua necesario para el desarrollo de su actividad, bien a través del sistema de suministro municipal u otro distinto y se acredite la garantía sanitaria de las aguas destinadas al consumo humano, de acuerdo con lo dispuesto en el anteriormente citado Real Decreto 928/79. Cuando la procedencia de las aguas no fuera el suministro municipal, debería justificarse su procedencia, la forma de captación, emplazamiento, aforos y análisis, y garantía de su suministro.
2. Los proyectos de construcción de abastecimientos de agua para el consumo humano, tanto en lo que se refiere a la captación y conducción, como a instalaciones de tratamiento, corrección o depuración, deberá someterse a informe de las autoridades sanitarias, a efectos de determinar si cumplen con unos niveles de efectiva garantía sanitaria, de acuerdo así mismo con dicho Real Decreto.
3. Los titulares de los abastecimientos de aguas para el consumo humano están obligados a proteger la captación y distribución de las aguas, a establecer sistemas de cloración y otros adecuados de tratamiento, conversión o depuración y, en general, a adoptar cuantas otras medidas sean necesarias como garantías sanitarias de dichas aguas. El incumplimiento de este deber podrá ser sancionado como infracción urbanística conforme a esta normativa.
4. Se considera agua con garantías sanitarias para el consumo humano aquella que, en todo momento y a lo largo de la red de abastecimiento, reúna las condiciones que la califiquen como potable o sanitariamente tolerable; su sistema de suministro disponga de las instalaciones de tratamiento, corrección o depuración que resulten precisas y contengan cloro libre residual u otros indicadores indirectos de potabilidad, en los niveles que se determinen en normas de carácter general y en las ordenanzas municipales que pueden elaborarse en este sentido.

Artículo 3.3.37. DESAGUES PLUVIALES

El desagüe de las bajadas de aguas pluviales se hará en atarjeas que las conduzcan al alcantarillado urbano, destinado a recoger dicha clase de aguas.

De no existir alcantarillado urbano frente al inmueble de que se trate, deberán conducirse por debajo de la acera hasta la cuneta.

Se prohíbe expresamente el desagüe por encima de la acera y el empalmar a estos conductos toda clase de aguas residuales, incluidas las procedentes de fregaderos y lavaderos, así como su empalme al alcantarillado sanitario y su vertido en fosas sépticas, en sus cámaras de cienos.

Artículo 3.3.38. EVACUACION DE AGUAS RESIDUALES

1. Queda prohibido el vertir aguas no depuradas a cauces públicos.
2. Las aguas residuales se conducirán a la red de alcantarillado sanitario por medio de albañales, debiéndose instalar en el extremo de los mismos un sifón hidráulico inodoro.

En donde no exista la referida red o ésta se halle a más de cien metros de distancia de la finca o cuyo desagüe no sea posible por gravedad, las aguas residuales se conducirán a pozos absorbentes previa la correspondiente depuración por medio de fosas sépticas o estaciones depuradoras.

Los pozos absorbentes deberán suprimirse e inutilizarse así que exista la correspondiente red a una distancia no superior a cien metros del eje del portal de entrada a vivienda en planta baja o de entrada a escalera para edificios de varias plantas y sea posible la conexión o empalme a dicha red general y su desagüe a la misma, por gravedad.

Artículo 3.3.39. VERTIDO DE AGUAS RESIDUALES A POZOS ABSORBENTES

1. Para poder verter las aguas residuales a los pozos absorbentes será necesaria una previa depuración que deberá ser objeto del oportuno proyecto facultativo que garantice las siguientes condiciones mínimas para las aguas depuradas:

Materiales decantables: 0,3 ml/l  
KMnO<sub>4</sub>: 100 mg/l  
DBO<sub>5</sub>: 25 mg/l

Los materiales decantables se medirán al cabo de dos horas y el consumo de permanganato, así como la DBO, se determinará en el agua que sobrenada.

En las instalaciones de depuración se garantizará además, que el ruido producido no supere los veinte decibelios medidos a diez metros de cualquier instalación y no produzcan malos olores.

Para aguas residuales industriales polucionadas químicamente, el sistema de depuración deberá merecer la aprobación previa del organismo competente.

2. La Autoridad Municipal podrá ordenar que en el plazo de cuarenta y ocho horas, se proceda al vaciado de las cámaras de cienos, cuando los signos externos u otras causas suficientes a su juicio así lo aconsejasen.

Artículo 3.3.40. POZOS

El alumbramiento de pozos se regulará por las disposiciones legales vigentes que rijan la materia.

En ningún caso podrán situarse a una distancia inferior a veinte metros de todo pozo absorbente de aguas residuales.

El agua que se extraiga de los pozos sólo podrá destinarse a usos agrícolas e industriales, y en consecuencia, no se podrá utilizar para el consumo sin un previo análisis municipal que determine su aptitud para la misma y las depuraciones a que deben someterse.

Artículo 3.3.41. SALIDA DE HUMOS

Se prohíbe la salida libre de humos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional.

Todo tubo o conducto de chimenea estará provisto de aislamiento y revestimiento suficientes para evitar que la radiación del calor se transmita a las propiedades contiguas y que el paso y salida de humos cause molestias o perjuicio a terceros.

Los conductos se ajustarán a las prescripciones contempladas en las Normas Tecnológicas de Edificación.

Es preceptivo el empleo de purificadores en las salidas de humos de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción y salidas de humos y vahos de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes o cafeterías.

Artículo 3.3.42. TRITURADORES DE BASURAS

Se prohíben los trituradores de basuras y residuos con vertido a la red de alcantarillado. Solamente en casos de usos especiales o dotacionales plenamente justificados podrá autorizarse esta clase de instalaciones.

Artículo 3.3.43. ILUMINACION Y VENTILACION

Todo dormitorio, habitación vividera y local de trabajo deberá tener luz y ventilación directa con las solas excepciones autorizadas en esta normativa.

Se entiende por luz y ventilación directa, la que se tome de la vía pública, espacios libres públicos, espacios libres en ordenación de edificios aislados, patios de manzana o parcelas adscritas a la vivienda en tipología unifamiliar.

No se aceptará como iluminación y ventilación directa la que se tome de cajas de escalera; ni la de galerías o terrazas cubiertas que no estén abiertas al menos en un tercio de su perímetro.

Podrá sustituirse la ventilación directa en el caso de locales de trabajo mediante un sistema que reúna condiciones suficientes para renovar el aire de cualquier dependencia en menos de quince minutos.

Se autorizarán chimeneas de ventilación en retretes, cuartos de baño, locales de calefacción, de basuras y de acondicionamiento de aire, despensas y garajes. Tanto las de basuras como de despensa como las de garaje, calefacción y acondicionamiento de aire, sólo pueden utilizarse para cada uno de estos usos, con exclusión de cualquier otro.

SECCION 6ª CONDICIONES DE CONSTRUCCION EN RELACION CONLOS ESPACIOS PUBLICOSArtículo 3.3.44. CIMENTACIONES

Las cimentaciones de los edificios de nueva construcción no podrán rebasar en ningún caso los límites de la alineación oficial ni de la superficie edificable.

Artículo 3.3.45. MUROS PERIMETRALES

Cuando se proceda a la excavación de un solar por debajo de la rasante de la calle o por debajo del plano de asiento de cimentaciones de edificios colindantes, y ésta excavación se realice a menos de tres metros de distancia de la calle o medianera, será obligatorio construir el muro de contención perimetral antes de excavar la totalidad o a lo sumo se podrá construir el muro por tramos al propio tiempo que se excava, sin que en ningún momento la excavación pueda estar más de tres metros más baja que el muro de contención de tierras.

Artículo 3.3.46. DESVIO DE CONDUCCIONES

Cuando para la ejecución de una determinada obra sea necesario proceder al desvío de conducciones de alcantarillado, abastecimiento de agua, iluminación y transporte eléctrico en baja, bien por la modificación de alineaciones o por otra razón, se procederá a su realización a costa de la citada obra conforme al correspondiente proyecto técnico que habrá de contar con aprobación municipal.

Artículo 3.3.47. DEPOSITOS DE CARBURANTE

Los depósitos de carburante para calefacciones u otros usos de las fincas urbanas, habrán de situarse en el interior de sus propios límites sin que puedan ubicarse en fracción alguna de la calle o vía pública.

Artículo 3.3.48. TRANSFORMACION ELECTRICA

Las cabinas subterráneas de transformación eléctrica no podrán instalarse en calles o vías públicas, aunque sí podrán situarse en zonas apropiadas de plazas y parques, siempre que el plano superior de sus cubiertas quede como mínimo a un metro por debajo del nivel del suelo y siempre que el nivel freático lo permita.

Artículo 3.3.49. LUCERNARIOS

Las lucernas o lucernarios destinados a la iluminación de sótanos no podrán estar situados en fracción alguna de calle o vía pública defirida por la alineación exterior.

Artículo 3.3.50. URBANIZACION DE RETRANQUEOS

Los retranqueos de fachada deberán urbanizarse con cargo a la obra que se realice en la finca correspondiente.

Los solares que queden fuera de alineación deberán corregir los cerramientos urbanizando asimismo el retranqueo.

Artículo 3.3.51. REDES DE SANEAMIENTO Y ACOMETIDAS

1. En todo proyecto de edificio se detallará la acometida al alcantarillado municipal, obras que deberán ejecu-

tarse por el Ayuntamiento con cargo a los propietarios de las fincas, o por estos últimos con previa autorización municipal. La red de saneamiento en el interior del edificio o parcela deberá ser separativa.

2. Todas las conducciones interiores del edificio, incluidas las de recogida de aguas pluviales, deberán converger en una sola arqueta con tapa registrable situada en el portal, con objeto de facilitar posibles desatranques. Esa arqueta estará provista de una tubería de ventilación de 6 cms. de diámetro.
3. Las acometidas saldrán del edificio por el portal y su trazado será perpendicular al eje del alcantarillado municipal. Deberán ser de tubería de gres, hormigón centrifugado o fibrocemento, y su diámetro estará en función del número de viviendas o tipo de edificio a sanear, siendo de 20 cms. el diámetro mínimo admitido, y dicho diámetro siempre inferior al del colector de la calle. La tubería, cuya pendiente mínima será del 2%, deberá ir asentada sobre una solera de hormigón y unida con corchetes de ladrillo o mortero, desembocando al alcantarillado mediante una arqueta con tapa de hormigón armado, cuyo plano se facilitará en la Sección de Vías y Obras municipal. Si la acometida es realizada por particulares, previamente a su tapado deberá ser inspeccionada por la Sección de Vías y Obras y Saneamiento.
4. Todas las bajadas de aguas residuales quedarán abiertas en la parte superior, elevándose 1.º metro por encima de la cubierta.
5. Al pie de las bajantes de aguas residuales, no se podrán instalar sifones, con objeto de conseguir un perfecto aireamiento de aquellos y de la red general de alcantarillado.
6. Cuando el buen funcionamiento de la red doméstica lo requiera, habrá que instalar cámaras de descarga automáticas que mantengan las canalizaciones subterráneas en perfecto estado de limpieza.
7. Las arquetas, cámaras y pozos de registro, llevarán tapas que impidan las salidas de olores.

#### Artículo 3.3.52. PROTECCION DEL ARBOLADO

1. El arbolado existente en el espacio viario, aunque no haya sido calificado como zona verde o espacio de recreo y expansión, deberá ser protegido y conservado. Cuando sea necesario eliminar algún ejemplar por causas de fuerza mayor imponderables, se procurará que, al menos, se afecten a los ejemplares de menor edad y porte.
2. Toda pérdida de arbolado en vía pública deberá ser reemplazada de forma inmediata.
3. En las franjas de retranqueo obligatorio lindantes con vías públicas será preceptiva la plantación de arbolado, incluso cuando el uso a que se destina la edificación, sea comercial o público en general, a menos que la totalidad del retranqueo quede absorbida por el trazado de la calzada de circulación.
4. Los patios o espacios libres existentes en la actualidad, públicos o particulares, que se encuentren ajardinados, deberán conservar y mantener en buen estado sus plantaciones, cualquiera que sea su dimensión.
5. Cuando una obra afecte a algún ejemplar arbóreo público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente señalando su situación en los planos

topográficos que se aporten. En estos casos se exigirá y garantizará que durante el transcurso de las obras, se dotará a los troncos del arbolado y hasta una altura mínima de 1,80 m., de un adecuado recubrimiento rígido que impida su lesión o deterioro.

6. La necesaria sustitución del arbolado existente en las vías públicas, cuando por deterioro u otras causas, desaparecieran los ejemplares existentes será obligatoria, a cargo del responsable de la pérdida; serán sustituidas, a ser posible, por especies iguales a las antiguas u otras similares a las tradicionalmente habituales en la localidad.

#### SECCION 7ª CONDICIONES DE SEGURIDAD

##### Artículo 3.3.53. CONDICIONES GENERALES DE SEGURIDAD

Todo edificio en construcción y todo aquel en el que se realicen obras de ampliación o reforma, deberá reunir, en todo momento, y con sujeción a las disposiciones legales, las condiciones de solidez adecuadas, bajo la responsabilidad de las personas que tengan a su cargo la dirección técnica de los trabajos y obras que en ellos se realicen, así como el constructor o empresa que tenga a su cargo su realización.

En las obras menores que, por su índole, no requieran dirección técnica, dicha responsabilidad recaerá sobre el constructor o empresa que las ejecuten y sobre el propietario.

Todos los materiales empleados en las obras serán de buena calidad y exentos de defectos visibles; tendrán una resistencia adecuada a los esfuerzos a que hayan de estar sometidos; deberán mantenerse en buen estado de conservación y serán sustituidos cuando dejen de satisfacer estos requisitos.

##### Artículo 3.3.54. CERRAMIENTOS

Cuantos solares y parcelas existen en el suelo urbano deberán disponer de un cerramiento adecuado.

El Ayuntamiento podrá exigir a los propietarios el cerramiento de todo predio que ofrezca peligro, o sea inconveniente para la limpieza y decoro urbanos, en caso de incumplimiento de este requerimiento podrá utilizarse la ejecu

ción subsidiaria. Estos cerramientos pueden estar decorados con motivos plásticos diversos que no dañen el buen gusto.

#### Artículo 3.3.55. GRUAS Y APARATOS DE ELEVACION

Toda maquinaria que se emplee en una obra, para la elevación de materiales o retirada de escombros, tanto si se trata de grúa de brazos giratorios, como de montacargas o de otro tipo, deberá intentar colocarse de tal forma, que en su posible giro, no traspase en ninguna de sus partes los planos verticales trazados por las líneas medianeras del solar o edificio en los que se realicen las obras.

En el caso de colocarse en espacio de vía pública, convenientemente acotado, o de que en su radio de giro pueda resultar situado sobre vía pública alguno de sus elementos, aunque su base esté situada en el interior del solar o edificio, deberá sujetarse a las condiciones que se establezcan en la necesaria licencia municipal.

#### Artículo 3.3.56. ANDAMIOS Y ELEMENTOS AUXILIARES

En relación con los andamios se hace especial remisión a las normas vigentes y obligatorias de la seguridad e higiene en el trabajo.

Los andamios y pasarelas situados a más de dos metros de altura sobre el suelo o piso, tendrán una anchura mínima de sesenta centímetros, deberán poseer un piso unido y dispondrán de barandillas a noventa centímetros de altura y rodapiés de veinte centímetros también de altura.

Se dispondrán barandillas sólidas a noventa centímetros de altura y rodapiés de veinte centímetros en los bordes y huecos de forjados de los pisos en construcción y en contorno de escaleras.

Las escaleras que pongan en comunicación los distintos pisos de una obra en construcción, podrán salvar únicamente la altura entre dos pisos inmediatos y serán de una sola pieza, de ancho no inferior a cincuenta centímetros y de longitud adecuada, de forma que al estar distanciadas en su apoyo inferior sesenta centímetros del plano vertical que pase por su apoyo superior, sobresalgan cincuenta centímetros sobre el nivel superior del piso al cual den acceso.

Todo ello, así como la maquinaria que se emplee en la construcción, deberá estar dispuesto de forma que, en todo momento, quede garantizada la seguridad pública, la de los moradores u ocupantes del inmueble vecino, así como la de los operarios y de los funcionarios que tengan a su cargo la inspección y comprobación de los trabajos que se realicen.

#### Artículo 3.3.57. CONSTRUCCIONES PROVISIONALES Y MAQUINARIA DE OBRAS

1. En el interior de los solares, en los que se vayan a efectuar obras, se permitirán, con carácter provisional, construcciones dentro de las alineaciones y de las líneas de edificación, destinadas a guarderías, depósitos de materiales o elementos de la construcción y pisos pilotos. El otorgamiento de la licencia de la obra principal llevará implícita la autorización para realizar las obras provisionales mencionadas, siempre que el solicitante hubiese especificado su emplazamiento y características.

2. Dada la provisionalidad de estas construcciones, deberán ser demolidas a la terminación de la obra principal,

así como en el uso de anulación o caducidad de la licencia.

3. Las maquinarias e instalaciones auxiliares de obras habrán de ser objeto asimismo de autorización para su tratamiento mediante la correspondiente licencia bien específica o junto con la de obra principal si no se hubiera solicitado antes.

#### Artículo 3.3.58. DERRIBOS

1. Los derribos se efectuarán reduciendo al mínimo las molestias a transeúntes y vecinos, para ello se llevarán a cabo en las primeras horas de la mañana, de acuerdo con el horario que se rige en la licencia que a estos efectos se conceda.

2. La dirección facultativa, la propiedad, el contratista o el personal a sus órdenes, según el caso, serán responsables de los daños que se originen por la falta de precaución.

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

4. Se prohíbe arrojar, en cualquier clase de obra, los escombros directamente a la vía pública, a patios comunes o propios, o a espacios próximos a fincas colindantes desde lo alto, así como emplear canales y toldos en las fachadas.

5. Se necesitará licencia municipal especial para proceder al derribo mediante tirones de tractor o con bulldozers o mediante péndulo, así como para la utilización de cualquier clase de explosivos.

6. Los materiales procedentes de derribo o de cualquier clase de obra se transportarán en vehículos convenientemente dispuestos para evitar el desprendimiento de escombros y polvo en el trayecto.

7. Cuando pueda existir peligro para los transeúntes, difícilmente evitable mediante vallas u otros elementos de protección, el propietario o propietarios del inmueble a demoler, deberán solicitar y obtener previamente de la Alcaldía, la prohibición de tránsito por las vías inmediatas y la adecuada señalización.

8. Cuando la ruina o peligro sean inminentes, la dirección facultativa de las obras o los Servicios Técnicos Municipales, podrán ordenar el cierre del tráfico por las calles inmediatas y tomar las precauciones que consideren convenientes, debiendo dar cuenta de ello, sin demora, a la Autoridad Municipal.

#### Artículo 3.3.59. APEOS

1. Cuando por derribo u obras en una edificación sea necesario apeo la contigua, se solicitará licencia por el propietario de ésta, expresando en una Memoria firmada por facultativo legalmente autorizado, la clase de apeos que se vayan a ejecutar, acompañando los planos necesarios. En caso de negativa de dicho propietario a realizar las obras de apeo, se podrán llevar a cabo directamente por el dueño de la casa que se vaya a demoler o aquella donde se hayan de ejecutar las obras, el cual deberá solicitar la oportuna licencia, con el compromiso formal de sufragar, si procediere, la totalidad de los gastos que ocasione el apeo, sin perjuicio de que pueda repercutir los gastos ocasionados, con arreglo a Derecho. Cuando las obras afecten a una medianería, se estará a lo establecido sobre estas servidumbres en el Código Civil.

2. En todo caso, cuando se vaya a comenzar un derribo o vaciado importante, el propietario tendrá obligación de comunicarlo en forma fehaciente a los colindantes de las fincas, por si debe adoptarse alguna precaución especial.
3. En caso de urgencia por peligro inmediato, podrán disponerse en el acto, por la dirección facultativa de la propiedad, los apeos u obras convenientes, aunque consistan en tornapuntas exteriores, dando cuenta inmediata a la Autoridad Municipal responsable a que corresponda, de las medidas adoptadas para la seguridad pública, sin perjuicio de solicitar la licencia en el plazo de 48 horas siguientes y abonar los derechos que proceda. Igualmente el Arquitecto Municipal a quien corresponda exigirá que se realicen los apeos y obras que estime necesario.

#### Artículo 3.3.60. UTILIZACION DE EXPLOSIVOS

La utilización de explosivos en derribos, desmontes y excavaciones, requerirá la previa concesión de expresa licencia municipal para ello.

La solicitud de esta licencia se formulará aportando fotocopia de la guía y permiso de utilización de explosivos, expedidos por la Autoridad Gubernativa.

El Ayuntamiento, vistos los informes de los Servicios Técnicos Municipales, podrá denegar dicha licencia o sujetarla a las condiciones que considera pertinentes para garantizar, en todo momento, la seguridad pública y, en especial, la de los inmuebles próximos y de sus moradores y ocupantes

#### CAPITULO 3.4. REGULACION DE LAS SUPERFICIES EN PATIOS DE MANZANA

##### Artículo 3.4.1. PATIO DE MANZANA

1. Cuando por las características físicas del solar o del proyecto no fuera posible agotar el fondo máximo autorizado en la zona donde estuviera situado, la distribución del espacio no ocupado por la edificación se hará buscando la mejor comunicación con los patios y espacios vacíos interiores limítrofes que pudieran existir, de cara a articular el mayor ámbito posible de espacio libre interior a la manzana.
2. En todo caso, este espacio libre deberá agruparse en una sola superficie compacta que cumpla, como mínimo, las condiciones reguladas para los patios de parcela; a estos efectos, podrá admitirse el cómputo de la distancia de 1/4 de altura del edificio cuando el defecto hasta el cómputo mínimo de 1/3 definido para patios de parcela, quede garantizado por la existencia de otros espacios libres interiores comunicados según el punto 1. Esta garantía deberá ser objeto de la inscripción registral adecuada.  
  
Igualmente serán respetarse las distancias mínimas de servicio impuestas por el Código Civil.
3. En los edificios de nueva construcción no se admitirá en los patios de manzana ningún tipo de construcción y uso más que los destinados a recreo y expansión de los residentes en la finca. (Salvo lo especificado en el punto 4 del artículo 3.4.2.).

##### Artículo 3.4.2. USOS Y TRATAMIENTO EN LOS PATIOS DE MANZANA

1. Los patios de manzana en los edificios de nueva construcción y los que en la actualidad no se encuentren ocupados, deberán ser destinados a su uso como zonas verdes, de recreo y expansión comunales para los residentes en la parcela a la que pertenezcan, como elemento común de propiedad privada; adscribiéndose su mantenimiento y conservación a cargo de la misma comunidad.
2. La superficie de tales patios de manzana podrá ser ocupada por elementos destinados al juego de niños, deportes al aire libre, bancos, zonas de paseo, tratamiento como zona verde, piscinas, etc.

Podrán instalarse en los mismos, pórticos o estructuras cerradas destinadas a juego, deporte, salas de reunión, invernaderos y similares de uso común, siempre que la superficie así ocupada no supere el 20% de la del patio de manzana. Estas construcciones no computarán a efectos del cálculo de edificabilidad.

3. Los muros de separación entre distintas propiedades situadas en el patio de manzana o entre éstos y otros predios, podrán tener una altura máxima no superior a 2,00 m. debiendo ser al menos en los 2/3 de su altura, de malla o similar.
4. La superficie del patio de manzana y del espacio libre exterior de parcela podrá ocuparse bajo rasante, como ampliación del estacionamiento situado bajo del edificio de la finca, en un tercio de su superficie, siempre que no se supere el límite definido por una línea paralela al fondo de edificación que presente la planta baja trazada a una distancia máxima de 4 m. de éste y ello no impida, por otra parte, la existencia de una franja de terreno mínima de tres metros de anchura donde sea factible la existencia de arbolado. En todo caso, la cubierta de ese posible garaje bajo rasante, deberá ser tratada en similares condiciones que el resto del patio de manzana para su uso como recreo y expansión.
5. El patio de manzana deberá ser accesible desde el portal del del inmueble por sus residentes, eliminando en el trayecto cualquier clase de barrera arquitectónica que obstaculizara su uso.

##### Artículo 3.4.3. REGULACION DE LAS ACTIVIDADES EXISTENTES EN PATIOS DE MANZANA

1. A efectos de su tratamiento, se diferencian las siguientes actuaciones de los edificios e instalaciones actualmente existentes en los espacios de patios de manzana:
  - a) Actividades dotacionales públicas o privadas.
  - b) Instalaciones de uso colectivo.
  - c) Garajes o estacionamientos.
  - d) Actividades comerciales y productivas vinculadas a inmuebles con fachada a viario.
  - e) Otras actividades.

La situación urbanística de cada una de ellas se define y regula a continuación.

Todo cambio de usos existentes en esta situación estará sujeto a la concesión de licencia de cambio de uso en la forma regulada por estas Normas y Ordenanzas.

2. Las actividades de índole dotacional y de carácter público o privado podrán mantener su actual situación,

(\*) Ha de tenerse en cuenta el régimen singular previsto en el artículo 5.3.18.

en tanto no sean actividades educacionales de E.G.B. o B.U.P. que incumplan los módulos mínimos de tamaño que, por su carácter, les fueran aplicables según la legislación.

En este caso, podrán ampliar la superficie ocupada a otros locales colindantes, situados en el mismo patio de manzana previa autorización municipal y concesión de licencia de cambio de uso en el caso de que sea posible alcanzar unas condiciones adecuadas de tamaño y recreo, en otro caso, se procurará la urgente erradicación de tal instalación.

En caso de propuesta de cambio de uso, demolición o ruina de estas instalaciones el Ayuntamiento podrá proponer la reparcelación discontinua o permuta de su edificabilidad actual, en otro caso, autorizará el mantenimiento del mismo uso u otro dotacional con una edificabilidad equivalente al 50% de la actualmente existente.

3. Los edificios e instalaciones de uso colectivo que pudieran existir seguirán un régimen de uso y aprovechamiento similar al de las dotaciones en la misma situación.
4. Los garajes situados en espacio de patio de manzana no podrán incrementar sus características actuales de edificabilidad y edificación. No obstante, podrá proponerse la alteración de sus características actuales con las siguientes condiciones:
  - Incremento de su actual edificabilidad en un 30%.
  - Mantenimiento de, al menos un 70%, de sus actuales plazas de aparcamiento.
  - Adaptación a otro uso que esté autorizado en las plantas bajas colindantes.
  - Utilización de parte de esta nueva edificabilidad bajo rasante, pudiendo ocupar un máximo del 30% sobre rasante y una ocupación máxima en planta baja del 30% de la actual, con acceso directo desde el viario público.
  - Cesión para uso dotacional público de la superficie no ocupada por edificación sobre rasante.

En caso de propuesta de cambio de uso, demolición, o ruina de sus instalaciones, el Ayuntamiento podrá proponer la reparcelación discontinua o permuta de su edificabilidad actual, en otro caso, autorizará el mantenimiento del mismo uso u otro dotacional con una edificabilidad equivalente al 40% de la existente en la actualidad.

5. Los edificios e instalaciones situadas en patio de manzana que no sean parte componente de otro inmueble principal con fachada a viario, pero estén ocupadas por actividades comerciales o productivas en funcionamiento que sean parte integrante de usos ubicados en instalaciones o edificios que si tengan fachada a viario, mantendrán su actual régimen de edificabilidad y uso en tanto perdure éste.

Su régimen de intervención y modificación será similar al descrito para los garajes.

5. Las restantes actividades situadas en edificaciones específicas situadas en patios de manzana quedarán en régimen de fuera de ordenación, sin previsión de su expropiación en un plazo de quince años. Se podrá propo-

ner al Ayuntamiento la reparcelación discontinua o permuta de su edificabilidad actual (en  $m^2/m^2$ ), que la aceptará si la cesión del suelo correspondiente tiene utilidad dotacional por su tamaño y situación.

7. Las instalaciones en patio de manzana sobre las que el Plan proponga expresamente un uso dotacional quedarán en situación de "fuera de ordenación".

En este caso, al igual que en el de otras instalaciones fuera de ordenación, se podrá proceder a la reparcelación discontinua de la actual edificabilidad o a su permuta con cesión del suelo correspondiente al Ayuntamiento para su uso como recreo y expansión.

#### Artículo 3.4.4. GESTION MUNICIPAL DE LOS PATIOS DE MANZANA

No obstante el régimen genérico de uso de los patios de manzana como áreas de uso común por las colectividades de vecinos, se podrá proponer por sus propietarios la gestión municipal de los mismos. Esta gestión puede alcanzar hasta el traspaso de propiedad de su superficie mediante los mecanismos de reparcelación o permuta habituales.

Podrá igualmente proponerse al Ayuntamiento el mantenimiento y unidad de los espacios dotacionales dentro de los patios de manzana. El Ayuntamiento podrá aceptarlo si el uso de estos espacios fuera público y sus características de tamaño y localización lo hicieran realmente apto para un efectivo y eficaz uso público. En todo caso, las comunidades de vecinos propietarios del mismo deberían colaborar al mantenimiento del servicio en la forma mancomunada que se determine.

#### CAPITULO 3.5. REGIMEN PROPIO DE LOS EDIFICIOS Y ESPACIOS

##### CATALOGADOS

##### SECCION 1ª GENERALIDADES

#### Artículo 3.5.1. ALCANCE

1. Determinados inmuebles, tanto edificios como espacios, están adscritos a un régimen especial de uso que contempla la finalidad de su conservación, total o parcial, y a cuyas determinaciones se vincula su utilización. A estos efectos y como documento complementario del Plan General y de acuerdo con lo dispuesto en los Arts. 25 de la Ley del Suelo y 86 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, se establece un Catálogo de edificios constituido por los edificios de protección integral y ambiental identificados en los planos de "Ordenación, Usos, Normativa y Gestión en Suelo Urbano y Urbanizable" y restante documentación del Plan cuyo régimen específico y diferenciado de edificación y uso se regula en este Capítulo.
2. Las determinaciones contenidas en este Capítulo tienen carácter general para los inmuebles sujetos a catalogación, tanto ahora como en el futuro, a éstas deben sumarse las condiciones de edificabilidad y complementarias de edificación que se regulen en las zonas específicas donde pueda estar situado cada elemento catalogado.

#### Artículo 3.5.2. ARTICULACION

1. El régimen de los elementos catalogados se articula



por su diferenciación en dos grados de distinto nivel de vinculación proteccionista de mayor a menor alcance conservacionista son:

- 1º Integral
- 2º Ambiental

2. Sin perjuicio de la aplicación inmediata de las disposiciones de este Capítulo, se habilita a la elaboración de un Plan Especial de Protección y Catalogación para proceder a complementar sus determinaciones, incluyendo a los edificios catalogados en uno de los niveles referidos y regulando pormenorizadamente las distintas intervenciones autorizadas en cada edificio, así como los criterios adecuados que faciliten su rehabilitación. Este Plan Especial podrá fragmentarse en su elaboración y tramitación por ámbitos espaciales diferenciados.
3. Además del Plan Especial antes referido, podrán elaborarse ampliaciones en este primer Catálogo que alcancen a todo el término municipal.

Asimismo, todo planeamiento que se elabore en desarrollo de este Plan General recogerá las determinaciones de catalogación que le afecten desarrollando su contenido, y propondrá la incorporación a su protección de cuantos elementos ambientales y culturales estime debben acogerse a ella.

#### Artículo 3.5.3. REGIMEN URBANISTICO GENERAL

1. La inclusión de un inmueble en este Catálogo supone su adscripción a un régimen especial de conservación del mismo, caracterizado por:
  - a) Obligación de que el régimen de intervención en el inmueble mantenga la conservación, al menos, de la fachada principal y otros elementos de sillería que pudiesen existir. Además se mantendrán los elementos que en cada caso regule el grado de catalogación a que esté adscrito.
  - b) La catalogación excluye al edificio de la situación de fuera de ordenación urbanística, aún cuando las características que presente sean de mayor edificabilidad que las previstas como régimen de sustitución.
  - c) La posible declaración de ruina de un edificio catalogado total o parcialmente excluye la aplicación del criterio de la unidad predial para su demolición; las posibles intervenciones de demolición en el mismo deberán respetar las determinaciones proteccionistas del Plan General y del planeamiento especial que se redacte, limitándose exclusivamente a evitar riesgo de daños a terceros, salvo aquellas partes del inmueble en estado de ruina inminente.
  - d) Estos inmuebles quedan exceptuados del régimen de edificación forzosa, según dispone el Art. 6.1. a) del Reglamento de Edificación Forzosa, y Registro Municipal de Solares.
  - e) La total destrucción de un edificio catalogado por causas de fuerza mayor que excluyan cualquier tipo de responsabilidad personal, obligará a sujetarse al nuevo aprovechamiento urbanístico con independencia de la reconstrucción de los elementos y características que motivaron su declaración.

f) Si el inmueble catalogado tuviera jardines o espacios libres anejos, quedarán asimismo vinculados a su mantenimiento como tales, con las características que actualmente presenten en la documentación del Plan.

2. La obligación de mantener en buen estado de conservación los edificios catalogados será especialmente fiscalizada por el Ayuntamiento y su incumplimiento dará lugar a la imposición de medidas sancionadoras de acuerdo con sus facultades urbanísticas reguladas en el Reglamento de Disciplina Urbanística.
3. La obligación de conservar los elementos catalogados de un edificio, así como la de realizar las intervenciones de acuerdo con las determinaciones específicas que se indiquen, no suponen en ningún caso una situación de vinculación singular, ni la ejecución de obras que superen el límite del deber de conservación del propietario.
4. En los inmuebles catalogados se autorizan todas las intervenciones de mejora, consolidación, restauración y rehabilitación.

#### Artículo 3.5.4. REGULACION DE LA EDIFICABILIDAD

1. La edificabilidad específica de cada inmueble catalogado vendrá determinada de conformidad con lo regulado para la zona en que se encuentre situado. Las posibles diferencias entre la edificabilidad existente en el inmueble catalogado y la adjudicada por el Plan con carácter genérico a una zona, se solventarán de la manera siguiente:
  - 1.1. Edificios catalogados que tengan una edificabilidad superior a la del supuesto de obra nueva regulado para la zona donde esté situado. Mantendrán su edificabilidad actual en la ejecución de las obras autorizadas en tales edificios, salvo que se proceda a la sustitución o vaciado total del edificio con mantenimiento solo de la fachada, en cuyo caso, la edificabilidad materializable se calculará por la aplicación del coeficiente de edificabilidad neta del edificio catalogado sobre el fondo máximo edificable para edificios de nueva construcción en esa zona.
  - 1.2. Edificios catalogados de protección ambiental con edificabilidad actual inferior a la concedida por las normas del Plan.

En los edificios catalogados de protección ambiental podrá materializarse la edificabilidad concedida por el Plan, elevando su altura y número de plantas, hasta lo permitido por la ordenanza de la zona, siempre que simultáneamente se proceda a la rehabilitación estructural del edificio y de su fachada.

Si sobre el mismo se llevara a cabo una intervención de vaciado generalizado interior y mantenimiento de fachadas exteriores del inmueble catalogado podrá alcanzarse la edificabilidad concedida por el Plan observando el fondo máximo autorizado para obra nueva, siempre que ello no afecte a la protección ambiental tanto del propio edificio como del entorno en que está situado.

- 1.3. Edificios catalogados de protección integral con edificabilidad actual inferior a la concedida por las normas del Plan. En el supuesto de que

la edificabilidad no pueda agotarse con el aprovechamiento bajo rasante o bajo cubierta por las características del edificio, la edificabilidad no utilizable "in situ" podrá ser objeto de reparcelación discontinua y voluntaria, cuyo resultado necesariamente se inscribirá en Registro de la forma adecuada.

Se entenderá existe renuncia al posible defecto de edificabilidad no materializable en la propia parcela, si no se propusiera la oportuna reparcelación discontinua con la solicitud de licencia correspondiente a esta clase de intervención, en cuyo caso se procederá igualmente a la correspondiente inscripción registral que lo garantice.

2. A efecto de reparcelaciones y valoraciones de los inmuebles catalogados con posibilidad de aprovechamiento superior a la existente, su edificabilidad será similar a la aplicable en el caso de edificio de nueva construcción salvo que, por haber existido renuncia al posible defecto inscrita registralmente, se minore esta cantidad.
3. En todo caso, los criterios de adecuación del aprovechamiento urbanístico a las características de los edificios catalogados podrán definirse con mayor precisión a través del planeamiento especial que se elabore al efecto.

#### Artículo 3.5.5. CESION DE EDIFICIOS CATALOGADOS

1. El propietario de un inmueble catalogado podrá proponer al Ayuntamiento la cesión del mismo previa la reparcelación discontinua voluntaria de su edificabilidad siempre que opere sobre la totalidad de dicha edificabilidad.
2. La aceptación por parte del Ayuntamiento de esta donación será requisito imprescindible para autorizar la necesaria reparcelación discontinua.
3. La posible aceptación por el Ayuntamiento en estos inmuebles seguirá criterios de prioridad proporcionales a la intensidad del grado de protección del edificio, a su riesgo de deterioro, a su importancia cultural y a su posible utilidad dotacional para la ciudad o el barrio en que se encuentre.
4. Los inmuebles que de esta manera se adquieran deberán de acondicionarse de acuerdo con las prescripciones del planeamiento y se destinarán con carácter preferente a la creación de dotaciones o servicios públicos, a su utilidad como viviendas puente para procesos de rehabilitación, o a residencia en régimen de alquiler.

#### Artículo 3.5.6. AYUDAS A LA REHABILITACION

1. Serán aplicadas con carácter preferente a los edificios catalogados, incluso con declaración de ruina, las ayudas oficiales a la rehabilitación de viviendas previstas en el Real Decreto 2329/1983, de 28 de junio y demás disposiciones complementarias. El Ayuntamiento tramitará con preferencia las solicitudes presentadas a efectos de su aprobación legal por la Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Ordenación del Territorio de la Diputación Regional de Cantabria.
2. El Ayuntamiento podrá además, crear un fondo de ayudas para colaborar en las operaciones de rehabilitación, tanto de los edificios catalogados como otros, instrumentando, entre otras posibles, dos clases de medidas:

2.1. Concesión de ayudas a las obras calificadas preferentes en los edificios catalogados equivalentes a las cantidades resultantes de la liquidación de las tasas y licencias necesarias a tales obras.

2.2. Dedicación de fondos procedentes de los capítulos habituales del régimen tributario municipal o de algunos de ellos en particular.

En todo caso, las posibles ayudas complementarias municipales dependerán de las disponibilidades presupuestarias, y se concederán con prioridad a los vecinos con menores niveles de renta.

#### SECCION 2ª CONDICIONES ESPECIFICAS SEGUN GRADO DE CATALOGACION

##### GACION

#### Artículo 3.5.7. GRADO 1º CONSERVACION INTEGRAL

1. Las actuaciones sobre los inmuebles incluidos en este grado de catalogación estarán encaminadas al mantenimiento de los valores existentes que aseguren el respeto a sus características de autenticidad artística o histórica.

Pueden diferenciarse dos tipos de intervención:

1.1. Restauración con vinculación total. Pretende la conservación integral de los edificios. La intervención en los mismos debe tender a la rehabilitación de los valores originales, prescribiéndose asimismo el mantenimiento preferente de su primitiva utilización o, en su defecto, de otra análoga a la original en sus repercusiones de distribución espacial. Toda modificación debe basarse en criterios de restauración científica.

1.2. Restauración con vinculación parcial.

Admite también un destino diferente al original. Podrán ser alienadas las superficies y estructuras de época reciente que no revisten interés en relación con la historia del momento.

Podrá autorizarse la instalación de servicios higiénicos y de cocina.

Se prohíbe la utilización de elementos ligeros

prefabricados en las zonas de respeto prioritario a la actuación existente.

Estas vinculaciones afectan a los edificios y a los patios, jardines y espacio libre igualmente catalogados en este grado.

Se consideran obras preferentes en este grado las de mantenimiento, conservación o restauración.

#### Artículo 3.5.8. GRADO 2º CONSERVACION AMBIENTAL

1. Protege los edificios para los que interesa la conservación de algunos elementos externos que condicionan el diseño del espacio urbano. La organización y utilización del espacio interno reedificable estará condicionado al respeto de las fachadas sujetas a la conservación, así como otros elementos en relación con los espacios públicos de posible importancia.

Podrán llevarse a cabo todas las intervenciones necesarias para el desenvolvimiento de los usos existentes y autorizados siempre que ello se lleve a cabo con soluciones de diseño y composición que salvaguarden la conservación de los elementos externos referidos y su adecuada integración.

Se podrá autorizar el vaciado total del edificio con mantenimiento de fachadas exteriores sólo cuando se justifique sobradamente la inconveniencia o inviabilidad de otra clase de intervención.

Se consideran obras preferentes las indicadas en los Grados 1º y las de redistribución interior que no afecten a fachadas exteriores.

### CAPITULO 3.6. PATRIMONIO HISTORICO-ARTISTICO Y ARQUEOLOGIA

#### Artículo 3.6.1. USO INDEBIDO

Los edificios actualmente declarados o con declaración incoada por su interés histórico-artístico de forma individual o en el seno de un conjunto, en que no se realizasen las obras de conservación exigidas o cuando se hiciera uso indebido o no estuvieran debidamente atendidos, podrán ser expropiados con carácter sancionador, conforme a los arts. 12 y 13 del Real Decreto Ley 9 - 8 - 26. art. 24 Ley del Patrimonio Artístico Nacional y art. 26 de la misma.

#### Artículo 3.6.2. PIEZAS PROTEGIDAS POR DISPOSICION GENERAL

Los propietarios, poseedores o usuarios de escudos, emblemas, piedras heráldicas, rollos de justicia, cruces y demás piezas y monumentos de análoga índole, cuya antigüedad sea de más de 100 años, no podrán cambiarlos de lugar ni realizar en ellos obras o reparación alguna sin previa autorización del Ministerio de Cultura, quedando encomendado el cuidado de estas piezas y monumentos al Ayuntamiento, quien será responsable de su vigilancia y conservación, debiendo poner en conocimiento de la Dirección General de Bellas Artes cualquier infracción al respecto; según lo dispuesto en el Decreto de 18 de marzo de 1.963.

#### Artículo 3.6.3. ENAJENACION DE OBJETOS

Los particulares, las entidades y personas jurídicas, así eclesiásticas como civiles, no podrán enajenar inmuebles ni objetos artísticos, arqueológicos o históricos de una antigüedad que, entre los peritos en la materia se conside-

re mayor de cien años, cualesquiera que sean su especie y su valor, sin previo permiso del Ministerio de que dependa y mediante escritura pública, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 1 de la Ley 10-XII-1.931 sobre enajenación de objetos de valor artístico, arqueológico o histórico.

#### Artículo 3.6.4. COMPRA Y ENAJENACION DE OBJETOS

La Dirección General de Bellas Artes, previo informe de la Junta Superior del Tesoro Artístico, podrá adquirir para el Estado los fragmentos arquitectónicos de antiguos edificios aprovechados como material de construcción en cualquier clase de obras, mediante declaración de utilidad pública y previa indemnización al dueño del inmueble en el que se hallare, si hubiera lugar. Los fragmentos arquitectónicos de interés arqueológico, artístico o histórico que aparezcan serán propiedad del Estado, indemnizándose al descubridor con la mitad de su valor según tasación oficial, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 27 del Reglamento de la Ley Reguladora del patrimonio Histórico-Artístico Nacional (Decreto 16-IV-1.936).

TITULO 4.

REGULACION DE USOS DEL SUELO Y LA EDIFICACION

TITULO 4. REGULACION DE USOS DEL SUELO Y LA EDIFICACION

CAPITULO 4.1. REGULACION GENERAL

Artículo 4.1.1. REGIMEN

Estas Ordenanzas regulan los diferentes usos y actividades que pueden llevarse a cabo sobre el territorio y en los inmuebles incluidos en el Plan General de Ordenación Urbana de Torrelavega.

Artículo 4.1.2. CLASES DE USOS

A efectos de estas normas y de las que, en desarrollo de este Plan General se incluyan en los Planes Parciales y Especiales, se diferencian los usos siguientes:

1. Usos Básicos
2. Usos Globales
3. Usos Permitidos
4. Usos Tolerados
5. Usos Prohibidos
6. Usos Públicos
7. Usos Privados
8. Usos Colectivos

Artículo 4.1.3. USOS BASICOS

1. Constituyen la ordenación y regulación básicas de usos y actividades de este Plan General. Estos usos Básicos podrán agregarse dentro de un mismo predio o edificio, de acuerdo con las características y compatibilidades definidas en estas Ordenanzas.

2. Con la asignación de Usos Básicos se establece de forma detallada la específica utilización de los terrenos incluidos en cada una de las zonas que el Plan define dentro de su ámbito territorial.

3. La asignación de un Uso Básico determina simultáneamente, tanto las actividades a que puede dedicarse la nueva edificación, como el régimen de tolerancia y sustitución de usos ya existentes.

Artículo 4.1.4. USOS GLOBALES

En las diferentes zonas del Suelo Urbanizable Programado o No Programado, el Plan General puede definir Usos Básicos o bien Usos Globales. Estos Usos Globales comprenderán una determinada agregación de Usos Básicos autorizados, que el correspondiente Plan Parcial deberá atribuir de forma específica a cada predio.

Artículo 4.1.5. USOS PERMITIDOS

1. Son usos permitidos por el Plan los siguientes:
  - a) Los Usos Básicos o Globales asignados en cada caso
  - b) Los usos existentes con anterioridad que queden incluidos en los Usos Básicos o Globales asignados por el Plan en cada caso.
2. Se podrán permitir como Usos Temporales los establecidos por plazo limitado o por tiempo indeterminado revocables a voluntad de la Administración, en función de los objetivos de la ordenación urbanística y siempre que no supongan incompatibilidades de uso.

1. Se podrán permitir como usos provisionales los que, por no necesitar de obras o instalaciones permanentes y no dificultar la ejecución de los planes puedan autorizarse con carácter provisional en los términos dispuestos por el artículo 58.2 de la Ley del Suelo, por causas de interés público o ejecución de obras necesarias.

#### Artículo 4.1.6. USOS TOLERADOS

1. Son Usos Tolerados los usos existentes con anterioridad que aún no coincidiendo con los usos propuestos para cada caso no se encuentren incluidos en alguna de las circunstancias de fuera de ordenación urbanística definidas en estas Normas.
2. La condición de Uso Tolerado permitirá la realización de obras de ampliación o reforma, dentro de los límites establecidos para el Uso Básico correspondiente. En este supuesto, las obras deberán incluir las necesarias para adecuarse, en lo posible, a las nuevas especificaciones exigidas al uso correspondiente.
3. La supresión de la actividad de un Uso Tolerado será causa de extinción del mismo, no pudiendo implantarse de nuevo ni ser sustituido por otro uso que no sea de los permitidos por este Plan.

#### Artículo 4.1.7. USOS PROHIBIDOS

1. Son Usos Prohibidos los no autorizados ni tolerados de forma general o específica por la normativa de este Plan, las Ordenanzas de Planes Parciales o de los Planes Especiales, los Catálogos, Ordenanzas Municipales en general o las disposiciones legales de aplicación en materia de actividades, medio ambiente, seguridad, salubridad o moralidad en su caso.
2. Se entenderán que son Usos Prohibidos aquellos que, aún no estando expresamente vedados, son incompatibles con los Usos Permitidos, incluso aunque se les someta a restricciones en la intensidad de uso.

#### Artículo 4.1.8. USOS PUBLICOS Y PRIVADOS

1. Son Usos Públicos, a los efectos de estas Normas y de las contenidas en los Planes que desarrollen lo dispuesto en este Plan General, los referentes a los usos y servicios públicos realizados o prestados por la Administración o por gestión de los particulares sobre bienes de dominio público.
2. Son Usos Privados, los que, no estando comprendidos en el apartado siguiente, se realizan por particulares en bienes de propiedad privada.
3. En los Usos Públicos se comprenden asimismo los realizados por la Administración en bienes de propiedad particular mediante arrendamiento o cualquier otro título de ocupación.
4. Ningún uso público podrá ser sustituido por un uso privado, salvo expresa autorización del Plan.

#### Artículo 4.1.9. USOS COLECTIVOS

1. Son Usos colectivos los que utilizando bienes y titularidad privadas se dirigen a una utilización pública o

semipública y a los que se accede por la pertenencia a una asociación, agrupación, sociedad, club u organización similar, o por el abono de una cuota, entrada, precio o contraprestación análoga.

2. El mantenimiento de cualquier uso colectivo existente se considera de interés público y utilidad social, aún cuando no haya sido recogido como uso propuesto. En consecuencia, para la supresión de un uso colectivo o su sustitución por otro, cualquiera que sea éste, se exigirá la autorización del Ayuntamiento, quien podrá denegarla en razón del interés general del mantenimiento de la actividad.

#### Artículo 4.1.10. USOS FUERA DE ORDENACION

1. Se consideran fuera de ordenación con carácter transitorio o definitivo los usos existentes que se encuentren en alguna de las siguientes circunstancias:

- a) Tener declaración expresa de "fuera de ordenación" por el Plan General o por los Planes Parciales o Especiales que, en desarrollo del mismo, puedan redactarse.
- b) Estar afectado, bien por una propuesta de uso dotacional o por nuevo trazado de viales, según las de terminaciones del Plan General.
- c) Estar en situación de incompatibilidad dentro del mismo edificio, de acuerdo con lo regulado en estas Normas.
- d) Cuando los efectos de repercusión ambiental de cualquier actividad vulneren los niveles máximos regulados en estas Normas, en Ordenanzas Municipales apropiadas o en cualquier disposición legal en materia de actividades, medio ambiente, seguridad, salubridad o moralidad.

2. Tendrá carácter transitorio la situación de fuera de ordenación cuando un uso existente, incluido en alguna circunstancia de las previstas en los puntos c) y d) del apartado anterior, pueda regularizar dicha circunstancia mediante el establecimiento de restricciones o medidas correctoras sobre la intensidad o forma de uso adquiriendo, en consecuencia, la consideración de uso permitido o tolerado.

El plazo máximo de adaptación para estos usos se fija en cinco años desde la aprobación de este Plan, con independencia de los plazos particulares que puedan exigir las disposiciones específicas en su caso.

3. Tendrá carácter definitivo la situación de fuera de ordenación cuando un uso existente esté afectado por alguna de las circunstancias previstas en el apartado primero de este artículo y no pueda reunir las condiciones prescritas en el apartado 2.
4. La consideración de fuera de ordenación transitoria o definitiva de un uso impide la autorización de obras de consolidación, aumento de volumen, ampliación, modificación o incremento del valor de expropiación de la instalación, pero sí permite pequeñas reparaciones que exigiese la higiene, ornato y conservación.
5. Los usos fuera de ordenación por tener asignado un uso propuesto de carácter dotacional, podrán ser extinguidos por el Ayuntamiento mediante expropiación del inmueble correspondiente dentro de los quince años si --

guintes a la aprobación de este Plan, en defecto de la aplicación de cualquier otro sistema de actuación previsto en la Ley del Suelo.

6. Se considera que un uso fuera de ordenación se extingue cuando la persona natural o jurídica, que ostenta la titularidad del uso cesa en el ejercicio del mismo, no pudiendo alquilar, traspasar o vender el derecho al mantenimiento de dicho uso.
7. Aquellos usos existentes, de carácter industrial, que se hallen en funcionamiento sin autorización municipal y se consideren fuera de ordenación por no haber mantenido en su emplazamiento una distancia superior a 2.000 metros del núcleo más próximo de población agrupada, según establece el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (Decreto 2.414/1.961), vendrán obligados a regularizar su situación por los procedimientos que se establezcan en la Ordenanza que al efecto, y en desarrollo de estas Normas, redacte el Ayuntamiento en un plazo máximo de cinco años.
8. No quedarán fuera de ordenación los usos existentes en edificios catalogados, salvo los que no lo estuvieran por los supuestos regulados en el punto d) del apartado 1 de este artículo.

#### CAPITULO 4.2. USOS BASICOS

##### Artículo 4.2.1. CLASIFICACION

A efectos de aplicación de estas Normas, se considerarán los siguientes Usos Básicos:

1. Vivienda familiar
2. Vivienda colectiva
3. Comercio
4. Almacenes - exposición - venta.
5. Bajos de oficina.
6. Hostelería
7. Locales de espectáculo
8. Edificios de espectáculo
9. Locales de reunión
10. Talleres
11. Industrias
12. Almacenaje
13. Garajes y servicios del automóvil
14. Estacionamiento
15. Gasolineras
16. Colectivos:
  - Escolar
  - Cultural
  - Asociativo
  - Religioso
  - Institucional
  - Asistencial
  - Otros
17. Parques y Jardines
18. Recreo y expansión
19. Deportivo
20. Usos especiales
21. Usos Agropecuarios

##### Artículo 4.2.2. DISPOSICIONES GENERALES

1. La obligatoriedad del cumplimiento de las especificaciones correspondientes a cada uno de los Usos Básicos, se entiende sin perjuicio de cuantas otras dimanen de organismos de la Administración competentes y les fuesen de aplicación.
2. Dada su condición de usos propuestos, las disposiciones de este capítulo se regulan para los usos de nueva implantación o sustitución de otros existentes y para la adaptación de usos existentes tolerados.

#### SECCION 1ª VIVIENDA FAMILIAR

##### Artículo 4.2.3. DEFINICION

1. La vivienda comprende los espacios, locales o dependencias destinados a alojamiento o residencia familiar. Se establecen las siguientes categorías:
  - a) Vivienda unifamiliar, es la construida sobre parcela independiente y exclusiva; podrá albergar la residencia de uno o dos núcleos familiares diferentes, de acuerdo con lo dispuesto en estas Normas.
  - b) Vivienda purifamiliar, es el edificio con acceso y elementos comunes a varias viviendas familiares.
2. Se entenderá que constituyen parte de este uso los talleres domésticos y los despachos profesionales afectos al usuario de la vivienda en superficie no mayor del 25% de ésta y siempre que no causen molestias equiparables a un uso distinto al de vivienda en sentido estricto.
3. No se autorizarán las viviendas familiares que incumplan el Programa mínimo de vivienda en edificios de nueva construcción o por segregación o división de los existentes.

#### Subsección 1ª Condiciones de la vivienda familiar

##### Artículo 4.2.4. CONDICIONES ESPACIALES

1. Programa mínimo: Toda vivienda deberá constar como mínimo de estancia-comedor, cocina, un dormitorio conyu-

gal, o dos dormitorios, uno doble y otro sencillo, un cuarto de aseo dotado de lavabo, retrete y ducha y armario ropero empotrado.

2. Dimensiones mínimas de los locales: Las diversas dependencias de la vivienda habrán de cumplir las siguientes condiciones mínimas de superficie útil, en razón al programa familiar.

- **Estancia - comedor.** Siempre deberá poder inscribirse un círculo de tres metros de diámetro y tener la siguiente superficie:

Superficie útil m <sup>2</sup>	Nº de personas					
	3	4	5	6	7	8
	14	16	18	20	20	22

- **Cocina**

Superficie útil m <sup>2</sup>	Nº de personas					
	3	4	5	6	7	8
	6	8	8	8	10	10

- **Dormitorio conyugal:** 10 m<sup>2</sup> sin incluir superficie para armario ropero y círculo inscriptible de diámetro mínimo 2,80 metros.

- **Dormitorio doble:** 8 m<sup>2</sup> sin incluir superficie para armario ropero y círculo inscriptible de diámetro mínimo 2,40 metros.

- **Dormitorio sencillo:** 6 m<sup>2</sup> sin incluir superficie para armario ropero y círculo inscriptible de diámetro mínimo 2,00 metros.

- **Cuarto de aseo:** 3 m<sup>2</sup> y círculo inscriptible de diámetro mínimo 1,5 metros.

- **Armario ropero empotrado:** El frente mínimo será de 1 metro.

Superficie útil m <sup>2</sup>	Nº de personas					
	3	4	5	6	7	8
	1,5	1,9	2,3	2,7	3,1	3,5

- **Pasillos:** La anchura mínima de los pasillos será de 0,90 m. Podrán existir estrangulamientos máximos de 0,80 m. en longitudes máximas de 0,30 m., nunca situados frente a la puerta. Los pasillos permitirán el paso a cualquier habitación de un rectángulo en planta de 0,40 m. X 1,60 m.

- **Tendederos:** Toda vivienda de más de un dormitorio estará dotada de una superficie cubierta y abierta de, al menos, cuatro metros cuadrados destinados a tender la ropa. Esta dependencia, si estuviera situada sobre la fachada queda a la vía pública o si fuera visible desde la misma, se la dotará de un sistema adecuado de persianas o celosías que impidan ver de forma ostensible la ropa tendida.

3. Superficie mínima de la vivienda: No podrá haber una vivienda de superficie útil total menor de 40 m<sup>2</sup>.

A los efectos de esta normativa, se entiende por superficie útil la comprendida dentro del perímetro definido por la cara interior de los cerramientos y con altura libre mayor de 2,20 metros excluida la superficie ocupada en planta por los cerramientos y particiones interiores así como elementos estructurales y canalizaciones.

No se computarán a estos efectos los sótanos, garajes o locales de servicio común, en cuanto a las terrazas, balcones, tendederos y similares, se computarán con criterios similares a los aplicables por la legislación general de viviendas de protección oficial (VPO).

4. **Alturas.** La Altura libre mínima de una vivienda será de 2,40 metros, admitiéndose hasta un 10% de la superficie útil con alturas inferiores pero siempre superiores a 2,20 metros.

5. **Accesibilidad.**

a) Toda vivienda dispondrá, en contacto con el exterior, de un hueco practicable para entrada de muebles de dimensiones mínimas de 2 m. X 1 m.

b) La anchura mínima de hojas de puerta será la siguiente:

Acceso a vivienda	0,825 metros
Cuarto de aseo	0,625 metros
Resto de dependencias	0,725 metros

6. **Condiciones de distribución**

a) El acceso al cuarto de aseo no podrá hacerse a través ni de los dormitorios ni de la cocina. Si el acceso se dispone a través de la estancia-comedor, ambas dependencias deberán quedar separadas por una dependencia con doble puerta.

b) En las viviendas con más de un cuarto de aseo, podrá accederse a éstos desde los dormitorios, debiendo sin embargo al menos uno de los cuartos de aseo cumplir la condición de acceso independiente regulada en el párrafo anterior.

c) Las cocinas tampoco servirán de paso directo a dormitorio.

Artículo 4.2.5. **CONDICIONES HIGIENICAS**

1. **Vivienda exterior:**

a) Toda vivienda deberá ser exterior. Se considerará vivienda exterior aquella cuyas habitaciones vivideras, estancia-comedor y dormitorios, tengan sus huecos de iluminación y ventilación recayendo a espacio calificado como viario o a espacio abierto inmediato a éste, siempre que sea espacio libre exterior, o propio de la vivienda en tipologías unifamiliares, o que den simultáneamente a viario y a patio de manzana.

b) Excepcionalmente, podrá autorizarse la ventilación de dormitorios a patio interior de parcela en número no superior al reflejado en el siguiente cuadro

Nº de dormitorios a patio de parcela	Nº de dormitorios de la vivienda				
	2	3	4	5	6
	0	0	1	2	2

c) El dormitorio conyugal en ningún caso podrá dar al patio de parcela.

d) Salvo los baños, aseos, distribuidores y vestíbulos, ningún local sin luz y ventilación natural, por razón de dimensión o condiciones de diseño, permitirá la inscripción de un rectángulo de 0,70 m. X 1,80 m. en planta.

2. Viviendas en sótano: Quedan expresamente prohibidas -- las viviendas en sótano o semisótano.

3. Iluminación:

a) Con el fin de asegurar una adecuada iluminación en las viviendas, todas las habitaciones dispondrán de ventanas con superficie acristalada mayor o igual a 1/6 de la superficie útil de la habitación. Podrán exceptuarse de esta condición los cuartos de aseo.

b) Se conseguirá el oscurecimiento y tamizado de la luz en los dormitorios y estancias disponiendo para ello de los sistemas adecuados a este fin o dejando resuelta la posibilidad de colocación, por el usuario, de elementos que tengan carácter de mobiliario y que sirvan a este fin.

4. Ventilación:

a) Para garantizar al usuario la posibilidad de ventilaciones instantáneas, los diferentes locales de la vivienda, tendrán superficies practicables de las ventanas de al menos 1/12 de la superficie útil de la habitación. En los cuartos de aseo que no ventilen por fachada o patio, según las anteriores condiciones se instalará conducto independiente o colectivo homologado de ventilación forzada -- estática o dinámica.

b) Las cocinas tendrán conductos de eliminación de humos de combustión directamente al exterior sobre la cubierta del edificio.

c) Se considerarán obligatorias soluciones de diseño arquitectónico que posibiliten la ventilación cruzada de la vivienda, en concordancia con las exigencias establecidas para la vivienda exterior.

5. Ventilación permanente: Toda vivienda dispondrá de un sistema de ventilación que incluya, con las ventanas cerradas, toma de aire exterior, que asegure una renovación de aire superior a un volumen/hora y el barrido de la ventilación afectará a toda la superficie de forma cruzada sin que queden fondos de saco, en que la profundidad sea mayor a la anchura, sin ventilar.

Artículo 4.2.6. CONDICIONES DE LOS SERVICIOS

a) Se considerará parte integrante de la vivienda el equipamiento y dotación de instalaciones y servicios.

b) El usuario debe poder disponer de una dotación mínima de agua potable capaz para un consumo de 80/1 día/usuario, distribuida en la vivienda por una instalación que conduzca el agua como mínimo hasta los puntos de consumo donde se prevean actividades de higiene personal y preparación de alimentos, -- con un caudal mínimo de 0,15 l/s por grifo de agua fría de 0,10 l/s de agua caliente.

Todas las instalaciones de fontanería y saneamiento dispondrán del correspondiente equipo terminal dispuesto para el uso y en los emplazamientos previstos se situarán en condiciones de cómodo uso al menos, un fregadero, una ducha, un lavabo y un inodoro.

c) El usuario debe poder disponer de energía eléctrica, distribuida en la vivienda, por una instala-

ción que permita la iluminación y tomas de corriente con una potencia global igual o mayor a la definida en la legislación vigente.

d) La vivienda deberá tener instalado o previsto un sistema de calefacción que permita su calentamiento a una temperatura mínima de 18° C medidos a 1,5 metros de altura en el centro de cada habitación.

e) Las instalaciones de calefacción, acondicionamiento de aire, agua caliente, gas, teléfono, antenas de televisión y demás, así como sus accesorios, deberán cumplir con las condiciones vigentes y, en ningún caso, podrán constituir peligro o molestias para los vecinos. En todo caso, entre las 22 h. y las 8 h., el nivel sonoro admisible en el dormitorio del vecino más afectado, con las ventanas -- abiertas, no podrá sobrepasar en más de 3 dBA al ruido de fondo, entendiéndose por tal al ambiental sin valores punta accidentales.

f) Toda clase de instalaciones, subidas de humos, chimeneas, conducciones, desagües, maquinaria, etc. -- se realizarán en forma que garantice, tanto al vecindario como a los viandantes, la supresión de molestias, olores, humos, vibraciones o ruidos con los límites ya expresados.

Subsección 2ª Condiciones de los edificios con vivienda

Artículo 4.2.7. CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD A LA VIVIENDA

1. El usuario deberá poder acceder al edificio o parcela de la vivienda libremente desde el espacio público exterior.

2. El portal tendrá unas dimensiones mínimas en planta de 2,50 m. de anchura por 2,00 m. y una altura no menor de 2,40 m.

3. a) En todo el recorrido de acceso a la vivienda dentro del edificio, las bandas de circulación horizontales limitadas por paramentos u otros elementos, tendrán un ancho mínimo de 1,20 m., permitirán el paso de un rectángulo horizontal de 2,00 m. por 0,70 m. y estarán dimensionadas en función de la posibilidad de evacuación en caso de fuego, de la población a que sirvan.

b) Todo el recorrido dispondrá de un nivel de iluminación mínimo de 40 lux, conseguido con medios naturales o artificiales, al menos durante el tiempo necesario para efectuar el trayecto.

4. a) Las escaleras podrán tener un ancho mínimo de 1,00 m. en edificios de hasta 10 viviendas, de 1,10 m. en casas de hasta 30 viviendas y en casas de más de 30 viviendas se exigirán dos escaleras con una anchura mínima de un metro o una sola de ancho mínimo de 1,30 m.

b) Las escaleras no tendrán tramos mayores de 16 peldaños y a 40 cm. de cualquier barandilla se cumplirá que la anchura mínima de las huellas de los escalones será de 27 cm. y la altura máxima de las tabicadas de 18 cm., excepto en viviendas unifamiliares donde se permite una variación del 20% respecto a las expresadas medidas.

c) La anchura mínima de las mesetas habrá de ser 1,20 m., excepto en viviendas unifamiliares, que podrá ser de un metro.



d) No podrán comunicar directamente con locales comerciales o industriales, debiendo de existir un vestíbulo intermedio con puertas resistentes a 90 minutos de fuego.

e) Para alturas del edificio iguales o inferiores a planta baja + 3 plantas, las escaleras se podrán iluminar y ventilar cenitalmente, siempre que el hueco de iluminación en cubierta tenga una superficie no inferior a 1 m<sup>2</sup>.

Para alturas superiores a planta baja + 3 plantas, la iluminación y ventilación deberá ser directa, con huecos a patio o fachada en cada planta, de su superficie no inferior a 1 m<sup>2</sup>.

5. El desnivel máximo a salvar en un edificio sin ascensor u otros medios mecánicos, entre el nivel medido en el umbral del acceso al edificio y el nivel de acceso a la vivienda será de 11 metros.

6. El desnivel máximo a salvar en el edificio entre el nivel medido en el umbral del acceso al edificio y el nivel de desembarco del ascensor será de 0,36 m. y deberá poder salvarse mediante rampa accesible para carritos o sillas de ruedas.

7. En promociones de más de 30 viviendas, se organizarán los accesos desde el espacio público exterior, de forma que un carrito o silla de ruedas pueda llegar cómodamente al menos al 10% de las viviendas.

8. Si el número de viviendas excediera de 15, se exigirá la provisión de dos ascensores, si éstos son exigibles en función de lo expuesto en el punto 5.

Artículo 4.2.8. CONDICIONES DE SEGURIDAD

1. En prevención de accidentes, los huecos de ventanas de las viviendas que no estén en planta baja y no se comuniquen con terraza, se protegerán con una altura mínima de 0,95 m. desde el suelo y resistencia contra impacto y empujes horizontales de 80 kgs./ml.

2. a) Las barandillas de terrazas, rampas, escaleras, etc., soportarán un empuje horizontal de 50 kgs./ml. y estarán compactadas en sus 70 cm. inferiores con huecos que no permitan el paso de una esfera de 12 cm. de diámetro, ni sean fácilmente escálables.

b) La altura de las barandillas será como mínimo de 95 cm. para una caída libre igual o menor a 6 m., de 100 cm. para una caída libre de 6 a 18 m. y mayor o igual a 105 cm. cuando la caída libre sea superior a 18 m.

c) Cuando la caída libre sea menor de 4,50 m., podrá disminuirse la altura de la barandilla hasta un límite de 0,60 m. si el ancho de la misma aumenta proporcionalmente a tres veces la reducción de la altura. Por debajo de 1,20 m. no se precisa barandilla.

Artículo 4.2.9. CONDICIONES ACUSTICAS

1. Será de obligado cumplimiento la Norma Básica de la Edificación NBE-CA-81 "Condiciones Acústicas en los Edificios", aprobada por Real Decreto 1909/81 de 24 de julio.

2. Como recordatorio y complemento de las determinaciones de la expresada Norma, a continuación se recogen los límites mínimos de aislamiento a ruido aéreo R, exigibles a los distintos elementos constructivos.

- Particiones interiores .....	30 dBA
- Paredes separadoras de propietarios o usuarios distintos .....	1 asta de ladrillo macizo o aislante de 50 dBA
- Fachadas a exterior o patios	global 33 dBA partes ciegas 50 dBA
- Elementos horizontales de separación	a ruido de impacto LN 85 dBA

Artículo 4.2.10. CONDICIONES TERMICAS

Será de obligado cumplimiento en sus propios términos la Norma Básica de la Edificación NBE-CT-79 "Condiciones Térmicas en los Edificios", aprobada por Real Decreto 2429/79 de 6 de julio.

Artículo 4.2.11. CONDICIONES DE PROTECCION CONTRA INCENDIOS

Será de obligado cumplimiento la Norma Básica de la Edificación NBE-CPI-81 "Condiciones de protección contra incendios en los edificios" aprobada por Real Decreto 2059/81 de 10 de abril y modificaciones posteriores.

Artículo 4.2.12. DOTACIONES COMPLEMENTARIAS

1. Todo edificio destinado a viviendas dispondrá con fácil acceso de un local para los cubos de basura de los ocupantes, cumpliendo además cuantas condiciones señalen las disposiciones vigentes. Su ventilación no podrá realizarse a través de la chimenea de ventilación de los cuartos de baño.

2. Asimismo, dispondrán de cuarto para estacionamiento de coches de niños y bicicletas, de fácil acceso desde el portal y de dimensiones adecuadas al número de viviendas.

3. Queda prohibido el uso de conductos verticales para recolección de basuras.

4. Todo edificio que reúna cinco o más viviendas deberá adecuar los espacios libres de patio de manzana o de parcela exterior para juego de niños. En el caso de que el edificio reúna diez o más viviendas dispondrá, además, de una habitación para reunión de vecindad.

Subsección 3ª Condiciones de emplazamiento

Artículo 4.2.13. CONDICIONES GEOGRAFICAS

No se reconocerá como habitable la vivienda que, por su emplazamiento, esté expuesta a riesgos previsibles de catástrofe, tales como riadas, inundaciones, corrimiento de tierras, etc.

Artículo 4.2.14. CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD

1. No se reconocerá como habitable la vivienda que no tenga asegurada la conexión de su acceso con la red vial pública.

2. La red viaria, pública o privada, salvo en áreas céntricas con zonas peatonales amplias y otras excepcionales, que deberán quedar justificadas en la licencia de construcción, permitirá el acceso y estacionamiento de vehículos hasta las inmediaciones del edificio, de forma que el máximo recorrido a pie entre el acceso al edificio y la zona más próxima de la red de vehículos, quede dentro de un radio de 100 m. Este recorrido dispondrá de una instalación de iluminación nocturna fija o accionable a voluntad y se configurará de forma que no presente riesgos que afecten a la seguridad de las personas.

3. Deberán asegurarse, además, condiciones de acceso de vehículos con carácter singular, para que, por razones de urgencia, bomberos, ambulancia, etc., o de carga y descarga esporádica, mudanzas, puedan quedar a distancias del acceso del edificio no superiores a 20 m.

**SECCION 2ª VIVIENDA COLECTIVA**

**Artículo 4.2.15. DEFINICION**

Por vivienda colectiva se entiende el conjunto de espacios, locales o dependencias destinados a alojamiento o residencia en régimen de comunidad, bien sean ancianos, infantiles, religiosas, empleados, estudiantes, militares y otros análogos.

**Artículo 4.2.16. CONDICIONES DE LOS LOCALES**

1. Dado el carácter de vivienda del presente uso, serán de aplicación las condiciones espaciales, higiénicas y de servicios correspondientes al uso de vivienda familiar, excepción hecha de las condiciones de programa mínimo o de superficies de cocina o estancia comedor.
2. Serán asimismo de aplicación las condiciones relativas a accesibilidad a las viviendas y edificios, así como a las de seguridad, acústicas, térmicas, etc., correspondientes al uso de vivienda familiar.
3. Cuando la vivienda colectiva presentara más de 10 dormitorios será de obligado cumplimiento la legislación hotelera en materias de higiene o seguridad que fueran de aplicación por afinidad de uso.

**SECCION 3ª COMERCIO**

**Artículo 4.2.17. CONDICIONES DE LOS LOCALES**

1. Todos los locales de uso comercial deberán observar las siguientes condiciones de carácter general y, en cada caso, las de carácter específico que les correspondan, que, a continuación de las generales, se establecen.

2. Son condiciones de carácter general:

1ª La zona destinada al público en el local tendrá una superficie mínima de seis metros cuadrados y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda.

2ª En el caso de que en el edificio exista uso de viviendas, deberán disponer éstas de accesos, escaleras y ascensores independientes.

3ª Los locales comerciales y sus almacenes no podrán comunicarse con las viviendas, caja de escalera ni portal si no es a través de una habitación o paso intermedio, con puerta de salida resistente a 90 minutos de fuego.

4ª La altura de los bajos comerciales será la que corresponda por condiciones de edificación. La altura libre mínima para semisótano y sótano, será de 2,70 m. y 3 m. respectivamente.

5ª Los locales comerciales, dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta 100 metros cuadrados, un retrete y un lavabo; por cada 200 metros cuadrados más o fracción se aumentará un retrete y un lavabo. A partir de los 100 metros cuadrados se instalarán con absoluta independencia para señoras y caballeros. En cualquier caso, estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto de los locales y, por consiguiente, deberán instalarse con un vestíbulo o zona de aislamiento.

6ª La luz y ventilación de los locales comerciales, podrá ser natural o artificial.

En el primer caso, los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a un octavo de la que tenga la planta del local. Se exceptúan los locales exclusivamente destinados a almacenes, trasteros y pasillos.

En el segundo caso, se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento.

En el supuesto de que no fuesen satisfactorias o no funcionaran correctamente, en tanto no se adopten las medidas correctoras oportunas, el Ayuntamiento podrá cerrar total o parcialmente el local.

7ª Dispondrán de las salidas de urgencia, accesos especiales para extinción, aparatos, instalaciones y útiles que, en cada caso, y de acuerdo con la naturaleza y características de la actividad, estime necesarios el Ayuntamiento.

8ª Las estructuras de la edificación serán resistentes al fuego y los materiales deberán ser incombustibles y de características tales que no permitan

llegar al exterior ruidos o vibraciones, cuyos niveles se determinan en las Normas Básicas de la Edificación NBE-CPI-81, NBE-CA-81 y NBE-CT-79, así como las que sean de aplicación en materia de reglamentación ambiental, que se recogen en los usos industriales.

9ª Con iguales condiciones se exigirán las instalaciones necesarias para garantizar, al vecindario y viviendas, la supresión de molestias, olores, humos, vibraciones, etc.

10ª Los bajos comerciales que se establezcan en primer sótano, no podrán ser independientes del local inmediatamente superior, al que se unirán mediante escaleras y otros huecos. A los efectos de esta condición, se denominará zona de contacto la superficie de la planta superior cuya protección vertical coincida con la superficie de la planta inferior.

3. Dada su peculiar naturaleza, los locales comerciales del ramo de la alimentación podrán ser objeto de una reglamentación municipal específica, que, en cualquier caso, observará, como mínimo, las prescripciones contenidas en las presentes Normas.

4. Por razones de composición del espacio urbano y concordancia con el resto del edificio, no se admitirán fachadas ciegas, debiendo, en todo caso, mantenerse la iluminación natural a través de la fachada.

#### Artículo 4.2.18. BAJOS COMERCIALES

1. Incluirá las actividades localizadas en las plantas bajas de edificios y dedicadas a:

- Locales abiertos al público destinados al comercio al por mayor o menor.
- Locales destinados a la prestación de servicios privados al público como peluquerías, salones de belleza, lavado, planchado y similares.

2. Los usos comerciales que, por sus características, materias manipuladas o almacenadas o medio utilizados, originen molestias o generen riesgos a la salubridad o a la seguridad de las personas o de las cosas, se regirán por lo establecido para el uso industrial.

3. Este uso se localizará en planta baja, con posibilidad de extensión a semisótano y sótano de almacén; asimismo, podrá contar con una entreplanta en planta primera si el nivel de ésta no es superior a 4 metros sobre el nivel de la rasante de la planta baja del edificio y contará con un retranqueo mínimo de 4 m. sobre la línea de fachada exterior del mismo edificio.

A efectos del aprovechamiento del techo máximo edificable autorizado en una finca podrá admitirse o imponerse la utilización del mismo en planta de sótano exclusivamente como bajo comercial.

#### Artículo 4.2.19. EDIFICIOS COMERCIALES

1. Es el uso comercial extendido a la totalidad de un edificio o a parte de él si los usos restantes son de carácter terciario y en ningún caso de vivienda.

2. Serán de aplicación en todo caso las correspondientes al uso de bajos comerciales, además de las que corresponden a la actividad que desarrollen.

3. Serán asimismo de aplicación las siguientes condiciones específicas:

1ª En los edificios comerciales en lo que se disponga de luz y ventilación artificial, en las condiciones establecidas para los bajos comerciales, no serán obligatorias las zonas de contacto.

2ª Las escaleras de servicio al público en los edificios comerciales tendrán un ancho que no podrá ser inferior a 1,30 metro.

#### SECCION 4ª ALMACENES - EXPOSICION - VENTA

##### Artículo 4.2.20. DEFINICION

1. A los efectos de estas Normas, se define como Uso de Almacenes - Exposición - Venta el correspondiente a establecimientos destinados a la guarda, conservación y distribución de productos naturales, materias primas o artículos manufacturados con posibilidad de venta al por mayor o menor acompañados de zona de exposición con acceso al público.

2. En estos locales no se podrán efectuar operaciones secundarias de transformación, admitiéndose exclusivamente el empaquetado o embalaje.

3. Este uso estará instalado en todo caso en edificio independiente.

##### Artículo 4.2.21. CONDICIONES DE LOS LOCALES

1. Al ser un uso que participa, o puede participar, del uso de carácter comercial o de oficinas, los locales en que se lleve a cabo la actividad deberán ajustar sus condiciones a las del comercio, oficinas e industrias en los aspectos preferentes de acceso al público condiciones de puestos de trabajo y protecciones ambientales y de seguridad, fuego, etc., respectivamente.

2. Las condiciones y previsiones de servicios y aseos se calcularán proporcionalmente a las superficies o perimetro de la instalación.

#### SECCION 5ª BAJOS DE OFICINAS

##### Artículo 4.2.22. DEFINICION

Se incluyen en este uso los locales en los que se realicen actividades administrativas o burocráticas de carácter público o privado; los de Banca, Bolsa, Seguros; los que, con carácter análogo pertenecen a empresas privadas o públicas y los que se dedican a despachos profesionales de cualquier clase.

##### Artículo 4.2.23. CONDICIONES DE LOS LOCALES

1. Todos los locales de oficinas deberán observar las siguientes condiciones de carácter general y, en cada caso, las específicas que les correspondan que, a continuación de las generales se establecen.

2. Son condiciones de carácter general:

1ª En el caso de que en el edificio exista uso de viviendas, deberán disponer éstas de accesos, escaleras y ascensores independientes.

2ª La altura de los bajos de oficina será la que corresponda por condiciones de edificación.

3ª Los bajos de oficinas tendrán los siguientes servicios:

- a) Hasta 100 m<sup>2</sup>, dos retretes y dos lavabos. Por cada 100 m<sup>2</sup> más o fracción, se aumentará un retrete y un lavabo.
- b) En todo caso, se instalarán con entera independencia para señoras y caballeros.

Estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto de los locales, disponiéndose con un vestíbulo de aislamiento.

4ª La luz y ventilación de los locales y oficinas podrá ser natural o artificial.

En el primer caso, los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a un octavo de la que tenga la planta del local.

En el segundo caso, se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento.

En el supuesto de que no fuesen satisfactorias o no funcionaran correctamente, en tanto no se adopten las medidas correctoras oportunas, el Ayuntamiento podrá cerrar total o parcialmente el local.

En todo caso, será utilizada la luz y ventilación correspondiente a fachadas.

5ª Dispondrán de los accesos, aparatos, instalaciones y útiles que, en cada caso, y de acuerdo con las características de la actividad sean de aplicación por la Norma Básica de la Edificación NBE-CPI-81.

6ª Los materiales que constituyan la edificación deberán ser incombustibles y la estructura resistente al fuego y con características tales que no permitan llegar al exterior ruidos ni vibraciones cuyos niveles se determinan en las Normas Básicas de la Edificación NBE-CPI-81, NBE-CA-81 y NBE-CT-79, así como las que sean de aplicación en materia de la reglamentación ambiental, que se recogen en los usos industriales.

7ª Con iguales condiciones se exigirán las instalaciones necesarias para garantizar, al vecindario y viandantes, la supresión de molestias, olores, humos, vibraciones, etc.

8ª Los bajos de oficina que utilicen el sótano o semi sótano o la planta primera, serán indivisibles de la planta baja.

9ª La altura libre mínima para semisótano o sótano será de 2,70 metros o de 3 metros, respectivamente.

10ª Las escaleras de comunicación entre estas plantas, si tienen acceso de público, tendrán un ancho mínimo de 1,00 metros.

#### Artículo 4.2.24. LOCALES DE OFICINAS

Este uso de oficinas tendrá limitada su situación a la planta primera o superiores de edificios con otros usos. En ningún caso podrán estar situados por encima de plantas con uso de vivienda.

#### Artículo 4.2.25. CONDICIONES DE LOS LOCALES

Serán de aplicación todas las condiciones propias del uso "Bajos de Oficinas", con excepción de aquéllos referentes a los sótanos.

#### Artículo 4.2.26. EDIFICIOS DE OFICINAS

Es el uso de oficinas extendido a la totalidad de un edificio o a parte de él si los usos restantes son de carácter terciario y en ningún caso de vivienda.

Serán de aplicación todas las condiciones propias del uso "Bajos de Oficinas" que le correspondan por razón de la situación de las plantas.

#### SECCION 6ª HOSTELERIA

#### Artículo 4.2.27. DEFINICION

Es el uso que corresponde a aquellos edificios de servicio al público que se destinan al alojamiento eventual o temporal, para transeúntes, como hoteles, apartoteles, pensiones y, en general, los regulados por la legislación específica de turismo.

#### Artículo 4.2.28. NIVELES

##### 1. Locales de hostelería:

En este caso el uso hostelero no debe ocupar más de dos plantas completas del edificio donde se encuentre, sin que, en ningún caso, pueda estar situado por encima de plantas con uso de vivienda.

##### 2. Edificios de hostelería:

Se extiende el uso a la totalidad del edificio, incluyendo además las necesarias actividades complementarias como restaurantes, bares, tiendas, etc.

#### Artículo 4.2.29. CONDICIONES DE LOS LOCALES

1. Los locales cumplirán las dimensiones y condiciones que les fueran de aplicación, de las fijadas para el uso de vivienda familiar.

2. Asimismo, deberán ajustarse a las disposiciones oficiales de aplicación en hostelería.

#### SECCION 7ª LOCALES DE ESPECTACULO

#### Artículo 4.2.30. DEFINICION

Corresponde este uso a los locales destinados al público con fines de cultura y recreo y se encuentran situados en planta baja o plantas inferiores de edificios.

Los cines y teatros tienen la consideración de Usos Colectivos.

Artículo 4.2.31. CONDICIONES DE LOS LOCALES

Cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes en la materia o, en su defecto, aquellas Normas que les sean de aplicación del Uso de Bajos Comerciales y sus instalaciones a las de Usos Industriales.

SECCION 8ª EDIFICIOS DE ESPECTACULOSArtículo 4.2.32. DEFINICION

Es el uso que se corresponde con el definido en Locales de Espectáculos pero extendido a la totalidad del edificio o a parte de él si los usos restantes son de carácter terciario y en ningún caso de vivienda.

Artículo 4.2.33. CONDICIONES

Cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes en la materia o, en su defecto, aquellas Normas que le sean de aplicación al Uso Comercial.

SECCION 9ª LOCALES DE REUNIONArtículo 4.2.34. DEFINICION

Comprende este uso los locales destinados al público para el desarrollo de la vida de relación, tales como bares, restaurantes, salas de baile, discotecas, casinos, salas de juego y similares.

Artículo 4.2.35. CONDICIONES DE LOS LOCALES

1. Cumplirán las establecidas para los usos de carácter comercial según concordancia de las ubicaciones y las instalaciones las aplicables de los Usos Industriales, con las limitaciones de carácter ambiental que les correspondan.
2. Asimismo, las condiciones de accesos y seguridad en general, deberán ajustarse a la reglamentación correspondiente y a la de espectáculos que les sean de aplicación.
3. Si estos usos se situasen en planta baja, su régimen de utilización y características serán las señaladas para los bajos comerciales.
4. Ningún establecimiento nuevo o existente de este uso, cualquiera que sea su nivel, podrá producir, en edificios que puedan alojar el uso de vivienda, ruidos, vibraciones o cualquier otra afección entre las 22 h. y las 8 h. con niveles superiores a los límites más bajos admisibles para el uso de Talleres.
5. En edificios utilizados adecuados para uso de vivienda queda impedida la nueva implantación de actividades de salones de baile, discotecas, discobares o similares.
6. Podrán establecerse en áreas públicas como uso temporal sujeto a autorizaciones específicas del Ayuntamiento las actividades de esta clase situadas al aire libre en terrazas o áreas de recreo, pudiendo admitirse puestos de bebidas de superficie máxima de 9 m<sup>2</sup> en una sola planta.

SECCION 10ª TALLERESArtículo 4.2.36. DEFINICION

Es el uso que corresponde a locales destinados a la realización de actividades de artes u oficios, que pueden situarse en plantas bajas de edificios destinados a uso de vivienda o inmediatos a ellos, por no entrañar molestias y ser necesario para el servicio de las zonas donde se emplacen, sean o no de carácter familiar.

Artículo 4.2.37. CONDICIONES DE LOS LOCALES Y ACTIVIDADES

Los locales destinados a estos usos, además de las establecidas en la Ordenanza General de Seguridad e Higiene del Trabajo, en cuanto le fueren de aplicación cumplirán las siguientes condiciones:

1. Dispondrán de las medidas correctoras que garanticen la comodidad, salubridad y seguridad de los vecinos.
2. Cumplirán con las dimensiones y condiciones de los locales para el Uso de Vivienda que les sean de aplicación, y estarán dotados, al menos, de un retrete con ducha y lavabo.
3. Deberán tener ventilación natural o forzada.
4. El acceso se proyectará de forma que no causen molestias a los vecinos.
5. La densidad de potencia no sobrepasará 0,075 KW/m<sup>2</sup> ni la potencia total los 10 KW.
6. Los niveles de contaminación ambiental, no sobrepasarán las máximas fijadas en la normativa que para este fin, se acompaña para los usos industriales en general.
7. La cuantificación de los niveles señalados en este artículo podrá modificarse por una Ordenanza especial adecuada.
8. Las actividades admisibles, además de estudios de pintor, escultor o análogos, serán las siguientes:

## I. ALIMENTACION Y TABACO

1. Elaboración de helados y sorbetes de todas clases y similares.
2. Elaboración de productos de panadería, galletas y pastelería.
3. Elaboración de masas fritas (churros, buñuelos, etc.) y freiduría de productos animales y vegetales.
4. Elaboración de productos derivados del tabaco, cacao, chocolates y confituras.

## II. TEXTIL Y CALZADO

5. Talleres de género de punto.
6. Talleres de cordaje, soga y cordel.
7. Talleres de calzado, excluido el calzado de goma.
8. Reparación del calzado.

9. Talleres de prendas de vestir (excepto calzado), - sastrería y modistería, camisería, guantería y sombreros.
10. Confección de artículos de materias textiles, excepto prendas de vestir.
11. Servicios de lavado, planchado, limpieza y teñido.

### III. MADERA Y CORCHO

12. Talleres de muebles de madera.
13. Talleres de tapizado y decorado.
14. Talleres de muebles de mimbre y junco.
15. Talleres de accesorios de muebles.
16. Otros talleres auxiliares del mueble (talla, dorado, marquetaría, barnizado, pirograbado, etc.).
17. Juguetería y artículos de deportes e instrumentos de música.
18. Fabricación de escobas, cepillos, brochas y pinceles.

### IV. PAPEL Y ARTES GRAFICAS

19. Talleres de artículos de pasta de madera, papel y cartón (incluso cortado, doblado y engomado).
20. Tipografías.
21. Talleres de composición mecánica.
22. Talleres de planigrafía y litografía (estampación de cartoles, cuadros, estampas, cromos, ilustraciones, etc.).
23. Talleres de reproducción impresa: fotograbado, galvanoplastia, estenotipia, grabados, serigrafía - (sin medios propios de estampación).
24. Talleres de encuadernación.
25. Estudios y laboratorios fotográficos.

### V. PLASTICOS, CUEROS Y CAUCHO

26. Confección de artículos de cuero, exceptuando calzado y otras prendas de vestir, incluso guarnicionería.
27. Talleres de calzado y artículos para el mismo.
28. Talleres de juguetería y artículos de deporte y reparación de artículos de los mismos.

### VI. CONSTRUCCION, VIDRIO Y CERAMICA

29. Talleres de vidrio y productos de vidrio (plano, - hueco, prensado, fibra, óptica y talleres de corte, biselado y grabado).
30. Talleres de cerámica, loza y alfarería.

### VII. METAL

31. Talleres de ferretería, cerrajería, fontanería y - hojalatería.
32. Talleres de armería.
33. Talleres de construcción de aparatos eléctricos de medida, regulación y verificación.
34. Talleres de construcción de material eléctrico, de telecomunicación y transmisión y cinematografía.
35. Reparación de vehículos automóviles y bicicletas.
36. Talleres de instrumentos y aparatos profesionales, científicos, de medida y control. Aparatos de fotografía e instrumentos de óptica.
37. Talleres de relojería.
38. Talleres de joyería y platería.
39. Talleres de instrumentos de música.
40. Talleres de juguetes y artículos de deporte; artículos de "bisutería" o adorno; de lápices y objetos de escritorio o clasificación en otras agrupaciones.

### SECCION 11ª INDUSTRIAS

#### Artículo 4.2.38. DEFINICION

1. Es el uso que corresponde a los establecimientos dedicados al conjunto de operaciones que se ejecutan para la obtención y transformación de primeras materias, - así como su preparación para posteriores transformaciones, incluso envasado, transporte y distribución.
2. Se entenderá por edificio industrial, en zonas donde - se admita la construcción de viviendas, el que sus paredes de separación con los predios colindantes a partir de cimentos, dejen un espacio libre medio de 15 - centímetros, sin que en ningún punto pueda ser inferior a 5 centímetros, no teniendo contacto con los edificios vecinos, excepto en fachadas, donde se dispondrá el aislamiento por juntas de dilatación y en la - parte superior en la que dispondrá de un cierre o protección con material elástico para evitar la introducción de escombros y agua de lluvia en el espacio intermedio. La construcción y conservación de las juntas de dilatación de fachadas y la protección superior correrán a cargo del propietario del edificio industrial.
3. La adecuación de usos existentes tolerados no requerirá en el caso de las industrias, el cumplimiento de lo indicado en el párrafo anterior, salvo que, por la naturaleza de la actividad industrial desarrollada, hubiera exigencia expresa por parte del Ayuntamiento en este sentido.

Artículo 4.2.39. CLASIFICACION

## 1. Se establecen las siguientes categorías:

- 1ª Pequeña Industria. Exenta o en edificio industrial entre medianerías en parcelas independientes no mayores de 500 m<sup>2</sup>. También podrá admitirse entre medianerías, sobre parcelas mayores si se trata de edificio único para varios establecimientos o naves nido.
- 2ª Industria Media. Areas urbanas en parcelas de dimensión no superior a 2.000 m<sup>2</sup>.
- 3ª Industria General. Exenta sobre parcelas de superficie no mayor de 10.000 m<sup>2</sup>.
- 4ª Industria Autónoma. Exenta, propia de actividades con gran necesidad de superficie o que por sus características de molestia o peligrosidad o cualquier otra derivada del Decreto 2414/1961, de 30 de noviembre, deben estar separadas de las áreas urbanas y ser capaces de resolver a su coste las obras y efectos de su implantación. Parcela mínima 10.000 m<sup>2</sup>.

2. A efectos de su administración y guarda, podrá admitirse la existencia de un máximo de dos viviendas por instalación industrial dentro de su misma parcela, excepto en industrias calificadas de nocivas o peligrosas; en las calificadas como pequeñas y en las medias con parcela no superior a 1.000 m<sup>2</sup> no podrá autorizarse más de una vivienda.

3. Podrán incluir las actividades complementarias necesarias para el desarrollo de la actividad industrial limitando éstas cuando se tratara de usos asimilables a oficinas, a un máximo de 10% de la superficie construida.

Subsección 1ª Condiciones de los locales comunes a todas las industriasArtículo 4.2.40. CONDICION GENERAL

Cumplirán las que fijan las disposiciones vigentes sobre la materia y actividad y las que se establecen en los artículos siguientes.

Artículo 4.2.41. ACTIVIDADES PERMITIDAS

Deberán estar autorizadas por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, Decreto número 2.414/1.961, de 30 de noviembre, y cumplirán las normas de la Ordenanza General de la Seguridad e Higiene en el Trabajo, así como las condiciones ambientales reguladas por las presentes Normas.

Artículo 4.2.42. DIMENSIONES Y CONDICIONES DE LOS LOCALES

1. La superficie que ocupa una industria viene fijada por la suma de superficies de todos los locales y espacios destinados a esta actividad. No se computará la superficie de las oficinas, zona de exposición y venta, si éstas tienen acceso independiente de los locales destinados a trabajo industrial, bien directo desde el exte-

rior o a través de un vestíbulo de distribución.

2. Los locales industriales en los que se prevean puestos de trabajo, deberán tener, como mínimo, una superficie por cada uno de ellos, de dos metros cuadrados y un volumen de 10 metros cúbicos. Se exige la iluminación y ventilación natural o artificial. En el primer caso, los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a un octavo de la que tenga la planta del local. En el segundo caso, se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento. En el supuesto de que éstas no fueran satisfactorias, se fijará por los Servicios Técnicos Municipales un plazo para su corrección, pudiendo clausurarse total o parcialmente el local si, a su terminación, no funcionaran correctamente.

Artículo 4.2.43. ASEOS

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

Artículo 4.2.44. ESCALERAS

Las de circulación general cumplirán las condiciones de las de vivienda, con un ancho mínimo de un metro.

Artículo 4.2.45. CONSTRUCCION

Todos los paramentos interiores, así como los pavimentos, serán impermeables y lisos. Los materiales, estructuras y sistemas constructivos, serán tales que cumplan las Normas Básicas de la Edificación -NBE-CT-79, NBE-CA-81 y NBE-CPI-81 y no permitan que al exterior puedan llegar ruidos ni vibraciones sobrepasando los niveles marcados por la normativa ambiental.

Artículo 4.2.46. ENERGIA

1. Se podrá utilizar la energía de fuente más adecuada a la actividad que se desarrolla estableciendo, en su caso, las medidas correctoras y reservas de combustible especiales, según marcan las disposiciones vigentes.

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 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 las instalaciones de aire acondicionado, aparatos elevadores de cualquier tipo, ventilación forzada, transportes interiores, bombas para elevación de agua, aire comprimido. 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.

3. Las instalaciones de fuerza y alumbrado de los establecimientos industriales cumplirán con las reglamentaciones vigentes.

4. Los motores y las máquinas, así como toda la instalación, deberán montarse bajo la dirección de un técnico legalmente competente. Cumplirán los requisitos necesarios para la seguridad del personal y, además, los que sean precisos acústica y térmicamente, a fin de no originar molestias.
5. La instalación de calderas y recipientes a presión, estará sujeta a las disposiciones vigentes.
6. No se permitirán debajo de vivienda los aparatos de producción de acetileno empleados en las instalaciones de soldadura de oxiacetilónica.

#### Artículo 4.2.47. BASURAS

Si los residuos que produzca cualquier industria, por sus características, no pueden ser recogidos por el Servicio de Limpieza domiciliario, deberán ser trasladados directamente al vertedero por cuenta del titular de la actividad.

#### Subsección 2ª Condiciones ambientales de los usos de industria

#### Artículo 4.2.48. CONDICIONES GENERALES

1. Las normas de carácter ambiental que se contienen en el presente epígrafe, tienen por objeto preservar el medio ambiente urbano y rural, controlando los efectos no deseables en función de la ubicación e intensidad de los usos industriales en relación con los otros usos.
2. Las condiciones que a continuación se recogen afectan de manera directa a las cuatro categorías industriales Pequeña Industria, Industria Media, Industria General e Industria Autónoma, ya definidas, y al Tipo Búnico de Talleres que recoge actividades autónomas necesitadas de regulación.
3. Además de las ya expresadas, ninguna otra actividad podrá producir sobre alguna vivienda niveles de molestias o contaminación ambiental superiores a los mínimos fijados para el uso de Talleres, bien sean oficinas, comercios, espectáculos, discotecas, bares u otros análogos, bien correspondan a actividades del ramo del automóvil, garages, talleres de reparación o instalaciones y servicios propios de una comunidad de viviendas, tales como instalaciones de climatización, de mantenimiento, de los aparatos elevadores etc.

#### Artículo 4.2.49. CLASIFICACION DE ACTIVIDADES

1. Para la clasificación de las actividades según los conceptos de "molestas", "innalubras", "nocivas" o "peligrosas", se estará a lo dispuesto en el Decreto 2.414/1.961, de 30 de noviembre, que será de aplicación simultánea con las Normas contenidas en este Capítulo, sin perjuicio de que vayan produciéndose las adaptaciones e interpretaciones derivadas de las nuevas legislaciones en la materia propias del cambio tecnológico.
2. El Ayuntamiento, en desarrollo de las presentes Normas ejerciendo la capacidad que la Ley confiere, podrá redactar y aprobar unas Ordenanzas reguladoras de los usos industriales que, sin contradecir las determinaciones de este Plan General, ni ampliar los límites aquí fijados, concreten y pormenoricen los distintos parámetros ambientales, aguas residuales, contamina-

ción atmosférica, olores, incendios y peligro de explosión y ruidos, siguiendo las directrices del "ESTUDIO SOBRE LA REGULACION DE USOS INDUSTRIALES EN LOS PLANES DE ORDENACION Y ORDENANZAS MUNICIPALES", redactado en 1.978, por la Comisión de Urbanismo de la Asociación de Ingenieros Industriales de Cataluña.

3. Las presentes Normas, así como las Ordenanzas y demás regulaciones que se promulguen en lo sucesivo sobre usos industriales y régimen de los elementos industriales, sobre protección del medio ambiente y contra la emisión de agentes contaminantes etc., se considerarán parte integrante del conjunto normativo de los usos industriales y son de obligatorio y directo cumplimiento sin necesidad de acto previo o requerimiento de sujeción individual, tanto para las instalaciones de nueva planta o reforma, como para las ya instaladas cuyos ruidos, vibraciones, emisiones de humos, etc., sobrepasen los límites que aquí se fijan.

#### Artículo 4.2.50. VARIACION DE CATEGORIAS

1. Cuando por los medios técnicos correctores utilizables y de reconocida eficacia se eliminen o reduzcan las causas justificativas de la inclusión de una actividad industrial en una categoría determinada, el Ayuntamiento, a los efectos urbanísticos regulados en este Plan General, podrá considerar a esta actividad como de categoría inmediata inferior.
2. Si las medidas técnicas correctoras no lograsen el efecto justificativo de la inclusión en la categoría inferior y en el plazo que se otorgue al industrial para la corrección de deficiencias o la adopción de otras medidas (que no podrá ser superior, en ningún caso, a dos meses) no se garantizase el eficaz funcionamiento, el Ayuntamiento acordará el cese o clausura de la actividad no permitida según las Normas Generales.
3. Serán como mínimo condiciones indispensables para que una actividad correspondiente a Industria General pueda ser considerada como de la Industria Media las siguientes:
  - a) Que no se realicen operaciones o procedimientos en los que se precise la fusión de metales, o bien procesos electrolíticos o que puedan desprender olores, vapores, humos o nieblas.
  - b) Que tampoco utilice disolventes inflamables para la limpieza de las máquinas o para cualquier otra operación.
  - c) Que las materias primas estén exentas de materias volátiles inflamables y/o tóxicas o molestas, y que los vapores que puedan desprenderse sean recogidos y expulsados al exterior por chimenea de características reglamentarias.
  - d) Que la instalación de la maquinaria sea tal, que ni en los locales de trabajo ni en ningún otro se originen vibraciones, ni éstas se transmitan al exterior.
  - e) Que la insonorización de los locales de trabajo sea tal que fuera de ellos y en el lugar más afectado por el ruido originado por la actividad, el nivel de ruido no se incremente en más de 3 dBA.



- f) Que cuando la superficie industrial sea superior a doscientos metros cuadrados ( $200 \text{ m}^2$ ), se disponga de una zona exclusiva para carga y descarga con la capacidad mínima de un camión por cada  $500 \text{ m}^2$  de superficie industrial, y de dos camiones para superficies superiores.
- g) Que desde las 21 h. a las 8 h. sólo se permita la carga y descarga de furgonetas (carga máxima inferior a 3.500 Kg.) y siempre dentro del local destinado a este fin.
- h) Que además de las precauciones contra incendios -- preceptivas, en todo local en que existan materias combustibles (como recortes de papel o de cartón o de plástico o virutas de madera, cartón o plástico combustible) se instalen sistemas de alarma por humos o de rociadores automáticos.

#### Artículo 4.2.51. CONTROL AMBIENTAL.

1. A efectos del adecuado control de los efectos ambientales de las actividades reguladas tanto en las disposiciones legales generales como por este Plan General y demás Ordenanzas Municipales, se incluyen a continuación los criterios básicos a tener en cuenta.
2. Las condiciones de funcionamiento de cada actividad se determinarán desde los siguientes lugares de observación:
  - a) En el punto o puntos en los que dichos efectos -- sean más aparentes en los casos de humos, polvo, residuos o cualquiera otra forma de contaminación y de perturbaciones eléctricas o radioactivas. En el punto o puntos en donde se puede originar, en el caso de peligro especial de incendio y de peligro de explosión.
  - b) En los límites de la línea de solar o parcela o del muro edificable medianero perteneciente a los vecinos inmediatos, en los casos en que se originen molestias por ruidos, vibraciones, deslumbramientos, olores o similares.
3. Límites de funcionamiento en cada tipo de efectos:
  - a) Posibilidades de fuego y explosión. Todas las actividades que, en su proceso de producción o almacenaje, incluyen inflamables y materias explosivas, se instalarán con los sistemas de seguridad adecuados, que eviten la posibilidad de fuego y explosión, así como los sistemas adecuados, tanto en equipo como en utillaje, necesarios para combatirlos en casos fortuitos. Bajo ningún concepto podrán quemarse materiales o desperdicios al aire libre.
 

La instalación de los diferentes elementos deberá cumplir además las disposiciones pertinentes que se dicten por los diferentes organismos estatales o locales, en la esfera de sus respectivas competencias.

En ningún caso se autoriza el almacenaje al por mayor de productos inflamables o explosivos, en locales que formen parte o sean contiguos a destinados a vivienda. Estas actividades por consiguiente, se clasificarán siempre de Industria General.
  - b) Radioactividad y perturbaciones eléctricas. No se permitirá ninguna actividad que emita radiaciones

peligrosas o perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o máquina diferentes de los que originen dicha perturbación.

Deberán cumplir también las disposiciones especiales de los organismos competentes en la materia.

- c) El ruido se medirá en decibelios A y su determinación se efectuará en los lugares de observación del párrafo 2 o en el domicilio del vecino más afectado por molestias de la industria en condiciones de industria parada y totalmente funcionando, de día y de noche para comprobar el cumplimiento de los límites recogidos en el Cuadro. En todo caso, entre las 22 h. y las 8 h. el nivel sonoro admisible en el domicilio del vecino más afectado no podrá sobrepasar en más de 3 dBA al ruido de fondo entendiéndose por tal el ambiental sin los valores punta accidentales.
- d) No podrá permitirse ninguna vibración que sea perceptible sin instrumentos en el lugar de medida especificado en estas Normas, para su corrección se dispondrán bancadas independientes de la estructura del edificio y del suelo del local para todos aquellos elementos originadores de la vibración, así como dispositivos antivibratorios.

La vibración V se medirá en Pals según la fórmula  $V = 10 \log_{10} \frac{10}{3200 A^2 N^2}$ , en la que A es la amplitud en cm y N la frecuencia en hertzios.

La vibración no podrá superar los 25 Pals en las Industrias General y Autónoma, 15 Pals en la Industria Media y 5 Pals en el resto.

- e) Deslumbramientos.

Desde los puntos de medida especificados en el párrafo 2 de esta Norma, no podrá ser visible ningún deslumbramiento directo o reflejado, debido a fuentes luminosas de gran intensidad o a procesos de incandescencia a altas temperaturas, tales como combustión, soldadura u otros.

- f) La emisión de gases de la chimenea u otro conducto de evacuación no podrá sobrepasar los límites recogidos en el cuadro expresados en los siguientes tres índices: Índice de ennegrecimiento de Ringelmann, en funcionamiento y en arranque y de emisión máxima de polvo en Kgs./hora.

Por consiguiente, las actividades calificadas 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 o por procedimiento eléctrico.

Asimismo, en el interior de las explotaciones no podrán sobrepasarse los niveles máximos tolerables de concentración de gases, vapores, humos, polvo, nieblas, vapores, humos, polvo y nieblas en el aire.

En ningún caso se superarán las concentraciones máximas admisibles para los demás contaminantes, que determinó la Ley de Protección del Ambiente Atmosférico, de 22 de diciembre de 1.972 y las O. M. subsiguientes dictadas en desarrollo de la ley (Decreto 833/1.975 y O. M. 10 de agosto de 1.976 y de octubre de 1.976.

g) Olores.

No se permitirá ninguna emisión de gases ni la manipulación de materias que produzcan olores en cantidades tales que puedan ser fácilmente perceptibles, sin instrumentos, en la línea de la propiedad de la parcela, desde la que se emiten dichos olores.

h) Otras formas de contaminación del aire.

No se permitirá ningún tipo de emisión de cenizas, polvos, humos, vapores, gases, ni de otras formas de contaminación del aire, del agua o 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. El cuadro adjunto recoge por categorías y situaciones los límites máximos tolerables de contaminación.

	BAJOS EDIFICIO CON VIVIENDA	EDIFICIO SIN VIVIENDA o (1) INDUSTRIAL (2)	EXENTO Sup < 1.000	EXENTO < 10.000	EXENTO > 10.000	
TALLERES (1)	0,075	0'075	DENSIDAD POTENCIA KW/m <sup>2</sup>			
	10	10	POTENCIA EN KW			
	0/ 1/ 1'5	0/ 1/ 1'5	EMISION DE HUMO Y POLVO			
	5	5	VIBRACION EN PALS			
	40 0	40 30	NIVEL SONORO MAX. dBA			
	55 0	55 45				
PEQUEÑA INDUSTRIA (2)	NO	0'1				
		50				
		1/ 2/ 1'5/				
		5				
		40 30				
	60 50					
INDUSTRIA MEDIA	NO	NO				
						0'1
						350
						1/2/5
						15
	45 35					
	65 55					
INDUSTRIA GENERAL	NO	NO	NO			
						ilimitada
						ilimitada
						1'5/2,5/20
						25
	50 50					
	75 70					
INDUSTRIA AUTONOMA	NO	NO	NO			
						ilimitada
						ilimitada
						2/ 3/ ilir
						25
	50 50					
	80 80					

Artículo 4.2.52. VERTIDOS INDUSTRIALES

Las aguas residuales procedentes de procesos de elaboración industrial se tratarán en primera instancia por la propia industria, antes de verterlas a las redes generales de saneamiento. Dada la gran variabilidad de los componentes de dichos residuos, no se establece un tratamiento general obligado previo al vertido a la red de saneamiento municipal, pudiéndose emplear todos o alguno de los siguientes:

- Rajillas finas de eliminación de la materia en sus pensión gruesa.
- Desespumación para eliminar la grasa o el aceite.
- Tanques igualadores para controlar el vertido constante a la red de saneamiento y depuración municipal.

En cualquier caso, el Ayuntamiento podrá proceder, de acuerdo con los informes pertinentes a la obligatoriedad de la instalación de plantas depuradoras más complejas, dentro de la fábrica o taller hasta que el líquido resultante no presente mayor carga para la depuradora municipal que un volumen igual de aguas residuales domésticas.

Por su parte, la evacuación de las aguas pluviales de los recintos industriales sólo podrá efectuarse al alcantarillado municipal, bien de colectores unitarios o separativos, con un tratamiento previo de desarenado y desengrasado.

SECCION 12ª ALMACENAJE

Artículo 4.2.53. DEFINICION

Es el uso que corresponde a los locales destinados a la guarda, conservación y distribución de productos naturales, materias primas o artículos manufacturados, con exclusivo suministro a mayoristas, instaladores, fabricantes y distribuidores y en general, los almacenes sin servicio de venta directa al público. En estos locales se podrán efectuar operaciones secundarias que transformen, en parte, los productos almacenados.

Artículo 4.2.54. CLASIFICACION

Se establecen los siguientes:

NIVEL 1: En naves de uso exclusivo de almacenaje con superficie no mayor de 1.000 m<sup>2</sup>.

NIVEL 2: En naves de uso exclusivo de almacenaje sin limitación de superficie.

En cualquiera de los dos niveles, las naves podrán albergar más de un establecimiento y tener las instalaciones auxiliares de oficinas, etc., que fueran precisa para el desarrollo de la propia actividad de almacenaje.

Artículo 4.2.55. CONDICIONES DE LOS LOCALES

1. Los locales que se destinen a este uso, cumplirán las condiciones que les sean de aplicación de los usos industriales, comerciales o de oficinas, así como las disposiciones vigentes en la materia.

2. No podrán almacenarse materias explosivas o peligrosas más que en situaciones análogas a la Industria Autónoma.

#### SECCION 13ª GARAJES Y SERVICIOS DEL AUTOMOVIL.

##### Artículo 4.2.56. DEFINICION

1. Es el uso que corresponde a los locales destinados a la estancia permanente de vehículos automóviles de cualquier clase. Se consideran incluidos dentro de esta definición, los lugares anexos de paso, espera o estancia de vehículos, así como los depósitos para venta de coches.
2. También se incluyen dentro del uso Garajes los locales destinados a la conservación y reparación del automóvil, incluso los servicios de lavado y engrase, así como las instalaciones auxiliares de oficina etc. que fueran necesarias para el desarrollo de la actividad.

##### Artículo 4.2.57. CONDICIONES GENERALES

1. La instalación del uso de garajes deberá ajustarse, además de lo estipulado por las presentes Normas a las disposiciones vigentes en la materia.
2. El Ayuntamiento podrá denegar la instalación de garajes en aquellas fincas que estén situadas en edificios catalogados. El hecho de denegar o establecer un régimen restringido, no releva a los propietarios de suplir el número de plazas objetivas en lugar y forma adecuados. Cuando un garaje aporte plazas para un uso en edificio situado en otra parcela, la aportación, que será por compraventa, deberá recogerse en el Registro de la Propiedad.
3. Los garajes, sus establecimientos anexos y los locales del servicio del automóvil, dispondrán de un espacio de acceso de tres metros de ancho y cinco metros de fondo, como mínimo, con piso horizontal, en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad.
4. Queda prohibido realizar garajes individualizados en todo el frente, de la planta baja con acceso directo de cada uno a la calzada, a través de la acera, inutilizando ésta con vados continuos. La entrada y salida será única, a lo sumo doble, en función de la superficie total según se especifica más adelante. La solución que aquí se prohíbe podrá ser tolerada en las calles privadas de urbanizaciones, zonas de Estudios de Detalle o en las casas de viviendas unifamiliares adosadas.
5. Los garajes deberán cumplir las Normas Básicas de la Edificación, y especialmente las del anexo A9 "Condiciones particulares del Uso de Garaje y Aparcamiento" de la NBE-CPI-81.
6. Cumplirán, asimismo, los límites de contaminación ambiental recogidos en usos Industriales que les sean de aplicación según su dimensión y situación.
7. Los garajes de menos de 500 m<sup>2</sup> tendrán un acceso de tres metros como mínimo de ancho. En los de mayor superficie, el ancho del acceso será de 3, 4 o 5 metros, según que den a calles de más de 15 metros, comprendidas entre 10 y 15 metros o menores de 10 metros respectivamente.

8. Los garajes de menos de 500 m<sup>2</sup> de superficie pueden utilizar como acceso el portal del inmueble, cuando sea para uso exclusivo de los ocupantes del edificio. Los accesos de estos garajes, podrán servir también para dar entrada a locales con usos autorizables, siempre que las puertas que den al mismo sean blindadas y el ancho del acceso sea superior a cuatro metros.

9. Los garajes con superficie comprendida entre 500 m<sup>2</sup> y 2.500 m<sup>2</sup> podrán tener un solo acceso de vehículos, con independencia de las condiciones de evacuación y señalización prescritas por la Norma Básica.

10. En los garajes de más de 2.500 a 6.000 metros cuadrados, la entrada y salida deberán ser independientes o diferenciadas, con un ancho mínimo para cada dirección de tres metros. En los superiores a 6.000 metros cuadrados deberán existir accesos a dos calles, con entrada y salida independientes o diferenciada en cada una de ellas. Estos últimos dispondrán de dos accesos para peatones.

11. Las rampas rectas no sobrepasarán la pendiente del 16 por 100 y las rampas en curva del 12 por 100, medidas por la línea media. Su anchura mínima será de tres metros, con el sobreebanco necesario en las curvas y su radio de curvatura, medida también en el eje, será superior a seis metros.

##### Artículo 4.2.58. PLAZAS DE APARCAMIENTO

Se entiende por plaza de aparcamiento un espacio mínimo de 2,50 por 5,00 metros. Sin embargo, el número de coches en el interior de los garajes no podrá exceder del correspondiente a 20 metros cuadrados por coche. Se señalarán en el pavimento los emplazamientos y pasillos de acceso de los vehículos, señalización que figurará en los planos de los proyectos que se presenten al solicitar la concesión de las licencias de construcción, instalación, funcionamiento y apertura.

##### Artículo 4.2.59. ALTURAS

En los garajes, se podrá admitir una altura libre mínima de 2,20 metros.

##### Artículo 4.2.60. ASEOS

1. En los garajes en los cuales se prevea permanencia de personal laboral, se instalarán aseos en la proporción establecida para usos industriales.
2. En todo caso, en los garajes de nivel 3 que no superen los 1.500 metros cuadrados, se instalarán dos retretes y dos lavabos separados para hombres y mujeres y por encima de ese límite, los aseos se instalarán en un retrete y lavabo por cada 2.000 m<sup>2</sup> de exceso o fracción.

##### Artículo 4.2.61. CONSTRUCCION

1. Los elementos constructivos de los locales destinados al uso de garajes reunirán las condiciones de aislamiento y resistencia al fuego exigidos por la Norma Básica NBE-CPI-81, debiéndose especificar en los proyectos correspondientes a la naturaleza, espesores y características de los materiales protectores.

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

3. Podrá comunicarse el garaje con la escalera, ascensor, cuartos de calderas, salas de máquinas, cuartos trasteros u otros usos autorizados del inmueble, cuando éstos tengan acceso propio independiente del garaje y dispongan de un vestíbulo adecuado de aislamiento, con puertas blindadas de cierre automático. Se exceptúan los situados debajo de salas de espectáculos, los cuales estarán totalmente aislados, no permitiendo ninguna comunicación interior con el resto del inmueble. Cualquier hueco deberá estar a una distancia al menos de cuatro metros del otro edificio o de los linderos con las fincas colindantes.

#### Artículo 4.2.64. ILUMINACION

La iluminación artificial se realizará sólo mediante lámparas eléctricas, y las instalaciones de energía y alumbrado responderán a las disposiciones vigentes sobre la materia.

#### Artículo 4.2.65. INSTALACIONES CONTRA INCENDIOS

Las instalaciones se ajustarán a lo preceptuado por la NBE -CPI-81 en el expresado anexo A9.

#### Artículo 4.2.66. PRESCRIPCIONES DE EXPLOTACION

1. Queda prohibido fumar y hacer fuego en todo local del garaje, en los locales de servicio o sus establecimientos anejos, dentro de la zona delimitada legalmente como peligrosa. Visiblemente se fijarán, con carácter permanente, letreros en los diferentes locales con la leyenda "No fumar", "Peligro de incendio".
2. Se prohíbe el almacenamiento de carburantes y combustibles líquidos fuera de los depósitos de los coches y los correspondientes a los surtidores siempre que el punto de inflamación de aquéllos sea inferior a 60 grados, y también en este caso, cuando su capacidad sea superior a 200 litros.
3. No obstante lo preceptuado en el párrafo anterior, podrá admitirse la guarda de vehículos con un bidón de repuesto de 15 litros de capacidad máxima.
4. Las aceras, los pasos generales y los aparcamientos deberán siempre conservarse libres, señalizándose debidamente para su fácil comprobación.
5. Se prohíben las reparaciones ruidosas, molestas, nocivas y peligrosas, tales como el trabajo de chapistas, pintura y prueba de motores, salvo en las zonas industriales.
6. Queda prohibido también todo almacenamiento, incluso dentro de los vehículos, de material de cualquier clase, combustibles o no, y realizar dentro de estos locales operaciones que no respondan estrictamente a las necesarias de acceso y estancia de los vehículos.

#### Artículo 4.2.67. PREVISIONES DE PLAZAS DE APARCAMIENTO

1. Cada uso básico, según sus características, deberá establecer un número de plazas de aparcamiento o garaje en razón de la actividad o intensidad del uso. El número de plazas variará según sea régimen normal o régimen restringido, tal como se recoge en las Condiciones Generales del uso del Garaje.

#### Artículo 4.2.62. VENTILACION

1. La ventilación, natural o forzada, estará proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de vapores o gases nocivos, en proporción superior a las cifras que señala el Reglamento de Actividades Molestas, siendo obligatorio disponer de aparatos de detectores de CO, que accionen automáticamente las instalaciones mecánicas de ventilación exclusiva, contruídos con elementos resistentes al fuego, que sobrepasarán un metro la altura máxima permitida por las Normas de Edificación. Estos patios o chimeneas quedarán libres en toda su altura sin resaltes ni rematados.
2. La ventilación forzada deberá realizarse de manera que el número de renovaciones/hora de aire y gases del ambiente del garaje sea el necesario para cumplir las normas que señala el Reglamento de Industrias y Actividades, en todo caso, deberá asegurarse una renovación mínima de aire de 15 m<sup>3</sup>/hora por metro cuadrado de superficie y su utilización no producirá ruidos de nivel superior a los admitidos para las industrias según dimensión y situación. Los extractores serán instalados en los puntos altos del local, acoplados a todas o a las precisas chimeneas de ventilación, y también distantes de las tomas de aire situadas en los lugares más próximos al suelo del local, a fin de conseguir el debido tiro. Tendrán protección contra la llama y las conducciones de los mismos estarán debidamente protegidas contra la acción del fuego, cumpliendo además lo legislado sobre instalaciones eléctricas. El mando de los extractores se situará en el exterior del recinto del garaje o en una cabina resistente al fuego y de fácil acceso.
4. En edificios exclusivos para este uso, se permitirán huecos en fachada a la calle, separados, como mínimo, cuatro metros de las fincas colindantes, no autorizados en las fachadas a patios de manzana. La superficie mínima de los huecos para ventilación será del 8% de la superficie de cada planta.

#### Artículo 4.2.63. CALEFACCION

La calefacción de los locales y demás medios en los que se realice la combustión de sustancias, se dispondrá de forma que, en ningún momento, haya peligro de que las mezclas de carburantes se inflamen, debiendo estar totalmente aislados y ventilados eficazmente.

2. El número de plazas por uso será el siguiente:

USO	REGIMEN NORMAL	REGIMEN RESTRINGIDO
- Vivienda familiar	1 plaza por viv.	---
- Vivienda colectiva	1 plaza x 6 dorm.	---
- Bajo comercial		1 plaza cada 100 m <sup>2</sup>
- Edificio comercial	1 plaza por 100 m <sup>2</sup>	por encima de 400 m <sup>2</sup>
- Local oficina		100 m <sup>2</sup> 1 plaza
- Local oficina	1 plaza por 100 m <sup>2</sup>	500 m <sup>2</sup> 1 plaza
- Edificio oficina		cada 500 m <sup>2</sup> 1 plaza
- Almacén exposición y venta	1 plaza cada 100 m <sup>2</sup>	Por encima de 2000 m <sup>2</sup> añadirán una plaza cada 500 m <sup>2</sup>
- Locales de hostelería	1 plaza cada 4 hab.	---
- Edificios hostelería	1 plaza cada 2 hab.	---
- Locales de espectáculos	1 plaza cada 25	1 cada 50 localidades
- Edificios de espectáculos	localidades.	
- Locales de reunión		
- Edificios de reunión	1 plaza por 100 m <sup>2</sup>	Como oficinas y comercio
- Talleres	1 plaza por 100 m <sup>2</sup>	
- Industria	1 plaza por 150 m <sup>2</sup>	
- Almacenaje	1 plaza por 250 m <sup>2</sup>	
- Colectivos escolar, cultural, asociativo, religioso, institucional y otros.	1 plaza cada 100 m <sup>2</sup>	
- Deportivo	1 plaza cada 25	espectadores.

**SECCION 14a ESTACIONAMIENTO**

**Artículo 4.2.68. DEFINICION**

Es el uso que incluye las áreas o lugares abiertos fuera de la calzada de las vías, especialmente destinados a parada o terminal de vehículos automóviles o aquellos otros situados en el subsuelo, en el suelo o en edificios destinados al aparcamiento público de vehículos.

**Artículo 4.2.69. CLASIFICACION**

**NIVEL 1:** En subsuelo de vías públicas o espacios con uso de Recreo o Expansión, podrá admitirse en el subsuelo de áreas con uso de Parques y Jardines Públicos solamente en aquellos casos en que así venga recogido de forma expresa en el Plan General.

**NIVEL 2:** En superficie, situados perimetralmente a las vías o en áreas especiales al margen de las mismas.

**NIVEL 3:** En edificio exento de uso exclusivo.

**Artículo 4.2.70. CONDICIONES**

1. Cumplirán las disposiciones vigentes en la materia, además de todas aquellas que les sean de aplicación de las recogidas en el Uso de Garajes.
2. En el supuesto previsto en el nivel 1, según el cual pueda establecerse el uso de estacionamiento en el subsuelo de Recreo o Expansión o de Parques y Jardines,

la cubierta deberá incluir una capa de tierra vegetal de un espesor mínimo de un metro, así como los sistemas de drenaje e impermeabilización que sean precisos.

**SECCION 15a GASOLINERAS**

**Artículo 4.2.71. DEFINICION**

A los efectos de las presentes Normas y sin perjuicio de lo establecido en el Reglamento para Suministro y Venta de Carburantes y Combustibles Líquidos objeto del Monopolio de Petroleos, se entiende por gasolinera toda la instalación construida al amparo de la oportuna concesión, que contenga aparatos para el suministro de carburantes, gas-oil y lubricantes y en la que puedan existir otros relacionados con los vehículos de motor.

**Artículo 4.2.72. CONDICIONES**

1. Se considerarán incompatibles con cualquier otro uso dentro de un mismo edificio o parcela.
2. Se ajustarán en cuanto a emisión de ruidos, olores, etc. a los máximos admisibles en zonas de vivienda, además de las disposiciones oficiales existentes por razón de la materia.

**SECCION 16a USOS COLECTIVOS**

**Artículo 4.2.73. DEFINICION**

Se agrupa bajo el nombre genérico de Usos Colectivos el conjunto de usos básicos, públicos o privados que teniendo dicho carácter recojan las actividades siguientes:

1. **COLECTIVO ESCOLAR:** Incluye el conjunto de espacios o locales destinados a actividades de formación, enseñanza o investigación en sus diferentes grados y especialidades, tales como centros de preescolar, EGB, BUP, FP, así como guarderías, academias y similares.
2. **COLECTIVO CULTURAL:** Es el uso que corresponde a los espacios o locales destinados a la conservación, transmisión y generación de los conocimientos, tales como bibliotecas, archivos, museos, teatros, centros de investigación, etc.
3. **COLECTIVO ASOCIATIVO:** Es el uso que corresponde a los locales destinados a actividades de reunión o de relación, como pueden ser los centros de asociaciones, agrupaciones nacionales o internacionales, etc.
4. **COLECTIVO RELIGIOSO:** Es el uso que corresponde a los espacios o locales destinados al culto y los directamente ligados al mismo, templos, centros parroquiales conventos etc.
5. **COLECTIVO INSTITUCIONAL:** Es el uso que corresponde a los espacios o locales destinados a actividades propias de la Administración Central, Autónoma o Local, bien sea de carácter burocrático o de prestación de servicios de cualquier índole.

6. **COLECTIVO ASISTENCIAL:** Es el uso que corresponde a los espacios o locales destinados a la asistencia y prestación de servicios médicos o quirúrgicos a los enfermos con o sin alojamiento en los mismos, tales como hospitales, clínicas, dispensarios, ambulatorios, etc.

Se incluyen asimismo dentro de este uso asistencia no sanitaria de la población más desprotegida, niños, ancianos, disminuidos psíquicos etc.

7. **COLECTIVO OTROS:** Corresponde al conjunto de usos de carácter colectivo no incluíbles en los apartados anteriores.

Artículo 4.2.74. CLASIFICACION

1. Para todos los usos recogidos en el artículo anterior se establecen iguales niveles.
2. Estos niveles son los siguientes:

**NIVEL 1.** Superficie máxima 200 m<sup>2</sup> en bajos o plantas de edificios, situándose siempre por debajo de los usos de vivienda familiar o colectiva.

**NIVEL 2.** Igual situación que el nivel 1, pero sin limitación de superficie.

**NIVEL 3.** En edificio o parcela de uso exclusivo. Podrá incluir una vivienda para guarda o propietario.

Artículo 4.2.75. CONDICIONES DE LOS LOCALES

1. Cumplirán las condiciones que fijan las disposiciones vigentes en la materia correspondiente y en su caso las que sean de aplicación por afinidad con otros usos de las que se recogen en estas Normas. Se citan como ejemplo las siguientes:

- 1º **USO ESCOLAR:** Las de oficina y talleres.
- 2º **USO CULTURAL:** Las de oficina, comercio y espectáculos y las instalaciones de industrias.

Como mínimo, existirán, con absoluta independencia, aseos para ambos sexos, que no podrán comunicarse directamente con el resto de los locales, debiendo, por tanto, disponer de un vestíbulo o zona de aislamiento.

- 3º **USO ASISTENCIAL:** Las de oficina y, en su caso, las de industrias.
- 4º **USO RELIGIOSO:** Las de espectáculos por razones de seguridad.
- 5º **USO INSTITUCIONAL:** Las de oficina y, en su caso, las de industrias.
- 6º **USO ASISTENCIAL:** Las de vivienda colectiva y hotelera.
- 7º **OTROS USOS:** Los que lo sean de aplicación por razón de la actividad.

2. Los locales y edificios cumplirán en todo caso las Normas Básicas de la Edificación, incluyendo las recogidas en los anexos que les sean de aplicación.

SECCION 17a PARQUES Y JARDINES

Artículo 4.2.76. DEFINICION

1. Es el uso que comprende los espacios libres de cualquier otro uso destinados fundamentalmente a plantaciones de arbolado y jardinería, cuyo objeto es garantizar la salubridad y reposo de la población, la protección y aislamiento de zonas o establecimientos que lo requieran y la obtención de mejores condiciones ambientales del área en que están situados.
2. Podrán ser públicos o privados y según sean sus dimensiones y características servirán como las reservas mínimas exigidas por la Ley del Suelo.
3. Únicamente podrán admitirse como otros usos los del local de REUNION en nivel 1, el Colectivo Cultural como uso público y al aire libre, el de terreno y expansión y el deportivo público y al aire libre.

Artículo 4.2.77. CONDICIONES

Los espacios que se destinen con carácter público a este uso, deberán ajardinarse con criterios de diseño y elección de especies arbóreas tendentes a la creación de áreas adecuadas a cualquier estación climática. En este sentido serán predominantes los árboles de especies caducifolias que creen sombras densas en verano y permitan el asoleo en invierno. Asimismo, se evitarán en lo posible grandes extensiones de jardinería que requieran elevados costos de mantenimiento y conservación.

SECCION 18a RECREO Y EXPANSION

Artículo 4.2.78. DEFINICION

1. Es el uso que corresponde a espacios libres de cualquier otro uso que se destinen al ocio y esparcimiento colectivo, fiestas populares, verbenas, manifestaciones folklóricas etc., o bien de carácter individualizado.
2. Recoge este uso los pequeños espacios urbanos ajardinados o libres que, por sus características, reúnan condiciones para tener el carácter jurídico de zona verde.

SECCION 19a DEPORTIVO

Artículo 4.2.79. DEFINICION

1. Es el uso que incluye los espacios, locales o edificios destinados a la práctica, enseñanza o exhibición de deportes o ejercicios de cultura física.
2. Podrá ser pública o privada y tener capacidad para espectadores o restringirse a los usuarios.

Artículo 4.2.80. CLASIFICACION

Se establecen los siguientes niveles:

**NIVEL 1:** En locales de edificios pero no situado nunca por encima del uso de vivienda o de cualquier otro

uso en el que sea previsible la permanencia de personas.

NIVEL 2: En espacios o edificaciones de uso exclusivo.

#### Artículo 4.2.81. CONDICIONES DE LAS INSTALACIONES

1. Deberán ajustarse en las condiciones específicas de su carácter deportivo a las disposiciones vigentes sobre la materia.
2. Las instalaciones en las que se prevea la presencia de espectadores, deberán, asimismo, cumplirse las disposiciones de espectáculos que sean de aplicación.
3. Las condiciones de luz, ventilación, servicios, etc. estarán, en su caso, a lo dispuesto para otros usos básicos dentro de estas Normas, según las condiciones de localización.

#### SECCION 20ª USOS ESPECIALES

##### Artículo 4.2.82. DEFINICION

1. Bajo este epígrafe se recogen aquellas actividades no recogidas o asimilables a ninguno de los usos básicos anteriormente recogidos en estas Normas.
2. Sólo podrán existir en Áreas Especiales o zonas no dedicadas a algún uso dotacional específico.

##### Artículo 4.2.83. CONDICIONES

Serán las que correspondan a la actividad y estén reguladas por las disposiciones legales en la materia, además de las que le pudieran ser de aplicación con arreglo a su afinidad parcial con otros usos regulados.

#### SECCION 21ª USOS AGROPECUARIOS

##### Artículo 4.2.84. DEFINICION

1. Se consideran usos agropecuarios las actividades productivas basadas en cultivo de plantas, bien por la siembra o por plantación, el aprovechamiento de especies silvestres, y la reproducción, engorde y explotación de animales domésticos o silvestres al aire libre en instalaciones apropiadas destinadas a dicho efecto.
2. Se incluyen en este uso las construcciones y edificios utilizados a tal fin, como establos, invernaderos, silos, pajares, heniles, corrales, tejamanes, u otras equivalentes, así como los espacios libres ocupados por especies vegetales naturales o introducidas por el hombre, sea cual sea su naturaleza y aprovechamiento, que no estén incluidos en otros usos (parques y jardines).

##### Artículo 4.2.85. CONDICIONES GENERALES

1. Deberán ajustarse a las que establecen las disposiciones legales vigentes que les afectan.

2. Las condiciones de luz, ventilación, servicios, etc. estarán, en su caso, a lo dispuesto en estas Normas con carácter general, y para aquellos usos que sean afines.

3. Las viviendas familiares en edificios de uso agropecuario, se ajustarán a las condiciones establecidas en el uso de vivienda familiar (Sección 1ª).

##### Artículo 4.2.86. CONDICIONES AMBIENTALES

1. Las instalaciones agropecuarias no podrán verter las aguas residuales de las mismas a los cursos y caudales de agua, sin previa depuración que garantice que el líquido resultante no presente mayor carga para la depuradora municipal que un volumen igual de aguas residuales domésticas.
2. Las actividades agropecuarias dispondrán en su caso, de instalaciones para la recogida, conservación y manipulación de los residuos producidos de la explotación (estiércol etc.) que aseguren la no contaminación del suelo y eviten su acceso a los cursos de agua, caminos y vías públicas por filtración, escurrimiento, deslizamiento, etc.
3. No se permitirá la acumulación de sustancias que produzcan olores en valores perceptibles al exterior fuera de la finca cuando afecten a otras propiedades. El Ayuntamiento podrá regular, en su caso, mediante las correspondientes Ordenanzas los parámetros ambientales que serán de aplicación en estos casos.

## TITULO 5.

## NORMAS ESPECIFICAS PARA CADA TIPO DE SUELO

TITULO 5. NORMAS ESPECIFICAS PARA CADA TIPO DE SUELOCAPITULO 5.1. DISPOSICIONES GENERALESArtículo 5.1.1. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

El régimen urbanístico del suelo, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 12 de la Ley del Suelo y el artículo 19 del Reglamento de Planeamiento, se define mediante:

- a) La clasificación del suelo en suelo urbano, urbanizable programado y no programado y suelo no urbanizable.
- b) La calificación urbanística del suelo según diferentes zonas y sistemas establecidos por estas Normas.

Artículo 5.1.2. CLASIFICACION DEL SUELO

1. A efectos de este Plan, se entenderá por clasificación de suelo, la división del territorio municipal en los siguientes tipos de suelo:

- Suelo urbano.
- Suelo urbanizable, dividido a su vez en programado y no programado.
- Suelo no urbanizable.

2. A cada uno de estos tipos de suelo, será de aplicación el régimen jurídico urbanístico básico que define la vigente Ley del Suelo y los Reglamentos que la desarrollan.

Artículo 5.1.3. CALIFICACION DE SUELO

1. Se entenderá por calificación de suelo, la asignación de usos al territorio a través del planeamiento.
2. Se distinguen dos niveles de calificación del suelo:
  - a) El "global" o general, a través del cual se define la estructura general y orgánica del territorio, dividiendo éste en "sistemas generales" y "zonas".
  - b) El "pormenorizado", en el que se desarrolla la ordenación detallada de la implantación de usos e intensidades de edificación en las zonas incluidas en el suelo urbano y urbanizable.

Artículo 5.1.4. ZONAS

A los efectos del presente documento, se entenderá por "zonas", las áreas del territorio destinadas en forma genérica a alguno de los usos globales que se tipifican en las presentes Normas.

Artículo 5.1.5. ALCANCE DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN

1. En el suelo urbano, el Plan General precisa la ordenación, siendo en consecuencia de inmediato y directo cumplimiento, sin precisar ulterior regulación, salvo en los casos expresamente señalados.
2. En el suelo urbanizable programado, la ordenación detallada la efectuarán los correspondientes Planes Parciales, si bien en el Plan General se fijan con



carácter de mínimos y de forma vinculante, las determinaciones sobre la red viaria, los espacios libres, las dotaciones comunitarias y el tipo de ordenación, mediante las fichas específicas de sectores y las normas correspondientes.

3. En el Suelo Urbanizable No Programado, se establecen los usos incompatibles, si los hubiere, las características técnicas que han de reunir las actuaciones de esta categoría y la definición del núcleo de población. Las determinaciones previstas en los planos y fichas serán igualmente vinculantes.
4. En el Suelo No Urbanizable, la regulación es de aplicación directa con las particularidades que se señalan en estas normas.

#### CAPITULO 5.2. SISTEMAS GENERALES Y LOCALES

##### Artículo 5.2.1. AMBITO Y DEFINICION

1. Las determinaciones contenidas en este capítulo se rán de aplicación para todos los sistemas considerados como tales por el Plan, independientemente del tipo de suelo en que se ubican y sin perjuicio de las determinaciones específicas que pudieran afectarles por las normativas de cada tipo de suelo.

2. Se entienden por sistemas generales, todos los elementos, terrenos y edificaciones que, formando parte integrante de los distintos sistemas definidos en el artículo 25.1 del Reglamento de Planeamiento, estén expresamente señalados en el Plano de Estructura General y Orgánica a escala 1/5.000, en otros planos, en la Memoria y en estas Normas.

Estos sistemas generales van funcionalmente dirigidos a cubrir las necesidades globales del territorio ordenado.

3. Se entienden por sistemas locales aquellos que estructuran orgánicamente y de manera específica un sector.

Constituyen, por tanto, los sistemas locales el resto de los elementos, terrenos y edificaciones, que cumplen funciones de comunicaciones, viabilidad, espacios libres, equipamiento comunitario e infraestructuras urbanas, de cualquier tipo de suelo.

##### Artículo 5.2.2. USO DE LOS SISTEMAS

1. Los sistemas generales y locales que en el momento de la aprobación del Plan General estuviesen afectados a un servicio público determinado, continuarán destinados a dicho uso, salvo que el Plan General disponga expresamente otra cosa.
2. Los sistemas generales de nueva creación, se vincularán a un uso a través de las determinaciones del presente Plan General o, en su defecto, por medio de Planes Especiales.
3. Los sistemas locales nuevos, quedarán afectados a un uso por medio del presente Plan General y por los Planes Parciales o Especiales que lo desarrollen.

##### Artículo 5.2.3. OBTENCION DE SUELO PARA SISTEMAS

1. Los sistemas generales nuevos previstos en el Plan,

se obtendrán de acuerdo con lo establecido en el artículo 6.3.8. y siguientes de esta normativa.

2. Los sistemas locales podrán obtenerse:

##### a) En Suelo Urbano:

- Por cesión directa de los propietarios, de acuerdo con el artículo 83 de la vigente Ley del Suelo.
- Por cesión unitaria de un conjunto de propietarios incluidos en un Area de Intervención.
- Por expropiación forzosa.

- b) En Suelo Urbanizable, mediante cesión del organismo urbanístico actuante, según el sistema de actuación previsto en el presente Plan General.

##### Artículo 5.2.4. EJECUCION DE LOS SISTEMAS GENERALES

1. Para la ejecución de Sistemas Generales (\*), será preceptiva la redacción de uno o más Planes Especiales que, entre otros extremos, garantice:

- a) La coherencia del proyecto con la estructura general y, en todo caso, el cumplimiento de las determinaciones del Plan.
- b) La solución de los problemas de articulación con otros sistemas y zonas.
- c) La minimización de los impactos estéticos y ambientales que su ejecución y funcionamiento pudieran comportar.
- d) La definición precisa del suelo a ocupar.

2. El Ayuntamiento podrá imponer condiciones a dichos Planes Especiales para asegurar el cumplimiento de las especificaciones anteriores.

#### SECCION 1ª EL SISTEMA DE COMUNICACIONES

##### Subsección 1ª El sistema viario

##### Artículo 5.2.5. DEFINICION

Se incluyen en este sistema las siguientes vías:

1. Como Sistemas Generales:

Las carreteras y calles definidas en el Plan a E:1/5.000 de "Estructura General y Orgánica".

2. Como Sistemas Locales:

- a) El conjunto de las calles y plazas de distribución del tráfico en suelo urbano y urbanizable.

- b) Las calles y sendas peatonales, pistas de bicicletas y, en general, todos los espacios de propiedad pública dedicados al tránsito de personas señalados como tales en el presente Plan. (Existentes y propuestos).

- c) Los caminos rurales grafiados en el plano a esca

(\*) Los sistemas generales en sectores de Suelo Urbanizable No Programado pueden ejecutarse mediante los correspondientes Planes Parciales. (Art. 52.1. del Reglamento de Planeamiento).

la 1/5.000 de "Clasificación del Suelo, Ordenación del Suelo Rural y Usos Globales".

#### Artículo 5.2.6. ORDENACION Y REGULACION

1. En el Plan General se establecen nuevos elementos del sistema viario con secciones específicas señaladas en planta en los planos a escala 1/2.000.
2. En el plano de estructura general y orgánica se señalan las franjas de protección de las vías consideradas como sistemas generales.
3. El resto del sistema viario se regula:
  - a) Aquellas vías que tienen consideración de carreteras se entiende que quedan reguladas en suelo no urbanizable por la Ley de Carreteras y su reglamento. En suelo urbano y urbanizable por las determinaciones del presente Plan.
  - b) Los caminos rurales se regulan en las Normas Específicas del Suelo No Urbanizable (Capítulo 5 de este Título).

#### Subseccion 2ª El sistema general ferroviario

#### Artículo 5.2.7. DEFINICION

Constituyen el sistema general ferroviario todos los espacios ocupados por las vías de ferrocarril, zonas de maniobra, estaciones, apeaderos e instalaciones auxiliares grafados en el plano de estructura general y orgánica a escala 1/5.000.

#### Artículo 5.2.8. CONDICIONES DE EDIFICACION Y USO

1. No se autorizarán otras construcciones que las estrictamente necesarias para el funcionamiento de sus instalaciones.
2. Como altura máxima de los edificios se considerará la equivalente a tres plantas y nueve metros. Las restantes instalaciones auxiliares se acomodarán a las propias necesidades del servicio.
3. En las nuevas construcciones, el Ayuntamiento podrá imponer condiciones estéticas y de composición en función del entorno en que se ubiquen.

#### SECCION 2ª EL SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES

#### Artículo 5.2.9. DEFINICION

1. El sistema de espacios libres lo constituirán todos los espacios libres destinados por el Plan a la formación de parques y jardines públicos.
2. Constituirán parques públicos, todas las reservas de suelo previstas por el Plan para esta finalidad y que tengan la consideración de sistemas generales.
3. Por el contrario, tendrán la consideración de jardines públicos y áreas de recreo y expansión los espacios libres previstos por el Plan y que no tengan la consideración de sistemas generales, así como los que lleguen a serlo por desarrollo de los Planes Parciales, de acuerdo con el artículo 13 de la vigente Ley del Suelo.

4. Los espacios incluidos en el Sistema General de Espacios libres se grafian en el plano de Estructura General y Orgánica a escala 1/5.000. Los sistemas locales se grafian en los planos a escala 1/2.000.

#### Artículo 5.2.10. REGIMEN DE USO Y EDIFICACION

1. En estos espacios destinados por el Plan a uso de esparcimiento y descanso, se admitirán aquellas instalaciones y usos que no comportando perjuicio a la utilización pública, sean compatibles con ellos.
2. Se autorizan expresamente instalaciones para la práctica de deportes al aire libre, siempre que sean de libre acceso y no tengan carácter de espectáculo o competición.
3. Estas áreas carecen de edificabilidad propiamente dicha, que se limitará a la necesaria para materializar los usos básicos de estas zonas. Las condiciones de edificación serán las necesarias para llevar a cabo dichos usos.

#### Artículo 5.2.11. AREAS DEPORTIVAS

1. Las áreas deportivas públicas expresamente señaladas forman parte del sistema de espacio libres y pueden, a su vez, de acuerdo con las determinaciones del Plan, tener la consideración de sistemas generales o locales.
2. En estas áreas, se fija una edificabilidad genérica de  $0,5 \text{ m}^2/\text{m}^2$ , para la construcción de instalaciones deportivas cubiertas y una limitación de 2 plantas (B + 1) y nueve metros de altura. (Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 5.2.10.).
3. Si la naturaleza de las instalaciones justificara la necesidad de mayor edificabilidad o altura, el Ayuntamiento podrá aumentarla, previa tramitación de un Estudio de Detalle, en que se justifique, y exposición al público durante un plazo no inferior a quince días.
4. Las áreas deportivas obtenidas por cesión en áreas de intervención en suelo urbano, gozarán de la edificabilidad señalada en el punto anterior, que no computará a efectos del cálculo del techo edificable.
5. A efectos exclusivamente de representación gráfica, las áreas deportivas van señaladas en los planos con la trama de Equipamiento o Dotación y, en su caso, el código De.

#### Artículo 5.2.12. URBANIZACION DE LOS ESPACIOS LIBRES PUBLICOS

1. El Ayuntamiento redactará en el plazo de seis meses después de la aprobación definitiva del Plan, una ordenanza específica que regule las condiciones e instalaciones mínimas de los espacios libres públicos.
2. Dicha ordenanza, será de aplicación tanto para los espacios libres públicos cuya realización corra por cuenta del Ayuntamiento, como para aquellos que deban ser realizados por los particulares, según las condiciones de urbanización señaladas en las Áreas de Intervención o las que pudieran señalar los Planes Parciales y Programas de Actuación Urbanística.

SECCION 3ª SISTEMA DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIOArtículo 5.2.13. DEFINICION

1. Constituyen el sistema de equipamiento comunitario - los terrenos, edificios e instalaciones que el Plan destina a usos públicos, o colectivos al servicio de la población.
2. Constituyen el Sistema General de Equipamiento Comunitario aquellos elementos del sistema de equipamiento comunitario considerados como Sistemas Generales que figuran grafiados en el Plano de Estructura General y Orgánica.
3. Constituirán el Sistema Local de Equipamiento el resto de los terrenos, edificios e instalaciones destinados a tal fin.
4. A efectos de esta normativa, se entenderán como equivalentes los términos Equipamiento y Dotación y sus derivados.

Artículo 5.2.14. TITULARIDAD DE LOS EQUIPAMIENTOS

1. Los equipamientos existentes hasta el momento de la aprobación del presente Plan, podrán ser de propiedad pública o privada.
2. Los equipamientos de nueva creación previstos en el Plan, serán todos de titularidad pública.
3. Además de los equipamientos previstos en el Plan, la iniciativa pública o privada podrá instalar en las distintas zonas nuevos equipamientos siempre que cumplan las normas específicas de la misma y se computen en el techo edificable correspondiente.

Artículo 5.2.15. USO DE LOS EQUIPAMIENTOS

Los equipamientos se clasifican, en cuanto a su uso en:

- Escolar o docentes (Do)
- Asistenciales (As)
- Institucionales (I)
- Culturales (C)
- Religiosos (R)
- Otros (O)

Artículo 5.2.16. EQUIPAMIENTOS SIN USO ESPECIFICADO

1. El Plan podrá señalar espacios destinados a equipamientos que, siendo claramente necesarios para la zona donde se ubican, no parece conveniente caracterizar por un uso específico, quedando dicha determinación sujeta a actuación posterior.
2. La concreción del definitivo carácter dotacional de espacio libre o deportivo de una parcela, podrá realizarse por la Corporación en cualquier momento tras la aprobación del Plan General, sometiendo dicha definición a un plazo de quince días de información pública, previa a la adscripción definitiva del uso dotacional correspondiente.

3. Tras dicha definición, tendrá la edificabilidad que corresponda al carácter dotacional al que se adscriba.
4. En tanto se mantenga la condición de Uso Dotacional sin especificar, sólo podrán realizarse obras de carácter provisional.

Artículo 5.2.17. CONDICIONES DE EDIFICACION Y EDIFICABILIDAD

1. La edificabilidad máxima se regula por la aplicación de los siguientes índices:

Educacional .....	0,30 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Asistencial .....	0,75 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Institucional .....	1,00 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Cultural .....	0,75 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Religioso .....	0,75 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Otros .....	1,00 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>

2. Las dotaciones públicas obtenidas por cesión en Areas de Intervención en suelo urbano, gozarán de la edificabilidad correspondiente, según el punto anterior, que no computará a efectos del cálculo del techo edificable.
3. Con carácter general se establece la limitación de tres plantas (B+2) y 10 metros de altura.
4. Estas alturas podrán ampliarse cuando las condiciones del servicio así lo requiriesen. En ese caso, será necesario tramitar un Estudio de Detalle en el que, junto a la solución de la ordenación propuesta, se justifique plenamente la necesidad de modificación del régimen general.
5. Se mantendrán separaciones de, al menos cinco (5) metros respecto a propiedades adyacentes, salvo que, por acuerdo expreso con el colindante, pudiera autorizarse la edificación adosada, entre medianeras o agrupada.

SECCION 4ª SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURASArtículo 5.2.18. DEFINICION

El sistema general de infraestructuras a los efectos del presente Plan, comprende los servicios de abastecimiento y saneamiento, con sus instalaciones específicas como depósitos, depuradoras, vertederos, etc., las centrales receptoras y distribuidoras de energía eléctrica y redes de suministro, centrales de comunicaciones y teléfono y otros posibles servicios de carácter afín, señalados en el plano de estructura general y orgánica a escala 1/5000.

Artículo 5.2.19. REGULACION

1. En estos terrenos no se autorizan otras construcciones e instalaciones que aquellas estrictamente necesarias para su funcionamiento.
2. El Ayuntamiento podrá imponer condiciones especiales, estéticas, de composición y de otros tipos, que garanticen la minimización de los impactos de estas instalaciones.
3. Para la ejecución de sistemas generales de infraestructura será necesaria la redacción de un Plan Especial o mediante el desarrollo del Plan Parcial cuando estos sistemas generales estén incluidos en sectores de suelo urbanizable programado.

## CAPITULO 5.3. NORMAS ESPECIFICAS PARA EL SUELO URBANO

## SECCION 2ª ZONA DE CASCO ANTIGUO - ORDENANZA DE B + 1

## SECCION 1ª. DISPOSICIONES GENERALES

(CODIGO : C1)

Artículo 5.3.1. AMBITO

1. Las normas y ordenanzas que se contienen en este capítulo sobre condiciones de edificabilidad, edificación y uso se aplicarán en las distintas zonas homogéneas que califican el suelo urbano de acuerdo con los límites que, para cada una de ellas, se señalan en los planos de ordenación a escala 1:2.000.
2. En aquellas áreas sobre las que se delimitan Areas de Intervención, las condiciones de edificabilidad, edificación y uso se sujetarán a las determinaciones específicas fijadas en las mismas.
3. En los Sistemas Generales y Locales, incluidos en la delimitación del suelo urbano, serán de aplicación las disposiciones del capítulo anterior y las específicas de éste.

Artículo 5.3.2. APLICACION

Las condiciones de edificabilidad, de edificación y de uso de cada zona homogénea o Area de Intervención, se aplicarán de acuerdo con las condiciones generales de edificabilidad y de edificación, así como las relativas a cada uso, según lo dispuesto en estas Normas; salvo referencia expresa en otro sentido.

Artículo 5.3.3. ZONAS HOMOGENEAS

Se establecen las siguientes zonas homogéneas para el suelo urbano:

- Zona de casco antiguo - ordenanza de B+1 (C1)
- Zona de casco antiguo - ordenanza de B+2 (C2)
- Zona de casco antiguo - ordenanza de B+3 (C3)
- Zona de ensanche del casco (ZE)
- Zona de extensión del casco (ZEX)
- Zona artesana (UR-1)
- Zona unifamiliar (UR-2)
- Zonas de remodelación (ZR)
- Conjuntos urbanístico-arquitectónicos (CUA)
- Zona de uso mixto (ZM)
- Zona de industria media y almacenes (U.I.M.)
- Zona de industria autónoma (U.I.A.)
- Zona de núcleos rurales (U.N.R.)

Artículo 5.3.4. DEFINICION

Comprende aquellas zonas periféricas constituidas en torno a pequeños núcleos rurales con edificación en planta baja o B+1. Su trama viaria es, en general, irregular e insuficiente para soportar una renovación edificatoria global.

Artículo 5.3.5. ORDENACION

Su ordenación se realiza mediante el señalamiento, en los planos 1/2.000, de alineaciones y de los parámetros reguladores siguientes.

Artículo 5.3.6. PARAMETROS REGULADORES

Fondo edificable máximo: 14 metros.  
 Altura máxima: 6,5 metros.  
 Número máximo de plantas: B+1  
 Retranqueo mínimo al eje de calle o camino: 6 metros.  
 Tipología: Edificación aislada o adosada.

La edificación podrá ser adosada en el caso de que existan medianeras en los límites de la parcela.

En el caso de edificación aislada, el retranqueo mínimo a colindantes será de 4 metros.

Artículo 5.3.7. USOS PERMITIDOS

- a) Vivienda familiar, colectiva y hostelería en todos los casos.
- b) En plantas bajas de los edificios:
  - Comercio
  - Oficinas
  - Locales de espectáculo
  - Locales de reunión
  - Garajes
- c) Todos los colectivos dotacionales.

SECCION 3a. ZONA DE CASCO ANTIGUO - ORDENANZA B+2  
(CODIGO: C2)

Artículo 5.3.8. DEFINICION

Comprende aquellas áreas del Casco de Torrelavega que han conservado sin grandes modificaciones su antigua estructura y en las que predominan las edificaciones de bajo y -- dos plantas entre medianerías.

Artículo 5.3.9. ORDENACION

Esta zona se ordena mediante las alineaciones oficiales -- señaladas en los planos 1.2.000, no admitiéndose retran -- queos salvo en los casos expresamente señalados y pará -- metros reguladores siguientes.

Artículo 5.3.10 PARAMETROS REGULADORES

Fondo edificable máximo: 14 metros.  
Altura máxima: 9,25 metros.  
Número máximo de plantas: B+2

Artículo 5.3.11. USOS PERMITIDOS

- a) Vivienda familiar, colectiva y hostelería en todos -- los casos.
- b) En plantas bajas de los edificios:
  - Comercio
  - Oficinas
  - Locales de espectáculo
  - Locales de reunión
  - Garajes
- c) Todos los colectivos y dotacionales

Artículo 5.3.12. CONDICIONES DE COMPOSICION

En el diseño exterior de las edificaciones deberán mante -- nerse los invariantes arquitectónicos de la zona en que -- se ubiquen, no admitiéndose en fachadas y cubiertas el -- uso de materiales o colores que rompan con las caracterís -- ticas de tales invariantes.

El incumplimiento de estas condiciones de composición, po -- drá ser causa de denegación de licencia.

SECCION 4a. ZONA DE CASCO ANTIGUO - ORDENANZA DE B+3  
(CODIGO: C3)

Artículo 5.3.13. DEFINICION

Comprende las áreas del Casco Antiguo de Torrelavega que, -- habiendo conservado sin grandes modificaciones su antigua -- estructura, están caracterizadas por edificaciones entre -- medianeras en las que predomina una altura de bajo y tres -- plantas.

Artículo 5.3.14. ORDENACION

Esta zona se ordena mediante las alineaciones oficiales -- señaladas en los planos 1:2.000, no admitiéndose retran -- queos salvo en los casos expresamente señalados y según -- los parámetros reguladores siguientes.

Artículo 5.3.15. PARAMETROS REGULADORES

Fondo edificable máximo: 14 metros.  
Altura máxima: 12 metros.  
Número máximo de plantas: B+3.

Artículo 5.3.16. USOS PERMITIDOS

Se autorizan los siguientes usos:

- a) Vivienda familiar, colectiva y hostelera en to -- dos los casos.
- b) En plantas bajas:
  - Comercio
  - Oficinas
  - Locales de espectáculo
  - Locales de reunión
  - Garajes
  - Talleres
- c) En planta primera o edificio exclusivo.
  - Comercio
  - Oficinas
- d) Estacionamiento.
- e) Todos los colectivos y dotacionales.

Artículo 5.3.17. CONDICIONES DE COMPOSICION

En el diseño exterior de las edificaciones deberán mante -- nerse las invariantes arquitectónicas de la zona en que -- se ubiquen, no admitiéndose en fachadas y cubiertas el -- uso de materiales o colores que rompan con las caracterís -- ticas de tales invariantes.

El incumplimiento de estas condiciones de composición, po -- drá ser causa de denegación de licencia.

Artículo 5.3.18. CONDICIONES DE CUBRICION DE PATIOS

En aquellas manzanas en que no existieran viviendas en -- planta baja u otros locales que requieran, de acuerdo con -- la normativa de este Plan, luz y ventilación directas. po -- drá autorizarse la cubrición mediante semisótano del pa -- tío interior de la manzana, siempre que se cumplan los si -- guientes requisitos:

- a) Se garantice mediante Estudio de Detalle la adaptación de la cubierta del semisótano para uso público o privado de todos los residentes en la manzana.
- b) El uso de la referida planta semisótano se destinará en proporción no inferior al 60% a usos comunes de la manzana y garajes.
- c) En cualquier caso, esta cubrición se hará tanto en proyecto como en construcción, conjuntamente para todo el patio interior de la manzana.

aprovechamiento, debiendo justificar, en tal caso, la compra del exceso a aquellos propietarios que estuvieran en la situación inversa o cuya propiedad sea calificada de equipamiento dentro de la zona de ensanche.

En todo caso, en la concesión de licencia, se registrarán las superficies cuya edificabilidad queda agotada o cuya titularidad pasa a ser del Ayuntamiento.

#### Artículo 5.3.24. USOS PERMITIDOS

Se autorizan los siguientes usos:

- a) Vivienda familiar, colectiva y hostelera en todos los casos.
- b) En plantas bajas:
  - Comercio
  - Oficinas
  - Locales de espectáculo
  - Locales de reunión
  - Garajes
  - Talleres
- c) En la planta primera o edificio exclusivo:
  - Comercio
  - Oficinas
- d) Estacionamiento:
- e) En todos los colectivos y dotacionales.

#### SECCION 6ª. ZONA DE EXTENSION DEL CASCO. (CODIGO:ZEX)

#### Artículo 5.3.25. DEFINICION

Comprende aquellas áreas próximas al Casco Urbano de Torrelavega que poseen una trama viaria regular y consolidada, pero que limitan con zonas de baja densidad.

#### Artículo 5.3.26. ORDENACION

Esta zona se ordena mediante las alineaciones señaladas en los planos 1:2.000, no admitiéndose retranqueos salvo en los casos expresamente señalados, y según los parámetros reguladores siguientes.

#### Artículo 5.3.27. PARAMETROS REGULADORES

Fondo edificable máximo: 14 metros.  
 Altura máxima: 12 metros.  
 Número máximo de plantas: B+3.  
 Edificabilidad máxima: 1,0 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.  
 Tipología: Edificación entre medianerías o exenta.

#### Artículo 5.3.28. USOS PERMITIDOS

- a) Vivienda familiar, colectiva y hostelería en todos los casos.
- b) En plantas bajas de los edificios:
  - Comercio
  - Oficinas
  - Locales de espectáculo

#### Artículo 5.3.19. PLAN ESPECIAL

Se autoriza y recomienda la elaboración de un Plan Especial de las zonas del casco ordenanzas de B+2 y B+3 con los objetivos, entre otros, de:

- Regular las condiciones de habitabilidad y rehabilitación de los inmuebles.
- Elaborar criterios de tratamiento fachadístico de los edificios nuevos y existentes.
- Regular, de forma más específica, la aplicación de los usos autorizados que podrían reducirse en caso necesario.
- Tratamiento y obtención de equipamiento público.

#### SECCION 5ª ZONA DE ENSANCHE DEL CASCO. (CODIGO: ZE)

#### Artículo 5.3.20. DEFINICION

Comprende las áreas del casco urbano de Torrelavega definidas por una trama viaria regular, urbanizadas y edificadas en gran parte durante las últimas décadas.

#### Artículo 5.3.21. ORDENACION

Esta zona se ordena mediante las alineaciones de los planos 1/2.000, no admitiéndose retranqueos salvo en los casos expresamente señalados y según los parámetros reguladores siguientes.

#### Artículo 5.3.22. PARAMETROS REGULADORES

Fondo edificable máximo: 14 metros.  
 Altura máxima: 15 metros.  
 Número máximo de plantas: B+4  
 Edificabilidad máxima: 1,7 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.  
 Densidad indicativa: 120 viv/Ha.  
 Tipología: Edificación entre medianerías o exenta.

#### Artículo 5.3.23. CONDICIONES ESPECIALES DE GESTION

Aquellos solares en que las condiciones de edificación señaladas en los planos 1/2.000, permitan un techo edificable superior al que resulta de aplicar la edificabilidad (1,7 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>) a su superficie, podrán utilizar reparcelación discontinua y voluntaria\* para adquirir su exceso de

(\* ) El Ayuntamiento podrá elaborar una Ordenanza Municipal que regule de forma específica estas reparcelaciones.

- Locales de reunión
  - Garajes
- c) Todos los colectivos y dotacionales.
- d) En edificio exclusivo:
- Comercio
  - Oficinas
- e) Estacionamiento y gasolineras.

SECCION 7ª ZONA ARTESANA. (CODIGO : UR-1)

Artículo 5.3.29. DEFINICION

Comprende aquellas áreas urbanas caracterizadas por una cierta mezcla de usos y tipologías edificatorias de densidad media situadas en áreas periféricas.

Artículo 5.3.30. ORDENACION

Esta zona se ordena mediante las alineaciones señaladas en los planos a escala 1/2.000 y según los parámetros reguladores siguientes.

Artículo 5.3.31. PARAMETROS REGULADORES

Parcela mínima: 400 m<sup>2</sup>.  
 Fondo edificable máximo: 14 metros.  
 Altura máxima: 9,25 metros.  
 Número máximo de plantas: B+2  
 Edificabilidad máxima: 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>  
 Retranqueo a colindantes: 5 metros.

La distancia mínima a eje de camino o vía pública, en los casos en que no se señalen alineaciones, será de 6 metros.

Podrán realizarse edificaciones adosadas, siempre que exista una medianería o, de no haberla, se realice un proyecto de toda la edificación incluida en un bloque continuo. En este caso, la parcela mínima se entenderá referida al conjunto del proyecto y podrá ser dividida hasta un frente mínimo a vía pública de 5 metros.

Artículo 5.3.32. USOS PERMITIDOS

Se autorizan los siguientes usos:

- a) Vivienda familiar, colectiva y hostelera en todos los casos.
- b) En las plantas bajas de los edificios:
  - Comercio
  - Oficinas
  - Locales de espectáculo
  - Locales de reunión
  - Garajes
  - Talleres
- c) Todos los colectivos y dotacionales.
- d) En edificio exclusivo:
  - Comercio
  - Oficinas
  - Almacenes de exposición y venta
  - Talleres
- e) Estacionamiento y gasolineras.

SECCION 8ª ZONA UNIFAMILIAR. (CODIGO : UR-2)

Artículo 5.3.33. DEFINICION

Comprende las áreas históricamente caracterizadas por edificaciones unifamiliares aisladas o adosadas.

Artículo 5.3.34. ORDENACION

Esta zona se ordena mediante las alineaciones señaladas en los planos 1/2.000 y los siguientes parámetros reguladores.

Artículo 5.3.35. PARAMETROS REGULADORES

Parcela mínima: 300 m<sup>2</sup>.  
 Fondo edificable máximo: 14 metros.  
 Altura máxima: 6,50 metros.  
 Número máximo de plantas: B+1.  
 Edificabilidad máxima: 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.  
 Retranqueo a colindantes: 4 metros.

La distancia mínima a eje de camino o vía pública, en los casos en que no se señalen alineaciones será de 6 metros.

Tipología: Edificación unifamiliar aislada. Podrán realizarse edificaciones adosadas siempre que exista una medianería o, de no haberla, 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 podrá ser dividida hasta un frente mínimo a vía pública de 5 metros.

Artículo 5.3.36. USOS PERMITIDOS

- a) Vivienda familiar, colectiva y hostelería en todos los casos.
- b) En plantas bajas de los edificios:
- Comercio
  - Oficinas
  - Locales de espectáculo
  - Locales de reunión
  - Garajes
  - Talleres
- c) Todos los colectivos y dotacionales.

- c) En planta primera o edificio exclusivo
- Comercio
  - Oficinas
- d) Estacionamiento.
- e) Todos los colectivos y dotacionales.

SECCION 9ª. ZONAS DE REMODELACION : (CODIGO : ZR)Artículo 5.3.37. DEFINICION

Comprende aquellas áreas limítrofes del casco de Torre la Vega en las cuales la desafección de los usos industriales existentes y su condición de rótula urbana recomiendan su remodelación para obtener y ordenar convenientemente el espacio público y la edificación.

Artículo 5.3.38. ORDENACION

Estas áreas de remodelación se ordenan mediante fichas específicas incluidas en las Areas de Intervención en suelo urbano y los siguientes parámetros reguladores.

Artículo 5.3.39. PARAMETROS REGULADORES

Edificabilidad máxima: 1,48 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>  
Densidad máxima admisible: 75 viv/Ha

Artículo 5.3.40. USOS PERMITIDOS

Se autorizan los siguientes usos:

- a) Vivienda familiar, colectiva y hostelera en todos los casos.
- b) En plantas bajas.
- Comercio
  - Oficinas

SECCION 10ª CONJUNTOS URBANISTICO-ARQUITECTONICOS

(CODIGO : CUA)

Artículo 5.3.41. DEFINICION

Son aquellos conjuntos ordenados y edificados simultáneamente, según un proyecto unitario, en los que la parcelación es regular y geométrica y la edificación respeta una tipología arquitectónica.

Artículo 5.3.42. AMBITO DE APLICACION

La normativa de conjuntos urbanístico-arquitectónicos será de aplicación a las áreas señaladas en los planos cuya relación es la siguiente:

- Conjunto residencial Solvay en Barreda.
- Conjuntos residenciales en Sniace en Barreda.
- Conjunto residencial de la R.C.A. en Torres.
- Ciudad Vergel.
- Barrio de Covadonga.
- Barrio de Nueva Ciudad.
- Barrios (2) en Tanos.
- Barrio de Emilio Revuelta.
- Polígono de El Zapatón.

Artículo 5.3.43. CONDICIONES DE EDIFICACION Y REFORMA

1. El Plan General recoge estas áreas con las propias características con que se ejecutaron y las consolidada. Cada uno de estos conjuntos conservarán las condiciones específicas de edificabilidad y edificación



con que fueron diseñados y que presentan actualmente en su ejecución material con la salvedad que se señala en el artículo 5.3.45.

2. Las obras de reforma que supongan modificaciones de fachada o cubierta, precisarán la redacción de un Estudio de Detalle que contendrá un proyecto único para cada tipología, que serán redactados por el Ayuntamiento en colaboración con el solicitante y que quedarán a disposición del resto de los vecinos con carácter normativo para reformas similares.
3. Mediante el mismo procedimiento y condiciones podrá autorizarse la construcción de garajes para las viviendas de estos conjuntos.

#### Artículo 5.3.44. USOS PERMITIDOS

1. Para los conjuntos del Barrio Covadonga, Nueva Ciudad y Barrios en Tanos, los correspondientes a la zona de Extensión del Casco.
2. Para el resto, los correspondientes a la Zona Unifamiliar.
3. No podrán autorizarse usos nuevos distintos al de vivienda, en planta baja, en aquellos edificios de cualquier conjunto que dispongan de viviendas en planta baja.
4. Se exceptúan de esta norma los usos dotacionales al servicio del conjunto.

#### Artículo 5.3.45. DISPOSICIONES ESPECIALES

1. Los conjuntos de Solvay en Barreda, el Salvador de Sniace en Barreda, el de Sniace en torno a la calle Pablo Garnica y Ciudad-Vergel, por su carácter histórico y su valor arquitectónico se incluyen en el catálogo a todos los efectos.
2. El presente Plan, recoge globalmente todas las determinaciones del Plan Parcial del Polígono de El Zapato y del Proyecto de Urbanización correspondiente, así como el Plan Parcial Nueva Ciudad - 1 en todo aquello que no se oponga a las determinaciones del presente Plan, salvo la edificabilidad correspondiente a la parcela 19 en la que se autoriza una superficie construida de 1.700 m<sup>2</sup>.

#### SECCION 11ª ZONA DE USO MIXTO. (CODIGO : ZM)

##### Artículo 5.3.46. DEFINICION

Comprende aquellas zonas periféricas en las que históricamente se ha llegado a una yuxtaposición de usos residenciales e industriales.

##### Artículo 5.3.47. ORDENACION

Estas áreas se ordenan mediante las alineaciones oficiales señaladas en los planos 1/2.000 y mediante los parámetros reguladores siguientes.

##### Artículo 5.3.48. PARAMETROS REGULADORES

Número máximo de plantas: B+2.  
 Altura máxima: 9,25 metros.  
 Edificabilidad máxima: 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.  
 Retranqueo a colindantes: 5 metros.  
 Distancia mínima a ejes de camino o vía pública, en los casos en que no estén señaladas alineaciones: 6 metros.

Se admite la edificación entre medianerías siempre que éstas existan o, de no existir, se realice un proyecto unitario del continuo edificado.

##### Artículo 5.3.49. USOS PERMITIDOS

Se autorizan los siguientes usos:

- a) Vivienda familiar, colectiva y hostelería en todos los casos.
- b) En plantas bajas de los edificios.
  - Comercio
  - Oficinas
  - Locales de espectáculo
  - Locales de reunión
  - Garajes
- c) Todos los colectivos y dotacionales.
- d) En edificio exclusivo.
  - Comercio
  - Oficinas
  - Almacenes exposición-venta
  - Talleres
  - Pequeña industria (hasta 2.000 m<sup>2</sup> de parcela)

SECCION 12ª INDUSTRIA MEDIA Y ALMACENES (CODIGO: U.I.M.)

SECCION 14ª. ZONA DE NUCLEOS RURALES (CODIGO U.N.R.)

Artículo 5.3.50. DEFINICION

Comprende aquellas áreas urbanas caracterizadas por la presencia de establecimientos industriales de tipo medio que el Plan consolida.

Artículo 5.3.56. DEFINICION

Se denomina Zona de Núcleos Rurales el suelo que se incluye en el Régimen del Suelo Urbano pero posee unas características propias, diferenciadas de los espacios urbanos tradicionales ligados a las actividades residenciales, industriales, comerciales y de servicios. En esencia, son zonas que constituyen en su mayoría espacios ligados a las actividades agrícola-ganaderas, aún cuando una parte de su población sean empleados de otras actividades del sector secundario o terciario, teniendo por tanto la condición de mixtos, propio de las áreas rurales periurbanas.

Artículo 5.3.51. ORDENACION

Estas áreas se ordenan mediante las alineaciones señaladas en los planos 1/2.000 y parámetros reguladores.

En esta zona se incluyen los núcleos rurales de Ganzo, Duález, Torres, Viérnoles y La Montaña.

Artículo 5.3.52. PARAMETROS REGULADORES

- Parcela mínima: 2.000 m<sup>2</sup>.
- Ocupación máxima de parcela: 60%.
- Retranqueo a vía pública: 12 metros.
- Distancia a colindantes: 5 metros.
- Altura de la edificación: 9,25 metros.
- Edificabilidad máxima: 0,65 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Artículo 5.3.57. CRITERIOS BASE PARA LA REDACCION DE SU NORMATIVA

La construcción en estos núcleos se regula por medio de la normativa típica de las zonas urbanizables, fijando la densidad, edificabilidad, y las condiciones de la edificación. Esto es debido a la complejidad estructural de cada núcleo en donde no existe un modelo claro que permita el establecimiento de alineaciones. Por otra parte, ello supone mantener la lógica de construcción histórica de estas zonas, que se han formado por la construcción sobre parcela privada sin un plan preconcebido de alineaciones, de forma que la imagen urbana sea el resultado de la parcelación del suelo como base de actuación, y de unas leyes de construcción determinadas por las necesidades familiares y de producción agrícola.

Artículo 5.3.53. USOS PERMITIDOS

- a) Talleres
- b) Industria en todas sus categorías (excepto la autónoma)
- c) Almacenes exposición - venta
- d) Oficinas
- e) Almacenaje
- f) Garajes y servicio del automóvil
- g) Estacionamiento y gasolineras
- h) Los usos colectivos que sean necesarios y complementarios de los restantes usos de la zona.

La modificación de estas leyes en el sentido de modificar el tipo edificatorio, unido al concepto de rentabilidad típico de la construcción en zonas urbanas, hace necesario el establecimiento de una normativa que regule las condiciones de construcción, garantizando una igualdad de aprovechamiento de cada parcela por un lado, y unas condiciones de la edificación que permitan un cierto respeto a lo existente y la integración de los nuevos edificios al entorno.

SECCION 13ª. INDUSTRIA AUTONOMA (CODIGO: U.I.A.)

Actualmente, en estos núcleos no hay un programa de edificación a desarrollar, ya que éstas aparecen de manera esporádica. Tampoco existe un tipo edificatorio único a desarrollar, siendo una situación ecléctica. Ante esto, pretender establecer unas alineaciones "a priori" y de una manera genérica se ha comprobado que puede resultar excesivamente rígido e inaplicable. Parece imprudente por tanto fijar la alineación de un edificio si no se sabe ni el tipo de edificio ni el de promoción. Podría ser una vivienda unifamiliar, aislada o en hilera, vivienda en grupo, no se sabe el uso en planta baja (vivienda, taller, comercio, etc.) y ni siquiera se sabe si será vivienda u otro uso. Por ello, se considera que lo que en el Plan pueden fijarse no son las alineaciones del edificio, sino "indirectamente" los retranqueos a viales y otras recomendaciones, pero que las alineaciones exactas se definan una vez que se conozca la edificación a construir.

Artículo 5.3.54. DEFINICION

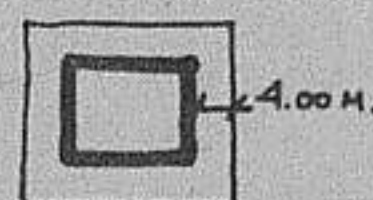
Comprende las grandes industrias existentes en la actualidad y que el Plan General consolida.

Se presentan a continuación, a modo de ejemplo, unos gráficos que pretenden ilustrar los criterios de ordenanzas que se proponen.

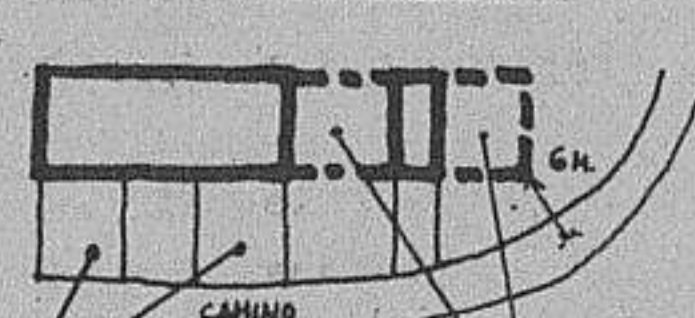
Artículo 5.3.55. CARACTERISTICAS

Las instalaciones autorizadas serán las adecuadas a la naturaleza de la actividad que se desarrolla en cada una de ellas siempre que cumplan las disposiciones de carácter técnico o ambiental en cada caso.

PARCELA AISLADA



LOTES ENTRE MEDIANERAS



EN ESTA FORMA (PARCELA AISLADA) NO EDIFICAR EN ALTURA. SOLO ANEXOS.

FONDO, ALTURAS, FORJADOS CUBIERTAS, ETC. COMO EN LAS EDIFICACIONES COLINDANTES.

Artículo 5.3.58. ORDENACION

En base a la peculiar morfología urbana de los núcleos rurales dispersos y al tipo de demanda de licencias, la cual responde a un proceso discontinuo e irregular en cuanto a localización y tipo edificatorio, no se propone la ordenación física detallada y dibujada en los planos, por considerarlo inadecuado como instrumento ordenador. En su lugar se proponen las siguientes medidas:

- Proyectos de Urbanización conjuntos que permitan coordinar e iniciar las obras más necesarias en los pueblos: pavimentación, abastecimiento, recogida de pluviales, etc.
- Delimitación, que garantice un orden en la expansión urbana, ocupación del suelo e inversiones públicas a nivel territorial (Planos).
- Definición de la Red Viaria general, accesos y caminos rurales (Planos).
- La red viaria existente en los núcleos se mantiene en su totalidad, ya que sus características internas y la dinámica actual no aconseja proponer nuevas alineaciones. No obstante, se definen los retranqueos de la edificación al viario. Ello se concreta en 25 m. de retranqueo contados desde el eje de la calzada, para las carreteras Nacionales 12,5 para las carreteras comarcales y Provinciales y 6 m. de retranqueo para los caminos principales de los distintos núcleos.

Para las solicitudes de obra de 4 viviendas o más se exige la redacción de un Estudio de Detalle que garantice no sólo las alineaciones de las nuevas edificaciones, sino también la cesión de viales y suelo según los criterios expuestos.

En las áreas con dificultades de urbanización, accesos, reparcelación, etc., de cierta entidad, también se exige el Estudio de Detalle como paso previo a la concesión de licencia a los proyectos de edificación, para solucionar de forma coordinada los problemas del área que se delimita.

Los Estudios de detalle definirán el emplazamiento de las cesiones.

Artículo 5.3.59. PARAMETROS REGULADORES

Densidad: 20 viv/Ha.

Edificabilidad:  $0,40 \text{ m}^2/\text{m}^2$ .

Altura: 6,5 metros al alero correspondiente a dos plantas, admitiéndose alturas superiores en instalaciones tales como silos u otras similares ligadas a la explotación.

RETRANQUEOS DE LA EDIFICACION

1. Viales de distribución interna: 6 m. del eje, mínimo para las nuevas edificaciones. Estos retranqueos se cumplirán, exceptuando lo indicado en el apartado de alineaciones, en los viales existentes en la actualidad.
2. Retranqueos a colindantes:
  - 2.1. Parcelas libres no colindantes con zonas construidas: 4 m. de retiro mínimo a los bordes de la parcela con colindantes.

- 2.2. Parcelas adosadas a edificaciones existentes (medianeras): No existirán retranqueos en caso de que los edificios construidos presenten medianeras a las que se pueda adosar la nueva construcción.

ALINEACIONES1. Parcelas libres no colindantes con zonas construidas

Las alineaciones serán establecidas en cada caso dentro de la parcela edificable resultante de la aplicación de la normativa de retranqueos enunciada.

En promociones menores de cuatro viviendas las alineaciones serán solicitadas al Ayuntamiento, previamente a la presentación del proyecto de construcción. Para la solicitud, se acompañará plano topográfico de la finca y plano de situación a 1/2.000. En promociones superiores a las cuatro viviendas, las alineaciones serán determinadas por medio de un Estudio de Detalle, que deberá contener además del plano de alineaciones, una justificación de la edificabilidad ordenada en relación con las determinaciones contenidas en el Plan (densidad, edificabilidad, etc.), fijará el régimen de propiedad del suelo una vez construida la edificación y definirá los compromisos de urbanización del suelo público. (Artículo 83 de la Ley del Suelo).

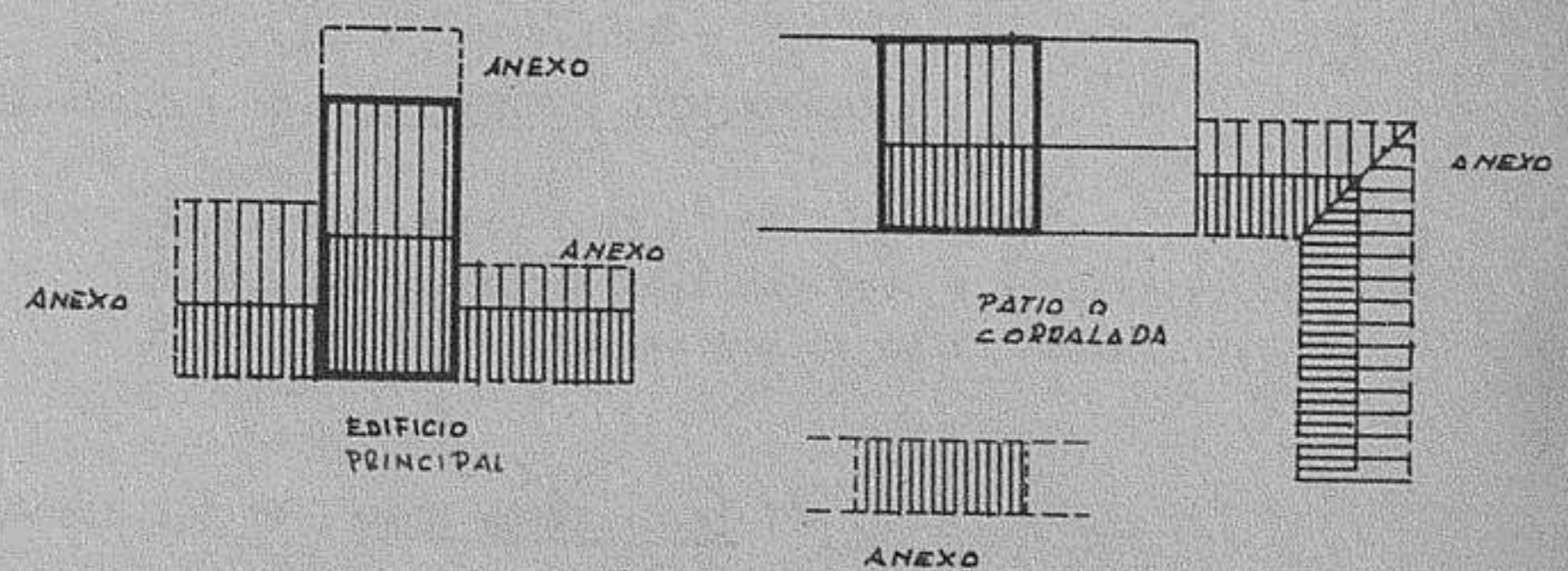
2. Parcelas adosadas a edificaciones existentes

Las alineaciones serán fijadas por el Ayuntamiento en cada caso, procurando la continuidad de las alineaciones existentes, tanto en las alineaciones a los caminos de acceso, como en los fondos de edificación. En ambos casos, y en general, se tendrá en cuenta como alineación preferente las alineaciones existentes que resulten más respetuosas con el entorno.

3. Se tomará como alineación, en caso de sustitución de un edificio existente, la alineación en planta baja de la edificación que se sustituye, exceptuando la de los cobertizos o superficies cerradas anexas al edificio principal.

4. En las zonas libres de huerta, jardín, etc. de propiedad privada anexo a las edificaciones podrá permitirse la construcción de edificaciones tales como jarras, silos etc. integrados en el edificio principal o dispuestos según las tipologías y materiales tradicionales en la zona.

A modo de ejemplo se presentan diversos tipos de edificaciones anexas:



Artículo 5.3.60. USOS PERMITIDOS

Se autorizan los siguientes usos:

- a) Vivienda familiar en todos los casos.
- b) Edificaciones destinadas a usos agropecuarios en todos los casos.
- c) En planta baja:
  - Comercio
  - Oficinas
  - Talleres
- d) Dotacional en todos los casos.

CAPITULO 5.4. NORMAS ESPECIFICAS PARA EL SUELO URBANIZABLESECCION 1ª NORMAS ESPECIFICAS PARA EL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADOSubsección 1ª Disposiciones generalesArtículo 5.4.1. AMBITO

1. Se clasifican como Suelo Urbanizable Programado aquellas zonas que deben ser urbanizadas según el programa del Plan.
2. La delimitación de estas áreas se realiza en el plano de clasificación del suelo, a escala 1/5.000 y en los de ordenación, a escala 1/2.000.
3. El Suelo urbanizable Programado se divide en sectores para su desarrollo en planes parciales, los cuales, a su vez, pueden contener una o varias zonas. Esta división se grafía también en los planos señalados en el punto anterior.

Artículo 5.4.2. REGIMEN TRANSITORIO

1. El Suelo Urbanizable Programado estará sujeto a la limitación de no poder ser urbanizado hasta que se apruebe el correspondiente Plan Parcial, ni podrán realizarse en él otras obras sino las previstas en el artículo 84.1 del Reglamento de Planeamiento.

Artículo 5.4.3. ORDENACION

1. La ordenación detallada de los terrenos incluidos en

el Suelo Urbanizable Programado corresponde a los Planes Parciales que lo desarrollen.

2. No obstante, el Plan General, además de señalar los Sistemas Generales correspondientes a este tipo de Suelo, podrá concretar la localización y dimensiones de aquellos Sistemas Locales que considere pertinentes para articular entre sí o con el Suelo Urbano próximo a los distintos sectores.
3. Las determinaciones a que se refiere el punto anterior, están reflejadas en los planos de ordenación, a escala 1/2.000 y en las fichas de los sectores correspondientes.
4. En los casos en 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.

Artículo 5.4.4. CONDICIONES DE EDIFICACION, EDIFICABILIDAD Y USO

1. Se estará a lo dispuesto en las Normas específicas de cada zona y a lo señalado en las fichas.
2. Serán, asimismo, de aplicación las condiciones generales de edificabilidad y edificación y de uso de estas Normas para aquellos extremos no regulados expresamente para el Suelo Urbanizable Programado.
3. Los equipamientos a construir en las parcelas de cesiones obligatorias de los Planes Parciales, tendrán la edificabilidad correspondiente según la normativa de Sistemas de Equipamiento que no computará a efectos de medición del aprovechamiento.

Artículo 5.4.5. CONDICIONES DE GESTION

1. Se estará a lo dispuesto en el art. 6.4.1. y siguientes de estas Normas, y a las determinaciones específicas para cada sector señaladas en la ficha correspondiente.
2. El cálculo de aprovechamientos, balances, imputación de Sistemas Generales, cesiones, etc., se detalla para cada sector en el capítulo 5 de la Memoria y en las fichas correspondientes a cada sector.
3. El Ayuntamiento podrá, en cualquier momento, ocupar los suelos destinados a Sistemas Generales, adelantándose a los Planes Parciales y aplicando el mecanismo de la expropiación forzosa.

Artículo 5.4.6. AJUSTES

1. Las cifras de aprovechamientos asignados a cada zona, sector o sistema, al igual que el Aprovechamiento Medio del primer y segundo cuatrienio, no podrán ser modificadas con posterioridad a la aprobación definitiva de este Plan.

Los ajustes a que den lugar los replanteos de zonas, sectores o sistemas, no tendrán, por tanto, relevancia a efectos del cálculo del aprovechamiento y techo edificable fijados por el Plan.

2. En consecuencia, se considera explícitamente sin efecto a este respecto las normas sobre Alcance Normativo (art. 1.3.2.) e Interpretación del Plan (art. 1.4.8.) del Título I de estas Normas.

Artículo 5.4.7. PROGRAMACION

1. Se programan dos etapas de cuatro años.
2. Se programan en el primer cuatrienio, los sectores números 2, 3, 4 y 5.
3. Se programan en el segundo cuatrienio, los sectores - números 1, 6 y 7.
4. A los efectos del artículo 130 del Reglamento de Planeamiento, no se considerará modificación sustancial del Plan, los cambios de cuatrienio en la programación de los sectores y las inversiones correspondientes, así como los ajustes en su delimitación que se refieran a parcelas de borde que pudieran incluirse o excluirse del sector en función de circunstancias que puedan justificar cambios entre la aprobación inicial y la aprobación provisional.

Subsección 2a. Zona residencial sin especificarArtículo 5.4.8. DEFINICION

Constituyen la Zona Residencial sin especificar, los terrenos incluidos en Suelo Urbanizable Programado con vocación residencial, situados en el arco sur del Casco Urbano de Torrelavega, para los que el Plan no establece una tipología edificatoria definida. La edificación se regula mediante parámetros reguladores, quedando la tipología a definir en los Planes Parciales.

Artículo 5.4.9. PARAMETROS REGULADORES

Se establecen los siguientes parámetros reguladores:

Edificabilidad:  $0,675 \text{ m}^2/\text{m}^2$   
 Altura máxima de la edificación: 12 metros.  
 Número máximo de plantas: B+3

Artículo 5.4.10. DENSIDAD

Se considera una densidad máxima para esta zona de 50 viv/Ha.

Artículo 5.4.11. USOS PERMITIDOS

Se autorizan los siguientes usos:

- a) Vivienda familiar, colectiva y hostelería en todos los casos.
- b) En plantas bajas de los edificios:
  - Comercio
  - Oficinas
  - Locales de espectáculo
  - Locales de reunión
  - Garajes
- c) Todos los colectivos y dotacionales.
- d) En edificio exclusivo:
  - Comercio
  - Oficinas
- e) Estacionamiento y gasolineras

Subsección 3a. Zona Residencial UnifamiliarArtículo 5.4.12. DEFINICION

Constituyen esta zona los terrenos residenciales del sector de Los Ochos, que por su proximidad a áreas residenciales unifamiliares y por su estructura viaria deben realizarse en esa tipología edificatoria.

Artículo 5.4.13. TIPOLOGIA

Se consideran como tipologías unifamiliares las siguientes:

- Vivienda unifamiliar aislada.
- Vivienda unifamiliar adosada o en línea.

Artículo 5.4.14. PARAMETROS REGULADORES

Se establecen los siguientes parámetros reguladores:

Edificabilidad:  $0,405 \text{ m}^2/\text{m}^2$   
 Altura máxima de la edificación: 6,5 metros.  
 Número máximo de plantas: B+1

Artículo 5.4.15. DENSIDAD

Se considera una densidad máxima para esta zona de 30 viv/Ha.

Artículo 5.4.16. USOS PERMITIDOS

Se autorizan los siguientes usos:

- a) Vivienda familiar, colectiva y hostelería en todos los casos.
- b) En plantas bajas de los edificios:
  - Comercio
  - Oficinas
  - Locales de espectáculo
  - Locales de reunión
  - Garajes
- c) Todos los colectivos y dotacionales.

Subsección 4a. Zona IndustrialArtículo 5.4.17. DEFINICION

Constituyen esta zona los terrenos del Suelo Urbanizable Programado destinados por el Plan a usos industriales y situados en los sectores de Campuzano y Los Ochos.

Artículo 5.4.18. PARAMETROS REGULADORES

Edificabilidad:  $0,65 \text{ m}^2/\text{m}^2$   
 Altura máxima de la edificación: 9,25 metros.  
 Ocupación de la parcela por la edificación: 50%

Artículo 5.4.19. USOS PERMITIDOS

Se autorizan todos los industriales.

Subsección 5a. Condiciones mínimas de los servicios urbanosArtículo 5.4.20. AMBITO Y ALCANCE

1. Las presentes normas de servicios urbanos serán de aplicación obligatoria para los Planes Parciales y Proyectos de Urbanización que se redacten en desarrollo de los distintos sectores del Suelo Urbanizable Programado.
2. El Plan General define, con carácter vinculante, a menos de indicación en contrario en la ficha del sector correspondiente, la vialidad básica y las redes de infraestructuras básicas que se reflejan en los planos a escala 1:2.000.

Artículo 5.4.21. ABASTECIMIENTO DE AGUAS

La dotación mínima de agua potable, no será nunca inferior a 260 litros por habitante y día, debiendo justificarse el número de habitantes a razón de 3,5 habitantes por vivienda.

Se entiende por agua potable aquella que cumpla las condiciones de potabilidad previstas por la Jefatura Regional de Sanidad u organismo competente, y que cumple con lo establecido en el Código Alimentario (Capítulo 27).

Para riego y otros usos, se justificará la dotación de agua según las características de la ordenación.

Para los Planes Parciales Industriales, la dotación mínima será de 100 m<sup>3</sup>/día /Ha. y un caudal punta de 3 litros/seg. /Ha.

Será preciso demostrar documentalmente la disponibilidad de caudal suficiente, bien sea de la red municipal o particular existente o manantial, pozo, etc. En cualquier caso, si el Ayuntamiento considera necesaria la instalación de depósitos reguladores para una determinada zona, éstos deberán tener una capacidad igual al consumo total de un día punta de dicha zona.

Las redes deberán ser de tipo mallado, es decir, que aseguren dos caminos de abastecimiento a cada punto del área. Todas las conducciones deberán ser subterráneas, seguirán el trazado de la red viaria y de los espacios libres de uso público y no se situarán bajo las calzadas sino bajo aceras y jardines.

La presión mínima de funcionamiento en el punto más desfavorable de la red será de una atmósfera.

Se tendrá en cuenta en el cálculo de la red la correspondiente Norma Tecnológica, así como la Norma Básica de la Edificación NBE-CPI.82. Condiciones de protección contra incendios en los edificios.

Artículo 5.4.22. SANEAMIENTO Y ALCANTARILLADO

Se establecerá en todo caso un saneamiento de tipo reparativo en el que las aguas residuales y las aguas pluviales discurren por conductos independientes.

Si las características del enlace del saneamiento con la red municipal existente no permitieran otra posibilidad las dos redes podrán tener un punto común de entronque con la red existente, provisto de dispositivos adecuados que aseguren la imposibilidad de entrada de olores de la red de aguas negras a la red de aguas pluviales.

El caudal de cálculo de la red de aguas negras, será como mínimo el calculado para la dotación de agua, con excepción de la prevista para el riego.

Todas las conducciones serán subterráneas, seguirán el trazado de la red viaria y de los espacios libres de uso público y no se situarán bajo las calzadas, sino bajo aceras y jardines.

Quedan prohibidos los vertidos directos de aguas negras al subsuelo, así como a vaguadas, arroyos o cauces públicos. En el caso de ser necesarios estos vertidos, las aguas negras deberán depurarse previamente y será preceptivo acompañar la oportuna concesión del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo con el expediente aprobado y el proyecto ajustado a las condiciones de vertido que contempla la legislación vigente o la que se dicte con posterioridad.

En cualquier caso, no se permitirá el vertido de aguas a cauces normalmente secos, aún con previa depuración, debiendo arbitrarse en cada caso las soluciones técnicas más idóneas a fin de evitar el estancamiento de las aguas y su putrefacción.

Las aguas de lluvia podrán verterse directamente, a arroyos o cauces públicos, siempre que aguas abajo no discurren por el suelo urbano, justificando, en cada caso, la capacidad de los cauces para su evacuación y tomando las medidas necesarias para evitar riesgos aguas abajo del punto de vertido. Si las características del suelo impidiesen cumplir el requisito anterior, excepcionalmente se podrá verter a dichos arroyos o cauces públicos, debiendo en este caso contar con la autorización del organismo competente.

En el caso de prever una estación depuradora, jamás el efluente de ésta podrá ser empleado para el riego por sus posibles repercusiones en la salud pública.

Artículo 5.4.23. ENERGIA ELECTRICA

La dotación mínima de energía eléctrica para uso doméstico será de 3,0 KV sin perjuicio de lo que disponga la legislación vigente.

Las líneas de distribución de energía eléctrica serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria y los espacios libres de uso público, no situándose bajo las calzadas. A petición del titular de la instalación por causa justificada y con carácter excepcional, el Ayuntamiento podrá autorizar tendidos eléctricos aéreos y tendidos subterráneos bajo las calzadas para líneas de distribución. Estos tendidos aéreos deberán respetar la estética de las edificaciones y de los espacios públicos en lo referente a tendidos, postes, apoyos, etc.

Los centros de transformación se dispondrán aislados o en el interior de las edificaciones, debiendo en este último caso, contar con acceso independiente y demás condiciones establecidas en la legislación vigente.

Los centros de transformación aislados sólo podrán disponerse enterrados en espacios libres de uso público guardando las medidas pertinentes de protección.

Artículo 5.4.24. ALUMBRADO PUBLICO

Las líneas de distribución del alumbrado público serán siempre subterráneas, y se dispondrán siguiendo los trazados de las vías de comunicación y los espacios libres de uso público, no situándose bajo las calzadas.

Cumplirán lo especificado en la legislación vigente en cuanto a materiales y características de su instalación.

El nivel de iluminación de las vías de tráfico rodado, así como los espacios libres de uso público, se determinará de acuerdo con la normativa existente, sin que, en ningún caso, puedan rebajarse los siguientes valores:

Viales principales ...  $\bar{E} = 20 \text{ lx}$  ;  $E_{\text{min}}/\bar{E} = 0,25$

Viales secundarios ...  $\bar{E} = 10 \text{ lx}$  ;  $E_{\text{min}}/\bar{E} = 0,25$

Áreas peatonales ....  $\bar{E} = 7,5 \text{ lx}$  ;  $E_{\text{min}}/\bar{E} = 0,25$

Siendo  $\bar{E}$  = Iluminación media de la calzada (ex=lux)

$E_{\text{min}}/\bar{E}$  = Factor de uniformidad media de iluminación.

#### Artículo 5.4.25. RED TELEFÓNICA

Se diseñará de acuerdo con la normativa específica de la Compañía Telefónica Nacional de España, según las características del área ordenada.

Todas las conducciones serán subterráneas y discurrirán por espacios públicos.

Si por las características del área o necesidades del servicio fuera necesaria la ejecución de un Centro de Conexiones, sus características externas se ajustarán de acuerdo con los criterios estéticos y de composición previstos en otros apartados de estas Ordenanzas.

#### Artículo 5.4.26. BASURAS

El Plan Parcial o el Proyecto de Urbanización deberá prever puntos de almacenamiento de basuras para su recogida por autocamión de forma tal que la distancia a recorrer desde las edificaciones no sea superior a 50 metros.

Los puntos de almacenamiento de basuras estarán señalizados y contarán con desagüe y toma de agua para limpieza en sus proximidades.

Para su dimensionamiento, se tomará como promedio la cantidad de 0,5 Kg. por habitante y día, equivalente a medio litro por habitante y día.

#### Artículo 5.4.27. RED VIARIA

Los Planes Parciales completarán la red viaria básica con la disposición de sus características técnicas y geométricas y definirán la red viaria secundaria y los aparcamientos.

Esta red viaria secundaria, no podrá ser de anchura inferior a 10 metros contados entre las alineaciones exteriores de la edificación o del cierre de parcela.

Todos los edificios tendrán que tener acceso rodado.

En el caso de que, por las características del terreno u otras causas, fuera imprescindible establecer fondos de saca en el viario secundario, sea cual sea el diseño de éstos, serán de tal forma que pueda inscribirse dentro de su perímetro un círculo de 28 metros de diámetro.

#### Artículo 5.4.28. RED FERROVIARIA

1. Los Planes Parciales de Ordenación Urbana correspondientes a sectores de Suelo Urbanizable Programado o

No Programado, cruzados por o inmediatos a vías férreas, regularán la edificación y el uso y ordenación del suelo, respetando las limitaciones impuestas por la legislación especial ferroviaria.

2. Las actuaciones urbanísticas en Suelo Urbanizable incluirán dentro de las mismas la obligación por parte del ente urbanístico actuante del vallado de la línea férrea que pase por las inmediaciones de este suelo y, de acuerdo con la normativa establecida por el Ministerio de Transportes, no crearán ningún nuevo paso a nivel, planeándose el cruce de las redes viarias y peatonal con la vía férrea, a distinto nivel.
3. El tráfico de vehículos generado por el desarrollo de las mencionadas actuaciones urbanísticas deberá encaminarse a través de nuevos pasos a distinto nivel con el ferrocarril, evitando el incremento de la circulación rodada por los pasos a nivel, para lo cual será preciso establecer las correspondientes reservas de suelo. La ejecución de estos pasos se computará como costes de urbanización.

### SECCION 2ª NORMAS ESPECÍFICAS PARA EL SUELO URBANIZABLE

#### NO PROGRAMADO

#### Artículo 5.4.29. DEFINICION

1. Se clasifican como Suelo Urbanizable No Programado aquellas zonas que deben ser reservadas, de acuerdo con el modelo de utilización del territorio que adopta el Plan General, para su posible urbanización, y que no sean necesarias para la realización de las previsiones del programa, según lo estipulado en el art. 23.4 del Reglamento de Planeamiento.
2. La delimitación de estas zonas, se hace en los planos de clasificación del Suelo, a escala 1/5.000, y en los de ordenación a escala 1/2.000.

#### Artículo 5.4.30. GESTION DEL SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO

1. La gestión de esta clase de suelo se hará por medio de los Programas de Actuación Urbanística, de acuerdo con lo dispuesto en la vigente Ley del Suelo y tal y como se regula en el Título 6 de estas Normas.
2. La elaboración de un Programa de Actuación Urbanística podrá incluir cualquier tipo de suelo de los clasificados como Urbanizables No Programados, conforme a la definición de las características de las actuaciones que se hace en el artículo siguiente.

Artículo 5.4.31. CARACTERÍSTICAS DE LAS ACTUACIONES EN SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO

1. Los Programas de Actuación Urbanística se redactarán teniendo como ámbito mínimo una unidad urbanística - integrada completa del Suelo Urbanizable No Programado.
2. A estos efectos, el presente Plan General, divide el Suelo Urbanizable No Programado en cinco unidades urbanísticas integradas. Dichas unidades, identificadas por las letras A, B, C, D y E se delimitan en el plano de clasificación del suelo, a escala 1/5.000, y en los planos de ordenación a escala 1/2.000.

Artículo 5.4.32. REGIMEN TRANSITORIO

1. Hasta tanto no se aprueben los Programas de Actuación Urbanística, el suelo calificado como Urbanizable No Programado, tendrá el régimen propio del Suelo No Urbanizable de régimen común.
2. A estos efectos, se entenderá aplicable al Suelo Urbanizable No Programado la definición de Núcleo de Población establecida para el Suelo No Urbanizable.

Artículo 5.4.33. ORDENACION

1. La ordenación detallada de los terrenos incluidos en este tipo de suelo, corresponde a los Programas de Actuación Urbanística y a los Planes Parciales que los desarrollen.
2. No obstante, el Plan General señala la localización y características de algunos de los sistemas generales y locales de este tipo de suelo, que serán recogidos por los Programas de Actuación Urbanística y Planes Parciales que los desarrollen.
3. Dichos sistemas generales y locales figuran en los planos correspondientes.

Artículo 5.4.34. CONDICIONES DE EDIFICACION, EDIFICABILIDAD Y USO

1. Se estará a lo dispuesto en las normas específicas de cada unidad recogidas en las fichas correspondientes.
2. Serán, asimismo, de aplicación, las condiciones generales de edificabilidad, edificación y uso de estas normas para aquellos extremos no regulados expresamente para el Suelo Urbanizable No Programado.
3. La altura máxima será, con carácter general, de 12 metros, y el número máximo de plantas de 4 (B+3).

Artículo 5.4.35. CONDICIONES MINIMAS DE LOS SERVICIOS URBANOS

Se estará a lo dispuesto para el Suelo Urbanizable Programado.

Artículo 5.4.36. DESARROLLO EN PLANES PARCIALES

1. Las Unidades Urbanísticas Integradas del Suelo Urbanizable No Programado, podrán desarrollarse en varios Planes Parciales, de acuerdo con lo dispuesto en las fichas correspondientes y con lo que, en su caso, determinen los Programas de Actuación Urbanística.

2. En cualquier caso, la superficie mínima de un Plan Parcial será de 10 Has.

Artículo 5.4.37. CONDICIONES DE GESTION

1. Se estará a lo dispuesto en las Normas Generales de gestión y en las fichas correspondientes.
2. La imputación de Sistemas Generales a cada Unidad Urbanística Integrada la realizará el Ayuntamiento previamente a la convocatoria de los concursos de Programas de Actuación correspondientes y siguiendo las indicaciones de la ficha de cada unidad.
3. El Ayuntamiento podrá, en cualquier momento, adelantarse a la redacción de los Programas de Actuación Urbanística para la ocupación del suelo destinado a Sistemas Generales, utilizando el mecanismo de la expropiación forzosa.

Artículo 5.4.38. CONDICIONES DE PROGRAMACION

Además de las condiciones para la Revisión del Programa de Actuación, contenidas en el artículo 1.4.5.2. y si --- guientes de estas Normas, se procederá a la programación de este tipo de suelo cuando:

- Interese su programación para la construcción de viviendas o servicios de interés social.
- Cuando se den las circunstancias previstas en las fichas para cada Unidad Urbanística Integrada.

CAPITULO 5.5. NORMAS ESPECIFICAS PARA EL SUELO NO URBANIZABLE

SECCION 1a. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 5.5.1. DEFINICION

En el presente Plan y Normas se clasifica y delimita como Suelo no Urbanizable, de acuerdo con lo establecido en la Ley del Suelo (art. 80.b) y Reglamento (art. 24.b) los espacios a proteger en razón "de su excepcional valor agrícola, forestal o ganadero, de las posibilidades de explotación de sus recursos naturales, de sus valores paisajísticos, históricos o culturales, o para la defensa de la fauna, flora o el equilibrio ecológico", así como los que no son necesarios para el desarrollo urbano de la ciudad, según las previsiones del Plan.

Artículo 5.5.2. USOS EN SUELO NO URBANIZABLE

En Suelo No Urbanizable se distinguen usos permitidos propios de este tipo de Suelo, y usos tolerados, en las condiciones que se establecen en las presentes Normas.

1. Usos Permitidos.

Los usos permitidos en el Suelo No Urbanizable son -- los agrícolas, ganaderos y forestales, que deberán desarrollarse en la forma que mejor corresponda a su naturaleza, con subordinación de las necesidades de la comunidad nacional (art. 1 Ley de Reforma y Desarrollo Agrario, Texto Refundido Decreto 118/1.973, de 12 de Enero).

Asimismo, se considerarán permitidos los usos extractivos mineros en las condiciones y con las limitaciones que se contemplan en las presentes normas (artículo 5.5.14.).



## 2. Usos Tolerados.

Son usos tolerados en el S.N.U. los que existen actualmente y no corresponden a lo previsto en el punto 1 de este artículo, y asimismo, los usos que se produzcan por utilidad pública e interés social en los casos que se contemplan en estas Normas.

En especial, tendrán esta consideración los usos residenciales, los usos industriales, los previstos en el Reglamento de Actividades Molestas etc., de 1.961 vertederos, basureros y actividades de acampada.

3. En todos los casos, estos usos se regularán por lo previsto, en su caso, en la presente normativa.

Artículo 5.5.3. EDIFICACIONES EN S.N.U.

## 1. Edificaciones.

En Suelo No Urbanizable, las únicas edificaciones permitidas son las destinadas a explotaciones agrícolas y ganaderas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca y se ajusten, en su caso, a los Planes o Normas del Ministerio de Agricultura, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, mantenimiento y servicio de las obras públicas.

En estos supuestos, compete al Ayuntamiento la concesión de las licencias correspondientes, previa constatación de la veracidad e idoneidad de la propuesta.

## 2. Obras de utilidad pública y vivienda familiar.

Podrán autorizarse en el Suelo No Urbanizable (en las condiciones y casos previstos en estas Normas) edificaciones e instalaciones de utilidad pública e interés social que hayan de emplazarse en el medio rural, así como edificios aislados destinados a vivienda familiar aneja a las instalaciones previstas en el artículo 5.5.3. - 1 de estas Normas, siempre que no exista posibilidad de formación de núcleo de población (artículo 5.5.8.).

En este segundo supuesto, antes de que el Ayuntamiento pueda conceder la licencia, se hace necesario proceder al trámite previsto en el art. 43.3. de la Ley del Suelo, ésto es, aprobación previa de la Comisión Regional, información pública de quince días y posterior aprobación o denegación de este mismo órgano.

Artículo 5.5.4. PLANES ESPECIALES EN SUELO NO URBANIZABLE

En Suelo No Urbanizable, además de en los casos previstos por la Ley del Suelo (art. 17), se redactarán Planes Especiales en los siguientes casos y supuestos:

- Para delimitación y ordenación de áreas de explotación minera existentes y, en general, para la ubicación de actividades extractivas y para la delimitación, en todo caso, de las denominadas Zonas de Protección Especial previstas en estas Normas.
- Para la delimitación y ordenación de áreas de especial interés paisajístico previstas en la Zona de Protección Ambiental-Paisajística.
- Para la implantación de infraestructuras y ejecución de obras de utilidad pública o interés social en general y específicamente en los casos de obras de en-

cauzamiento de cursos de agua, construcción de colectores, depuradoras, depósitos de agua y líneas de transporte de energía eléctrica. En estos supuestos, la delimitación resultante del desarrollo del Plan Especial, en su calidad de Zona de Protección de Sistemas Generales, se incorporará al plano nº 1, escala 1/5.000 en lo que afecte al S.N.U. y de acuerdo con lo previsto en el art. 5.5.15. de estas Normas.

Artículo 5.5.5. DETERMINACIONES DE LOS PLANES ESPECIALES

## 1. Determinaciones.

Los Planes Especiales en Suelo No Urbanizable, deberán contener, en todo caso y como mínimo, un estudio y valoración de las características ambientales (morfológicas y topográficas, geológicas, hidrográficas y vegetales, así como paisajísticas), del área considerada y afectada, así como las especificaciones precisas para la evaluación del impacto, por las obras e instalaciones o actividades previstas en el entorno, tanto próximo como mediano, y las recomendaciones precisas a desarrollar en el proyecto correspondiente, para la preservación de los caracteres ambientales de mayor valor, y para la restauración recuperación o rehabilitación del espacio afectado una vez concluida la actividad, obras, o desaparecida la instalación que motivó el impacto.

## 2. Zonas de Protección.

Los Planes Especiales determinarán, en su caso, la ejecución a cargo del proyecto responsable de las obras, instalaciones, actividades, de las zonas de protección (pantallas de arbolado, setos, muros, etc.) que sean necesarias para la preservación del entorno de los efectos nocivos, visuales o de otro tipo, derivados de la actividad, obra o instalación prevista.

Artículo 5.5.6. NECESIDAD DE LICENCIAS

## 1. Actos sometidos a licencia.

Se requerirá licencia municipal en los casos siguientes:

- Para las construcciones previstas en el artículo 5.5.3.1. de estas Normas, en los términos señalados en el mismo.
- Para las edificaciones señaladas en el artículo 5.5.3.2., tanto de utilidad pública como viviendas familiares, y en los términos que en dicho artículo se prevén.
- Para la tala de arbolado y vegetación arborecente, tanto en predios particulares, como en espacios de dominio público.
- Para la remoción de tierras, construcción de pistas, caminos, terraplenes.
- Para las parcelaciones y deslindes de fincas.
- Para las obras de construcción de cerramientos de pared, muro secal u otros, salvo setos vivos, y para los derribos de cerramientos existentes, sea cual sea su naturaleza.
- Para la colocación de vallas y carteles de propaganda que sean visibles desde la vía pública o de predios colindantes o inmediatos.

- h) Para la instalación de construcciones prefabricadas, sean provisionales o permanentes.
- i) Para la instalación de lugares de acampada y caravanas.

## 2. Denegación de licencia.

Se denegará la licencia municipal, además de en los casos de incumplimiento de lo previsto en la presente normativa en las Zonas de Protección correspondiente en los siguientes supuestos:

- a) En los casos de preverse usos no permitidos para el S. N. U.
- b) En los casos en que se presuma la formación de núcleo de población, según lo establecido en el artículo 5.5.8.
- c) Cuando no se presente prueba fehaciente de la naturaleza agrícola-ganadera de la finca, y sobre todo, del destino de la construcción pretendida.
- d) Cuando la edificación, obras o actividad prevista afecte, por su proximidad o localización, a edificios, conjuntos, paisajes, caminos de carácter paisajístico, o impida su contemplación en las perspectivas habituales o preexistentes o desfigure su perspectiva natural. (art. 73 de la Ley del Suelo).
- e) En los supuestos en que no se aporta la documentación prevista y especificada en el artículo número 5.5.6.3. siguiente.

## 3. Documentación exigida.

- a) Para la concesión de licencia municipal en construcciones en Suelo No Urbanizable, se exigirá, además del preceptivo proyecto firmado por el facultativo correspondiente, la licencia de apertura, en su caso, de las explotaciones agrarias incluidas en la clasificación del Reglamento de 1.961, los documentos gráficos (fotografías, croquis, etc.) que acrediten la condición aislada de la edificación prevista, o el cumplimiento, en su caso, de lo determinado en las presentes normas y que le sea de aplicación, y las distancias a sus colindantes y adaptación a su entorno. A tal fin, presentarán como documentos necesarios, los siguientes:
  1. Proyecto; 2. Licencia de Apertura de la Explotación; 3. Plano de situación a escala 1/5.000; 4. Plano de parcela a escala 1/1.000; 5. Justificación de que no existe posibilidad de formación de núcleo de población.
- b) En el caso de viviendas familiares ligadas a explotación agraria se exigirá, además de los previstos en el apartado a), los documentos acreditativos de la identificación de la finca, extensión, datos catastrales y registrales, acreditativos de la propiedad de la misma; declaración de las fincas vinculadas a dicha explotación agraria y de los demás edificios, sea cual sea su destino, los croquis, fotografías y planos que muestren el cumplimiento de las distancias y retranqueos exigidos en su caso, y la no formación de núcleo de población.
- c) En las construcciones y edificaciones de utilidad pública o interés social, se exigirá, acompañando al proyecto y documentos previstos en el apartado a) documentación acreditativa de tal condición y de la necesidad de su emplazamiento en Suelo No Urbanizable, y cuantos documentos gráficos sean necesarios para

asegurar su condición aislada, adaptación al entorno y cumplimientos de las determinaciones exigidas en estas Normas o en los Planes Especiales redactados en su caso.

d) Documentos que acrediten y hagan constar el carácter y condición de S.N.U. de las fincas, así como su destino exclusivamente agrario, y utilización prevista para las mismas en el Plan.

e) Documentos que acrediten la vinculación de la construcción, sea ésta destinada a usos agrícola-ganaderos o forestales, o a vivienda familiar, según lo previsto en el art. 5.5.3.2. de estas Normas, a fincas independientes que reúnan las condiciones de extensión superficial que se establecen en estas Normas o sean de superior superficie.

## Artículo 5.5.7. OBRAS DE UTILIDAD PÚBLICA O INTERÉS SOCIAL

Las obras, actividades o instalaciones declaradas de utilidad pública o interés social expresamente contempladas en esta normativa, son las que tengan carácter de infraestructuras para uso y servicio de la comunidad municipal o regional/comarcal, o constituyan servicios con similar destino municipal de los previstos en el Reglamento de 1.961.

## Artículo 5.5.8. NUCLEO DE POBLACION

A los efectos que previene la vigente Ley del Suelo y el Reglamento, se considerará existe posibilidad de formación de núcleo de población:

- a) Cuando la parcelación de una finca tenga como objeto edificar en la misma y disponga o se le proporcione acceso rodado, suministro de agua, luz eléctrica o energía, o cuente con servicios urbanos de uso común. (Se exceptúa lo previsto en el artículo 5.5.14.).
- b) Cuando la autorización de la nueva edificación o parcelación destinada a edificar, suponga, en relación con las edificaciones existentes en un radio de 100 metros tomando como centro, el centro de gravedad de la vivienda prevista o parcela, una densidad superior a cuatro (4) viviendas por Ha. y un total de 12 (12) viviendas.

## Artículo 5.5.9. NORMAS DE PROTECCION

Sin mengua de las normas de protección específicas determinadas en las respectivas zonas clasificadas del S.N.U., regirán, sin contradicción con aquellas, y con carácter general para el conjunto del Suelo No Urbanizable las siguientes:

### 1. De protección de cauces públicos.

Se tendrá en cuenta lo que establece la Ley de Aguas de 13 de junio de 1.879 y el Reglamento de Policía de Aguas y sus Cauces en los siguientes supuestos:

- a) Protección de los linderos y demarcación de zonas de protección.
- b) Prohibición de toda modificación de la composición de la vegetación arborea y arbustiva y herbácea de las orillas y márgenes de los cauces públicos de ríos y arrollos.

- c) Deslinde de dominio público previo a la concesión de cualquier licencia de obras que afecte a cualquier cauce público.
- d) Reserva como espacio libre de uso público de una zona de 3 metros desde la línea de avenida normal a lo largo del año, o desde la línea de cornisa natural del terreno, en las urbanizaciones que limiten con cauce público y en todas las construcciones y edificaciones equivalentes.
- e) Previsión de acceso público al cauce público y a su zona de reserva de dominio público de 3 m. al menos cada 100 metros lineales.
- f) Respeto de la legislación vigente en materia de vertidos a cauces públicos y abastecimiento de aguas a las poblaciones.

2. De protección ambiental.

Se estará a lo previsto en el vigente Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, de 1.961, y demás disposiciones vigentes en este campo.

3. De protección del paisaje.

No se concederá la aprobación ni la correspondiente licencia a toda obra, Plan o Proyecto que suponga la destrucción, alteración, deterioro o desfiguración del paisaje preexistente o de sus rasgos más sobresalientes. Será preceptivo en los casos de actuaciones que puedan suponer riesgo de alteración del entorno bien en su equilibrio ecológico-ambiental o paisajístico, bien en su configuración morfológica-topográfica, la presentación de un estudio de impacto previo a la concesión de la licencia.

4. De camping y caravaning.

- a) Las áreas de acampada y aparcamiento de caravanas que se instalen en Suelo No Urbanizable, tendrán el carácter de actividad turística no hotelera, y serán considerados como uso tolerados, siempre que se establezcan como instalaciones de interés social. En cualquier caso, se ordenarán mediante un Plan Especial de ocupación de suelo rústico, en las condiciones y con las determinaciones previstas, en su caso, en el art. 5.5.4 c).
- b) Los terrenos de acampada y aparcamiento de caravanas, no podrán establecerse en la Zona de Protección Ambiental-Paisajística en ningún caso.
- c) Las zonas destinadas a "camping", no podrán tener instalaciones de carácter fijo, a no ser las destinadas a servicios colectivos. La ocupación de las cuales no excederá del 5 por ciento de la zona y su altura no sobrepasará los 4 (cuatro) metros.
- d) Las zonas destinadas a "caravaning", no podrán ser objeto de parcelación de ningún género, siendo de aplicación lo previsto en estas Normas con carácter general respecto de las parcelaciones. Deberán permanecer como una sola titulación dominical.
- e) El correspondiente Plan Especial, determinará los sectores reservados a uso particular, la separación entre ellos, la integración de la zona en el entorno, el respeto del paisaje, según lo previsto en las Normas presentes, y los servicios de uso colectivo general.

f) Quedan prohibidas las construcciones de elementos fijos en los sectores reservados a uso particular, así como el aparcamiento de módulos que no estén montados sobre ruedas, siendo obligatorio que todas las caravanas hayan de ausentarse un mínimo de seis (6) meses al año.

g) En las zonas de camping y en las zonas de caravaning será preceptivo prevenir y disponer de un área de aparcamiento de automóviles cuya superficie mínima será la de una plaza de aparcamiento por cada dos personas en el camping y por cada plaza de caravana, respectivamente.

Artículo 5.5.10. CAMINOS RURALES

1. Definición e identificación.

A los efectos de las presentes Normas, se entiende por caminos rurales, las vías de acceso y comunicación situadas en el Suelo No Urbanizable que no se incluyen en las categorías respectivas de la red nacional, comarcal y local, y que aparecen grafiados en el plano nº 1 a escala 1/5.000.

2. Clases de caminos rurales.

Se consideran los siguientes tipos o clases de caminos rurales en Suelo No Urbanizable:

- a) Caminos rurales de la red viaria general del término municipal de Torrelavega. (Plano nº 1, escala 1/5.000).
- b) Caminos rurales de uso agrario. (Plano nº 1, escala 1/5.000).
- c) Caminos rurales de carácter ambiental. (Plano nº 1, escala 1/5.000).

3. Caminos rurales generales.

Son caminos rurales de la red viaria general, las vías que permiten la circulación rodada y que sirven para el enlace entre los distintos núcleos rurales (NR) y entre éstos y Torrelavega, siendo posible su uso como distribuidores alternativos del tráfico urbano en determinados sectores. Tendrán sección de 6 m., firme especial, y será preceptivo en ellos el retiro de la edificación al menos 12,5 m. respecto al eje de la calzada. (Plano nº 1, escala 1/5.000).

4. Caminos rurales agrarios.

Son caminos rurales agrarios, las vías de acceso rodado que sirven preferentemente para el servicio de los predios rústicos y de las actividades originadas por el uso agrícola, ganadero y forestal, cuya utilización principal proviene de los vehículos agrícolas (maquinaria agrícola y vehículos de transporte), dependientes de la explotación agrícola. Podrán tener pavimento natural o de piedra, con sección mínima de 3 (tres) metros, y siendo obligatorio el retiro de las edificaciones respecto de su eje, al menos 12,5 metros. Cada 200 metros lineales, será obligada una ampliación de calzada a 6 metros, en una longitud de 10 metros, para permitir el cruce de vehículos y la maniobra de los mismos. (Plano nº 1, escala 1/5.000)

5. Caminos rurales ambientales.

Se considerarán caminos rurales de carácter ambiental los viales públicos cuyo uso preferente, por su localización o características es el de itinerarios

de valor ambiental paisajístico, que se encuentran en las Zonas de Protección Ambiental Paisajística o dan acceso a las mismas. Se consideran en este tipo las dos modalidades siguientes:

- a) Caminos de acceso rodado cuya sección mínima será de 3 metros y con pavimento natural o de firme especial o de piedra en los caminos de acceso principal. El retiro en este caso de las edificaciones respecto del camino será de 18 metros al eje de la calzada. (Plano nº 1, escala 1/5.000).
- b) Sendas peatonales, de firme natural, y sección de 2 (dos) metros. (Plano nº 1, escala 1/5.000).

#### 6. Prohibición de apertura.

No se autorizará la apertura de caminos rurales nuevos, ni de viales o pistas para el tráfico rodado, salvo los propuestos en los respectivos Planes Especiales previstos en estas Normas y en las condiciones que en ellos se determinen.

#### 7. Modificaciones de los perfiles.

No se permite ni autoriza la modificación de los perfiles transversales ni longitudinales de los caminos rurales sin la correspondiente licencia municipal. Para la concesión de ésta, se considerará la magnitud y el impacto de la obra prevista, de acuerdo con las Normas Generales de Protección del Paisaje desarrolladas en el art. 5.5.9.3.

#### 8. Conservación.

Los propietarios de predios colindantes con caminos de los clasificados en el art. 5.5.10.2 de estas Normas, deberán mantenerlos, en el tránsito de su propiedad, libres de obstáculos, en perfectas condiciones de seguridad, salubridad y ornato público (artículo 181 de la vigente Ley del Suelo). El Ayuntamiento podrá ordenar, de oficio, la ejecución de las obras necesarias para la conservación del buen estado de dichos caminos, con cargo a la propiedad, de acuerdo con lo establecido en el art. 106 de la Ley de Procedimiento Administrativo.

#### 9. Retranqueos a caminos.

En las nuevas construcciones dentro de los predios rústicos, así como en las ampliaciones de las existentes, correspondientes al Suelo No Urbanizable, se respetarán los retranqueos establecidos respecto del camino, tanto para la edificación como para los cerramientos de las fincas, sean éstos de pared, muro secal o seto vivo o empalizada, en orden a preservar la sección prevista en cada caso.

#### 10. Derribo de arbolado.

En cumplimiento de la normativa general, se exigirá licencia municipal para las obras o instalaciones que supongan daño o derribo de arbolado o vegetación arbustiva en las propiedades colindantes con los caminos, siempre que aquella proyecte su sombra sobre las vías públicas, considerándose, en su caso, la reposición del arbolado dañado o destruido.

#### 11. Conservación ambiental.

En los caminos localizados en la Zona de Protección Ambiental Paisajística y en la Zona de Protección Agrícola-Ganadera, queda prohibida toda construcción

que altere las cualidades paisajísticas o naturales de estos caminos. No podrán instalarse elementos inertes o vivos (muros, setos, árboles), que impidan la vista o contemplación del paisaje. La instalación de muros, cercas, setos y arbolado, se hará con solicitud de licencia municipal, en los bordes de los caminos de interés paisajístico.

#### 12. Cierres y portillos.

Los dueños de predios contiguos a los caminos, estarán obligados a tener perfectamente arreglados y limpios los cierres, entradas o portillos, de forma que no entorpezca el paso por el camino, ni se ocupe el suelo del mismo.

#### 13. Vías pecuarias.

Se tendrá en cuenta el Reglamento de aplicación 2.876/78, de la Ley 22/1.974, de 27 de julio, sobre Vías Pecuarias.

### Artículo 5.5.11. DELIMITACION DE AREAS EN SUELO NO URBANIZABLE

A los efectos de las presentes Normas y de acuerdo con lo dispuesto en el Reglamento de Planeamiento, artículo 36, se establecen las siguientes áreas o zonas en Suelo No Urbanizable:

1. Zona de Protección Ambiental-Paisajística.
2. Zona de Protección Agrícola-Ganadera.
3. Zona de Protección Especial.
4. Zona de Protección de Sistemas Generales.
5. Zona Agrícola Mixta o de Régimen Común.

### SECCION 2ª SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCION

#### Artículo 5.5.12. ZONA DE PROTECCION AMBIENTAL-PAISAJISTICA

Se delimita como Zona de Protección Ambiental-Paisajística los espacios naturales del término municipal de especial valor ambiental y de caracteres paisajísticos más destacados y sobresalientes. (Plano nº 1, escala 1/5.000)

1. A los efectos previstos en la presente normativa, la Zona de Protección Ambiental-Paisajística, se subdivide en las siguientes Areas.

- a) Area de Protección de Ríos y cauces.
- b) Area de protección de Parques Naturales y Zonas Verdes.

2. Area de Protección de Ríos y Cauces.

El Area de Protección de Ríos y Cauces es la comprendida dentro de los límites señalados en el plano nº 1, escala 1/5.000 con el número 3.

- a) En el Area de Protección de Ríos y Cauces quedan prohibidas toda clase de construcciones u obras, salvo las de utilidad pública.

En los proyectos y obras de utilidad pública, sólo se permitirá la ejecución de obras de encauzamiento, colectores o instalación de depuradoras en el espacio delimitado, y en las condiciones previstas en estas Normas.

- b) No se podrá alterar el trazado y características del lecho y cauces de los ríos y arroyos, ni los materiales naturales de los mismos, ni la morfología natural de sus bordes. En el caso de las obras públicas de utilidad pública previstas en el apartado c) del presente artículo, el proyecto de las mismas habrá de incluir la restauración y/o acondicionamiento según se establece en el siguiente apartado.
- c) Los proyectos y obras de utilidad pública que afecten por su objetivo o durante su ejecución los cauces públicos en su trazado o características, deberán incluir en los mismos las obras de restauración de los caracteres preexistentes y, en su caso, la plantación de arbolado, setos, vegetación arbustiva, césped, etc., así como la recuperación de la morfología y topografía anteriores a las obras, o proyecto de modificación y acondicionamiento para su mejora.
- d) Se prohíbe la destrucción y alteración o degradación de la vegetación de todo tipo existente en las riberas de los ríos y arroyos de dominio público dentro del término municipal. A estos efectos, se tendrán en cuenta las normas generales de protección establecidas en las presentes Normas.
- e) Queda prohibida la extracción de gravas, arenas y tierra de lecho y cauces y riberas de los ríos y arroyos señalados en el plano nº 1. Se exceptúa el dragado de los cauces por motivos de utilidad pública.
- f) Las nuevas edificaciones respetarán el retranqueo de 10 metros al borde del área de dominio público, situado a 3 (tres) metros de la línea de cornisa en los cauces escarpados o de avenida máxima en año y medio. Asimismo, se atenderán a lo previsto en el artículo 5.5.9.1.
- g) Los cerramientos, muros, setos, etc., en las fincas colindantes con cursos de agua públicos, respetarán el retiro de 3 metros de zona de dominio público, según lo establecido en el apartado anterior y en el citado art. 5.5.9.1.
- h) Se redactará un Plan Especial de Protección del Saja-Besaya en los términos y con las determinaciones establecidas en el art. 5.5.5. de estas Normas, y con la delimitación prevista en el plano nº 1, escala 1/5.000 nº 2. El Plan Especial del Saja-Besaya regulará y determinará, en su caso, la fijación y recuperación de sus riberas, los usos compatibles con su naturaleza y las condiciones y etapas de su realización, así como su delimitación definitiva como Parque y Zona Verde.
3. Area de protección de Parques Naturales y Zonas Verdes.
- a) El Area de Protección de Parques Naturales y Zonas Verdes, comprende las zonas de mayor calidad ambiental, rasgos geo-morfológicos y paisajísticos más sobresalientes o excepcionales, y las zonas de interés para el esparcimiento de la población urbana en contacto con la naturaleza, según se delimitan en el plano nº 1.
- b) En la Zona de Protección de Parques Naturales y Zonas Verdes, sólo están permitidos los usos actuales agrícolas-ganaderos y los forestales en las condiciones y limitaciones previstas en esta Normativa. Queda prohibida toda clase de edificación nueva, así como la ampliación de las existentes, en las que se permitirá únicamente las obras de conservación y mantenimiento con las mismas características tipológicas que poseen en la actualidad, en lo que se refiere a su volumen, dimensiones, color, materiales, texturas, cubiertas, etc.
- c) Queda prohibida la apertura de pistas y nuevos caminos, salvo lo previsto en el apartado i) de este mismo artículo.
- d) En el área delimitada como de Protección de Parques Naturales y Zonas Verdes, se permite el uso forestal actual y la renovación de las poblaciones vegetales de crecimiento rápido de frondosas y coníferas sin que se pueda ampliar su perímetro ni incrementar su superficie con nuevas parcelas, a salvo lo previsto en el apartado g) del presente artículo.
- En los montes de utilidad pública, se recomienda el establecimiento de Consorcios con Icona o con particulares para la repoblación con especies autóctonas, en especial castaño, laurel, acebo, álamo, roble, encina, haya, fresno, así como especies foráneas como castaño de indias, acacia y pseudoacacia, en rodales, mosaicos, alineaciones de caminos, etc.
- e) Se prohíbe la alteración y destrucción de la vegetación natural arbustiva, arborescente y arbórea existente en el área delimitada como de Protección.
- f) Se redactará un Plan Especial del Parque Dobra para la delimitación, acondicionamiento y mejora y creación de un Parque Natural en el área prevista y delimitada en el plano a tal fin, de acuerdo con lo previsto en la Ley de Espacios Naturales Protegidos (art. 5.1.). En su promoción, el Ayuntamiento podría acogerse al Real Decreto número 616/1.983, de 2 de marzo, sobre Convenios de Cooperación y Mejora de Zonas Verdes con ICONA.
- g) En el área delimitada para aplicación del Plan Especial, queda prohibida toda clase de construcción, edificación, creación de pistas, y repoblaciones forestales de pino y eucalipto para uso industrial.
- h) A los efectos previstos en las presentes Normas, se considerará especialmente protegido el llamado Pico Dobra y su ladera, por su carácter de hito natural sobresaliente, por su significado histórico-arqueológico y por su valor cultural y paisajístico. Queda prohibida cualquier actuación directa o indirecta que altere sus características, imagen y perspectiva actuales.
- i) En el Plan Especial del parque Dobra, se establecerá, además de la configuración del Parque, los usos recreativos permitidos y las construcciones justificadas por dicho uso, las especies vegetales, servicios y vías de acceso al mismo, así como su tratamiento para la mejor integración del entorno que se trata de potenciar.

## Artículo 5.5.13. ZONA DE PROTECCION AGRICOLA-GANADERA

## 1. Definición.

La zona de protección agrícola-ganadera, comprende los terrenos del término municipal de especial valor para la explotación agraria, orientados en la actualidad a la explotación ganadera en unidades de explotación familiar preferentemente, con una extensión superficial por unidad de 5 Has. o superior, y que corresponde a un caserío.

A los efectos de la presente normativa, en este artículo y los siguientes apartados del mismo, se considera caserío, el conjunto de las edificaciones dedicadas a la producción ganadera, y las fincas vinculadas a dichas explotaciones, que son explotadas unitariamente, y de forma preferente en una agrupación de parcelas o coto redondo, y, por lo general, en régimen de explotación familiar, sea en propiedad o en renta.

## 2. Delimitación.

La Zona de Protección Agrícola-Ganadera, comprende el espacio delimitado por el plano nº 1 a escala 1/5.000 en este Plan, con el nº 4.

## 3. Usos permitidos.

En la zona delimitada como de Protección Agrícola-Ganadera, sólo se permiten los usos agrícolas y ganaderos y forestales actuales, y los residenciales asociados a los mismos en los caseríos.

Se prohíben expresamente los usos residenciales, y los usos como discotecas, almacenes comerciales, de materiales de construcción, de compra-venta de automóviles, de venta de muebles, los depósitos de vehículos y de desechos, las pistas de escuelas de conducir y estaciones de servicios, salvo lo previsto en el artículo 5.5.15.3 a).

## 4. Parcelaciones y segregaciones de fincas.

Se prohíben las parcelaciones y segregaciones de fincas existentes en el momento de la aprobación del presente Plan. Se permitirán las permutas entre colindantes, así como las agregaciones de parcelas destinadas a incrementar la dimensión de la explotación agraria.

## 5. Edificaciones.

a) En la zona de Protección Agrícola-Ganadera, sólo están permitidas las construcciones destinadas a uso agrícola-ganadero y a vivienda familiar ligada al mismo. Estas edificaciones deberán situarse en parcelas de superficie mínima de 5.000 m<sup>2</sup>, vinculadas a la edificación, pertenecientes a caseríos con 5 Has. de superficie total al menos, integrada en la explotación. Dicha vinculación se justificará mediante la correspondiente inscripción registral (art. 2.4.2.).

b) Las nuevas construcciones se ajustarán a los siguientes parámetros reguladores:

- Parcela mínima: 5.000 m<sup>2</sup>.
- Número máximo de plantas: B+1
- Altura máxima: 6,5 m., admitiéndose alturas superiores en instalaciones tales como silos u otras similares ligadas a la explotación.

## - Edificabilidad:

- . 0,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> para vivienda para parcela de 5.000 m<sup>2</sup>.
- . 0,01 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> para edificios no destinados a vivienda, sobre la superficie vinculada total de la explotación.

## 6. Ampliación de edificaciones.

Se autoriza la ampliación de las edificaciones existentes de dedicación agrícola-ganadera hasta un 20 por ciento de la superficie edificada actual, respetando los parámetros de edificabilidad general previstos para la zona. Las nuevas construcciones o ampliaciones se situarán en continuidad con las anteriores o exentas a una distancia no superior a 5 metros.

## 7. Segunda vivienda.

En el suelo de Protección Agrícola-Ganadera y en los denominados caseríos (art. 5.5.13, 1), se permite la construcción de una vivienda unifamiliar sin parcelación ni segregación de dominio, como segunda vivienda del caserío. La nueva edificación vivienda quedará vinculada a la explotación, haciéndose constar así en la correspondiente inscripción registral, respetando las condiciones de edificabilidad previstas en el art. 5.5.13.5.b).

## 8. Condiciones de la segunda vivienda.

La segunda vivienda a que se refiere el apartado anterior, formará bloque con las edificaciones preexistentes, o, en todo caso, se localizará exenta a una distancia no superior a 5 (cinco) metros de aquellas.

En las construcciones de uso ganadero previstas en el presente artículo, apartado 5, se permitirá la construcción de una vivienda en las condiciones previstas en el apartado anterior. Tanto las construcciones destinadas a uso agrícola-ganadero, como la vivienda, habrá de localizarse a una distancia mínima de 150 m. de cualquiera de las edificaciones y caseríos preexistentes\*.

## 9. Condiciones tipológicas.

Las nuevas construcciones, sean destinadas a usos ganaderos o sean vivienda familiar, habrán de respetar las tipologías existentes. En el caso de edificaciones con destino y uso ganadero (con o sin vivienda), la construcción será rectangular, con doble largo sobre ancho, de una o dos plantas, y con cubierta a dos aguas, vertientes a las fachadas de mayor longitud\*\*.

En las nuevas viviendas, se respetarán los elementos y tipologías de los caseríos actuales y de las edificaciones existentes, en particular aquellos elementos más caracterizados, como el balcón, baranda o solana. Asimismo se dará preferencia a las orientaciones dominantes en las construcciones (E/SE y S).

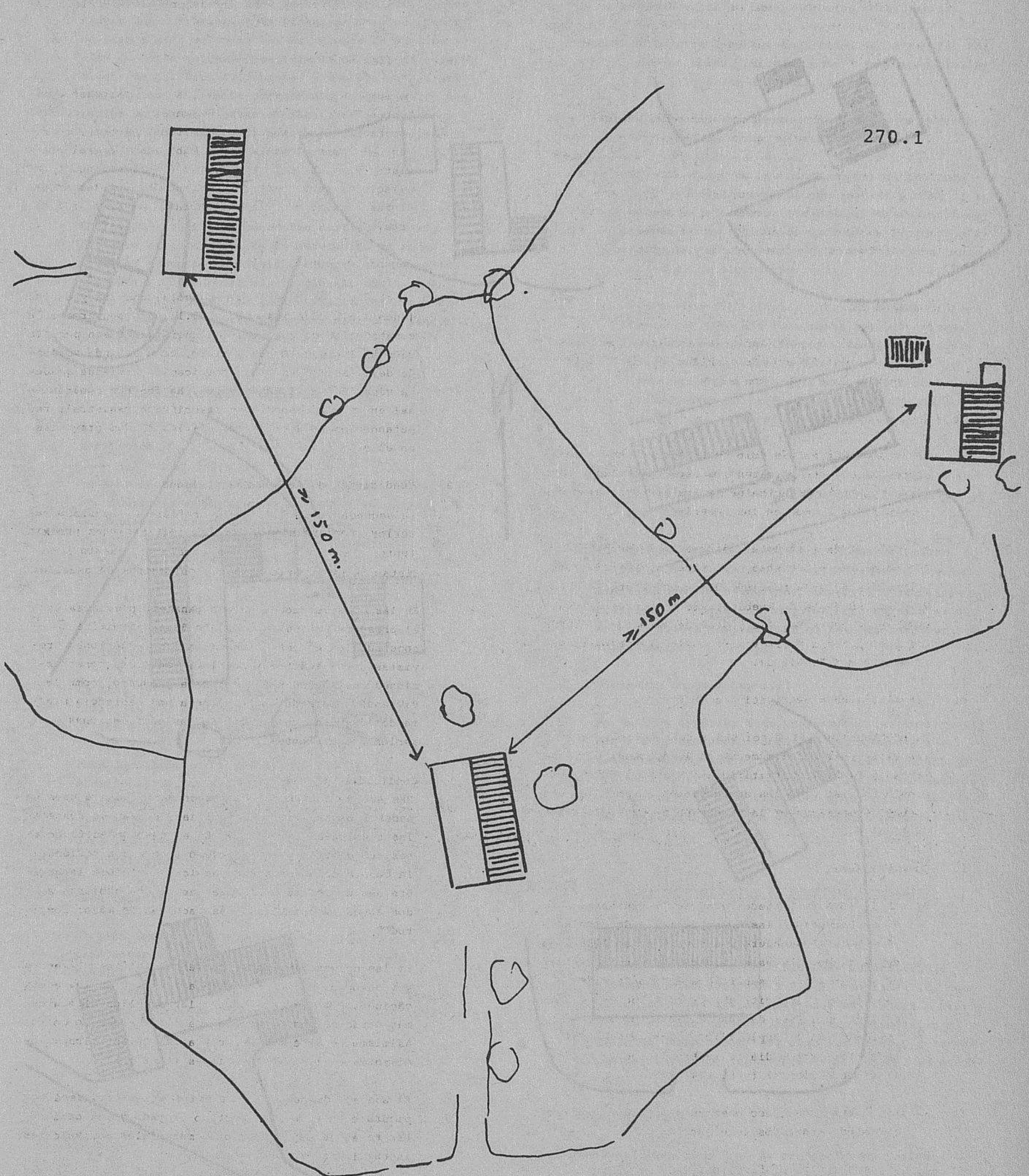
El acabado de muros y paramentos exteriores será en piedra o en revoco de mortero pintado y las cubiertas serán de teja árabe o de materiales equivalentes industriales.

## 10. Retranqueo de caminos.

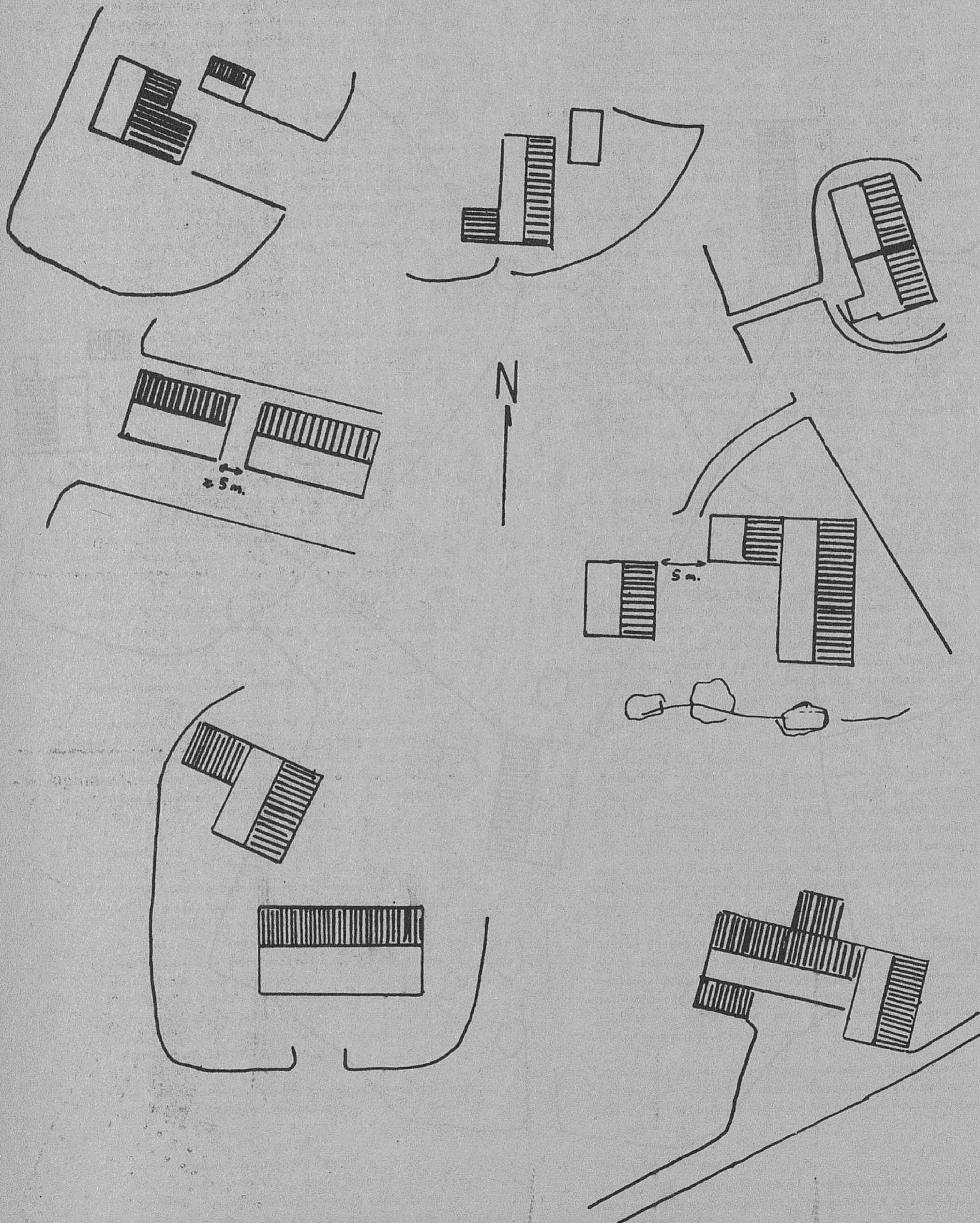
Las nuevas construcciones se retirarán del camino de acceso rodado al menos 12,5 metros y no más de 20.

(\*) Ver gráfico. (270.1)

(\*\*) " " (270.2.)



270.2





Tanto la finca como las nuevas edificaciones, se cerrarán en el borde del camino mediante pared de piedra, o mortero, muro secal o seto vivo.

#### 11. Cerramientos.

Se respetarán en esta Zona de Protección Agrícola-Ganadera los cerramientos de fincas existentes, tanto de piedra como setos vivos. Se permite la sustitución de estos cerramientos sólo en el caso de agrupaciones de parcelas colindantes y una vez se hubiera cerrado, de no estarlo previamente, el perímetro exterior de la nueva parcela resultante de la agregación. En todo caso, será preceptiva la licencia municipal. (Art. 5.5.6. de estas Normas).

#### 12. Vertidos.

En las construcciones ganaderas destinadas a estos bloques, se exigirá proyecto de depuración de aguas residuales antes de su vertido, siempre que la cabida prevista sobrepase las veinte cabezas adultas. Asimismo, será obligatorio la instalación de recogida de estiércol que impida la contaminación de cauces por aguas corrientes o pluviales.

### Artículo 5.5.14. ZONA DE PROTECCION ESPECIAL

#### 1. Definición.

La Zona de Protección Especial comprende los terrenos dedicados a explotación minera y, en general, a actividades extractivas, sean por mina o a cielo abierto, con las instalaciones de superficie, construcciones auxiliares, vías de comunicación internas escombreras, áreas de almacenamiento y clasificación etc. necesarias para el desarrollo de dicha actividad.

#### 2. Delimitación.

La Zona de Protección Especial comprende el área circunscrita por el signo nº 5 en el plano correspondiente a escala 1/5.000, nº 1.

Para la delimitación definitiva, se redactará un Plan Especial que abarcará en su caso y justificará el terreno necesario para dicha actividad. La redacción de dicho Plan Especial será obligatorio, tanto para la delimitación de las Áreas de actividad minera existentes, como para la implantación de nuevas.

#### 3. Plan Especial.

El Plan Especial de delimitación previsto en el apartado anterior, determinará, asimismo la ordenación y condiciones de construcción y movimientos de tierra, y asimismo, se atenderá, como mínimo, a las determinaciones previstas en los Planes Especiales. (Art. 5.5.4.).

#### 4. Condiciones en Zona Ambiental.

En los casos en que las actividades mineras o extractivas afecten o puedan afectar directa o indirectamente a la Zona de Protección Ambiental-Paisajística el Plan Especial correspondiente habrá de contemplar y determinar, en su caso, los siguientes puntos:

- a) Estudio de las características del área afectada por las obras, instalaciones o actividad previas a la iniciación de éstas.
- b) Estudio de impacto ambiental derivados de dichas actividades, obras o instalaciones.
- c) Consideración de las alternativas de implantación y localización que reduzcan al mínimo la incidencia de dichas actividades, obras e instalaciones en el entorno de la Zona de Protección Ambiental, tanto en sus rasgos morfológicos, como en su paisaje y perspectivas.
- d) Previsión, en cualquier caso, de bandas de plantación de arbolado como pantallas protectoras y neutralizadoras de efectos indeseables (ruidos, polvo, olores, etc.) y con especificación de las especies vegetales a utilizar, en las que necesariamente participarán especies de hoja caduca, autóctonas, y especies de hoja perenne, y especies de crecimiento rápido.

e) Preservación de los elementos ambientales y paisajísticos de mayor interés identificados por el Plan Especial.

f) Proyecto de restauración y etapas del mismo, para la reutilización y rehabilitación del espacio afectado una vez ejecutadas las obras o cancelada la actividad o desplazada la misma, que permita su uso en condiciones equivalentes al periodo anterior a su implantación.

#### 5. Viviendas en Zona Especial.

En la Zona Especial sólo se permiten las construcciones y edificaciones afectas al uso minero y a su transformación industrial. No se permiten los usos residenciales. Se autoriza, para las necesidades de vigilancia y conservación, un máximo de dos viviendas familiares por Zona de Protección Especial delimitada.

### Artículo 5.5.15. ZONA DE PROTECCION DE SISTEMAS GENERALES

#### 1. Definición.

La Zona de Protección de Sistemas Generales, de acuerdo con el artículo 5.2.1.2. comprende los equipamientos y las infraestructuras existentes o previstas en el desarrollo de este Plan, situados en el Suelo No Urbanizable, así como sus franjas o terrenos de protección legalmente establecidos, en su caso.

#### 2. Delimitación.

Se delimita como Zona de Protección de Sistemas Generales la comprendida en el plano nº 1 a escala 1/5.000 con el nº 6.

La delimitación precisa de esta Zona de Protección, se hace de acuerdo con los siguientes criterios:

## a) Para la red de carreteras.

## a.1. Autovía Santander-Torrelavega.

25 metros a cada lado de la misma, contados a partir de la arista exterior de la calzada.

## a.2. Rondas de Torrelavega.

Con carácter general, igual que en el caso anterior, con las siguientes excepciones:

- Para la Ronda A, en el tramo colindante a la factoría de Sniace, la Zona de Protección estará definida por la tapia de cierre de dicha factoría.
- Para el ramal de enlace del nudo A-B con la CN-634 entre el Río Besaya y el puente de la R.C.A. de Minas, la zona de Protección comprenderá la franja de terreno comprendida entre una línea a 15 metros de la arista exterior de la calzada para la margen más cercana a la CN-634 y a 25 m. para la adyacente al río Saja.

## a.3. Carreteras Nacionales.

25 metros a cada lado de la misma, contados a partir de la arista exterior de la calzada.

## a.4. Carreteras Comarcales, Provinciales o Locales.

18 metros desde la arista exterior de la calzada.

En el caso de que la importancia de las obras de desmonte o terraplén haga que las zonas definidas anteriormente queden comprendidas dentro de estos elementos, la zona de protección se ampliará hasta la línea paralela a la línea que define el dominio público y a 8 (ocho) metros de la misma. (Zona de servidumbre del R.G. de Carreteras)

## b) Para la red ferroviaria.

Se delimita la zona de protección como todos los espacios ocupados por las vías de ferrocarril, zonas de maniobra, estaciones, apeaderos e instalaciones situadas en el Suelo No Urbanizable, y, en todo caso, una banda de 5 metros a cada lado del eje de la vía en el caso de vía simple y de 3 metros a contar a partir de los carriles exteriores en el caso de vía doble.

## c) Para la red de infraestructuras básicas (abastecimiento de agua, alcantarillado y tendidos eléctricos aéreos o subterráneos) señalados en el plano nº 5 a escala 1/5.000, comprenderá una franja de terreno de diez metros a cada lado del eje de la infraestructura en el caso de ser aéreas y de cinco metros en el caso de ser subterráneas y no discurrir por terreno público, excepto en el caso de la línea eléctrica de transporte de energía de 220 KV que cruza el término municipal por Viérnoles en dirección este-oeste en el que la zona de protección abarcará una franja de terreno de 12,50 metros a cada lado del eje de la línea, sin menoscabo de las protecciones establecidas por la legislación vigente.

## 3. Condiciones de construcción.

En la Zona de Protección de Sistemas Generales, se estará a lo dispuesto en las Normas de Protección (Art.5.5.9.) y disposiciones legales vigentes.

A todos los efectos, queda prohibida la construcción en esta Zona cualquiera que sea su uso, con las siguientes excepciones:

## a) Las construcciones de servicio de carreteras, tales como estaciones de servicio, parques de autoescuelas, ambulatorio de auxilio en carretera, etc., y en general las instalaciones complementarias y de servicio vinculadas a la carretera, en las que, con categoría nacional y comarcal, atraviesan el término municipal de Torrelavega en Suelo No Urbanizable en una franja de 50 metros de profundidad máxima, con las limitaciones impuestas por la Ley de Carreteras y su Reglamento con las siguientes condiciones:

- Volumen:  $0,5 \text{ m}^3/\text{m}^2$
- Altura: 6 m. al alero

## b) Obras propias, acondicionamiento y mejora de las instalaciones propias de los equipamientos existentes identificados en el Plano correspondiente

## SECCION 3ª SUELO NO URBANIZABLE DE REGIMEN COMUN

## Artículo 5.5.16. ZONA AGRICOLA MIXTA

## 1. Definición.

La Zona Agrícola Mixta o Suelo No Urbanizable de régimen común, comprende los terrenos del término municipal no sometidos a especial protección y que no son necesarios para el crecimiento y desarrollo urbano.

## 2. Delimitación.

Se delimita como Zona Agrícola Mixta el área periférica al casco urbano comprendida en el plano nº 1 a escala 1/5.000, con el nº 7.

## 3. Usos.

En la Zona Agrícola Mixta están permitidos los usos agrícolas, ganaderos y forestales, es decir, usos agrícolas de cultivo labrado, ganadería estabulada, invernaderos, instalaciones ganaderas auxiliares, (establos, silos, etc.), así como los usos forestales (replantaciones, etc.). Son usos tolerados en la Zona Agrícola Mixta, los talleres y almacenes de carácter familiar que ocupen la planta baja de la propia vivienda en una misma edificación, así como la vivienda familiar aislada ligada a las explotaciones agrarias existentes o las que se establezcan en el futuro. Se prohíben en esta Zona las "granjas agroindustriales". A los efectos de este artículo y apartado, se consideran granjas agroindustriales las instalaciones dedicadas a la cría y engorde de los animales en régimen intensivo y estabulado, sean de ganado aviar, lanar, porcino o bovino, en naves industriales, cuando se realicen sin tierra y con un censo animal superior a las 5.000 cabezas en el ganado aviar, las 100 cabezas en el ganado lanar, las 50 cabezas en el ganado porcino y bovino.

## 4. Edificaciones.

Las edificaciones destinadas a uso ganadero exentas o adosadas a viviendas, deberán contar con dispositivos para la evacuación y depuración de aguas residuales e instalaciones para la recogida de estiércol y

su almacenamiento. No se autorizarán en esta Zona - las construcciones de esta categoría cuyo proyecto - de obra no contenga y prevea la realización de tales instalaciones. Asimismo, se ajustarán a los siguientes parámetros de edificación, con carácter general:

- Parcela mínima: 5.000 m<sup>2</sup>.
- Altura máxima: 6,5 m. admitiéndose alturas superiores en instalaciones tales como silos u - otras similares ligadas a la explotación.
- Edificabilidad: 0,01 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> respecto de la superficie total de la explotación vinculada.
- Distancia mínima a colindantes: 10 metros.
- Distancia mínima a caminos rurales (eje): 12,5 metros.

5. Vivienda familiar: condiciones.

La vivienda familiar ligada a explotación agraria se rá autorizada en las condiciones siguientes:

- Parcela mínima: 5.000 m<sup>2</sup>.
- Número máximo de plantas: B+1.
- Altura máxima: 6,5 metros.
- Edificabilidad: 0,04 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre parcela.
- Distancia mínima a colindantes: 10 metros.
- Distancia mínima a caminos: 12,5 metros.
- Distancia mínima a otra vivienda: 50 metros.

Sólo se autorizará la construcción en esta zona destinada a vivienda familiar en parcelas que tengan acceso a camino de rodadura, o caminos rurales tipo a y b, situándose a una distancia máxima de los mismos de 20 metros. (art. 5.5.10.2.).

En los demás aspectos, se atenderá al régimen general previsto para el Suelo No Urbanizable.

## TÍTULO 6. GESTION URBANISTICA

### TITULO 6. GESTION URBANISTICA

#### CAPITULO 6.1. PUBLICIDAD DEL PLANEAMIENTO

##### Artículo 6.1.1. CARACTER PUBLICO

El Plan General, los Planes Parciales, Programas de Actuación Urbanística, Estudios de Detalle y proyectos, con sus normas, ordenanzas y catálogos serán públicos, y cualquier persona podrá en todo momento consultarlos e informarse de los mismos en el Ayuntamiento (art. 55 - 1. Ley del Suelo)

##### Artículo 6.1.2. CONSULTA DEL PLANEAMIENTO

1. La publicidad de los Planes, Normas Complementarias y Subsidiarias, Programas de Actuación Urbanística, Estudios de Detalle y Proyectos de Urbanización con sus Normas, Ordenanzas y Catálogos, se referirá a la totalidad de los documentos que los constituyan.
2. No podrá impedirse la consulta de los documentos constitutivos de los instrumentos de planeamiento ni aún a pretexto de trabajos que sobre ellos se estén realizando. A tal efecto, el Ayuntamiento deberá disponer de un ejemplar completo de cada uno de los instrumentos de planeamiento destinado exclusivamente a la consulta por los administrados. A dicho ejemplar se deberá incorporar testimonio de los acuerdos de aprobación inicial, provisional y definitiva, debiéndose extender, en los documentos integrantes del correspondiente instrumento de planeamiento, diligencia acreditativa de su aprobación definitiva.
3. La consulta se realizará en los locales que señale el

Ayuntamiento al efecto. Las dependencias que de ese modo se habiliten estarán abiertas cuatro horas diarias al menos. El horario deberá coincidir con el de despacho al público del resto de las oficinas municipales. (Art. 164 reglamento de Planeamiento)

4. Este local contará con unas condiciones adecuadas de seguridad y comodidad, así como con una amplitud mínima que permita la presencia simultánea de, al menos, cuatro personas consultantes instaladas en una área prevista al efecto.
5. Incluso si se procediera a la microfilmación de los archivos de planeamiento no por ello se privará de la consulta pública de los originales o, cuanto menos, de fotocopias de los mismos en formato normal.

##### Artículo 6.1.3. CONSULTAS PARTICULARES

1. Todo administrado tendrá derecho a que el Ayuntamiento le informe por escrito, en el plazo de un mes a contar de la solicitud, del régimen urbanístico aplicable a una finca o sector (art. 55.5 L.S.).
2. Los particulares deberán solicitar esta información por escrito utilizando los formularios que puedan elaborarse al efecto y presentándola en el Registro General del Ayuntamiento.
3. La solicitud deberá identificar la finca, polígono o sector, de manera que no puedan producirse dudas acerca de su situación y de las demás circunstancias de hecho que concurran (art. 165.2. R.P.).
4. El Ayuntamiento podrá contestar la consulta así diri-

gida remitiendo fotocopia de las determinaciones gráficas y escritas del Plan General que configuran el régimen urbanístico de la finca de que se trata.

#### Artículo 6.1.4. DIVULGACION DEL PLAN GENERAL

1. El Ayuntamiento reproducirá los documentos gráficos y escritos que componen las determinaciones vinculantes del Plan General, con la finalidad de que puedan ser expendidos a precio asequible a todo ciudadano interesado en ello.
2. El Ayuntamiento facilitará un ejemplar de la misma documentación a los organismos oficiales afectados por sus determinaciones, a los colegios oficiales de Notarios y Registradores de la Propiedad, a los colegios profesionales tutores del visado de proyectos regulados por este Plan así como a las asociaciones ciudadanas legalmente reconocidas y participantes habitualmente en actividades de índole urbanística.

#### Artículo 6.1.5. LIBRO REGISTRO DE PLANEAMIENTO

En el Ayuntamiento se llevará un libro-registro, debidamente autenticado, en el que se inscribirán todos los acuerdos de aprobación definitiva del Plan General, Planes Parciales, Planes Especiales, Programas de Actuación Urbanística, Estudios de Detalle, Normas Complementarias y Subsidiarias del Planeamiento, Proyectos de Urbanización, Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, Proyectos de Delimitación de Polígonos y Unidades de Actuación, Proyectos de Reparcelación y Proyectos de Compensación así como acuerdos de revisión y modificación de los mismos.

También se inscribirán las resoluciones administrativas y sentencias que afectaren a dichos instrumentos urbanísticos.

El Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo dictará las normas oportunas que desarrollen el contenido y funcionamiento del libro-registro. (Art. 166. Reglamento de Planeamiento Urbanístico).

#### Artículo 6.1.6. PUBLICIDAD COMERCIAL DEL PLANEAMIENTO

1. La publicidad que se realice por cualquier medio de difusión que se refiera a ventas de parcelas, edificadas o sin edificar, solares, pisos y locales comerciales o industriales, deberá expresar, cuando se trate de urbanizaciones de iniciativa particular, la fecha de aprobación definitiva del Plan Parcial cuando se trate de suelo urbanizable programado, del Plan Especial de Reforma Interior o Estudio de Detalle cuando se trate de suelo urbano sujeto a ese desarrollo, y la del Programa de Actuación Urbanística y del Plan Parcial correspondiente cuando estén localizados en suelo urbanizable no programado.
2. En el caso de edificios de nueva planta, se deberá expresar la fecha de concesión de licencia y en ningún caso la publicidad de venta podrá ser contradictoria con las determinaciones de los Usos Básicos autorizados en el edificio.
3. El incumplimiento de las prescripciones contenidas en este artículo será considerado como infracción urbanística a los efectos de aplicación de las sanciones establecidas en el artículo 228 de la Ley del Suelo. (Art. 167 Reglamento de Planeamiento Urbanístico).

#### Artículo 6.1.7. EXPOSICION PUBLICA DEL PLANEAMIENTO

1. Todo documento de planeamiento que deba ser sometido a información pública deberá ser expuesto en unas condiciones técnicas y ambientales que permitan la fácil comprensión de sus determinaciones por persona no técnica ni perita en la materia.
2. A este fin toda propuesta de planeamiento que se tramite incluirá una documentación gráfica complementaria de la técnica, que incluya dibujos, alzados, perspectivas, montajes fotográficos y cuantas más sean necesarias a los efectos antes señalados; esta documentación representará con especial cuidado las posibles repercusiones de sus propuestas en los vecinos inmediatos y colindantes, en el medio ambiente y en los aspectos dotacionales que desarrolle.
3. En las propuestas de planeamiento de mayor trascendencia, envergadura o significación urbana podrá exigirse a efectos de su mejor comprensión, la elaboración de una maqueta de las características que se señalen.

#### Artículo 6.1.8. CEDULA URBANISTICA

1. De conformidad con lo dispuesto en el art. 168 del Reglamento de Planeamiento urbanístico se crea la cédula urbanística como documento acreditativo de las circunstancias urbanísticas que concurren en los predios del término municipal.
2. La cédula urbanística que se expida, contendrá referencias, cuando menos, a los extremos indicados por el punto 3 del art. 168 citado, así como otros que se estimen de interés para la más fácil comprensión de los objetivos y criterios urbanísticos para cada caso.
3. Podrá exigirse la cédula urbanística en los casos siguientes:
  - a) Para la parcelación y obras de nueva edificación y demolición en los predios situados en ámbito para los que se haya acordado iniciar una modificación del planeamiento vigente a menos que se adopte acuerdo de suspensión preventiva de licencias que amparen la misma clase de actuaciones.
  - b) Cuando se pretenda hacer uso de altura o retranqueo optativos en los casos admitidos para el Plan.
  - c) En los casos de modificación de usos dotacionales o colectivos.
  - d) Para las actuaciones que persigan modificar la actual situación de las áreas especiales.
  - e) Las obras de vaciado total interior en edificios catalogados.
  - f) Demoliciones en las zonas de casco antiguo y conjuntos urbanístico-arquitectónicos.
  - g) En cuantos otros pudiera decidirse por acuerdo municipal.
4. La obtención de cédula urbanística es requisito previo imprescindible para solicitar licencia de parcelación, nueva edificación, demolición, cambio de uso en los supuestos señalados, así como para la presentación de planeamiento de iniciativa particular que desarrolle el Plan General en esas mismas zonas.

5. La solicitud de cédula urbanística identificará perfectamente los límites de la parcela, acreditando su propiedad y expresando con precisión los proyectos de actuación que sobre la misma se pretenden en cada caso.
6. En un plazo máximo de dos meses, los Servicios Técnicos de Urbanismo municipales emitirán la cédula correspondiente, con expresión de cuantas indicaciones puedan ser necesarias y oportunas sobre la posible viabilidad de la solicitud recibida, de acuerdo con los criterios de planeamiento vigentes. Si transcurriera dicho plazo sin emitirse la cédula podrá solicitarse la licencia o presentarse el planeamiento correspondiente durante el plazo de los cuatro meses siguientes; transcurridos los cuales volverá a regir la preceptiva solicitud previa de cédula urbanística.
7. La validez de la cédula urbanística será de seis meses desde el momento de su expedición y durante este tiempo sus indicaciones se estimarán vinculantes a efectos de las propuestas particulares por ella afectadas, salvo acuerdo municipal en sentido distinto.

#### Artículo 6.1.9. ACCION PUBLICA

1. Será pública la acción para exigir ante los Organos administrativos y los Tribunales Contencioso-Administrativos la observancia de la legislación urbanística y de los Planes, Programas, Proyectos, Normas y Ordenanzas (Art. 235.1.L.S.).
2. Si esta acción está motivada por la ejecución de obras que se consideren ilegales, podrá ejercitarse durante la ejecución de las mismas y hasta un año después de su terminación (Art. 235.2.L.S).  
En el caso de obras realizadas sin licencia y orden de ejecución o realizadas sin ajustarse a la licencia concedida, el plazo de prescripción de tales infracciones será de cuatro años desde la fecha a su total terminación. (Art. 9 Real Decreto Ley 16/1981 de 16 de Octubre).
3. Podrá ejercer esta acción pública, tanto mediante la presentación de alegaciones y sugerencias en los periodos de información pública, como interponiendo los preceptivos recursos administrativos o contenciosos, cualquier ciudadano vecino o no de Torrelavega sin necesidad de argumentar interés personal directo en la cuestión suscitada.
4. A fin de fomentar y facilitar la intervención pública en la elaboración y control del planeamiento urbanístico, el Ayuntamiento procurará la mayor divulgación posible, mediante documentación ad hoc, de los procedimientos de participación pública y de disciplina urbanística.
5. Todo participante en periodos de información pública podrá solicitar ser tenido informado de los posteriores momentos de tramitación que puedan permitir nueva participación en el proceso.
6. Durante los periodos de información pública deberán hacerse citaciones personales en los casos siguientes:
  - a) En la tramitación de Planes Parciales a los propietarios de terrenos comprendidos en el mismo (Art. 139.2<sup>a</sup> R.P.), a los residentes habituales en el mismo y a cuantas otras personas puedan estar afectadas en las inmediaciones del mismo.

- b) En la tramitación de Estudios de Detalle a los propietarios y demás interesados directamente afectados comprendidos en el ámbito territorial del mismo (Art. 140.3. R.P), entendiéndose por tales los residentes y actividades productivas existentes, así mismo se comunicará a los afectados por la ejecución del mismo en sus inmediaciones principalmente aquellas que pudieran ver disminuidas las condiciones de soleamiento o ambientales en general de sus actuales viviendas.

#### CAPITULO 6.2. GESTION DEL SUELO URBANO

##### Artículo 6.2.1. MODALIDADES DE GESTION EN SUELO URBANO

La ejecución de las determinaciones en este Plan podrá adoptar, en el suelo clasificado como Urbano y exceptuando los posibles Sistemas Generales, alguna o varias simultáneamente de las modalidades siguientes:

- a) Concesión de licencia municipal sin trámites previos de gestión.
- b) Elaboración de Estudio de Detalle o Plan Especial.
- c) Reparcelación en el ámbito de un polígono o área de intervención delimitado, por el Plan General.
- d) Reparcelación en polígono cerrado de nueva creación a iniciativa privada o municipal.
- e) Reparcelación discontinua a iniciativa voluntaria de la propiedad.
- f) Permutas de terreno con Suelo Urbanizable a través del Ayuntamiento.
- g) Donaciones al Ayuntamiento o entidades de fines no lucrativos.
- h) Expropiación.
- i) Elaboración de Proyecto de Urbanización.

##### Artículo 6.2.2. SEGREGACION DE PARCELAS EN SUELO URBANO

1. No podrán autorizarse aquellas divisiones de parcelas en Suelo Urbano que den lugar a porciones inferiores al tamaño de la parcela mínima según esta normativa.
2. Tampoco podrá autorizarse la segregación de las parcelas existentes en la actualidad calificadas como

dotacional a obtener, salvo que tal funcionamiento tenga por objeto su cesión al Ayuntamiento y este así lo acepte.

3. Asimismo, no podrá autorizarse la división de propiedades en Suelo Urbano sobre terrenos que son parte de edificios o conjuntos cuya edificabilidad esté agotada por la globalidad de la actuación existente, salvo que la segregación sea a efecto de materializar la cesión al Ayuntamiento, con carácter de espacio libre o dotacional de la parcela segregada.

#### Artículo 6.2.3. REGIMEN URBANISTICO GENERAL DE LOS PREDIOS EN SUELO URBANO.

Como consecuencia de la aplicación simultánea de las condiciones de edificación y edificabilidad de acuerdo con lo dispuesto en las condiciones de edificación y edificabilidad correspondientes, pueden existir:

- a) Parcelas en que el aprovechamiento concedido por la edificabilidad es materializable "in situ" con la aplicación de las condiciones de edificación reguladas.
- b) Parcelas en que el aprovechamiento representado por la edificabilidad no puede materializarse, total o parcialmente, "in situ", bien porque se adscribe el suelo a un uso no lucrativo y deberá ser cedido al Ayuntamiento a este fin, bien porque las condiciones de edificación no posibiliten el agotamiento de la total edificabilidad atribuida.
- c) Parcelas en que la cantidad de edificabilidad adjudicada por el Plan no alcanza para cubrir las condiciones de edificación mínimas obligatorias fijadas para la misma o aquellas que, optativamente, pudieran alcanzarse.

#### Artículo 6.2.4. PLANES ESPECIALES

1. El Ayuntamiento podrá acordar la elaboración de cuantos Planes Especiales estime necesarios para cubrir cualquiera de los objetivos que la Ley del Suelo atribuye a la competencia de éstos, de acuerdo con las determinaciones de este Plan General.
2. El Plan General señala la conveniencia y necesidad de elaborar Planes Especiales sobre el Suelo Urbano con la finalidad que en cada caso se indican.
3. Como criterio general de prioridades en la elaboración de Planes Especiales se recomienda el siguiente:
  - a) Plan Especial de Protección y Rehabilitación del casco antiguo y edificios históricos.
  - b) Planes Especiales de infraestructuras básicas y equipamientos en los barrios y zonas carentes de ellas en buenas condiciones.
  - c) Planes Especiales correspondientes a Sistemas Generales.

#### Artículo 6.2.5. ESTUDIOS DE DETALLE

1. Con independencia de las propuestas concretas que este Plan prevé para la elaboración de Estudios de Detalle, podrán realizarse otros cuando se estime necesario con alguna de las finalidades siguientes, de

acuerdo con el art. 65 del Reglamento de Planeamiento:

- Establecer alineaciones y rasantes completando las ya señaladas en el Plan General o reajustarlas y adaptarlas de acuerdo con el mismo.
  - Ordenar volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan.
  - Completar la red de comunicaciones definida en el Plan como aquellas vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a la edificación, cuya ordenación concreta no se fije en el Plan General ni en otra clase de planeamiento
2. Los Estudios de Detalle que se presenten al Ayuntamiento, tendrán en su documentación, además de lo señalado en el art. 66 del Reglamento de Planeamiento, toda la documentación necesaria para ilustrar y justificar su contenido y finalidad, entre la que se contará como mínimo:
    - Fotografías de la situación y estado del emplazamiento, incluyendo localización de edificación y arbolado existente.
    - Parcelarios justificantes de la propiedad.
    - Alzados de la actuación resultante.
    - Fotomontaje del resultado final de la actuación pretendida.
    - Planos, a escala mínima 1/500, que incluirán como mínimo:
      - a) Plano de situación en relación con la ciudad.
      - b) Plano parcelario y de delimitación.
      - c) Plano de ordenación vigente.
      - d) Plano del estado actual de los terrenos, la edificación, la red viaria y las infraestructuras.
      - e) Planos debidamente acotados, que reflejen con detalle la ordenación proyectada, que para la red viaria incluirán como mínimo alineaciones.
  3. Cada Estudio de Detalle deberá garantizar la futura conservación de sus infraestructuras y espacios libres y dotacionales que no sean de cesión al municipio, por los futuros propietarios y residentes en el mismo, mediante la constitución preferentemente de Entidades Urbanísticas colaboradoras de conservación. Con la aprobación de cada Estudio de Detalle, deberán aprobarse pues los compromisos de conservación y mantenimiento correspondientes.

#### Artículo 6.2.6. REPARCELACIONES DISCONTINUAS Y VOLUNTARIAS

1. La Ley del Suelo prevé la aplicación de la reparcelación que, como señala su art. 97.2, tiene por objeto distribuir justamente los beneficios y cargas de la ordenación urbanística, retitularizar la configuración de las fincas y situar su aprovechamiento en zonas aptas para la edificación, con arreglo al Plan.
2. En suelo urbano, dispone el art. 78.3 del Reglamento de Gestión que la unidad reparcelable podrá ser discontinua e incluso referirse a parcelas aisladas, siempre que la iniciativa de la reparcelación sea voluntaria y quede asegurado el cumplimiento del Plan y no se irrogue perjuicio a terceros propietarios.

3. Podrá proponerse la aprobación de una reparcelación discontinua entre dos o más solares o parcelas situadas en suelo urbano, que cumplan alguna de las condiciones siguientes:

- a) Parcelas sin posibilidad de materializar las condiciones de edificabilidad autorizadas por el planeamiento dentro de sus propios límites, siempre que no sean dotaciones públicas existentes en el momento de elaboración de este Plan General.
- b) Que la normativa de edificación imponga o autorice condiciones de edificación que lleven a una edificabilidad superior a la del propio.

4. El Ayuntamiento podrá intervenir asimismo, como propietario, en los procesos de reparcelación discontinua con aquellos terrenos de su propiedad que se encontraran en las condiciones anteriormente señaladas y sobre las cuales no planteará el Plan restricciones o limitaciones de uso; en todo caso se observarán las especificidades legales propias del régimen patrimonial a que estuvieren adscritos.

Cuando sean objeto de reparcelación discontinua bienes municipales, el Ayuntamiento podrá optar, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 92 del Reglamento de Gestión Urbanística, por la compensación económica correspondiente al suelo que aporte, valorado de conformidad con lo dispuesto en el art. 88 y siguientes del mismo Reglamento.

5. Procedimientos.

- 5.1. El acuerdo de reparcelación discontinua, entre los propietarios interesados en ella, decidirá voluntariamente el momento de su ejecución y los participantes en la misma, de conformidad con el art. 124 de la Ley del Suelo.
- 5.2. Los propietarios presentarán al Ayuntamiento propuesta escrita de la reparcelación pretendida para la previa aceptación por el Ayuntamiento de los terrenos que se ceden, acompañada de certificado registral sobre la titularidad de ambos y de libertad de cargas de los solares afectados. Una vez aceptada la propuesta por el Pleno se formulará en escritura pública, tal como dispone el art. 115.1. del Reglamento de Gestión, previamente a su aprobación inicial.
- 5.3. El Pleno podrá rechazar la propuesta de reparcelación discontinua, si no se considerase adecuada la cesión de suelo o edificios aportada, en el caso de que no estuviera expresamente prevista en el Plan General, o si, con base en los criterios de éste, no se pueden autorizar las condiciones de edificabilidad resultantes en su caso, cuando se planteaban sólo como optativas.
- 5.4. La propuesta, aprobada inicialmente, se someterá a quince días de información pública e informe de los Servicios Técnicos municipales, publicándose el anuncio correspondiente en el Boletín Oficial de la Provincial y en el Tablón de Anuncios Municipal.
- 5.5. Finalizado el trámite anterior, el Ayuntamiento aprobará definitivamente, si no hay impedi-

mentos en contra, la reparcelación propuesta con los efectos, procedimiento y trámites para su protocolización e inscripción en el Registro a que se refieren los arts. 100 y 101 de la Ley del Suelo, y 109 a 114 y 124 a 130 del Reglamento de Gestión.

- 5.6. Para la inscripción en el Registro de la Propiedad de la nueva finca bastará con la presentación en el mismo de la citada escritura y la certificación del acuerdo de su aprobación por el Ayuntamiento, según establece el art. 115.2 del citado Reglamento de Gestión Urbanística
- 5.7. En función de lo dispuesto en el art. 102 de la Ley del Suelo, esta reparcelación estará exenta, con carácter permanente del Impuesto General sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.
- 5.8. En la misma escritura deberá hacerse constar la cesión al Ayuntamiento de la finca cuyo aprovechamiento ha sido transferido mediante la reparcelación.

#### Artículo 6.2.7. PERMUTAS CON SUELO URBANIZABLE

1. En todo momento podrán acordarse permutas de propiedades entre parcelas de suelo urbano y parcelas situadas en suelo urbanizable con la finalidad de liberar en el primero espacio con fines dotacionales.
2. A este fin, el Ayuntamiento podrá disponer del suelo edificable obtenido como resultado de las cesiones del diez por ciento del aprovechamiento medio o por otra vía. Las valoraciones que sea necesario efectuar se fundamentarán en los aprovechamientos concedidos por este Plan.

#### Artículo 6.2.8. CESION DE DOTACIONES

La transmisión de cuanto suelo sea de cesión gratuita al Ayuntamiento se llevará a efecto una vez aprobado definitivamente el Plan Especial o Estudio de Detalle correspondiente si no hubiera necesidad de reparcelación, en caso contrario, tendrá lugar una vez se apruebe el expediente de reparcelación.

En otro caso, la cesión se hará una vez concedida la necesaria licencia de construcción, la transmisión de la propiedad de este suelo al Ayuntamiento, se hará sin perjuicio de las posibles obras que, en función de los compromisos adquiridos, debieran llevarse a efecto en el mismo.

#### Artículo 6.2.9. EXPROPIACION

Cuando transcurran cinco años desde la entrada en vigor del Plan sin que se llevare a efecto la expropiación de los terrenos que, con arreglo a su calificación, no sean edificables por sus propietarios ni hayan de ser objeto de cesión obligatoria por no resultar posible la justa distribución de los beneficios y cargas en un polígono o unidad de actuación o por algún otro medio de gestión previsto en este Plan, el titular de los bienes o sus causahabientes podrán acogerse a lo dispuesto en el art. 69 de la Ley del Suelo vigente.



Artículo 6.2.10. PROYECTOS DE URBANIZACION

1. Con independencia de las propuestas concretas que este Plan prevé para la elaboración de Proyecto de Urbanización, podrán realizarse otros cuando se estime necesario para el desarrollo de las obras de urbanización; art. 67 del Reglamento de Planeamiento.
2. Los proyectos de urbanización previstos en este Plan deberán contener la distribución de su costo entre los distintos agentes (propietarios de suelo y vivienda, Ayuntamiento, etc.), y los plazos de ejecución.
3. En las zonas en las que este Plan exige la redacción de Proyecto de Urbanización, su aprobación deberá ser previa a la concesión de licencias.

CAPITULO 6.3. GESTION DEL SUELO URBANIZABLE Y SISTEMASGENERALESArtículo 6.3.1. EJECUCION DE LOS SECTORES

1. Los sectores del suelo urbanizable programado se ejecutarán conforme a las previsiones del Programa de Actuación de este Plan General.
2. Cada Plan Parcial deberá presentar un Programa de Ejecución del mismo, desglosado en etapas bianuales cuyo cómputo comenzará desde que sea pública la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización correspondiente.
3. El incumplimiento de una de estas etapas bianuales, legitimará al Ayuntamiento para introducir en el Plan Parcial las necesarias modificaciones, bien de forma inmediata o bien al momento de elaborar el Programa de Actuación del siguiente cuatrienio a efectos de lo dispuesto en el Art. 87.2 de la Ley del Suelo.

Artículo 6.3.2. ELABORACION DE PLANES PARCIALES

1. Previamente a la redacción de un Plan Parcial, los Servicios Municipales precisarán a escala no inferior a 1/1.000 las determinaciones que a escala 1/5.000 presenta el Plan General para el sector correspondiente o, en su caso, informarán la que a los mismos efectos les fuese presentada por los particulares bajo cuya iniciativa se redactase el Planeamiento Parcial.

2. Las mediciones realizadas sobre estos planos servirán de base para reajustar el cálculo del aprovechamiento y para fijar la cuantía, en hectáreas equivalentes, de sistemas generales de cuya obtención y cesión hubiese de responsabilizarse el Sector a efectos de igualar el aprovechamiento medio. Si el aprovechamiento fuese inferior al medio, se concretarán igualmente sobre esas mediciones, el montante de la minoración de cargas imputables al sector en cuestión.
3. Para la elaboración de los Planes Parciales de iniciativa particular se establece la necesidad de presentar, antes de que pueda avanzar la tramitación formal, un Avance orientativo de la ordenación que se propone.
4. A la vista del Avance propuesto, el Ayuntamiento introducirá las modificaciones oportunas y señalará que zona de entre los Sistemas Generales propuestos por el Plan deberían gestionarse con cargo al Plan Parcial, en el supuesto de que éste presentara un exceso de aprovechamientos. No será obligada para estos avances la tramitación de participación pública previsto en el artículo 125 del Reglamento de Planeamiento.
5. A la presentación del Plan Parcial para dar inicio a su tramitación, el Ayuntamiento podrá reconsiderar su oportunidad y conveniencia a la vista de las características del desarrollo propuesto, de la gestión de los Sistemas Generales que le correspondan y de este Plan General.
6. En el caso de que la zona de Sistema General que se cargue al Plan Parcial no esté previamente ordenada con un Plan Especial ya aprobado, deberá ordenarse conjuntamente con dicho Plan Parcial, salvo que sea preciso la elaboración de un Plan Especial para el conjunto de ese Sistema General.

Artículo 6.3.3. SISTEMA DE ACTUACION

El sistema de actuación que se utilizará en cada Plan Parcial será determinado por el Ayuntamiento una vez oído el parecer de los propietarios afectados, de acuerdo con lo dispuesto por la Ley a este respecto.

Artículo 6.3.4. DOCUMENTACION DE PLANES PARCIALES

Sin perjuicio de lo señalado por el Reglamento de Planeamiento en el momento de valoración del Avance del Plan Parcial, se fijará asimismo y con exactitud la documentación específica a aportar con independencia del mínimo legal y entre la que deberán contar los estudios complementarios de impacto ambiental que, cuando menos, contendrán los requeridos en estas Normas para otros usos en el Suelo No Urbanizable.

Deberá presentarse un mínimo de cinco ejemplares del Plan Parcial.

Artículo 6.3.5. PRESENTACION DEL PROYECTO DE URBANIZACION

En el acto de aprobación definitiva del Plan Parcial, podrá concretarse el plazo de presentación del Proyecto de Urbanización correspondiente, que en ningún caso será superior al de seis meses contados desde la comunicación de la citada aprobación.

El proyecto de reparcelación en caso de ser necesario deberá presentarse con plazo suficiente para que pueda ser aprobado definitivamente no más tarde de lo que lo sea el proyecto de urbanización.

#### Artículo 6.3.6. TRANSMISION DE LAS CESIONES

En el acto de aprobación provisional de todo Plan Parcial se determinará el calendario concreto de transmisión al Ayuntamiento de las cesiones que debieran llevarse a efecto.

La propiedad del suelo correspondiente a la cesión del 10% del aprovechamiento medio se transmitirá al Ayuntamiento durante el primer año de ejecución del Plan.

El suelo correspondiente a las diversas dotaciones de cesión gratuita será transmitido al Ayuntamiento durante los dos primeros años de ejecución del Plan. Podrá acordarse por el Ayuntamiento la reducción de estos plazos por motivos de necesidad justificada.

Estas transmisiones de propiedad no afectarán a los posibles compromisos de urbanización que se hubieran adquirido por los particulares.

#### Artículo 6.3.7. INICIATIVA MUNICIPAL

El Ayuntamiento podrá impulsar la elaboración del planeamiento parcial redactando de oficio los documentos necesarios, tanto de planeamiento como de reparcelación, con independencia de que posteriormente cargue su costo sobre los propietarios beneficiados por la nueva ordenación, que deberán abonarlo en metálico o incrementar la cesión del 10% del aprovechamiento medio en la cantidad correspondiente a dicho costo.

#### Artículo 6.3.8. PRIORIDAD DE SISTEMAS GENERALES

El Ayuntamiento podrá adscribir a los distintos Planes Parciales aquellos Sistemas Generales que no lo estuvieran por el propio Plan General, de acuerdo con las siguientes prioridades:

- a) Junto a los Planes Parciales que se aprueben en el primer cuatrienio se deberán gestionar, con preferencia a otras, las zonas de Sistemas Generales más internas al suelo urbano y destinadas a solucionar las carencias dotacionales del suelo consolidado.
- b) Tramos de la Ronda interior.
- c) Otros espacios dotacionales próximos a barrios consolidados.

#### Artículo 6.3.9. OBTENCION DE LOS SISTEMAS GENERALES

La gestión de los Sistemas generales propuestos en el Plan podrá hacerse de forma gratuita u onerosa para el Ayuntamiento.

La obtención gratuita del suelo correspondiente a Sistemas Generales podrá viabilizarse a través de dos medios:

- a) Con cargo al rendimiento del aprovechamiento medio.
- b) Con cargo, en su caso, a operaciones compensatorias en suelo urbano con base en las determinaciones del Plan General y de promoción voluntaria.

En cualquier caso podrá el Ayuntamiento decidir la obtención de cualquier Sistema General utilizando la vía de la expropiación.

#### Artículo 6.3.10. OCUPACION DE LOS SISTEMAS GENERALES

1. A fin de poder proceder a la ocupación de los Sistemas Generales propuestos deberán estar previamente incluidos en un Plan Parcial o Plan Especial, cuyo ámbito puede incluir otros suelos, definitivamente aprobados.
2. El Ayuntamiento u órgano actuante podrá ocupar los terrenos destinados a Sistemas Generales de la ordenación urbanística comprendidos en un Plan Parcial o Especial sin necesidad de acudir a la expropiación forzosa, una vez que se haya iniciado el procedimiento de reparcelación o compensación en el polígono en el que, por tener un exceso de aprovechamiento con relación al de todo el suelo urbanizable programado, hayan de hacer efectivos sus derechos los propietarios afectados por los Sistemas Generales.
3. En ningún caso podrán ocuparse los citados terrenos sin que simultáneamente el órgano actuante expida las actas a que se refiere el artículo siguiente.  
  
Además, los propietarios del suelo que acrediten la existencia de una explotación rústica efectiva tendrán derecho a percibir un interés anual del 6 por 100 del valor inicial de los terrenos y bienes ocupados desde la fecha de la ocupación hasta la de aprobación definitiva del proyecto de reparcelación o compensación del polígono donde hayan de hacer efectivos sus derechos. La determinación del valor inicial se realizará a estos efectos por la propia Administración actuante, con audiencia del interesado. (Art. 52 del Reglamento de Gestión Urbanística).
4. Una vez ocupado el terreno correspondiente, el Ayuntamiento procederá a su ordenación para los fines necesarios, llevando a cabo las obras requeridas de acuerdo con el Plan Especial o Parcial previamente elaborados.
5. No se permitirá la segregación de propiedades en los terrenos de Sistema General en tanto no lo autorice expresamente el Plan Especial o Parcial que ordene tal zona.

#### Artículo 6.3.11. ACTA DE OCUPACION DE UN SISTEMA GENERAL

1. En el momento de la ocupación se levantará acta, por duplicado, en la que se expresará:
  - a) Lugar y fecha del otorgamiento.
  - b) Determinación de la Administración actuante.
  - c) Plan Parcial o Especial cuya ejecución motive la ocupación, con expresión de las fechas de su aprobación definitiva y publicación en el "Boletín Oficial".
  - d) Nombre, apellidos y cargo de funcionarios que autoricen el acta en representación de la Administración.
  - e) Datos de identificación del propietario de los terrenos ocupados, haciendo constar el nombre, apellidos y estado civil, si fuera persona física, y la denominación con que fuera conocida si se tratara de persona jurídica, y domicilio, nombre y circunstancias de las personas que en su representación intervengan en el acta.

- f) Descripción y extensión de la superficie ocupada.
  - g) Aprovechamiento que, por aplicación a la superficie ocupada del 90 por 100 del aprovechamiento medio del suelo urbanizable programado, le corresponda.
  - h) Polígono en que hayan de hacerse efectivos los derechos de los propietarios de los terrenos ocupados.
  - i) Cargas reales que pesaren sobre los terrenos ocupados, titulares de tales cargas, valor o cuantía de las mismas y referencia a los datos registrales.
  - j) La expedición de las certificaciones a que se refiere el artículo siguiente y si han sido entregadas a sus titulares o han quedado en poder del órgano actuante, con expresión de la causa.
2. La entrega posterior de certificaciones a quien acredite su derecho se hará constar en sucesivas diligencias a continuación del acta.
  3. El duplicado del acta será enviada por el órgano actuante al Registro de la Propiedad para anotar al margen de la última inscripción de dominio vigente el hecho de la ocupación. (Art. 53 del Reglamento de Gestión Urbanística).

Artículo 6.3.12. EJECUCION DE LOS PROGRAMAS DE ACTUACION URBANISTICA (P.A.U.)

1. El Ayuntamiento de oficio o a instancia de parte podrá acordar que se incorpore al proceso de urbanización una parte del Suelo No Programado mediante uno o varios P.A.U.
2. Este acuerdo determinará si la formulación del P.A.U. ha de llevarse a cabo por el propio Ayuntamiento o mediante la convocatoria del correspondiente Concurso.
3. Si el P.A.U. lo formulase el propio Ayuntamiento podrá, no obstante, convocar concurso para la ejecución material del mismo.
4. Si la formulación del P.A.U. se adjudicase por Concurso, su ejecución corresponderá, en todo caso, al adjudicatario del mismo.

Artículo 6.3.13. P.A.U. DE INICIATIVA PRIVADA

1. El Ayuntamiento podrá aceptar la solicitud de tramitación de un P.A.U., a instancia de parte, si estima que la zona de localización propuesta es conveniente para desarrollo del modelo general de ordenación propuesto en el Plan, sin que ello distorsione gravemente las previsiones de suelo urbanizable programado.
2. Se estimará criterio favorable para aceptar la formulación de un P.A.U. de iniciativa privada el hecho de coincidir en sus promotores la propiedad de una masa importante de suelo y el carácter profesional en la dedicación a la construcción y urbanización.

CAPITULO 6.4. GESTION DE LA EDIFICACION

SECCION 1ª GENERALIDADES

Artículo 6.4.1. OBRAS DE MEJORA

Con independencia de la específica regulación prevista para el caso de la edificación catalogada, podrán autorizarse en cualquier clase de inmueble que no esté fuera de ordenación para su rehabilitación.

Podrán autorizarse también obras de mejora en la edificación actual que incluyan la ampliación de una planta más sobre las existentes, sólo si cabe hacerlo de conformidad con las condiciones de edificación máximas autorizadas, si el edificio cumple las condiciones higiénicas mínimas señaladas para el uso de vivienda en estas Normas y si, simultáneamente, se lleva a cabo una mejora de las condiciones generales de habitabilidad del edificio.

Artículo 6.4.2. REALOJAMIENTO

1. Los Planes Parciales, Especiales y Estudios de Detalle deberán analizar las incidencias que sus determinaciones tengan sobre la situación de los posibles residentes en las áreas que ordenen, proponiendo las soluciones que estimen más convenientes a fin de conseguir el realojo de los mismos.
2. El Ayuntamiento podrá imponer si se considerase necesario, como condición y a cargo del planeamiento la necesidad de que se facilite, en la medida de lo posible, este realojo en el ámbito del mismo plan, o al menos, que se reserve a los desalojados una opción preferente para habitar las nuevas viviendas. (Ver Sentencia del Tribunal Supremo de 16 de Junio 1977 (Aran. 3502) en este sentido).

Artículo 6.4.3. REPARACIONES NECESARIAS EN VIVIENDAS

1. El Ayuntamiento podrá ordenar la ejecución de las obras necesarias en viviendas habitadas a fin de mejorar sus condiciones de higiene y habitabilidad en el sentido de los niveles mínimos que para el uso de vivienda se señalan en este Plan.
2. Este acuerdo, tomado de oficio o a petición de los inquilinos de una finca, será considerado como reparación necesaria ordenada por autoridad competente, a los efectos previstos en los artículos 108 y 110 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, Texto Refundido, aprobado por Decreto 4.104/1.964, de 24 de diciembre.
3. Podrá ordenarse igualmente entre otras a petición de un sólo inquilino, cuando consistieran en mejorar las condiciones higiénicas o de aislamiento internas de la vivienda que habita, una vez comprobada la necesidad de hacerlo y su viabilidad técnica.

SECCION 2ª DEMOLICIONESArtículo 6.4.4. EDIFICIOS CATALOGADOS

No podrán ser objeto de demolición los bienes catalogados conforme a lo dispuesto en el Art. 25 de la Ley del Suelo, y los declarados Monumentos Histórico-Artísticos, y sea - cual fuere su estado de conservación y el tipo de obra - que presente, deberán ser reconstruidos y puestos en condiciones normales de conservación para el uso que se determine.

La obligación de reedificación de un edificio catalogado declarado en ruina deberá cumplirse junto a las demoliciones parciales necesarias en los plazos que se determinen en la propia declaración de ruina y su incumplimiento legitimará su expropiación o inclusión de oficio en el Registro de Inmuebles de Edificación Forzosa.

Artículo 6.4.5. INFORMACION PREVIA

Previo a la presentación de una solicitud de demolición - podrá ser solicitada por el particular información urbanística donde se le aclarará sobre las circunstancias que recaen sobre el edificio en cuestión y las condiciones - de edificación sobre la parcela donde se encuentra ubicado.

Artículo 6.4.6. DEMOLICION ILEGAL

1. Las demoliciones ilegales tendrán carácter de infracción urbanística grave, salvo que en el expediente sancionador se demuestre la escasa entidad del daño producido a los intereses generales, o del riesgo - creado en relación con los mismos.
2. Cuando se hubiere producido una demolición ilegal, - sobre el solar resultante no podrá solicitarse licencia de obra que no sea de reconstrucción de lo demolido, hasta que no se haya resuelto y ejecutado el - expediente sancionador de que ha de ser objeto.

CAPITULO 6.5. GESTION URBANISTICA MUNICIPALArtículo 6.5.1. CONCEPTO DE LA GESTION URBANISTICA

Si bien la gestión de suelo debe ocupar un lugar preminente en la gestión urbanística municipal, no debe olvidar - la importancia mayor que, en última instancia, tiene la - gestión de los usos públicos y dotacionales del suelo una vez ya han sido obtenidos.

Parte importante pues de la necesaria gestión urbanística debe atender a la finalidad última que en la vida social de la ciudad, tiene que representar la existencia de un - sistema de dotaciones y áreas de expansión de uso público. Su utilización debe hacerse de manera que aporte los mayores beneficios posibles a la mejora de las condiciones de vida física y culturales de los ciudadanos.

Artículo 6.5.2. DISEÑO DE AREAS DE RECREO

1. Aquellas superficies y espacios dotacionales que -- sean de uso público sin restricciones como son espacios libres y zonas verdes deberán dotarse preferentemente con instalaciones de bajo costo de mantenimiento.

Se recomienda la plantación de arbolado autóctono.

Las instalaciones de recreo y expansión abiertas de uso público deben ser baratas en su construcción y a ser posible con un coste de mantenimiento prácticamente nulo.

En cada barrio deben establecerse una serie de lugares mínimamente dotados para el ejercicio físico espontáneo al aire libre.

Se recomienda especialmente en zonas de recreo y expansión urbanas la creación de pistas de cemento o - material continuo para el ejercicio y juego al aire libre utilizable por actividades sin necesidad de - equipamiento especial, por ejemplo, el patinaje, así como la de frontones abiertos por la oportunidad que suponen, en ocasiones, para cubrir medianerías creando un espacio de encuentro social.

2. En las zonas que se califican de verdes o de recreo y expansión con arbolado de poco coste de mantenimiento, con preferencia a la creación de costosos - jardines o césped.

Artículo 6.5.3. GESTION DE LAS DOTACIONES URBANISTICAS

1. En la gestión del uso de las dotaciones, públicas o colectivas deben estar representados, de la forma - más completa posible, sus propios usuarios y beneficiarios más próximos.

La participación en esta gestión es la mejor garantía de una utilización adecuada a los objetivos para los que fue creada cada dotación.

2. A fin de fomentar la participación pública en la -- creación del entorno urbano, se arbitrarán medidas - para facilitar la presentación de iniciativas ciudadanas de ordenación y gestión de espacios públicos.
3. En aquellas zonas, cuyo terreno sea especialmente - apropiado para el uso de huertas, el Ayuntamiento facilitará la práctica de la gestión de las mismas por el mayor número posible de ciudadanos. Si el propio

Ayuntamiento fuera dueño de alguna de estas zonas pondrá en marcha ofertas de alquiler de pequeñas parcelas de huerto para los vecinos, mediante fórmulas de arriendo favorables a esa clase de explotación que den preferencia a las cooperativas, centros educativos, jubilados, parados, asociaciones de vecinos etc.

4. Se establecerán horarios de utilización de los espacios y edificios dotacionales que hagan compatible su uso por el mayor número de personas. Se procurará instrumentar el disfrute de las instalaciones deportivas de las dotaciones escolares fuera de los horarios de clase por personas ajenas al uso educacional

#### Artículo 6.5.4. INSPECCION DE PATIOS

Con independencia de la que corresponde a los organismos específicamente competentes, el Ayuntamiento ordenará en forma especial, la vigilancia de las condiciones higiénicas y de salubridad de los patios, tanto de parcela como de manzana, a efecto de disponer la realización de obras u operaciones que sean necesarias para la adecuación de esos espacios al uso residencial a que sirven.

#### Artículo 6.5.5. PORCENTAJE 1% CULTURAL O ARTISTICO

La inversión correspondiente al 1% del presupuesto total de las obras públicas que se debe dedicar a inversiones en materias culturales, ambientales y estéticas, de acuerdo con el Real Decreto 2832/78, de 27 de octubre, se condicionará desde el Ayuntamiento a través del posible planeamiento que contemple la realización de cada una de esas obras.

En la ejecución de las vías de ronda ese porcentaje se destinará prioritariamente a dotarlas de apantallamiento anti-ruido, sobre todo en sus zonas más próximas a núcleos habitados.

#### Artículo 6.5.6. CONVENIOS

Se prevé la posibilidad de que el Ayuntamiento establezca convenios de colaboración o ayuda mutua con aquellos particulares o asociación de ellos con los que ambas partes estén interesadas.

Podrán ser objeto de un Convenio, urbanístico para construcción de viviendas o de otra clase, las condiciones específicas de planeamiento, gestión y compromisos de conservación, que deberá cumplir pormenorizadamente una promoción, Plan Parcial o Sistema General. La elaboración del Convenio antes de comenzar la tramitación a seguir puede facilitar la gestión urbanística. Los Convenios tendrán, en todo caso, como base las determinaciones del Plan General, pudiendo complementarlas, pero no modificarlas.

#### Artículo 6.5.7. CONTROL DE LA EJECUCION DE LOS PLANES PARCIALES

El Ayuntamiento abrirá una ficha de control para cada Plan Parcial que haya comenzado su tramitación. En esta ficha se irá recogiendo cada una de las incidencias que fueren recayendo sobre sus determinaciones. En este documento interno del Ayuntamiento se irán recogiendo con especial pormenorización las actuaciones de ejecución que se produzcan, estén o no sujetas a licencia, de manera que estas fichas sean el principal detector de las posibles irregularidades en su ejecución y pueda darse paso al trámite de modificación de las determinaciones del mismo.

#### Artículo 6.5.8. EXPROPIACION

1. En el caso de que los propietarios de inmuebles no realizasen las obras de adaptación que se requieran por Planes, normas o proyectos de carácter histórico o artístico, podrá expropiarse total o parcialmente el edificio o sólo su fachada.
2. Igualmente podrán ser expropiados los terrenos de actuaciones y planes que incumplan de forma grave las determinaciones del Plan General que les incumban.
3. Podrán aplicarse de forma supletoria a cualquier clase de reparcelación, las normas de la expropiación forzosa, de acuerdo con los plazos de ejecución fijados por el planeamiento y con el art. 102.2. de la Ley del Suelo.

#### Artículo 6.5.9. INFRACCIONES

1. La vulneración de las prescripciones contenidas en este Plan o en los que le desarrollen tendrá la consideración de infracción urbanística, y llevará consigo las imposiciones de sanciones a los responsables, así como la obligación de resarcimiento de daños o indemnización de los perjuicios a cargo de los mismos, con independencia de otras medidas que fueran de aplicación en base a la responsabilidad que los autores hayan podido incurrir. (Art. 225 - Ley del Suelo).
2. Tendrán carácter de graves las infracciones que constituyan incumplimiento de las normas relativas a parcelaciones, uso del suelo, altura, volumen de la edificación y ocupación permitida de la superficie de las parcelas, así como las que atenten a la destrucción del patrimonio catalogado o arqueológico.
3. Cuando el beneficio que resultare de una infracción urbanística fuese superior a la sanción que corresponda, deberá ésta incrementarse en la cuantía equivalente al beneficio obtenido, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 231 de la Ley del Suelo y 62 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

#### Artículo 6.5.10. ORDENANZAS ADICIONALES

Con el fin de completar las determinaciones de las presentes Normas Urbanísticas, se redactarán unas Ordenanzas que regulen la solicitud, concesión e inspección de licencias para construcciones y obras en general.

Asimismo, el Ayuntamiento podrá redactar y tramitar Ordenanzas, con el fin de regular los requisitos a cumplir por los proyectos y obras de urbanización e implantación de servicios urbanos\*, criterios de medición de la edificabilidad, tratamiento de medianerías, condiciones estéticas, buhardillones, las actividades de ocio y recreo en Suelo No Urbanizable, policía urbana y rural, guardería y pastos de ganados, guardería de campos, utilización de áreas forestales, los vertidos atmosféricos o de aguas residuales, las condiciones mínimas, higiénico-sanitarias, funcionales y de seguridad de la edificación y, en general, sobre todos aquellos aspectos que sin contradecir lo establecido por ellas contribuya a un desarrollo más preciso y eficaz del Plan.

(\*) Detalles tipo de Urbanización, cierres de fincas y solares, aparcamientos, ordenanzas fiscales sobre tasas por licencias urbanísticas, rótulos, informes, etc., suministro de agua a edificios, portales, tendidos por cable, saneamiento, etc.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

1. Los actos constitutivos de infracción urbanística, de acuerdo con el anterior régimen de planeamiento, estarán sujetos a lo que determinen los Organos competentes, tanto en vía administrativa como judicial, con independencia de sus posibilidades de legalización y de la fecha de iniciación de las actuaciones que den lugar a su resolución.

La legalización señalada se realizará con arreglo a lo determinado en el régimen urbanístico que sirvió de base para la concesión de la licencia correspondiente, siempre y cuando no exista interferencia para la ejecución y gestión de este planeamiento.

Si el acto objeto de la infracción, fuera realizado sin amparo de licencia, su legalización se ha de efectuar con arreglo a esta Normativa.

Las actuaciones ya ejecutadas de forma ilegal que no fueran legalizables con esta Normativa, serán tratadas con el régimen de sanciones que corresponda a la clase de infracción llevada a cabo.

2. Todas las licencias concedidas hasta la aprobación de la presente Revisión y Adaptación del Plan General de Torrelavega, tendrán como vigencia la establecida en el acuerdo de su aprobación.

Si en el acuerdo de aprobación de la licencia no se hubiera establecido plazo de vigencia, se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas Municipales al efecto.

3. En el caso de acuerdos municipales anteriores a la aprobación del presente Plan, que correspondan a expedientes de viviendas unifamiliares en Suelo No Urbanizable que se hallasen en tramitación ante la Comisión Regional de Urbanismo y que no se ajusten a las determinaciones del presente Plan, prevalecerán dichos acuerdos.

El acuerdo de aprobación provisional establece en estos casos un plazo de 6 meses, contados a partir de la fecha de comunicación de dicho acuerdo a los interesados por el Ayuntamiento, para el comienzo de las obras referidas. Transcurrido dicho plazo, pasarán a regir plenamente las disposiciones contenidas en el presente Plan.

DISPOSICIÓN FINAL

En el momento de entrada en vigor de la presente Revisión y Adaptación del Plan General de Torrelavega quedará sin efecto el planeamiento urbanístico vigente con anterioridad.

Las Ordenanzas Municipales que a continuación se relacionan mantienen su vigencia con las modificaciones correspondientes al contenido de las Normas de este Plan General; en consecuencia y una vez aprobado definitivamente éste, el Excmo. Ayuntamiento procederá a la elaboración de un texto refundido de estas Normas y Ordenanzas. El listado de Ordenanzas es el que sigue:

- Ordenanzas sobre cerramientos provisionales de bajos comerciales.
- Ordenanzas reguladoras del vallado de obras.
- Ordenanzas sobre conservación y estado ruinoso de los edificios.
- Ordenanza de marquesinas, rótulos y toldos en locales comerciales.
- Ordenanza de entreplantas en locales comerciales.
- Ordenanza sobre tramitación de licencias de edificación y uso del suelo.

EQUIPO REDACTOR:

- |                  |   |                      |
|------------------|---|----------------------|
| JOSE GIMENO      | - | Abogado              |
| CARLOS DE LA HOZ | - | Ingeniero de Caminos |
| JOSE ORTEGA      | - | Geógrafo             |
| JULIO POZUETA    | - | Ingeniero de Caminos |
| EDUARDO RUIZ     | - | Arquitecto           |
| JOSE MA UREÑA    | - | Ingeniero de Caminos |



## BOLETÍN OFICIAL DE CANTABRIA

## TARIFAS

	Ptas.
Suscripción anual .....	5.000
Suscripción semestral .....	2.700
Suscripción trimestral .....	1.500
Número suelto .....	35
Número suelto del año en curso .....	40
Número suelto de años anteriores .....	50

Las tarifas se incrementarán con el preceptivo porcentaje del IVA  
(artículo 57.1.4.º del Reglamento): 6%

*Anuncios e inserciones:*

a) Por palabra .....	22
b) Por línea o fracción de línea en plana de 3 columnas .....	120
c) Por línea o fracción de línea en plana de 2 columnas .....	200
d) Por plana entera .....	20.000

Las tarifas se incrementarán con el preceptivo porcentaje del IVA  
(artículo 56 del Reglamento): 12%

(El pago de las inserciones se verificará por adelantado)

# Boletín Oficial de Cantabria

Imp Regional Gral Dávila, 83 39006. Santander - 1986 - Ins. en el Reg. de Prensa, Sec. Personas Jurídicas - T. 13, F. 202, Núm. 1 003