



# Boletín Oficial de Cantabria

Año LVII

Jueves, 16 de diciembre de 1993. — Extraordinario nº 6

Página 523

## SUMARIO

### III. ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL

#### 4. Otros anuncios

Piélagos. — Normas urbanísticas relativas al plan general de ordenación urbana de este término municipal . 524

### III. ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL

#### 4. Otros anuncios

##### AYUNTAMIENTO DE PIÉLAGOS

Normas urbanísticas relativas al plan general de ordenación urbana de este término municipal de Piélagos, cuya modificación ha sido aprobada por la Comisión Regional de Urbanismo el día 13 del pasado mes de octubre.

Piélagos, 11 de noviembre de 1993.—El alcalde, Jesús A. Pacheco Bárcena.

93/137204

#### 0.- INTRODUCCION

En este volumen se desarrollan las condiciones mínimas que regulan la ordenación y edificación al amparo del presente Plan General, de acuerdo con los artículos 70, 71 y 72 de la Ley del Suelo y 14 al 42 del Reglamento de Planeamiento que la desarrolla.

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

#### I. NORMAS GENERALES

##### I.1. FUNCION

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

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

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

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

- 1º La vigencia del Plan General Municipal de ordenación Urbana de Piélagos es indefinida, si bien sus determinaciones se han establecido de cara a un horizonte temporal de 8 años, dividido en dos etapas de 4 años cada una.
- 2º El Plan podrá revisarse en los siguientes supuestos:
- Cuando así lo decida la Corporación Municipal.
  - Cuando la población global residente en el Municipio supere la cifra de 15.000 habitantes o bien la de Renedo supere la cifra de 6.000 habitantes.
  - Cuando se asienten actividades industriales o comerciales en el Municipio que incrementen en más de 1.000 empleos los existentes en el año de referencia 1.980.
  - Cuando se produzcan en general circunstancias de índole demográfico, económico o sociológico que provoquen la obsolescencia de los principios en que se ha basado el planeamiento.

##### I.4. CONOCIMIENTO DE LAS NORMAS

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

##### I.5. SISTEMAS GENERALES

###### I.5.1. OBTENCION DE SISTEMAS GENERALES

Los terrenos destinados a Sistemas Generales adscritos o en suelo urbano se obtendrán por expropiación o por cesión gratuita a cuenta de unidades de ejecución con exceso de aprovechamiento en suelo urbanizable, los terrenos destinados a sistemas generales adscritos o en suelo urbanizable programado se obtendrán por ocupación directa a cuenta de las unidades de ejecución con exceso de aprovechamiento real.

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

###### I.5.2. EJECUCION DE LOS SISTEMAS GENERALES

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

###### I.5.3. EJECUCION MATERIAL

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

- a) Por la Administración Pública de acuerdo con sus competencias.
- b) Por la Administración Pública y los particulares, de acuerdo con las determinaciones que al respecto contenga el Plan General y, en su caso, conforme determinen los Planes Parciales en Suelo Urbanizable; de acuerdo con lo dispuesto por los artículo 63.3 y 85.1 del Reglamento de Planeamiento.
- c) Por la Administración Pública y los particulares, de acuerdo con las determinaciones que en orden a las inversiones públicas y privadas establezcan los correspondientes Programas de Actuación Urbanística.

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

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

#### I.6. PRECISION DE LIMITES EN LOS AMBITOS DE ACTUACION

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

##### A) RESPONDERAN A AJUSTES DEBIDOS:

1Q. Las alineaciones o líneas de edificación vigentes.

2Q. Características topográficas del terreno.

3Q. Límites de propiedad, rústica o urbana.

4Q. Existencia de arbolado u otros elementos de interés.

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

Cuando haya correcciones de superficie de los ámbitos de las unidades de ejecución, sectores de S.U.P. y unidades urbanísticas del S.U.N.P. en base a su superficie real, se corregirán sus determinaciones en base a la edificabilidad y densidad asignadas.

#### I.7. REGISTRO DE SOLARES Y TERRENOS SIN URBANIZAR

Al objeto de regular la venta forzosa en los supuestos de incumplimiento de deberes urbanísticos contemplados en la Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, y de las edificaciones declaradas en ruina e inadecuadas se creará de acuerdo con el artículo 230-2 de la Ley del Suelo, el Registro de Solares y Terrenos sin Urbanizar, que constará de dos Secciones: En la primera se incluirán los solares y terrenos sin urbanizar y en la segunda las edificaciones ruinosas e inadecuadas.

## II. NORMAS PARA EL SUELO URBANO

### II.1. CRITERIOS DE PLANEAMIENTO

#### II.1.1. DEFINICION DEL SUELO URBANO

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

En consecuencia, se considera Suelo Urbano:

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

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

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

Esta consideración se hará efectiva por polígonos o unidades de ejecución completa, 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.

### II.2. ORDENANZAS GENERALES DE EDIFICACION

#### II.2.1. DEFINICIONES

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

##### SOLAR:

Es la superficie de suelo urbano apta para la edificación que reúna los siguientes requisitos:

- Disponer de acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica.
- Tener señaladas alineaciones y rasantes las vías a las que da frente la edificación.
- Tener pavimentada la calzada y encintado de aceras en las vías a las que da frente.

##### ALINEACIONES OFICIALES:

Son las que se definen en los documentos gráficos del Plan General, y aquellos que lo desarrollan.

Pueden ser alineaciones exteriores y alineaciones interiores.

##### ALINEACIONES EXTERIORES:

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

##### ALINEACIONES INTERIORES:

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

##### ALINEACIONES ACTUALES:

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

##### FINCA FUERA DE LINEA:

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

##### FINCA REMETIDA:

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

##### PARCELA:

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

##### PARCELA EDIFICABLE:

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

##### PARCELA MINIMA:

La menor superficie de parcela admisible para ser considerada edificable.

##### PARCELA ACTUAL:

Superficie real definida por las alineaciones actuales de cierre.

##### ANCHO DE SOLARES:

Se denomina anchura de un solar en una profundidad determinada, a la distancia entre linderos, medida en dirección paralela al eje de la calle. Cuando el punto de medición es la alineación exterior, dicha anchura se denomina fachada. En la normativa correspondiente se determinan la anchura y fachada mínima, entendiéndose por tales los umbrales por debajo de los cuales se considera el solar inedificable.

**PROFUNDIDAD MÁXIMA O FONDO MÁXIMO EDIFICABLE:**

Se denomina profundidad máxima a la distancia máxima, medida en la perpendicular al eje de la calle, a que puede situarse la alineación interior en plantas superiores a la baja, e incluso en planta baja cuando así se determine en las ordenanzas particulares.

**RETRANQUEO:**

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

**RASANTES OFICIALES:**

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

**RASANTES ACTUALES:**

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

**LÍNEA DE LA EDIFICACION:**

Es la que delimita la superficie ocupada.

**ALTURA DE LA EDIFICACION:**

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

**ALTURA DE LOS PISOS:**

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

**ALTURA LIBRE DE PISOS:**

Es la distancia entre la cara inferior del techo y el pavimento de la planta correspondiente.

**SUPERFICIE OCUPADA:**

Es la comprendida dentro de los límites definidos por la proyección sobre un plano horizontal de las líneas externas de toda la construcción, incluso los vuelos.

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

**SUPERFICIE MÁXIMA OCUPADA U OCUPACION MÁXIMA DEL SOLAR:**

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

**SUPERFICIE EDIFICADA:**

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

**SUPERFICIE TOTAL EDIFICADA:**

Es la resultante de la suma de las superficies edificadas de todas las plantas del edificio.

**VOLUMEN EDIFICADO:**

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

**VOLUMEN TOTAL EDIFICADO:**

Es la resultante de la suma de los volúmenes edificados de todas las plantas del edificio.

**EDIFICABILIDAD CÚBICA O VOLUMÉTRICA:**

Relación entre el volumen total edificado y la superficie de la parcela considerada, expresado en m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

**EDIFICABILIDAD SUPERFICIAL:**

Relación entre la superficie total edificada y la superficie de la parcela considerada, expresado en m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

**ESPACIO ABIERTO:**

Es la parte no edificable de la parcela, que podrá ser destinada, en una proporción no superior al 40% a vías y aparcamiento de superficie y subterráneos, conceptuándose el 60% restante como espacio libre.

**ESPACIO LIBRE:**

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

**PATIO DE MANZANA:**

Se entiende por patio de manzana el espacio delimitado por las alineaciones interiores de la manzana cuando la distancia mínima entre dos alineaciones opuestas, medida en la forma indicada en estas ordenanzas, fuera superior o igual a 3/2 H, siendo H la media de las alturas máximas permitidas en las dos fachadas entre las que se mide la anchura del patio.

Las habitaciones que tengan fachada al citado patio, se consideran exteriores a todos los efectos.

**PATIO DE PARCELA:**

Es el espacio libre situado dentro de la parcela. Pueden ser patios abiertos y patios cerrados.

**PIEZA HABITABLE:**

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

**PLANTA BAJA:**

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

**PORTAL:**

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

**SOTANOS:**

Se entiende por sótano la totalidad o parte de la planta cuyo techo se encuentra, en todos sus puntos, por debajo de 0'90 m. a partir de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación.

**SEMISOTANO:**

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

**EDIFICIO EXENTO:**

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

**EDIFICIO EXCLUSIVO:**

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

**EDIFICIOS O INSTALACIONES FUERA DE ORDENACION (O DE ORDENANZA):**

Se consideran como tales los erigidos con anterioridad a la aprobación del planeamiento y que resultaren en contradicción con lo establecido en el mismo.

**EDIFICACION AISLADA:**

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

**EDIFICACION AGRUPADA O ADOSADA:**

Es la situada en parcela independiente, con solución de continuidad a otras edificaciones.

**EDIFICACION ABIERTA:**

Es la edificación constituida por edificios exentos.

**EDIFICACION CERRADA:**

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

**VIVIENDA UNIFAMILIAR:**

Residencia de una familia en parcela independiente en edificación aislada o agrupada.

**VIVIENDA MULTIFAMILIAR:**

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

**DENSIDAD DE VIVIENDAS:**

Número de unidades de vivienda por hectárea de territorio.

**DENSIDAD MAXIMA DE VIVIENDAS:**

Máxima densidad fijada por el planeamiento para una determinada unidad territorial.

**II.2.2. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION****II.2.2.1. Condiciones generales de altura**

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

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

3Q. Los semisótanos que sobresalgan de la rasante de la calle o del terreno una altura igual o superior a 0'90 m. en cualquier punto, se incluirán también, cualquier que fuera su uso. Asimismo se incluirán las plantas bajas diáfanos o con soportales.

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

5Q. Las construcciones podrán cubrirse con tejado o azotea y solo se permitirán las siguientes instalaciones por encima de la altura máxima; casetones de escalera, cuartos de maquinaria de ascensor, instalaciones mecánicas de acondicionamiento o de suministro de agua y chimeneas. Todas ellas así como las mansardas, buhardillones y claraboyas necesarias para la iluminación y ventilación de las piezas inferiores quedarán inscritas por debajo de un plano de 45Q trazado por la línea horizontal de altura máxima de cada fachada, no pudiendo exceder de 4 metros por encima de la altura máxima, de la edificación principal.

El vacío comprendido entre el forjado de la última planta del edificio y los faldones inclinados constituyentes del tejado podrán ser utilizados también para uso vividero pero unido a la vivienda del piso inmediato inferior.

En cada alzado, la longitud de los elementos sobre cubierta no podrá superar la mitad de la longitud de fachada.

Podrán dejarse terrazas visitables con una superficie máxima del 25% de la planta, quedando integradas en la cubierta no apareciendo patos verticales ya sean de material o de cerrajería.

La relación entre el número de plantas y altura, salvo indicación en contrario en las ordenanzas particulares de cada zona será la siguiente:

2 plantas -----	7 metros
3 plantas -----	10 metros
4 plantas -----	13 metros

La altura en los patios de parcela se medirá desde el nivel del suelo de las habitaciones que ventilen en él hasta la línea de coronación superior de la fábrica.

**II.2.2.2. Condiciones generales de edificabilidad**

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

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

En caso que este espacio se destine a uso vividero se computará como superficie edificada la superficie delimitada por la línea teórica correspondiente a una altura libre de al menos 2 metros.

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

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

En las parcelas se medirá la edificabilidad en caso de que no esté afectada por vía pública, la totalidad de la superficie de la misma. Cuando esté afectada por vías públicas perimetrales, la totalidad de la misma cuando la superficie afectada por las calles sea inferior al 10% de la parcela, en los demás casos se descontará la superficie afectada por los viales y se incrementará la superficie en un 10%.

La superficie de parcela que se tendrá en cuenta para determinar el porcentaje máximo de ocupación en planta será la total de la parcela deducidas las superficies destinadas a vías públicas.

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

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

La determinación del coeficiente de edificabilidad se entiende como el señalamiento de una edificabilidad máxima. Si de la conjunción de este parámetro con otros, ocupación, volumen, se concluyese una superficie total edificable menor, será éste el valor que sea de aplicación.

### II.2.2.3. Condiciones generales de los elementos arquitectónicos

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

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

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

En el caso de que un local con entreplanta autorizada se subdividiera en diferentes locales, se cumplirán en cada uno de ellos lo indicado anteriormente, debiéndose realizar las obras de demolición oportunas en su caso.

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

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

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

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

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

5Q. Patios de parcela cerrados: se denominan así los patios de parcela que se encuentran por completo rodeados por la edificación, o únicamente abiertos a medianerías. La dimensión mínima de estos patios se fija con la condición de que en la planta del patio puede inscribirse un círculo de diámetro D proporcionado a la altura A del patio con arreglo a las siguientes normas:

a) Patio con habitaciones vivideras por todos sus lados:

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

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

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

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

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

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

Todos los patios deberán tener acceso independiente desde una zona común del edificio.

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

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

8Q. Huecos de luz y ventilación: toda pieza habitable deberá tener luz y ventilación directa por medio de huecos de superficie total no inferior a un octavo de la que tenga la planta del local, permitiéndose dependencias unidas por medio de embocaduras de comunicación que se considerarán una sola pieza siempre que el fondo total contado a partir del hueco no sea superior a 10 m. y la superficie de embocadura sea superior a 7'5 m.

9Q. Portales: el portal de las viviendas multifamiliares tendrá desde el hueco de entrada hasta la escalera o el ascensor, si lo hubiera, un ancho mínimo de 2 metros, excepto en edificios cuyo número de viviendas sea inferior o igual a 4.

El hueco de entrada del portal no tendrá menos de 1'30 m. de anchura.

10Q. Escaleras: salvo las excepciones que se detallan en cada uso, las escaleras con utilización por el público no podrán tener un ancho inferior a un metro, en edificio de hasta cuatro plantas de altura. Si sobrepasa las 4 plantas la anchura será de 1'10 metros. El rellano con salida de ascensor tendrá, frente al mismo, un ancho mínimo de 1'50 metros.

Las escaleras podrán tener ventilación e iluminación cenital para lo cual el ojo de la escalera tendrá una superficie mínima de 1'00 m<sup>2</sup>. en edificios de tres plantas y 1'25 m<sup>2</sup>. en edificios de

cuatro plantas, el lucernario contará con una superficie total libre no inferior a 4'50 m<sup>2</sup>.

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

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

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

11Q. Entrantes, salientes y voladizos:

#### Salientes respecto de las alineaciones oficiales

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

#### Cuerpos volados macizos

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

Calles de 15 m. .... 1'2 m.

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

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

" menores de 9 m. .... Se prohíben.

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

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

#### Balcones, cornisas y aleros

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

Calles de 15 m. y más ..... hasta 1'5 m.

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

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

" menores de 9 m. .... sólo se

permiten cornisas y aleros con vuelo máximo de 0'7 m.

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

#### Terrazas entrantes

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

#### Cómputo de superficies

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

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

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

#### Portadas, escaparates y vitrinas

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

Los extractores y los acondicionadores de aire se colocarán a un mínimo de 2'50 m sobre la rasante de la acera o terreno. El

saliente no podrá ser mayor que la mitad del ancho de la acera y no podrá verter aguas a la vía pública.

#### Toldos

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

#### Anuncios, muestras y banderines

Quedan prohibidos los anuncios que no reúnan las mínimas condiciones de dignidad estética.

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

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

#### II.2.2.4 Condiciones generales de servicios

1Q. Todo edificio deberá tener en su interior agua corriente potable, así como instalación de energía eléctrica, que habrá de cumplir la reglamentación vigente en la materia, y red de desagüe para las aguas pluviales y las residuales propias, de acuerdo con lo que señalan las disposiciones vigentes al efecto.

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

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

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

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

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

7Q. Las instalaciones de calefacción, acondicionamiento de aire, agua caliente, gas teléfono, etc., así como los accesorios correspondientes, depósitos de combustibles, tanques nodrizas, contadores, etc. deberán cumplir con las disposiciones vigentes y, en todo caso, no podrán constituir peligro o molestia para los vecinos.

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

#### II.2.2.5. Condiciones generales de las obras

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

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

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

3Q. En toda obra de nueva planta, ampliación o derribo y en las de reforma o conservación que afecten a la fachada, habrá de colocarse una valla de protección de 2 metros de altura como mínimo, ejecutada con materiales de consistencia suficiente y situada a una distancia mínima de 1 m. y máxima de 2 m. de la alineación oficial y con la protección suficiente para evitar la caída de materiales sobre la vía pública.

4Q. Los cimientos de los muros o pilares que linden con la vía pública no podrán tener menos de 1 metro de profundidad.

Ninguna parte de los cimientos podrá sobresalir del plano de fachada (o retranqueo) definidos oficialmente.

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

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

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

### II.2.3. CONDICIONES GENERALES DE USO DE LA EDIFICACION

#### II.2.3.1. Usos considerados

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

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

#### II.2.3.2. Graduación de usos

El presente Plan puede graduar la procedencia de un uso determinado de la edificación en un elemento territorial determinado del Suelo Urbano. En este sentido, los usos posibles podrán graduarse como "usos permitidos", "usos tolerados" y "usos prohibidos". La definición general de estos conceptos puede confrontarse en la Norma II.2.1. y las exigencias requeridas para la implantación de tales usos son las siguientes:

1Q. Usos permitidos.— Para desarrollar el aprovechamiento de un uso permitido de la edificación basta la existencia de la correspondiente licencia de obras.

#### 2Q. 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 esta Norma.

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 deberá 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.

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

#### II.2.3.3. Aparcamientos y garaje-aparcamiento

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

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

- Aparcamiento anexo a vivienda unifamiliar para uso exclusivo de los usuarios de la vivienda.
- Aparcamiento en planta baja, semisótano o sótano anexo a vivienda plurifamiliar para uso exclusivo de los usuarios de la vivienda.
- Aparcamiento en planta baja, semisótano o sótano anexo a usos de servicio o industrial de la edificación.
- Aparcamiento en espacios abiertos.

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

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

#### II.2.3.4. Uso de conservación ecológica

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

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

#### II.2.3.5. Uso agropecuario

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

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

#### II.2.3.6. Uso de vivienda

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

2Q. Clasificación: Se establecen las siguientes categorías:

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

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

3Q. Condiciones: Vivienda exterior.

a) No se permiten viviendas en sótanos o semisótanos

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

- que tenga huecos a una calle pública o plaza.
- que recaiga a un espacio libre unido a una calle, plaza o espacio cerrado (tal como se define en el apartado siguiente) por una abertura cuya anchura sea como mínimo de seis metros y cuya profundidad sea igual o menor a la vez y media la anchura.
- que recaiga a un espacio cerrado en el cual se pueda inscribir un círculo cuyo diámetro sea igual o mayor a dos tercios de la altura máxima de coronación permitida por las ordenanzas.

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

d) Dimensiones:

Los dormitorios de una cama tendrán como mínimo 6 m<sup>2</sup>.

Los de dos camas tendrán al menos 10 m<sup>2</sup>.

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

El comedor o cuarto de estar tendrán un mínimo de 14 m<sup>2</sup>.

La cocina tendrá al menos 5 m<sup>2</sup>.

Si la cocina y comedor o cuarto de estar constituyen una sola pieza ésta no será menor de 16 m<sup>2</sup>.

El retrete con ducha habrá de tener 1'5 m<sup>2</sup>. como mínimo.

El retrete sin ducha 1'10 m<sup>2</sup>.

La anchura mínima de pasillo será de 0'90 m<sup>2</sup> salvo en la parte correspondiente a la entrada del piso, la cual tendrá como mínimo 1m

e) Cocinas:

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

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

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

f) Tendaderos:

Toda vivienda de más de un dormitorio situada en edificio plurifamiliar estará dotada de una superficie cubierta y abierta de, al menos, tres metros cuadrados destinados a tender ropa. Esta dependencia, si estuviera situada sobre la fachada que da 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.

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

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

1Q. Definición: Edificaciones o parte de las mismas destinadas a la estancia de vehículos de motor, incluyéndose los locales de paso, espera y depósito de venta de vehículos. La capacidad normal de los garajes-aparcamientos será de un vehículo por cada 20 m<sup>2</sup>. de superficie destinada a dicho uso.

2Q. Condiciones:

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

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

b) Accesos:

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

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

Los garajes-aparcamiento de menos de 500 m<sup>2</sup>. podrán utilizar como acceso el portal del inmueble cuando sea de uso exclusivo de los ocupantes del edificio. Los accesos de estos garajes podrán servir también para dar entrada a locales con usos autorizables.

Los garajes-aparcamientos superiores a 500 m<sup>2</sup>. podrán disponer de un solo acceso de vehículos pero dispondrán de un acceso independiente para personas.

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

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

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

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

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

Se autoriza la mancomunidad de garajes-aparcamiento.

c) Plazas de aparcamiento:

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

El número de coches en el interior de los garajes no podrá exceder del correspondiente a 20 m<sup>2</sup>. por coche.

d) Altura:

La altura libre mínima en garaje-aparcamiento será de 2'20 m. en cualquier punto.

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

e) Construcción:

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

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

Podrá comunicarse el garaje-aparcamiento con la escalera, ascensor, cuartos de calderas, trasteros y otros usos autorizados

del inmueble cuando estos tengan acceso propio independiente del garaje y dispongan de un vestíbulo adecuado de aislamiento con puertas incombustibles.

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

#### f) Ventilación:

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

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

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

### EDIFICIOS Y LOCALES DESTINADOS A GARAJE-APARCAMIENTO

a) Cuando de la aplicación de las determinaciones mínimas expresadas en metros cuadrados de aparcamiento resulte un número fraccionario de plazas, la fracción igual o menor a 1/2 se podrá descontar. Toda fracción superior a 1/2 se computará como un espacio más de aparcamiento.

b) Los espacios de estacionamiento exigidos por estas Normas deberán agruparse en áreas específicas sin producir excesivas concentraciones que den lugar a vacíos urbanos, ni a excesivas distancias a las edificaciones e instalaciones.

c) Todo espacio de estacionamiento deberá abrirse directamente a la calzada de las vías urbanas mediante una conexión cuyo diseño garantice suficiente seguridad principalmente para los peatones, y sea eficaz en su forma de dar acceso y salida a los vehículos, coherentemente con los movimientos de tráfico.

d) Los espacios abiertos destinados a aparcamiento habrán de integrarse en el paisaje urbano propio de la zona donde se localizan. A estos efectos se dispondrán plantaciones de arbolado, jardinería, taludes, mobiliario urbano u otros elementos que aseguren esta integración.

e) En las áreas de aparcamiento se prohíbe todo tipo de actividad relacionada con la reparación.

### Previsión de aparcamiento en las edificaciones

1.- Para los edificios de nueva planta, deberán preverse en los proyectos, como requisito indispensable para obtener la licencia, las plazas que se regulan a continuación en el párrafo siguiente, en el interior del edificio o en terrenos edificables del mismo solar, con un mínimo de 20 m<sup>2</sup>. por plaza, incluidas rampas de acceso, áreas de maniobra, isletas y aceras.

2.- Las plazas mínimas de aparcamiento que deberán preverse son las siguientes:

#### a) Edificios de viviendas:

Una plaza por cada vivienda. En viviendas de superficie construida igual o superior a los 200 m<sup>2</sup>, una plaza por cada fracción de 100 m<sup>2</sup>.

Se exceptuarán de la obligatoriedad de previsión de plazas de aparcamiento las siguientes edificaciones en suelo urbano.

- Las que se construyan sobre una parcela de superficie inferior a 200 m<sup>2</sup>.
- Las que den frente a calle con calzada sin tráfico rodado, o siendo con tráfico de rodado tengan anchura entre alineaciones opuestas inferior a 6 m.
- Las que tengan su frente de fachada inferior a 6 m.

b) Edificios públicos o privados para oficinas o despachos, bancos y similares:

Una plaza de garaje por cada 100 m<sup>2</sup>. de superficie útil dedicada a oficinas o despachos.

c) Edificios con locales comerciales, establecimientos de comercio al por menor y grandes almacenes:

Cuando la superficie comercial, sumadas todas las plantas del edificio con destino comercial, exceda de 400 m<sup>2</sup>, habrán de contar con una plaza de aparcamiento por cada 80 m<sup>2</sup>. de superficie construida.

d) Industrias, almacenes, y, en general, locales destinados a uso industrial y de servicio.

Una plaza de garaje por cada local de superficie superior a 100 m<sup>2</sup>. con el mínimo de una plaza por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie útil.

e) Teatros cubiertos o al aire libre, cines, salas de fiesta, de espectáculos, de convenciones y congresos, auditorium, gimnasio y locales análogos.

Las reservas mínimas serán de una plaza de aparcamiento por cada 15 localidades, hasta 500 localidades de aforo, y a partir de esta capacidad, una plaza de aparcamiento por cada 10 localidades.

#### f) Hoteles y residencias:

Las reservas mínimas serán las siguientes:

- Instalaciones de 5 estrellas: 1 plaza por cada 3 habitaciones.
- Instalaciones de 3 estrellas: plaza por cada 5 habitaciones.
- Instalaciones de 2 estrellas: una plaza por cada 6 habitaciones.

#### g) Clínicas, sanatorios y hospitales:

Una plaza de garaje por cada 2 camas.

h) Bibliotecas, galerías de arte y museos públicos. Deberá preverse un espacio de aparcamiento por cada 200 m<sup>2</sup>. en establecimientos de más de 1.600 m<sup>2</sup>.

#### i) Centros de mercancías:

Deberá preverse un espacio de aparcamiento por cada 6 empleos, más un espacio de aparcamiento por cada vehículo utilizado en la empresa, y se observará especialmente lo regulado en el artículo de estas Normas.

3.- Lo que se dispone en el apartado anterior para suelo urbano sobre previsiones mínimas de plazas de garaje, es aplicable también en los edificios que sean objeto de ampliación de su volumen edificado. La cuantía de la previsión será la correspondiente a la ampliación. igualmente se aplicarán estas reglas en los casos de modificación de los edificios o las instalaciones que comporten un cambio de uso.

4.- Cuando de la aplicación de los módulos anteriores, la exigencia de espacio para aparcamiento en un edificio resulte menor a 4 plazas podrá dispensarse de la previsión de espacio que condicione el otorgamiento de la licencia de edificación.

5.- En todo uso legalmente permitido que no figure relacionado en esta Norma, deberán preverse en los proyectos de edificación las plazas de aparcamiento en cantidad no menor a la requerida por el uso más similar de entre los indicados, que será precisado por el Ayuntamiento.

### Condiciones de plazas de garaje

1.- Cada plaza de garaje dispondrá de espacio de dimensiones mínimas 2'20 x 4'50 metros sin ser inferior a 20 m<sup>2</sup> ni superior a 30 m<sup>2</sup>.

2.- En los garajes y aparcamientos públicos para automóviles habrá de reservarse permanentemente en la planta de más fácil acceso y lo más próximo posible al mismo, al menos una plaza por cada 100 de la capacidad total para vehículos que transporten pasajeros minusválidos. La anchura de estas plazas será de 2'90 m de un radio de 10 m.

g) Instalación contra incendios:

Se instalarán aparatos de extinción de incendios adecuados en todo tipo de garaje o garaje-aparcamiento de forma que exista un aparato por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie o fracción.

Estos aparatos estarán en lugares de fácil acceso.

Están exentos de esta obligación desde dimensiones inferiores a 50 m<sup>2</sup>, pero dispondrán de un depósito de arena de más de 25 l. de capacidad y una pala para su lanzamiento.

h) Desagües:

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

II.2.3.8. Servicios públicos o semipúblicos: uso de hostelería

1Q. Definición:

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

2Q. Condiciones:

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

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

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

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

Los locales que se destinen a bares, cafeterías y restaurantes, dispondrán de un mínimo de dos unidades de retrete y lavabo, cualquiera que sea su superficie, separados para cada sexo.

II.2.3.9. Servicios públicos o semipúblicos: uso comercial

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

2Q. Clasificación: Se establecen 2 categorías

1) Comercios en edificios de viviendas

2) Comercios en naves o edificios independientes

3Q. Condiciones.

a) Los locales tendrán los siguientes servicios:

Hasta 100 m<sup>2</sup>. dispondrán de un servicio con retrete y lavabo. La altura del local deberá ser superior a 3'00 mts. en edificios exclusivos, con otros usos un mínimo de 2'20 m. y 2'70 m. en planta baja rasante.

A partir de 100 m<sup>2</sup>. se instalarán con independencia para señoras y caballeros y se aumentará un retrete y un lavabo por cada 200 m<sup>2</sup>. o fracción.

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

c) En locales comerciales la zona destinada al público tendrá como mínimo 6 m<sup>2</sup>. de superficie y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con vivienda alguna.

d) Los comercios deberán tener acceso directo desde la vía pública. La altura del local deberá ser superior a 2'50 m. en planta baja y a 2'50 metros en cualquier otra planta, sótano o semisótano salvo que se destinen exclusivamente a almacén trastero. Los comercios en planta primera, sótano o semisótano no podrán ser independientes del local situado en planta baja, debiendo tener su acceso a través de ésta. Se admiten entreplantas en las condiciones expuestas en el apartado correspondiente de estas Ordenanzas.

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

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

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

2Q. Clasificación: Se establecen 2 categorías:

1) Oficinas en edificios de viviendas

2) Oficinas en edificios independientes.

3Q. Condiciones:

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

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

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

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

1Q. Definición: Edificios e instalaciones con fines de recreo estructurado, tales como, teatro, cinematógrafo, circo, espectáculos deportivos, etc.

2Q. Condiciones:

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

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

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

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

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

2Q. Condiciones:

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

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

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

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

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

2Q. Clasificación: Se establecen 2 categorías:

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

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

4Q. Las parcelas que se destinen a equipamiento religioso, la superficie destinada a actividades complementarias, incluidas las de residencia, diferentes a las de culto, solo podrán alcanzar una superficie del 40% de la destinada a éste.

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

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

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

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

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

2Q. Clasificación: Se definen 2 categorías:

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

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

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

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

2Q. Clasificación: Se definen 2 categorías:

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

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

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

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

2Q. Clasificación: Se definen 3 categorías:

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

3Q. Condiciones:

- a) Los edificios e instalaciones destinados a este uso deberán cumplir las condiciones que fija la legislación vigente, así como las condiciones correspondientes a otros usos que fueran de aplicación en este caso.
- b) Deberán adoptarse las medidas correctoras que fueran necesarias para evitar molestias al vecindario.
- c) Las operaciones de carga y descarga de mercancías y ascenso y descenso de viajeros correspondientes a transportes interurbanos se deberán realizar en el interior de locales apropiados.
- d) Las operaciones de carga y descarga de mercancías y ascenso y descenso de viajeros correspondientes a transportes urbanos se podrán realizar en la vía pública en zonas convenientemente señalizadas o dotadas, en su caso, de marquesinas o asubaderos.
- e) Los edificios e instalaciones correspondientes a las categorías 1B y 3B dispondrán de un número suficiente de plazas de aparcamiento fuera de la vía pública, las necesarias para no entorpecer el tráfico en el caso de la categoría 1B y las que establezcan las Ordenanzas específicas de zona en el caso de la categoría 3B.

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

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

2Q. Condiciones:

- a) Para los cementerios existentes se autoriza la ampliación de conformidad con lo permitido en el Reglamento de Policía Sanitaria y Mortuoria de fecha 20 de junio de 1.974.
- b) Los nuevos cementerios se situarán por lo menos, a 500 m. de zonas pobladas, según lo establecido en el artículo 50 del propio Reglamento.

### II.2.3.19 Industria: uso de fábrica y talleres

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

2Q. Clasificación: Se definen 3 categorías:

- 1) Talleres del automóvil con menos de 40 C.V. de potencia instalada.
- 2) Pequeña industria y otros talleres, con menos de 40 C.V. de potencia instalada.
- 3) Industria en general, con 40 o más C.V. de potencia instalada.

3Q. Condiciones:

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

b) Dimensiones y condiciones de los locales:

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

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

Aseos:

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

Escaleras:

El ancho mínimo será de 1 m.

#### Instalación contra incendios:

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

c) Los locales correspondientes a la categoría 1B podrán formar parte de los edificios de viviendas, siempre que se adopten las medidas correctoras necesarias para evitar molestias a los vecinos y viandantes y que la potencia instalada sea menor de 40 C.V.; los locales correspondientes a las categorías 2A y 3B no podrán formar parte de los edificios de viviendas en ningún caso.

d) Se exigirán plazas de garaje fuera de la vía pública en las condiciones que establezcan las Ordenanzas específicas de zona para las categorías 2Q y 3B. En el caso de la categoría 1B se exigirá una plaza de aparcamiento por cada 20 m<sup>2</sup>. de taller o 10 C.V. de potencia instalada.

#### II.2.3.20. Industria: uso de talleres artesanos

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

#### 2Q. Condiciones:

a) Actividades permitidas: No deberán estar clasificadas como nocivas o peligrosas en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, cumplirán las normas de la Ordenanza General de Seguridad e Higiene del Trabajo y demás disposiciones concordantes, la instalación no superará los 10 C.V. de potencia y la producción de ruidos será inferior a 30 decibelios.

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

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

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

#### 2Q. Clasificación: Se consideran 2 categorías:

1) Almacenes y depósitos compatibles con la vivienda

2) Almacenes y depósitos en naves o edificios independientes.

#### 3Q. Condiciones:

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

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

#### USOS DOTACIONALES (EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS) (S.A.)

Cuando la parcela con calificación dotacional no estuviera incluida en ninguna zona de normativa particular, se entenderá sometida a las condiciones de posición, edificabilidad y aprovechamiento señalados para la ordenanza nQ 10.

#### II.2.4. CONDICIONES GENERALES ESTÉTICAS

##### II.2.4.1. Criterio general

1. La responsabilidad del conjunto estético del municipio corresponde al Ayuntamiento y, por tanto, cualquier clase de

actuación que le afecte deberá someterse a su criterio, que se acomodará a lo establecido en el artículo 138 de la ley del Suelo. Consiguientemente el Ayuntamiento podrá denegar o condicionar las licencias de obras, instalaciones o actividades que resulten inconvenientes o antiestéticas.

2. La tramitación de cualquier licencia comprende necesariamente la comprobación, por el Servicio Municipal que corresponda, si la obra, instalación o actividad de que se trate se halla afectada estéticamente, ya sea por sus propias características o por estar comprendida en alguna Zona con protección especial o por las Normas específicas de Edificación que correspondan a la Zona en que se encuentra, en cuyo caso deberá ser objeto de atención especial por dicho Servicio, que informará sobre las condiciones de cualquier clase que deban imponerse e incluso su prohibición. Estas condiciones podrán referirse tanto al uso y dimensiones del edificio y sistema de cubiertas como a la composición y materiales a emplear y los detalles de todos los elementos, en forma, textura y color.

3. En los sectores ya edificados, las nuevas construcciones deberán responder en su composición y diseño a las características dominantes del ambiente urbano en que hayan de emplazarse, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 138 de la Ley del Suelo. A los fines de garantizar la debida adaptación de las nuevas edificaciones a las ya existentes y en su entorno podrá exigirse la aportación de fotografías del conjunto de las calles o plazas a que aquéllas dieran frente.

4. En los sectores de nueva ordenación y a través de los oportunos Planes Parciales o Estudios de Detalle, se tenderá a la consecución de unidades coherentes en el aspecto formal. Sobre la base de un análisis del sitio en que se indentifiquen sus límites visuales desde los puntos de contemplación más frecuentes, las vistas desde o hacia el sitio o conservar o crear las siluetas características, así como los elementos importantes en cuanto a rasgos del paraje, puntos focales, arbolado y edificios existentes, se justificará la solución adoptada, que deberá contemplar al menos los siguientes aspectos:

a) Creación de una estructura espacial básica comprensiva tanto del sistema de espacios abiertos (áreas verdes, grandes vías) como de los espacios cerrados (plazas, calles, itinerarios del peatón).

b) Establecimiento de criterios para la disposición y orientación de los edificios en lo que respecta a su percepción visual desde las vías perimetrales, los accesos y los puntos más frecuentes e importantes de contemplación.

c) Establecimiento de criterios selectivos o alternativos para el empleo armónico de los materiales de edificación, de urbanización y de ajardinamiento, así como de las coloraciones permisibles para los mismos.

Las determinaciones o condicionamientos a que la solución adoptada dé lugar, deberán plasmarse gráficamente en diagramas y planos esquemáticos de la estructura formal propuesta, en planta o alzado a escalas de 1:500 a 1:2.000, así como en explicaciones o comentarios escritos que permitan orientar el carácter del futuro desarrollo.

#### II.3. ORDENANZAS ESPECÍFICAS DE EDIFICACION EN NUCLEOS DE ESTRUCTURA URBANA (CATEGORIA A DE SUELO URBANO)

##### II.3.1. AMBITO DE APLICACION

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 señalen en los planos de ordenación a escala 1/2.000 en los núcleos de Renedo y Vioño.

**II.3.2. FORMAS DE ACTUACION**

El desarrollo del Plan General en el Suelo Urbano exige la formulación de figuras de planeamiento y de operaciones de distribución de beneficios y cargas en las zonas en que se prevé expresamente, en la forma en que se regula en el artículo

Excepto en las zonas antes referidas, el Ayuntamiento podrá conceder licencias de acuerdo con el Plan General sin necesidad de formulación de otros documentos urbanísticos, sin perjuicio de la aplicación de efectuar las cesiones pertinentes y formular según los casos Estudio de Detalle y/o Proyecto de Urbanización.

**II.3.3 EDIFICABILIDAD Y CESIONES EN LAS UNIDADES DE EJECUCION**

Para el cálculo de la Edificabilidad y de las cesiones de las unidades de ejecución se tendrá en cuenta la superficie real de la parcela, concentrándose esta edificabilidad en la parte edificable de la unidad.

**II.3.4 ORDENANZA Nº 1****ZONAS DE PROTECCION ESPECIAL EN SUELO URBANO****1.- DEFINICION**

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

**2.- CONDICIONES DE EDIFICACION**

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

**3.- CONDICIONES DE USO**

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

**Usos prohibidos.**— Los restantes.

**4.- CONDICIONES ESTETICAS**

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

**II.3.5 ORDENANZA Nº 2****ZONAS LIBRES VERDES EN SUELO URBANO****1.- DEFINICION**

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

**2.- CONDICIONES DE EDIFICACION****Ocupación máxima**

1% de la parcela edificable

**Edificabilidad máxima**

0'02 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. de la parcela edificable

**Alineaciones**

Las definidas en el Planeamiento

**Distancias y retranqueos**

- retranqueo a alineación oficial: 20 m.
- retranqueos a linderos: 20 m.
- distancia entre edificaciones: 100 m.

**Altura máxima**

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

**Cerramientos (tapias)**

0'50 m. de altura, pudiendo rebasarse con elementos diáfanos hasta 2'50 m.

**3.- CONDICIONES DE USO****Usos permitidos**

Conservación ecológica (parques y jardines)

**Usos tolerados**

Los siguientes:

- vivienda: para guardería
- espectáculos: al aire libre y cubiertos cuando lo permitan las condiciones de edificación.
- hostelería: puesto de bebidas
- almacenes y depósitos: útiles de jardinería

**Usos prohibidos**

Los restantes

**Aparcamiento**

Una plaza fuera de la vía pública por cada 100 m<sup>2</sup>. de edificación.

**4.- CONDICIONES ESTETICAS**

Las edificaciones deberán respetar el ambiente de la zona verde.

**II.3.6. ORDENANZA Nº 3****RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD****SIN SEGREGACION DE USOS****1.- DEFINICION**

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

**2.- CONDICIONES DE EDIFICACION****Parcela mínima**

No se establece superficie mínima de parcela pudiendo construirse cualquier parcela cumpliendo las restantes condiciones particulares de la zona.

**Condiciones de parcelación**

No se podrán efectuar parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones de fincas cuya superficie mínima sea inferior a 250 m<sup>2</sup>. y tengan un frente mínimo de parcela de 6 metros.

**Ocupación máxima**

No podrá ocuparse sobre rasante una superficie de parcela superior a la resultante de aplicar a la superficie de parcela edificable el coeficiente de ocupación del 60%.

**Coeficiente de edificabilidad**

El coeficiente de edificabilidad neta sobre la parcela actual se establece en 1'1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

En el cómputo de la superficie edificable se incluye la totalidad de los espacios edificados sobre rasante con independencia de su destino.

**Distancias y retranqueos**

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

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

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

- En el caso de "carreteras" (Sistema General de Comunicaciones), se estará en lo que indica la Norma II.5.1.

- Respecto al colindante la mitad de la altura con un mínimo de 3 metros.

- Respecto de otros edificios, la distancia mínima será la altura del más alto con un mínimo de 6 metros.

- La edificación podrá adosarse a los linderos de parcela cuando concorra alguna de las siguientes circunstancias:

- Que se trate de edificaciones adosadas de proyecto unitario.
- Que la parcela se encuentre enclavada en una estructura parcelaria en la que la colindante sea ya medianera.

En este caso no se fija fondo edificable en planta baja, debiendo respetarse el parámetro de ocupación y la altura máxima sobre el nivel del terreno será de 3'20 m., el resto de las plantas tendrá un fondo máximo de 12 metros medidos desde los retranqueos a las vías públicas.

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

#### Altura máxima

7 metros sobre el nivel del terreno equivalentes a 2 plantas.

Se permite el uso residencial bajo el espacio de cubierta, pero unido a la vivienda inmediata inferior.

#### Altura libre de pisos

2'50 m. como mínimo.

### 3.- CONDICIONES DE USO

#### Usos permitidos

- vivienda unifamiliar aislada y pareada o agrupada.
- vivienda multifamiliar, en este caso deberán existir 130 m<sup>2</sup>. de parcela neta por cada vivienda que se ejecute en esta tipología.
- agropecuario
- hostelería
- comercial
- oficinas
- espectáculos
- salas de reunión
- cultural
- religioso
- deportivo
- sanitario
- pequeñas industrias y otros talleres de menos de 40 C.V. de potencia instalada.
- talleres del automóvil de menos de 40 C.V. de potencia instalada.
- talleres artesanos
- almacenes y depósitos (compatibles con las viviendas)

#### Aparcamiento

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

### 4.- CONDICIONES ESTÉTICAS

Prohibición de planta baja abierta (sobre pilares exentos).

Composición libre en lo restante.

### 5.- OTRAS CONDICIONES

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

### II.3.7. ORDENANZA Nº 4

#### RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD CON SEGREGACION DE USOS

#### 1.- DEFINICION

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

#### 2.- CONDICIONES DE EDIFICACION

##### Parcela mínima

No se establece superficie mínima de parcela pudiendo construirse cualquier parcela cumpliendo las restantes condiciones particulares de la zona

##### Condiciones de parcelación

No se podrán efectuar parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones de fincas cuya superficie mínima sea inferior a 500 m<sup>2</sup>. y tengan un frente mínimo de parcela de 12 metros.

##### Ocupación máxima

No podrá ocuparse sobre rasante una superficie de parcela superior a la resultante de aplicar a la superficie de parcela edificable el coeficiente de ocupación del 30%.

##### Coefficiente de edificabilidad

El coeficiente de edificabilidad neta sobre la parcela actual se establece en 0'4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

- En el cómputo de la superficie edificable se incluye la totalidad de los espacios edificados sobre rasante con independencia de su destino.

##### Distancias y retranqueos

- Las edificaciones y cerramientos no podrán situarse a distancias menores de las siguientes:
- En el caso de "caminos" tales como se definen en la Norma II.5.2. a 3 m. del eje del mismo los cerramientos y a 6 m. del eje los edificios.
- En el caso de "calles" tales como se definen en la Norma II.5.2. a partir del borde exterior de la acera los cerramientos y a 3 m. del cerramiento los edificios.
- En el caso de "carreteras" (Sistema General de Comunicaciones) se estará en lo que indica la norma II.5.1.
- Respecto a la alineación oficial: 3 metros.
- Respecto al colindante: la mitad de la altura con un mínimo de 3 metros.
- Respecto de otros edificios, la distancia mínima será la altura del más alto con un mínimo de 6 metros.
- La edificación podrá adosarse a los linderos de parcela cuando se trate de edificaciones adosadas de proyecto unitario.

##### Altura máxima

7 metros sobre el nivel del terreno, equivalentes a 2 plantas.

##### Frente máximo de edificación:

45 metros.

##### Cubierta

Se admite una pendiente máxima de 30%.

##### Condiciones para edificación agrupada:

Las condiciones de edificación conjunta de parcelas se establecen en función de la tipología de edificación distinguiéndose dos supuestos:

- Edificación pareada.
- Edificación en hilera y agrupada.

Es admisible la edificación conjunta de parcelas siempre que la edificabilidad y ocupación de suelo totales que resulten de la ordenación, no podrán superar la suma de valores que resultarían de aplicar a cada parcela edificable sus índices correspondientes.

En actuaciones cuyo tamaño lo permita, cabrá cercar parcelas de superficie inferior a la parcela mínima, con las siguientes condiciones:

- La superficie total de la parcela de la actuación no puede ser inferior a multiplicar 500 m<sup>2</sup>. por vivienda, contabilizándose los viales y terrenos de cesión interiores a la actuación.
- La superficie de parcela adscrita a cada vivienda no podrá ser inferior a 120 m<sup>2</sup>.
- La superficie resultante entre el conjunto de la finca y el área parcela se escriturará en proindiviso como espacio libre común a las viviendas de la actuación.
- El espacio libre común tendrá una forma que permita inscribir en su interior un círculo de diámetro superior a 20 metros.

### 3.- CONDICIONES DE USO

#### Usos permitidos

- vivienda unifamiliar aislada, pareada o agrupada
- hostelería, en edificio exclusivo
- cultural
- deportivo
- sanitario
- oficinas (despachos profesionales)
- Los edificios de uso exclusivo destinados a los usos permitidos distintos de los residenciales, cumplirán las siguientes condiciones:
  - Coeficiente de edificabilidad neta; 0'8 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
  - Separación mínima a linderos 5 metros.
  - Coeficiente máximo de ocupación sobre parcela edificable: 40%.
  - Dispondrán una plaza de aparcamiento fuera de la vía pública por cada 100 m<sup>2</sup>. construídos.

#### Aparcamiento

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

### 4.- CONDICIONES ESTÉTICAS

- Prohibición de planta baja abierta (sobre pilares exentos).
- Composición libre en lo restante.

### 5.- OTRAS CONDICIONES

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

## II.3.8. ORDENANZA Nº 5

### RESIDENCIAL DE MEDIA DENSIDAD

#### 1.- DEFINICION

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

#### 2.- CONDICIONES DE EDIFICACION

##### Parcela mínima

No se establece superficie mínima de parcela pudiendo construirse cualquier parcela cumpliendo las restantes condiciones particulares de la zona.

#### Condiciones de parcelación

No se podrán efectuar parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones de fincas, cuya superficie mínima sea inferior a 500 m<sup>2</sup>. y tengan un frente mínimo de 15 metros.

#### Ocupación máxima

No podrá ocuparse sobre rasante una superficie de parcela superior a la resultante de aplicar a la parcela edificable el coeficiente de ocupación del 63%.

#### Coeficiente de edificabilidad

El coeficiente de edificabilidad neta sobre la parcela actual se establece en 1'5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

En el cómputo de la superficie edificable se incluye la totalidad de los espacios edificados sobre rasante con independencia de su destino.

#### Distancias y retranqueos

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

- En el caso de "caminos", tales como se definen en la Norma II.5.2. a 3 m. del eje del mismo los cerramientos y a 6 m. del eje del mismo los edificios.
- En el caso de "calles" tales como se definen en la Norma II.5.2. a partir del borde exterior de la acera los cerramientos y a 3 m. del cerramiento los edificios.
- En el caso de "carreteras" (Sistema General de Comunicaciones), se estará en lo que indica la Norma II.5.1.
- Respecto de la alineación oficial - 3 metros.
- Respecto de otros edificios, la distancia mínima será la altura del más alto con un mínimo de 10 metros desde las alineaciones de fachada.
- Respecto al colindante; mínimo de 3 metros.
- La edificación podrá adosarse a los linderos laterales, cuando se trate de una actuación conjunta con las parcelas colindantes o ya exista una edificación que sea medianera, con la que se pretenda construir. En este caso se considerará el siguiente fondo edificable:
  - En planta baja no se fija debiendo respetarse el parámetro de ocupación y con una altura máxima sobre el nivel del terreno de 3'20 m. para las siguientes plantas se fija en 12 m. desde la alineación oficial.

#### Altura máxima

10 metros sobre el nivel del terreno equivalentes a 3 plantas. Se permite el uso residencial bajo el espacio de cubierta sin que supere la superficie habitable el 50% de la planta inferior, y forme parte de las viviendas del piso inferior. Esta superficie se incluirá en el cómputo de la superficie total edificada.

#### Altura libre de pisos

2'50 metros como mínimo, las plantas bajas tendrán una altura mínima de 3 metros y máxima de 4 metros.

#### Cubierta

Se permite una pendiente máxima de 30%.

### 3.- CONDICIONES DE USO

#### Usos permitidos

- vivienda multifamiliar
- hostelería
- comercial (en planta baja de viviendas)
- espectáculos
- oficinas
- salas de reunión
- cultural
- sanitario
- deportivo
- talleres artesanos

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

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

- En el caso de "carreteras" (Sistema General de Comunicaciones), se estará en lo que indica la Norma II.5.1.

- Respecto al colindante la mitad de la altura con un mínimo de 3 metros.

- Respecto de otros edificios, la distancia mínima será la altura del más alto con un mínimo de 6 metros.

- La edificación podrá adosarse a los linderos de parcela cuando concorra alguna de las siguientes circunstancias:

- Que se trate de edificaciones adosadas de proyecto unitario.
- Que la parcela se encuentre enclavada en una estructura parcelaria en la que la colindante sea ya medianera.

En este caso no se fija fondo edificable en planta baja, debiendo respetarse el parámetro de ocupación y la altura máxima sobre el nivel del terreno será de 3'20 m., el resto de las plantas tendrá un fondo máximo de 12 metros medidos desde los retranqueos a las vías públicas.

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

#### Altura máxima

7 metros sobre el nivel del terreno equivalentes a 2 plantas.

Se permite el uso residencial bajo el espacio de cubierta, pero unido a la vivienda inmediata inferior.

#### Altura libre de pisos

2'50 m. como mínimo.

### 3.- CONDICIONES DE USO

#### Usos permitidos

- vivienda unifamiliar aislada y pareada o agrupada.
- vivienda multifamiliar, en este caso deberán existir 130 m<sup>2</sup>. de parcela neta por cada vivienda que se ejecute en esta tipología.
- agropecuario
- hostelería
- comercial
- oficinas
- espectáculos
- salas de reunión
- cultural
- religioso
- deportivo
- sanitario
- pequeñas industrias y otros talleres de menos de 40 C.V. de potencia instalada.
- talleres del automóvil de menos de 40 C.V. de potencia instalada.
- talleres artesanos
- almacenes y depósitos (compatibles con las viviendas)

#### Aparcamiento

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

### 4.- CONDICIONES ESTÉTICAS

Prohibición de planta baja abierta (sobre pilares exentos).

Composición libre en lo restante.

### 5.- OTRAS CONDICIONES

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

### II.3.7. ORDENANZA Nº 4

#### RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD

#### CON SEGREGACION DE USOS

#### 1.- DEFINICION

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

#### 2.- CONDICIONES DE EDIFICACION

##### Parcela mínima

No se establece superficie mínima de parcela pudiendo construirse cualquier parcela cumpliendo las restantes condiciones particulares de la zona

##### Condiciones de parcelación

No se podrán efectuar parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones de fincas cuya superficie mínima sea inferior a 500 m<sup>2</sup>. y tengan un frente mínimo de parcela de 12 metros.

##### Ocupación máxima

No podrá ocuparse sobre rasante una superficie de parcela superior a la resultante de aplicar a la superficie de parcela edificable el coeficiente de ocupación del 30%.

##### Coeficiente de edificabilidad

El coeficiente de edificabilidad neta sobre la parcela actual se establece en 0'4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

- En el cómputo de la superficie edificable se incluye la totalidad de los espacios edificados sobre rasante con independencia de su destino.

##### Distancias y retranqueos

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

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

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

- En el caso de "carreteras" (Sistema General de Comunicaciones) se estará en lo que indica la norma II.5.1.

- Respecto a la alineación oficial: 3 metros.

- Respecto al colindante: la mitad de la altura con un mínimo de 3 metros.

- Respecto de otros edificios, la distancia mínima será la altura del más alto con un mínimo de 6 metros.

- La edificación podrá adosarse a los linderos de parcela cuando se trate de edificaciones adosadas de proyecto unitario.

##### Altura máxima

7 metros sobre el nivel del terreno, equivalentes a 2 plantas.

##### Frente máximo de edificación:

45 metros.

##### Cubierta

Se admite una pendiente máxima de 30%.

##### Condiciones para edificación agrupada:

Las condiciones de edificación conjunta de parcelas se establecen en función de la tipología de edificación distinguiéndose dos supuestos:

- Edificación pareada.
- Edificación en hilera y agrupada.

Es admisible la edificación conjunta de parcelas siempre que la edificabilidad y ocupación de suelo totales que resulten de la ordenación, no podrán superar la suma de valores que resultarían de aplicar a cada parcela edificable sus índices correspondientes.

En actuaciones cuyo tamaño lo permita, cabrá cercar parcelas de superficie inferior a la parcela mínima, con las siguientes condiciones:

- La superficie total de la parcela de la actuación no puede ser inferior a multiplicar 500 m<sup>2</sup>. por vivienda, contabilizándose los viales y terrenos de cesión interiores a la actuación.
- La superficie de parcela adscrita a cada vivienda no podrá ser inferior a 120 m<sup>2</sup>.
- La superficie resultante entre el conjunto de la finca y el área parcela se escriturará en proindiviso como espacio libre común a las viviendas de la actuación.
- El espacio libre común tendrá una forma que permita inscribir en su interior un círculo de diámetro superior a 20 metros.

### 3.- CONDICIONES DE USO

#### Usos permitidos

- vivienda unifamiliar aislada, pareada o agrupada
- hostelería, en edificio exclusivo
- cultural
- deportivo
- sanitario
- oficinas (despachos profesionales)
- Los edificios de uso exclusivo destinados a los usos permitidos distintos de los residenciales, cumplirán las siguientes condiciones:
  - Coeficiente de edificabilidad neta; 0'8 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
  - Separación mínima a linderos 5 metros.
  - Coeficiente máximo de ocupación sobre parcela edificable: 40%.
- Dispondrán una plaza de aparcamiento fuera de la vía pública por cada 100 m<sup>2</sup>. construídos.

#### Aparcamiento

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

### 4.- CONDICIONES ESTÉTICAS

- Prohibición de planta baja abierta (sobre pilares exentos).
- Composición libre en lo restante.

### 5.- OTRAS CONDICIONES

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

## II.3.8. ORDENANZA Nº 5

### RESIDENCIAL DE MEDIA DENSIDAD

#### 1.- DEFINICION

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

#### 2.- CONDICIONES DE EDIFICACION

##### Parcela mínima

No se establece superficie mínima de parcela pudiendo construirse cualquier parcela cumpliendo las restantes condiciones particulares de la zona.

##### Condiciones de parcelación

No se podrán efectuar parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones de fincas, cuya superficie mínima sea inferior a 500 m<sup>2</sup>. y tengan un frente mínimo de 15 metros.

##### Ocupación máxima

No podrá ocuparse sobre rasante una superficie de parcela superior a la resultante de aplicar a la parcela edificable el coeficiente de ocupación del 53%.

##### Coeficiente de edificabilidad

El coeficiente de edificabilidad neta sobre la parcela actual se establece en 1'5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

En el cómputo de la superficie edificable se incluye la totalidad de los espacios edificados sobre rasante con independencia de su destino.

##### Distancias y retranqueos

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

- En el caso de "caminos", tales como se definen en la Norma II.5.2. a 3 m. del eje del mismo los cerramientos y a 6 m. del eje del mismo los edificios.
- En el caso de "calles" tales como se definen en la Norma II.5.2. a partir del borde exterior de la acera los cerramientos y a 3 m. del cerramiento los edificios.
- En el caso de "carreteras" (Sistema General de Comunicaciones), se estará en lo que indica la Norma II.5.1.
- Respecto de la alineación oficial - 3 metros.
- Respecto de otros edificios, la distancia mínima será la altura del más alto con un mínimo de 10 metros desde las alineaciones de fachada.
- Respecto al colindante; mínimo de 3 metros.
- La edificación podrá adosarse a los linderos laterales, cuando se trate de una actuación conjunta con las parcelas colindantes o ya exista una edificación que sea medianera, con la que se pretenda construir. En este caso se considerará el siguiente fondo edificable:
  - En planta baja no se fija debiendo respetarse el parámetro de ocupación y con una altura máxima sobre el nivel del terreno de 3'20 m. para las siguientes plantas se fija en 12 m. desde la alineación oficial.

##### Altura máxima

10 metros sobre el nivel del terreno equivalentes a 3 plantas. Se permite el uso residencial bajo el espacio de cubierta sin que supere la superficie habitable el 50% de la planta inferior, y forme parte de las viviendas del piso inferior. Esta superficie se incluirá en el cómputo de la superficie total edificada.

##### Altura libre de pisos

2'50 metros como mínimo, las plantas bajas tendrán una altura mínima de 3 metros y máxima de 4 metros.

##### Cubierta

Se permite una pendiente máxima de 30º.

### 3.- CONDICIONES DE USO

#### Usos permitidos

- vivienda multifamiliar
- hostelería
- comercial (en planta baja de viviendas)
- espectáculos
- oficinas
- salas de reunión
- cultural
- sanitario
- deportivo
- talleres artesanos

**Aparcamiento**

Cada vivienda dispondrá como mínimo de una plaza de garaje fuera de la vía pública. En el resto de los usos una plaza por cada 100 m<sup>2</sup>. construidos.

**4.- CONDICIONES ESTÉTICAS**

Prohibición de planta baja abierta (sobre pilares exentos).

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

**5.- OTRAS CONDICIONES**

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

**II.3.9. ORDENANZA Nº 6****RESIDENCIAL DE ALTA DENSIDAD ABIERTO****1.- DEFINICION**

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

**2.- CONDICIONES DE EDIFICACION****Parcela mínima**

No se establece superficie mínima de parcela pudiendo construirse cualquier parcela cumpliendo las restantes condiciones particulares de la zona.

**Condiciones de parcelación**

No se podrán efectuar parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones de fincas, cuya superficie mínima sea inferior a 500 m<sup>2</sup>. y tengan un frente mínimo de 20 metros.

**Ocupación máxima**

No podrá ocuparse sobre rasante una superficie de parcela superior a la resultante de aplicar a la parcela edificable el coeficiente de ocupación del 50%.

**Coefficiente de edificabilidad**

El coeficiente de edificabilidad neta sobre la parcela actual se establece en 1'8 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

En el cómputo de la superficie edificable se incluye la totalidad de los espacios edificados sobre rasante con independencia de su destino.

**Distancias y retranqueos**

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

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

- En el caso de "calles" tales como se definen en la Norma II.5.2. a partir del borde exterior de la acera los cerramientos y a 5 m. del cerramiento los edificios.

- En el caso de "carreteras" (Sistema General de Comunicaciones), se estará en lo que indica la Norma II.5.1.

- Respecto de la alineación oficial - 5 metros.

- Respecto de otros edificios, la distancia mínima será la altura del más alto con un mínimo de 10 metros desde las alineaciones de fachada.

- Respecto del colindante, la mitad de la altura con un mínimo de 6 metros.

**Altura máxima**

13 metros sobre el nivel del terreno equivalentes a 4 plantas. Se permite el uso residencial bajo el espacio de cubierta sin que supere la superficie habitable el 50% de la planta inferior, y forme parte de las viviendas del piso inferior. Esta superficie se incluirá en el cómputo de la superficie total edificada.

**Altura libre de pisos**

2'50 metros como mínimo, las plantas bajas tendrán una altura mínima de 3 metros y máxima de 4 metros.

**Cubierta**

Se permite una pendiente máxima de 30º

**3.- CONDICIONES DE USO****Usos permitidos**

- vivienda multifamiliar
- hostelería
- comercial
- oficinas
- espectáculos
- salas de reunión
- religioso
- cultural
- deportivo
- sanitario
- talleres artesanos

**Aparcamiento**

Cada vivienda dispondrá como mínimo de una plaza de garaje fuera de la vía pública. En el resto de los usos una plaza por cada 100 m<sup>2</sup>. construidos.

**4.- CONDICIONES ESTÉTICAS**

Composición libre

**5.- OTRAS CONDICIONES**

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

**II.3.10. ORDENANZA Nº 7****RESIDENCIAL DE ALTA DENSIDAD CERRADO****1.- DEFINICION**

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

**2.- CONDICIONES DE EDIFICACION****Parcela mínima**

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

**Ocupación máxima**

60% de la parcela edificable.

Coefficiente de edificabilidad

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

Alineaciones

Las definidas en el planeamiento.

Distancias y retranqueos

La fachada debe adaptarse a la alineación oficial.

Fondo edificable máximo

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

Altura máxima

13 m. sobre el nivel del terreno, equivalentes a 4 plantas.

Se permite el uso residencial bajo el espacio de cubierta sin que supere la superficie habitable el 50% de la planta inferior, y forme parte de las viviendas del piso inferior. Esta superficie se incluirá en el cómputo de la superficie total edificada.

Altura libre de pisos

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

Cubierta

Se admite una pendiente máxima de 35°.

Cerramientos (tapias)

No procede.

**3.- CONDICIONES DE USO**Usos permitidos

- vivienda multifamiliar
- hostelería
- comercial
- oficinas
- espectáculos
- salas de reunión
- religioso
- cultural
- deportivo
- sanitario
- talleres artesanos

Aparcamiento

Como mínimo una plaza de garaje fuera de la vía pública por cada 100 m<sup>2</sup>. construidos o por cada 50 m<sup>2</sup>. para los casos de usos hostelero y de oficinas.

**4.- CONDICIONES ESTÉTICAS**

Composición libre.

**II.3.11. ORDENANZA Nº 8****RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD****EN ÁREAS DE INTERÉS****1.- DEFINICION**

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

**2.- CONDICIONES DE EDIFICACION**Parcela mínima

No se establece superficie mínima de parcela pudiendo construirse cualquier parcela cumpliendo las restantes condiciones particulares de la zona.

Condiciones de parcelación

No se podrán efectuar parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones de fincas cuya superficie mínima sea inferior a 700 m<sup>2</sup>. y tengan un frente mínimo de parcela de 12 m.

Ocupación máxima

No podrá ocuparse sobre rasante una superficie de parcela superior a la resultante de aplicar, a la superficie de parcela edificable el coeficiente de ocupación del 20%.

Coefficiente de edificabilidad

El coeficiente de edificabilidad neta sobre la parcela edificable se establece en 0'35 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

En el cómputo de la superficie edificable se incluye la totalidad de los espacios edificados sobre rasante con independencia de su destino.

Distancias y retranqueos

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

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

- En el caso de "calles" tales como se definen en la Norma II.5.2, a partir del borde exterior de la acera los cerramientos y a 5 m. del cerramiento los edificios.

- En el caso de "carreteras" (Sistema General de Comunicaciones), se estará en lo que indica la Norma IP.5.1.

- Respecto de otros edificios, la distancia mínima será la altura del mas alto con un mínimo de 8 metros, desde las alineaciones de fachada.

- Respecto al colindante, la mitad de la altura con un mínimo de 4 metros.

- La edificación podrá adosarse a uno de los linderos laterales, cuando se actúe conjuntamente en las dos parcelas colindantes, bien sean soluciones de proyecto unitario o bien exista acuerdo entre los propietarios. En este supuesto, el acuerdo deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad y será preceptiva la construcción simultánea o la constitución de la obligación de realizar la construcción de acuerdo con un proyecto unitario.

Altura máxima

7 metros sobre el nivel de terreno, equivalentes, a dos plantas.

Altura libre de pisos

2'50 metros como mínimo.

Cubierta

Se admite una pendiente máxima de 35°.

Frente máximo de la edificación

40 metros.

**3.- CONDICIONES DE USO**Usos permitidos

- vivienda unifamiliar aislada o pareada.
  - hostelería
  - oficinas
  - cultural
  - sanitario
  - En situación de uso exclusivo los edificios destinados a hostelería, cultural y sanitario tendrán las siguientes condiciones:
    - Coeficiente de edificabilidad neta sobre la parcela edificable, 0'5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
    - Índice de ocupación, 30% sobre la parcela edificable.
- Estas construcciones cumplirán las restantes condiciones de la zona.

**Aparcamiento**

Cada vivienda dispondrá como mínimo de una plaza de garaje fuera de la vía pública. En el resto de los usos una plaza por cada 100 m<sup>2</sup>. construidos.

**4.- CONDICIONES ESTÉTICAS**

Prohibición de planta baja abierta (sobre pilares exentos).

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

**5.- OTRAS CONDICIONES**

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

**II.3.9. ORDENANZA Nº 6****RESIDENCIAL DE ALTA DENSIDAD ABIERTO****1.- DEFINICION**

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

**2.- CONDICIONES DE EDIFICACION****Parcela mínima**

No se establece superficie mínima de parcela pudiendo construirse cualquier parcela cumpliendo las restantes condiciones particulares de la zona.

**Condiciones de parcelación**

No se podrán efectuar parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones de fincas, cuya superficie mínima sea inferior a 500 m<sup>2</sup>. y tengan un frente mínimo de 20 metros.

**Ocupación máxima**

No podrá ocuparse sobre rasante una superficie de parcela superior a la resultante de aplicar a la parcela edificable el coeficiente de ocupación del 50%.

**Coefficiente de edificabilidad**

El coeficiente de edificabilidad neta sobre la parcela actual se establece en 1'8 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

En el cómputo de la superficie edificable se incluye la totalidad de los espacios edificados sobre rasante con independencia de su destino.

**Distancias y retranqueos**

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

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

- En el caso de "calles" tales como se definen en la Norma II.5.2. a partir del borde exterior de la acera los cerramientos y a 5 m. del cerramiento los edificios.

- En el caso de "carreteras" (Sistema General de Comunicaciones), se estará en lo que indica la Norma II.5.1.

- Respecto de la alineación oficial - 5 metros.

- Respecto de otros edificios, la distancia mínima será la altura del más alto con un mínimo de 10 metros desde las alineaciones de fachada.

- Respecto del colindante, la mitad de la altura con un mínimo de 6 metros.

**Altura máxima**

13 metros sobre el nivel del terreno equivalentes a 4 plantas. Se permite el uso residencial bajo el espacio de cubierta sin que supere la superficie habitable el 50% de la planta inferior, y forme parte de las viviendas del piso inferior. Esta superficie se incluirá en el cómputo de la superficie total edificada.

**Altura libre de pisos**

2'50 metros como mínimo, las plantas bajas tendrán una altura mínima de 3 metros y máxima de 4 metros.

**Cubierta**

Se permite una pendiente máxima de 30º

**3.- CONDICIONES DE USO****Usos permitidos**

- vivienda multifamiliar
- hostelería
- comercial
- oficinas
- espectáculos
- salas de reunión
- religioso
- cultural
- deportivo
- sanitario
- talleres artesanos

**Aparcamiento**

Cada vivienda dispondrá como mínimo de una plaza de garaje fuera de la vía pública. En el resto de los usos una plaza por cada 100 m<sup>2</sup>. construidos.

**4.- CONDICIONES ESTÉTICAS**

Composición libre

**5.- OTRAS CONDICIONES**

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

**II.3.10. ORDENANZA Nº 7****RESIDENCIAL DE ALTA DENSIDAD CERRADO****1.- DEFINICION**

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

**2.- CONDICIONES DE EDIFICACION****Parcela mínima**

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

**Ocupación máxima**

60% de la parcela edificable.

Coefficiente de edificabilidad

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

Alineaciones

Las definidas en el planeamiento.

Distancias y retranqueos

La fachada debe adaptarse a la alineación oficial.

Fondo edificable máximo

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

Altura máxima

13 m. sobre el nivel del terreno, equivalentes a 4 plantas.

Se permite el uso residencial bajo el espacio de cubierta sin que supere la superficie habitable el 50% de la planta inferior, y forme parte de las viviendas del piso inferior. Esta superficie se incluirá en el cómputo de la superficie total edificada.

Altura libre de pisos

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

Cubierta

Se admite una pendiente máxima de 35º.

Cerramientos (tapias)

No procede.

**3.- CONDICIONES DE USO**Usos permitidos

- vivienda multifamiliar
- hostelería
- comercial
- oficinas
- espectáculos
- salas de reunión
- religioso
- cultural
- deportivo
- sanitario
- talleres artesanos

Aparcamiento

Como mínimo una plaza de garaje fuera de la vía pública por cada 100 m<sup>2</sup>. construídos o por cada 50 m<sup>2</sup>. para los casos de usos hostelero y de oficinas.

**4.- CONDICIONES ESTÉTICAS**

Composición libre.

**II.3.11. ORDENANZA Nº 8****RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD****EN AREAS DE INTERES****1.- DEFINICION**

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

**2.- CONDICIONES DE EDIFICACION**Parcela mínima

No se establece superficie mínima de parcela pudiendo construirse cualquier parcela cumpliendo las restantes condiciones particulares de la zona.

Condiciones de parcelación

No se podrán efectuar parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones de fincas cuya superficie mínima sea inferior a 700 m<sup>2</sup>. y tengan un frente mínimo de parcela de 12 m.

Ocupación máxima

No podrá ocuparse sobre rasante una superficie de parcela superior a la resultante de aplicar, a la superficie de parcela edificable el coeficiente de ocupación del 20%.

Coefficiente de edificabilidad

El coeficiente de edificabilidad neta sobre la parcela edificable se establece en 0'35 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

En el cómputo de la superficie edificable se incluye la totalidad de los espacios edificados sobre rasante con independencia de su destino.

Distancias y retranqueos

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

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

- En el caso de "calles" tales como se definen en la Norma II.5.2, a partir del borde exterior de la acera los cerramientos y a 5 m. del cerramiento los edificios.

- En el caso de "carreteras" (Sistema General de Comunicaciones), se estará en lo que indica la Norma II.5.1.

- Respecto de otros edificios, la distancia mínima será la altura del mas alto con un mínimo de 8 metros, desde las alineaciones de fachada.

- Respecto al colindante, la mitad de la altura con un mínimo de 4 metros.

- La edificación podrá adosarse a uno de los linderos laterales, cuando se actúe conjuntamente en las dos parcelas colindantes, bien sean soluciones de proyecto unitario o bien exista acuerdo entre los propietarios. En este supuesto, el acuerdo deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad y será preceptiva la construcción simultánea o la constitución de la obligación de realizar la construcción de acuerdo con un proyecto unitario.

Altura máxima

7 metros sobre el nivel de terreno, equivalentes, a dos plantas.

Altura libre de pisos

2'50 metros como mínimo.

Cubierta

Se admite una pendiente máxima de 35º.

Frente máximo de la edificación

40 metros.

**3.- CONDICIONES DE USO**Usos permitidos

- vivienda unifamiliar aislada o pareada.
  - hostelería
  - oficinas
  - cultural
  - sanitario
  - En situación de uso exclusivo los edificios destinados a hostelería, cultural y sanitario tendrán las siguientes condiciones:
    - Coeficiente de edificabilidad neta sobre la parcela edificable, 0'5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
    - Índice de ocupación, 30% sobre la parcela edificable.
- Estas construcciones cumplirán las restantes condiciones de la zona.

Aparcamiento

Cada vivienda dispondrá como mínimo de dos plazas de garaje fuera de la vía pública.

En el resto de los usos una plaza por cada 100 m<sup>2</sup>. construidos.

4.- CONDICIONES ESTÉTICAS

Prohibición de planta baja abierta (sobre pilares exentos).

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

5.- OTRAS CONDICIONES

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

II.3.12. ORDENANZA Nº 9RESIDENCIAL DE ALTA DENSIDAD SINGULAR1.- DEFINICION

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

2.- CONDICIONES DE EDIFICACIONParcela mínima

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

Ocupación máxima

60% de la parcela edificable.

Coefficiente de edificabilidad

1'82 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de la parcela edificable.

Alineaciones

Las definidas en el planeamiento.

Distancias y retranqueos

- Retranqueo a linderos: 5 m.
- Distancia mínima entre bloques: 10 m.
- No obstante, podrán adosarse a uno de los linderos de la parcela edificaciones complementarias al servicio de la principal de tal forma que no superen en más de 2 metros la rasante de la parcela colindante.

Fondo edificable máximo

No se fija para la planta baja, para la edificación en altura se fija en 12 m. desde la línea de fachada.

Altura máxima

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

Altura libre de pisos

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

Cubierta

Se admite una pendiente máxima de 45º.

Cerramientos (Tapias)

0'50 m. de altura, pudiendo rebasarse con elementos diáfanos, hasta un máximo de 2'50 m.

Otras condiciones de edificación

Se podrán mantener las características de los edificios preexistentes afectados por la misma ordenanza.

3.- CONDICIONES DE USOUsos permitidos

Los siguientes:

- vivienda
- hostelería
- comercial
- oficinas
- salas de reunión
- espectáculos

Usos tolerados

Los siguientes:

- religioso (centros parroquiales y capillas)
- cultural
- deportivo (sin espectadores)
- sanitario (consultorios y dispensarios)

Usos prohibidos

Los restantes

Aparcamiento

Como mínimo una plaza de garaje fuera de la vía pública por cada 100 m<sup>2</sup>. construidos o por cada 50 m<sup>2</sup>. para los casos de usos hostelero y de oficinas.

4.- CONDICIONES ESTÉTICAS

Composición libre

II.3.13. ORDENANZA Nº 10EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS1.- DEFINICION

Instituciones y edificios de equipamiento comunitario público.

2.- CONDICIONES DE EDIFICACIONParcela mínima

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

Ocupación máxima

40% de la parcela edificable.

Coefficiente de edificabilidad

1'2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de la parcela edificable.

Alineaciones

Las definidas en el planeamiento.

Distancias y retranqueos

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

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

- En el caso de "calles" tales como se definen en la Norma II.5.2. a partir del borde exterior de la acera los cerramientos y a 5 m. del cerramiento los edificios.
- En el caso de "carreteras" (Sistema General de Comunicaciones), se estará en lo que indica la Norma II.5.1.
- Respecto de la alineación oficial - 5 metros.
- Respecto de otros edificios, la distancia mínima será la altura del más alto con un mínimo de 10 metros desde las alineaciones de fachada.
- Respecto del colindante, la mitad de la altura con un mínimo de 5 metros.

Altura máxima

10 metros sobre el nivel del terreno equivalentes a 3 plantas. Se permite el uso residencial bajo el espacio de cubierta sin que supere la superficie habitable el 50% de la planta inferior, y forme parte de las viviendas del piso inferior. Esta superficie se incluirá en el cómputo de la superficie total edificada.

Altura libre de pisos

2'50 m. como mínimo

Cerramientos (tapias)

1 m., pudiendo rebasarse con elementos diáfanos, hasta un máximo de 2'50 m.

**3.- CONDICIONES DE USO**

Usos permitidos

Los siguientes:

- vivienda unifamiliar ó multifamiliar
- hostelería
- comercial
- oficinas
- espectáculos
- salas de reunión
- religioso
- cultural
- deportivo
- sanitario
- transporte

Usos tolerados

Vivienda para guardería.

Usos prohibidos

Los restantes

Aparcamiento

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

**4.- CONDICIONES ESTETICAS**

Composición libre.

**II.3.14. ORDENANZA Nº 11**

**INDUSTRIAL NO EXCLUSIVO**

**1.- DEFINICION**

Edificación de uso industrial con compatibilidad para otros usos alternativos.

**2.- CONDICIONES DE EDIFICACION**

Parcela mínima

300 m2.

\* Se permiten segregaciones dentro de un mismo edificio cuya superficie mínima sea inferior a 250 m2.

Coefficiente de edificabilidad

80% de la parcela edificable

Edificabilidad máxima

El coeficiente de edificabilidad neta sobre la parcela actual se establece en 0'8 m2/m2.

Alineaciones

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

- En el caso de "caminos", tales como se definen en la Norma II.5.2., a 3 m. del eje del mismo los cerramientos y a 8 m. del eje del mismo los edificios.
- En el caso de "calles", tales como se definen en la Norma II.5.2., a partir del borde exterior de la acera los cerramientos y a 10 m. del eje de la calle los edificios.
- En el caso de "carreteras", (Sistemas generales de comunicaciones) se estará a lo que se indica en la Norma II.5.1.
- Respecto de otros edificios, la distancia mínima será de 10 m. desde las alineaciones de fachada.
- Respecto del colindante 5 m.
- La edificación se puede adosar a los linderos laterales cuando se actue conjuntamente con las parcelas colindantes.

Altura máxima

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

Altura de pisos

2'5 m. como mínimo

Frente mínimo de parcela 20 m.

Cerramientos (tapias)

1 m. de altura, pudiendo rebasarse con elementos diáfanos, hasta un máximo de 2'50 m.

**3.- CONDICIONES DE USO**

Usos permitidos Industrial

Usos tolerados

Los siguientes:

- vivienda para guardería y vigilancia
- agropecuario
- comercial
- oficinas
- deportivo (sin espectadores)
- transportes

Usos prohibidos Los restantes.

Aparcamiento

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

**4.- CONDICIONES ESTETICAS**

Composición libre.

**5.- OTRAS CONDICIONES**

Composición libre.

II.3.14. ORDENANZA Nº 12EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS NO EXCLUSIVOS1.- DEFINICION

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

2.- CONDICIONES DE EDIFICACIONParcela mínima

No se establece superficie mínima de parcela pudiendo construirse cualquier parcela cumpliendo las restantes condiciones particulares de la zona.

Condiciones de parcelación

No se podrán efectuar parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones de fincas cuya superficie mínima sea inferior a 500 m<sup>2</sup>. y tengan un frente mínimo inferior a 15 metros.

Ocupación máxima

No podrá ocuparse sobre rasante una superficie de parcela superior a la resultante de aplicar a la superficie edificable el coeficiente de ocupación del 60%.

Coeficiente de edificabilidad

El coeficiente de edificabilidad neta sobre la parcela edificable se establece en 1'2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Distancias y retranqueos

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

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

- En el caso de "calles" tales como se definen en la Norma II.5.2. a partir del borde exterior de la acera los cerramientos y a 5 m. del cerramiento los edificios.

- En el caso de "carreteras" (Sistema General de Comunicaciones), se estará en lo que indica la Norma II.5.1.

- Respecto de otros edificios será igual a la altura del más alto con un mínimo de 6 metros desde las alineaciones de fachada.

- Respecto al colindante: la mitad de la altura con un mínimo de 3 metros.

Altura máxima

10 metros sobre el nivel del terreno equivalentes a 3 plantas.

Se permite el uso residencial bajo el espacio de cubierta sin que supere la superficie habitable el 50% de la planta inferior, y forme parte de las viviendas del piso inferior. Esta superficie se incluirá en el cómputo de la superficie total edificada.

Altura libre de pisos

2'50 metros.

Cubierta

Se admite una pendiente máxima de 35º.

3.- CONDICIONES DE USOUsos permitidos

- vivienda multifamiliar
- comercial
- oficinas
- salas de reunión
- religioso
- cultural
- deportivo
- sanitario

- transportes
- talleres del automóvil
- pequeñas industrias y otros talleres de menos de 40 C.V. de potencia instalada.
- Almacenes y depósitos (compatibles con las viviendas)

Usos tolerados

- vivienda unifamiliar aislada

Aparcamiento

Una plaza de garaje fuera de la vía pública por cada 100 m<sup>2</sup>. construidos.

4.- CONDICIONES ESTETICAS

Prohibición de planta baja abierta (sobre pilares exentos)

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

5.- OTRAS CONDICIONES

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

II.3.15. ORDENANZA Nº 13EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS EXCLUSIVOS1.- DEFINICION

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

2.- CONDICIONES DE EDIFICACION

Parcela mínima 500 m<sup>2</sup>.

Ocupación máxima

70%, pudiendo autorizar el Ayuntamiento ocupaciones mayores previa justificación del interés social de la edificación que se proponga, referido a la parcela edificable.

Coeficiente de edificabilidad 1'4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Alineaciones

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

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

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

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

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

Altura máxima

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

Altura de pisos 2'50 m. como mínimo.

Cubierta

Se admite una pendiente máxima de 45º.

Cerramientos (tapias)

1 m. de altura, pudiendo rebasarse con elementos diáfanos, hasta un máximo de 2'50 m.

**3.- CONDICIONES DE USO**Usos permitidos

Los siguientes:

- hostelería
- comercial
- oficinas
- espectáculos
- salas de reunión
- religioso
- cultural
- deportivo
- sanitario
- transportes
- almacenes y depósitos (en función del uso)
- vivienda para guardería

Usos prohibidos Los restantesAparcamiento

Una plaza de garaje fuera de la vía pública por cada 100 m<sup>2</sup>. construidos.

**4.- CONDICIONES ESTÉTICAS**

Prohibición de planta baja abierta (sobre pilares exentos).

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

**5.- OTRAS CONDICIONES**

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

**II.3.16. ORDENANZA Nº 14****URBANIZACION LA MINA****1.- DEFINICION**

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

**2.- CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACION, USO Y ESTÉTICAS**

Salvo lo indicado en los siguientes puntos 3 y 4 de esta Ordenanza de Edificación, se mantienen para el caso de la Urbanización La Mina las condiciones de edificación, de uso y estéticas especificadas en el correspondiente Plan Parcial incluyendo las modificaciones. La red viaria y las infraestructuras se modifican de acuerdo con el documento (MODIFICACIONES PUNTUALES DEL PLAN PARCIAL DE LA URBANIZACION DEL POLIGONO DE LA MINA 2-OCT-1.992).

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

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

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

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

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

Además podrá edificarse 40 m<sup>2</sup>. más de superficie en edificios de una sola planta y con carácter de auxiliares, que se destinarán exclusivamente a servicios tales como garaje, invernadero, almacén, etc.

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

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

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

El volumen edificable se obtendrá multiplicando la superficie de la parcela por 2'5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>. No se contabilizará el volumen obtenido por excavación bajo rasante siempre que se dedique a servicios o usos comerciales y no invadan las superficies de afición o servidumbre de los viales que rodean el solar. Para ser considerado sótano no computable, la edificación no podrá sobresalir más de 0'90 m. en ningún punto del terreno.

La superficie construida destinada a viviendas no tiene limitación, sin superar en ningún caso su número total (78), pudiendo destinarse el resto de los metros cuadrados construibles a usos diferentes de los de vivienda.

La altura máxima, de cumbrera, no sobrepasará en ningún caso la altura del alero de la nave de la Iglesia existente.

La separación entre bloques será como mínimo de 9'00 metros y la separación a los colindantes y alineaciones de 5'00 metros.

La pendiente máxima de cubierta será de 30º pudiendo utilizarse el espacio bajo la misma, para usos residenciales unidos a la planta inmediata inferior, en cuyo caso esta superficie computará a efectos de edificabilidad.

**II.4. MANTENIMIENTO DE LA ORDENACION ACTUAL**

Zonas en las que a la aprobación de este Plan General se encuentran aprobados definitivamente los correspondientes, documentos urbanísticos que las dieran origen (Planes Parciales, Estudios de Detalle, etc).

Los usos, alineaciones, densidad, techo edificado y etapas de ejecución se mantienen las determinadas en los correspondientes Planes Parciales. Excepto en el del Sector nº 7 que se modifica en los siguientes aspectos:

Sin modificar el contenido del Plan de Etapas del Plan Parcial, correspondiente al sector nº 7 de Lienres, los plazos de ejecución se modifican en los siguientes aspectos:

- La primera etapa comenzará antes del año 1.996.
- El viario de Sistemas Generales, tanto perimetral como interno, las infraestructuras de acometidas de agua, depuración y alcantarillado, sistema local de espacios libres y alumbrado público de los citados terrenos, según el alcance determinado en el artículo 59 del Reglamento de Gestión, así como la entrega en pleno dominio y libre de cargas al Municipio de los terrenos destinada a equipamientos y la cesión del 10% de aprovechamiento medio, se realizarán en dos etapas y en el plazo máximo de 8 años, contados a partir de la fecha de aprobación definitiva del Plan parcial.

El resto de la urbanización se efectuará en el plazo máximo de 10 años a partir de la aprobación definitiva del Plan Parcial.

La edificación privada, se realizará en cuatro etapas de dos años, ejecutándose al menos el 25% del total del número de viviendas

y dotaciones comerciales, en los primeros ocho años desde la aprobación definitiva del Plan Parcial.

En el caso excepcional de la modificación de estas actuaciones, abarcará la totalidad de cada una de las zonas de ordenanza, debiendo redactarse Plan Especial para unidades mayores de 100 viviendas o Estudios de Detalle en los restantes casos, que deberán cumplir las siguientes determinaciones:

- Mantenimiento en todos los casos de la edificabilidad total.

- Se aplicará las condiciones de edificación de la ordenanza 5 para la edificación multifamiliar y las condiciones de la ordenanza 4 para la edificación de vivienda unifamiliar.

‡ Las actuaciones en ejecución son las siguientes:

- \* Plan Parcial de Ordenación del Sector nº 7, Somocueva
- \* Plan Parcial de Ordenación del Sector nº 2, Liencres
- \* Plan Parcial de Ordenación del Sector nº 8, Boo.

## II.5. NORMAS ESPECÍFICAS PARA LA RED VIARIA URBANA

### II.5.1. NORMAS DE CAUCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES

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

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

- Carreteras de la Red de Interés General del Estado (N-611 y N-623): 15 m. a cada lado de la carretera contados desde el eje de la calzada - (A-67) - 15 m. desde el borde de la autovía.

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

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

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

2º. Como norma general, la edificación en el interior de las "Bandas de protección" de los sistemas generales de comunicaciones queda limitada a las obras de consolidación, aumento de volumen (si las ordenanzas específicas lo permiten), modernización, higiene, ornato y conservación de los inmuebles existentes en el momento de aprobarse estas Normas.

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

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

### II.5.2. CALLES Y CAMINOS

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

- Calles colectoras.
- Calles de primer orden.
- Calles de segundo orden.

Por calles colectoras se entienden las así definidas en los planos de ordenación, debiendo constar su sección transversal de 10 m. de calzada y dos aceras peatonales de 2 m. de ancho.

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

Por calles de segundo orden se entienden las definidas en los planos de ordenación, debiendo constar su sección transversal de 6 m. de calzada y dos aceras peatonales de 1'5 m. de ancho.

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

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

Las nuevas vías de acceso a las parcelas que surjan como consecuencia de proyectos de parcelación o de estudios de detalle responderán a alguna de estas tipologías de calles, en las actuaciones que por el número de viviendas unifamiliares a servir sea inferior a 30, la sección transversal constará de 5 m. de calzada y dos aceras peatonales de 1 m. de ancho. El retranqueo de las edificaciones a estas nuevas vías será como mínimo de 3 metros al borde.

Los radios de giro mínimos a considerar en los encuentros de los distintos viales medidos al borde del bordillo responderán como mínimo a estas medidas:

- Encuentros con las carreteras nacionales: radio mínimo: 15 m.
- Encuentros con las carreteras regionales: radio mínimo: 12 m.
- Encuentros con las calles colectoras: 9 m.
- Encuentros con las calles de primer orden: 6 m.
- Encuentros con las calles de segundo orden: 4'5 m.

### II.5.3. CESIONES Y OCUPACIONES

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

Asimismo, además de la prohibición de ocupación del mencionado suelo, se establece la prohibición de ocupación del subsuelo, tanto en la zona de cesión obligatoria como en la zona de retranqueos obligatorios de la alineación de la vía pública.

## II.6. CERRAMIENTOS EN SUELO URBANO

1º. De acuerdo con lo especificado en las correspondientes Ordenanzas de Edificación en Suelo Urbano, el cerramiento opaco de parcelas no podrá exceder de 1'00 m. de altura en la línea de fachada, ampliándose hasta un total de 2'00 m. con elementos diáfanos.

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

3º. La altura máxima de cerca, incluyendo cerramientos diáfanos, no podrá exceder de 2'00 m. en el frente de fachada y en los 3 primeros metros de colindancia, medida en el centro de cada banqueo.

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

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

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

**II.7. EDIFICACION URBANA FUERA DE ORDENANZA**

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

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

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

En todo caso serán de aplicación las limitaciones establecidas en las correspondientes Ordenanzas específicas de Edificación en Suelo Urbano (Norma II.3 y II.4) y la normativa de expropiación, incluso excepciones, prevista en la vigente Ley del Suelo.

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

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

**II.8. NORMAS DE PROTECCION DE CAUCES**

Cuando existan cauces fluviales en el Suelo Urbano y no se contemple su protección específica en base a la ordenanza nº1 se dispondrá una banda de al menos 5 m. de ancho a partir del borde o bordes del cauce en la que no será permitida ningún tipo de edificación. Cuando el cauce sea exterior al Suelo urbano, se impedirá asimismo la edificación en la intersección de una banda definida de análoga manera y el Suelo Urbano.

Queda prohibida la realización de vertidos directos de efluentes a los cauces, debiendo tramitar la depuración y autorización de vertido, todo ello sin perjuicio de lo que pueda disponer el Organismo de Cuenca a través del Plan Hidrológico o de la Normativa sobre el Dominio Público Hidráulico.

**UNIDADES DE EJECUCION**

**FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS**

CLASE DE SUELO: URBANO (LIENCRES)

Nº DE UNIDAD: L-01 FIGURA DE PLANEAMIENTO: ESTUDIO DE DETALLE y P.U.

SUPERFICIES ESTIMADAS: Superficie Bruta: 61.000 m2. (1)

Cesión Sistema Local.  
Red Viaria: 5.800 m2.  
Equipamiento y  
Zona verde: 5.300 m2.

**APROVECHAMIENTOS MAXIMOS:**

- Edificabilidad neta: 17.500 m2.
- Techo máximo de viviendas: 70 viv.
- Aprovechamiento medio: 0'287

SISTEMAS DE ORDENACION: ORDENANZA Nº 8

SISTEMA DE ACTUACION: COMPENSACION

ETAPA DE PROGRAMACION: PRIMER CUATRIENIO

**CONDICIONES PARTICULARES**

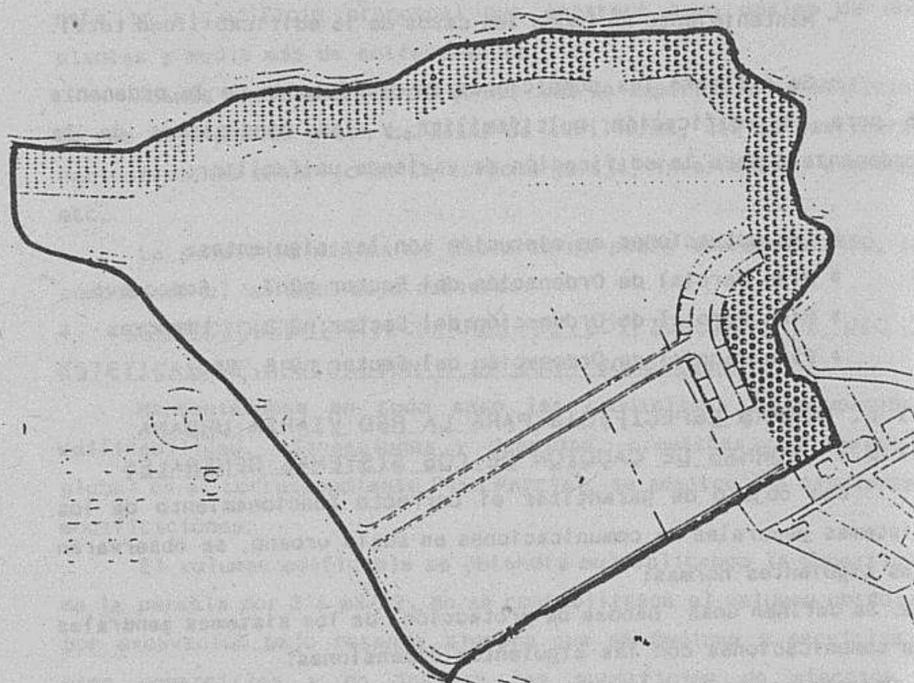
1ª La Superficie bruta de la unidad es la suma de las parcelas que la componen, los aprovechamientos son los reflejados en la ficha.

2ª La parcela mínima que resulte de la ordenación podrá ser inferior a 700 m2. pero sin que el número de parcelas sea superior a 70.

3ª El viario reflejado en la ficha es de cesión obligatoria y gratuita.

4ª Se constituirá una entidad de conservación para el ámbito de la unidad de ejecución.

5ª La zona verde reflejada en la ficha incluye a la banda de protección de la costa (suelo no edificable) y a los 5.300 m2 de cesión de zona verde.



**MODIFICACION Y ADAPTACION DEL PLAN GENERAL  
DEL TERMINO MUNICIPAL DE PELAGOS**

---

**SUELO URBANO  
LIENCRES**

---

**UNIDAD DE EJECUCION NUMERO L-01**

**FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS**

CLASE DE SUELO: URBANO (LIENCRES)

Nº DE UNIDAD: L-02 FIGURA DE PLANEAMIENTO: ESTUDIO DE DETALLE

SUPERFICIES ESTIMADAS: Superficie Bruta: 45.200 m2. (1)

Cesión Sistema Local.  
Red Viaria: 4.520 m2. 10% sobre superficie de la unidad delimitada  
Equipamiento y  
Zona verde: 3.000 m2.

**APROVECHAMIENTOS MAXIMOS:**

- Edificabilidad neta: 28.000 m2.
- Techo máximo de viviendas: 150 viv.
- Aprovechamiento medio: 0'619

SISTEMAS DE ORDENACION: ORDENANZA 3 Y ORDENANZA 5.

SISTEMA DE ACTUACION: COMPENSACION

ETAPA DE PROGRAMACION: PRIMER CUATRIENIO

**CONDICIONES PARTICULARES**

1ª La superficie bruta de la unidad es la suma de las parcelas que la componen.

2ª La parcela mínima que resulte de la ordenación podrá ser inferior a los 250 m2. pero sin que el número de viviendas total supere las 150.

3ª El viario reflejado en la ficha es de cesión obligatoria y gratuita.

4ª Se constituirá una entidad de conservación para el ámbito de la unidad de ejecución.

5ª La situación de los 2.860 m2. de superficie de terreno donde se ubiquen las 22 viviendas, de cesión al Ayto. correspondientes al 15% de Aprovechamiento se determinará en el Estudio de Detalle correspondiente.



**MODIFICACION Y ADAPTACION DEL PLAN GENERAL  
DEL TERMINO MUNICIPAL DE PIELAGOS**

**SUELO URBANO  
LIENCRES**

**UNIDAD DE EJECUCION NUMERO L02**

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS

CLASE DE SUELO: URBANO (LIENCRES)

Nº DE UNIDAD: L-03 FIGURA DE PLANEAMIENTO: ESTUDIO DE DETALLE

SUPERFICIES ESTIMADAS: Superficie Bruta: 29.000 m2. (1)

Cesión Sistema Local.  
Red Viaria: 3.700 m2.  
Equipamiento y  
Zona verde: 1.600 m2.

APROVECHAMIENTOS MAXIMOS:

- Edificabilidad neta para uso residencial: 13.000 m2.
- Techo máximo de viviendas: 52 viv.
- Aprovechamiento medio: 0'448

SISTEMAS DE ORDENACION: ORDENANZA Nº 4

SISTEMA DE ACTUACION: COMPENSACION

ETAPA DE PROGRAMACION: SEGUNDO CUATRIENIO

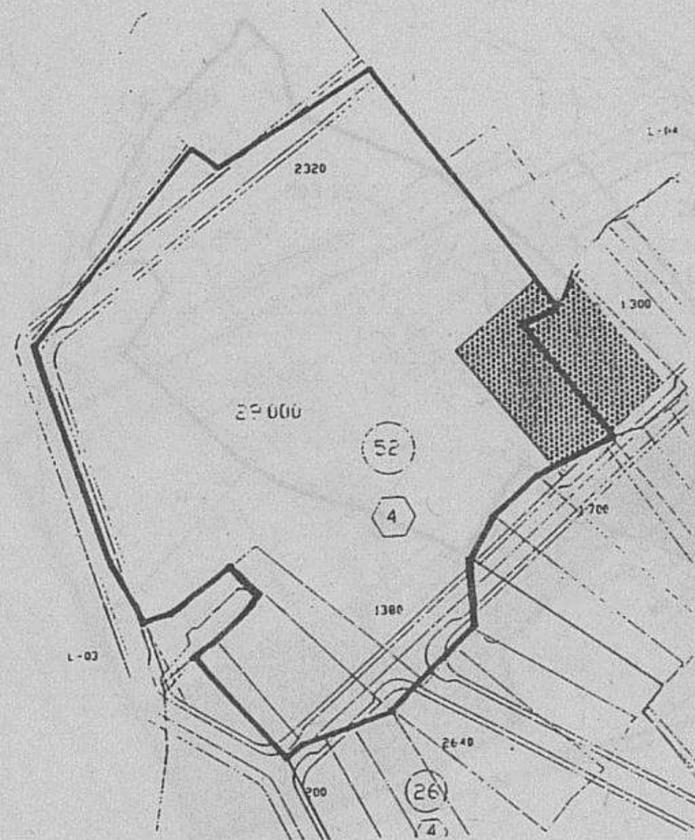
CONDICIONES PARTICULARES

1ª La superficie bruta de la unidad es la suma de las parcelas que la componen. En caso de que la medición real fuera diferente en + - 10%, de la superficie propuesta se modificarán los índices urbanísticos con los mismos criterios con los cuales se ha ejecutado esta ficha.

2ª La parcela mínima que resulte de la ordenación podrá ser inferior a los 500 m2. pero sin que el número de viviendas total supere las 52.

3ª El viario reflejado en la ficha es de cesión obligatoria y gratuita.

4ª Se constituirá una entidad de conservación para el ámbito de la unidad de ejecución.



**MODIFICACION Y ADAPTACION DEL PLAN GENERAL  
DEL TERMINO MUNICIPAL DE PIELAGOS**

**SUELO URBANO  
LIENCRES**

**UNIDAD DE EJECUCION NUMERO L03**

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS

CLASE DE SUELO: URBANO (LIENCRES)

Nº DE UNIDAD: L-04 FIGURA DE PLANEAMIENTO: ESTUDIO DE DETALLE

SUPERFICIES ESTIMADAS: Superficie Bruta: 22.800 m2. (1)

Cesión Sistema Local.  
Red Viaria: 3.550 m2.  
Equipamiento y  
Zona verde: 1.300 m2.

APROVECHAMIENTOS MAXIMOS:

- Edificabilidad neta para uso residencial: 10.250 m2.
- Edificabilidad neta para otros usos:
- Techo máximo de viviendas: 41 viv.
- Aprovechamiento medio: 0'449

SISTEMAS DE ORDENACION: ORDENANZA Nº 4

SISTEMA DE ACTUACION: COMPENSACION

ETAPA DE PROGRAMACION: SEGUNDO CUATRIENIO

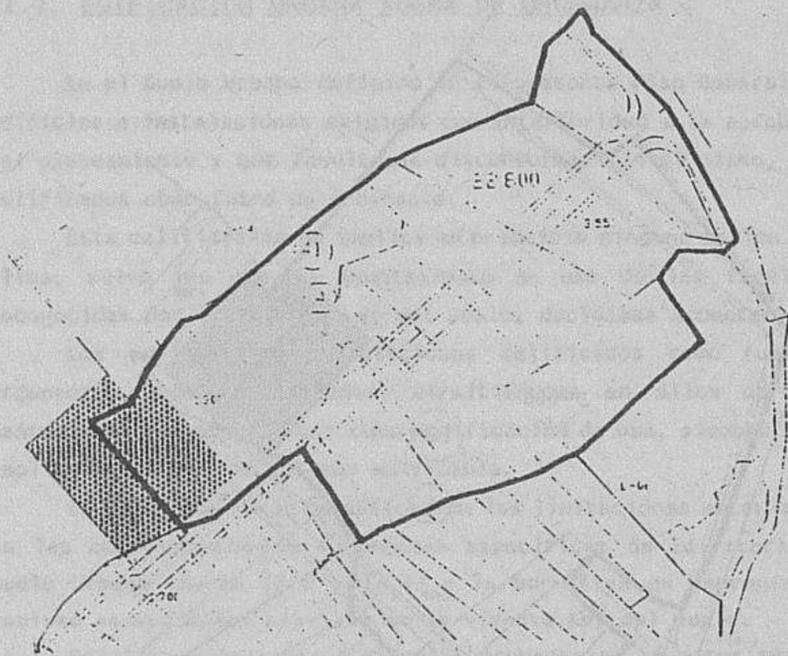
CONDICIONES PARTICULARES

1ª La superficie bruta de la unidad es la suma de las parcelas que la componen. En caso de que la medición real fuera diferente en + - 10%, la superficie propuesta se modificarán los índices con los mismos criterios con los cuales se ejecuta la ficha.

2ª La parcela mínima que resulte de la ordenación podrá ser inferior a los 500 m2. pero sin que el número de viviendas total supere las 41.

3ª El viario reflejado en la ficha es de cesión obligatoria y gratuita.

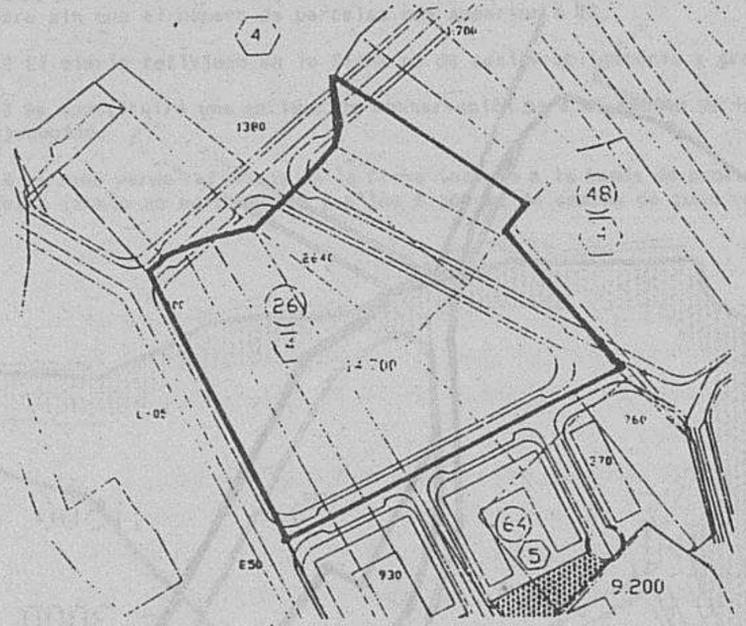
4ª Se constituirá una entidad de conservación para el ámbito de la unidad de ejecución.



MODIFICACION Y ADAPTACION DEL PLAN GENERAL  
DEL TERMINO MUNICIPAL DE PIELAGOS

SUELO URBANO  
LIENCRES

UNIDAD DE EJECUCION NUMERO L 04



MODIFICACION Y ADAPTACION DEL PLAN GENERAL  
DEL TERMINO MUNICIPAL DE PIELAGOS

SUELO URBANO  
LIENCRES

UNIDAD DE EJECUCION NUMERO L 05

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS

CLASE DE SUELO: URBANO (LIENCRES)

Nº DE UNIDAD: L-05 FIGURA DE PLANEAMIENTO: ESTUDIO DE DETALLE

SUPERFICIES ESTIMADAS: Superficie Bruta: 14.700 m2. (1)

Cesión Sistema Local.  
Red Viaria: 3.700 m2.  
Equipamiento y  
Zona verde:

APROVECHAMIENTOS MAXIMOS:

- Edificabilidad neta para uso residencial: 6.500 m2.
- Techo máximo de viviendas: 26 viv.
- Aprovechamiento medio: 0'442

SISTEMAS DE ORDENACION: ORDENANZA Nº 4

SISTEMA DE ACTUACION: COMPENSACION

ETAPA DE PROGRAMACION: SEGUNDO CUATRIENIO

CONDICIONES PARTICULARES

1ª La superficie bruta de la unidad es la suma de las parcelas que la componen. En caso de que la medición real fuera diferente en + - 10%, de la superficie propuesta, se modificarán los índices urbanísticos con los mismos criterios con los cuales se ha ejecutado esta ficha.

2ª La parcela mínima que resulte de la ordenación podrá ser inferior a los 500 m2. pero sin que el número de viviendas total supere las 26.

3ª El viario reflejado en la ficha es de cesión obligatoria y gratuita.

4ª Se constituirá una entidad de conservación para el ámbito de la unidad de ejecución.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS

CLASE DE SUELO: URBANO (LIENCRES)

Nº DE UNIDAD: L-06 FIGURA DE PLANEAMIENTO: ESTUDIO DE DETALLE

SUPERFICIES ESTIMADAS: Superficie Bruta: 26.800 m2. (1)

Cesión Sistema Local.  
Red Viaria: 3.500 m2.  
Equipamiento y  
Zona verde:

APROVECHAMIENTOS MAXIMOS:

- Edificabilidad neta para uso residencial: 12.000 m2.
- Techo máximo de viviendas: 48 viv.
- Aprovechamiento medio: 0'448

SISTEMAS DE ORDENACION: ORDENANZA Nº 4

SISTEMA DE ACTUACION: COMPENSACION

ETAPA DE PROGRAMACION: PRIMER CUATRIENIO

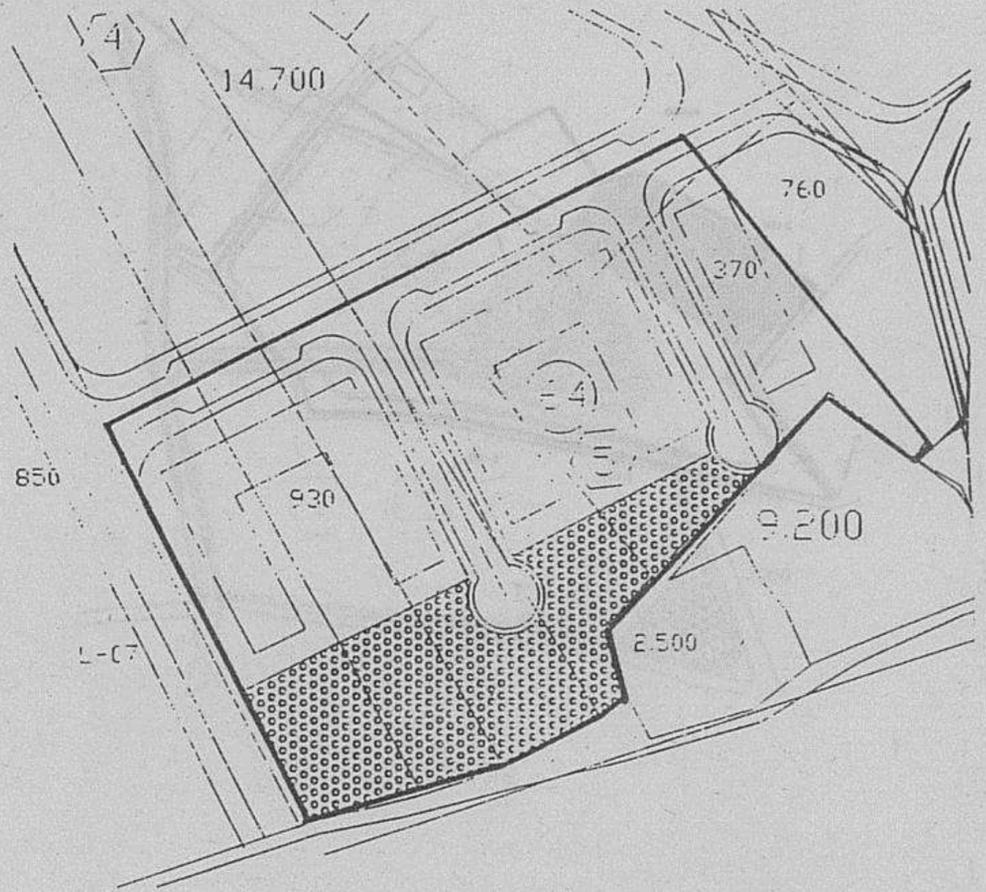
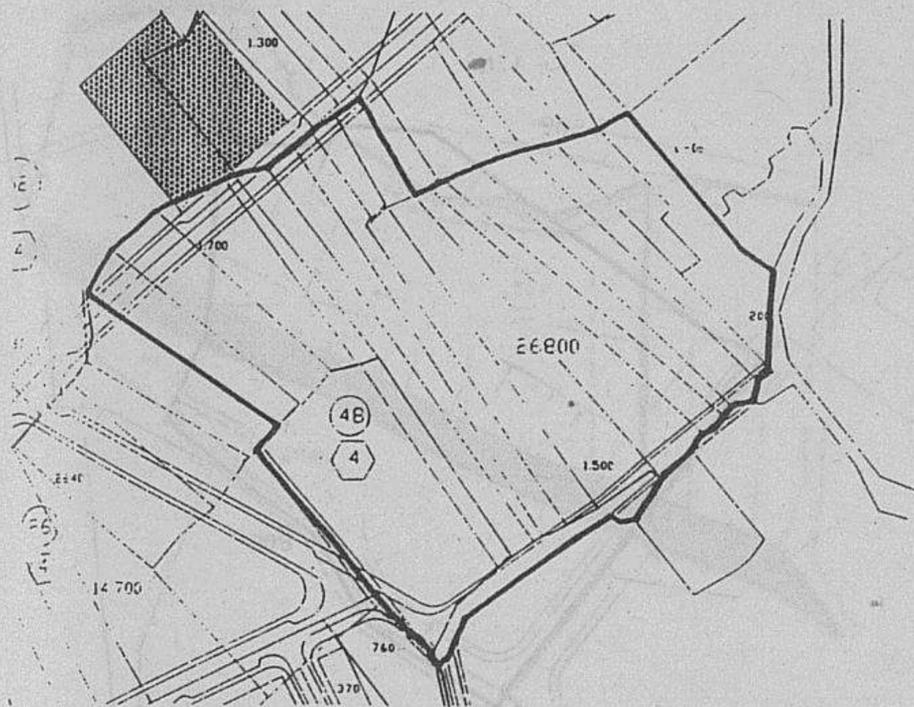
CONDICIONES PARTICULARES

1ª La superficie bruta de la unidad es la suma de las parcelas que la componen. En caso de que la medición real fuera diferente en + - 10%, de la superficie propuesta, se modificarán los índices urbanísticos, con los mismos criterios con los cuales se ha ejecutado esta ficha.

2ª La parcela mínima que resulte de la ordenación podrá ser inferior a los 500 m2. pero sin que el número de viviendas total supere las 48.

3ª El viario reflejado en la ficha es de cesión obligatoria y gratuita.

4ª Se constituirá una entidad de conservación para el ámbito de la unidad de ejecución.



**MODIFICACION Y ADAPTACION DEL PLAN GENERAL  
DEL TERMINO MUNICIPAL DE PIELAGOS**

**SUELO URBANO  
LIENCRES**

**UNIDAD DE EJECUCION NUMERO L06**

**MODIFICACION Y ADAPTACION DEL PLAN GENERAL  
DEL TERMINO MUNICIPAL DE PIELAGOS**

**SUELO URBANO  
LIENCRES**

**UNIDAD DE EJECUCION NUMERO L07**

**FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS**

CLASE DE SUELO: URBANO (LIENCRES)

Nº DE UNIDAD: L-07 FIGURA DE PLANEAMIENTO: ESTUDIO DE DETALLE

SUPERFICIES ESTIMADAS: Superficie Bruta: 9.200 m2. (1)

Cesión Sistema Local.  
Red Viaria: 1.520 m2.  
Equipamiento y  
Zona verde: 2.500 m2.

**APROVECHAMIENTOS MAXIMOS:**

- Edificabilidad neta para uso residencial: 6.500 m2.  
- Edificabilidad neta para otros usos: 900 m2.  
- Techo máximo de viviendas: 64 viv.  
- Aprovechamiento medio: 0'804

SISTEMAS DE ORDENACION: ORDENANZA Nº 5

SISTEMA DE ACTUACION: COMPENSACION

ETAPA DE PROGRAMACION: PRIMER CUATRIENIO

**CONDICIONES PARTICULARES**

1ª La superficie bruta de la unidad es la suma de las parcelas que la componen. En caso de que la medición real fuera diferente en + - 10%, de la superficie propuesta, se modificarán los índices urbanísticos con los mismos criterios con los cuales se ha ejecutado esta ficha.

2ª El viario reflejado en la ficha es de cesión obligatoria y gratuita.

3ª Se permite el aprovechamiento bajo cubierta para uso de vivienda sin sobrepasar la superficie construida de la planta inferior en el 150%, contabilizándose a efectos de edificabilidad.

**FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS**

CLASE DE SUELO: URBANO (LIENCRES)

Nº DE UNIDAD: L-08 FIGURA DE PLANEAMIENTO: ESTUDIO DE DETALLE

SUPERFICIES ESTIMADAS: Superficie Bruta: 19.800 m2. (1)

Cesión Sistema Local.  
Red Viaria: 2.650 m2.  
Equipamiento y  
Zona verde: 3.000 m2.

**APROVECHAMIENTOS MAXIMOS:**

- Edificabilidad neta para uso residencial: 12.070 m2.  
- Edificabilidad neta para otros usos:  
- Techo máximo de viviendas: 71 viv.  
- Aprovechamiento medio: 0'609

SISTEMAS DE ORDENACION: ORDENANZA Nº 3

SISTEMA DE ACTUACION: COMPENSACION

ETAPA DE PROGRAMACION: SEGUNDO CUATRIENIO

**CONDICIONES PARTICULARES**

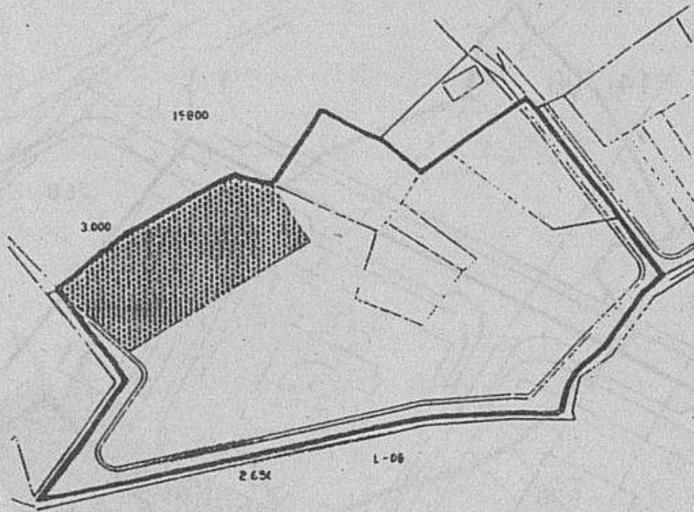
1ª La superficie bruta de la unidad es la suma de las parcelas que la componen. En caso de que la medición real fuera diferente en + - 10%, de la superficie propuesta, se modificarán los índices urbanísticos con los mismos criterios con los cuales se ha ejecutado esta ficha.

2ª Todo el viario reflejado en la ficha es de cesión obligatoria y gratuita.

3ª Se constituirá una entidad de conservación para el ámbito de la unidad de ejecución.

4ª La parcela mínima que resulte de la ordenación podrá ser inferior a los 250 m2, pero sin que el número de viviendas total supere las 71.

5ª La posición de la zona de cesión correspondiente a equipamiento y zona verde se podrá modificar en el Estudio de Detalle correspondiente.



MODIFICACION Y ADAPTACION DEL PLAN GENERAL  
DEL TERMINO MUNICIPAL DE PIELAGOS

SUELO URBANO  
LIENCRES

UNIDAD DE EJECUCION NUMERO L08

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS

CLASE DE SUELO: URBANO (LIENCRES)

Nº DE UNIDAD: L-09 FIGURA DE PLANEAMIENTO: ESTUDIO DE DETALLE

SUPERFICIES ESTIMADAS: Superficie Bruta: 6.470 m2. (1)

Cesión Sistema Local.  
Red Viaria: 800 m2.  
Equipamiento y  
Zona verde: 700 m2.

APROVECHAMIENTOS MAXIMOS:

- Edificabilidad neta para uso residencial: 3.740 m2.
- Edificabilidad neta para otros usos:
- Techo máximo de viviendas: 22 viv.
- Aprovechamiento medio: 0'578

SISTEMAS DE ORDENACION: ORDENANZA Nº 3

SISTEMA DE ACTUACION: COMPENSACION

ETAPA DE PROGRAMACION: PRIMER CUATRIENIO

CONDICIONES PARTICULARES

- 1ª La superficie bruta de la unidad es la suma de las parcelas que la componen. En caso de que la medición real fuera diferente en + - 10%, de la superficie propuesta, se modificarán los índices urbanísticos con los mismos criterios con los cuales se ha ejecutado esta ficha.
- 2ª Los 700 m2. de cesión para zona verde se situarán en el Estudio de Detalle que se redactó.
- 3ª Se constituirá una entidad de conservación para el ámbito de la unidad de ejecución.
- 4ª La parcela mínima que resulte de la ordenación podrá ser inferior a los 250 m2, pero sin que el número de viviendas total supere las 22.
- 5ª La posición de la zona de cesión correspondiente a equipamiento y zona verde se podrá modificar en el Estudio de Detalle correspondiente



MODIFICACION Y ADAPTACION DEL PLAN GENERAL  
DEL TERMINO MUNICIPAL DE PIELAGOS

SUELO URBANO  
LIENCRES

UNIDAD DE EJECUCION NUMERO L09

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS

CLASE DE SUELO: URBANO MORTERA

Nº DE UNIDAD: H-01 FIGURA DE PLANEAMIENTO: ESTUDIO DE DETALLE

SUPERFICIES ESTIMADAS: Superficie Bruta: 27.850 m2. (1)

Cesión Sistema Local.  
Red Viaria: 2.800 m2.  
Equipamiento y  
Zona verde: 5.000 m2.

APROVECHAMIENTOS MAXIMOS:

- Edificabilidad neta para uso residencial: 11.000 m2.
- Edificabilidad neta para otros usos:
- Techo máximo de viviendas: 50
- Aprovechamiento medio: 0'395

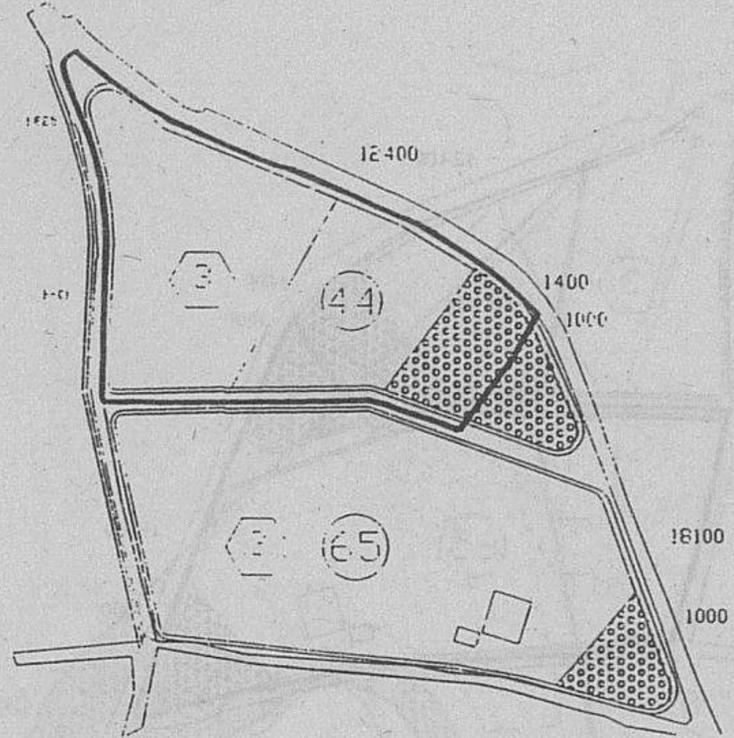
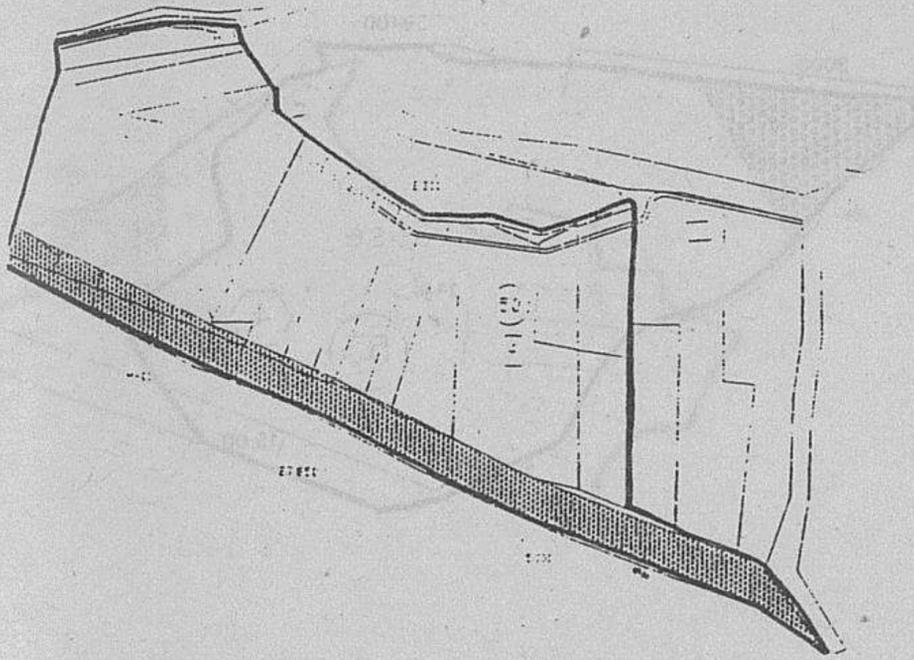
SISTEMAS DE ORDENACION: ORDENANZA Nº 4

SISTEMA DE ACTUACION: COMPENSACION

ETAPA DE PROGRAMACION: SEGUNDO CUATRIENIO

CONDICIONES PARTICULARES

- 1ª La superficie bruta de la unidad es la suma de las parcelas que la componen. En caso de que la medición real fuera diferente en + - 10%, de la superficie propuesta, se modificarán los índices urbanísticos con los mismos criterios con los cuales se ha ejecutado esta ficha.
- 2ª El viario reflejado en la ficha es de cesión obligatoria y gratuita.
- 3ª La edificabilidad neta y el número de viviendas está calculado en base a descontar a la superficie bruta un 10% de superficie como cesión de viales.
- 4ª La parcela mínima que resulte de la ordenación podrá ser inferior a los 600 m2. pero sin que el número total de viviendas sea superior a 50.



**MODIFICACION Y ADAPTACION DEL PLAN GENERAL  
DEL TERMINO MUNICIPAL DE PIELAGOS**

**SUELO URBANO  
MORTERA**

**UNIDAD DE EJECUCION NUMERO M01**

**MODIFICACION Y ADAPTACION DEL PLAN GENERAL  
DEL TERMINO MUNICIPAL DE PIELAGOS**

**SUELO URBANO  
B00**

**UNIDAD DE EJECUCION NUMERO B01**

**FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS**

CLASE DE SUELO: URBANO (B00)

Nº DE UNIDAD: B-01 FIGURA DE PLANEAMIENTO: ESTUDIO DE DETALLE

SUPERFICIES ESTIMADAS: Superficie Bruta: 12.400 m<sup>2</sup>. (1)

Cesión Sistema Local.  
Red Viaria: 1.825 m<sup>2</sup>.  
Equipamiento y  
Zona verde: 1.400 m<sup>2</sup>.

**APROVECHAMIENTOS MAXIMOS:**

- Edificabilidad neta para uso residencial: 8.800 m<sup>2</sup>.
- Edificabilidad neta para otros usos:
- Techo máximo de viviendas: 44 viv.
- Aprovechamiento medio: 0'710

SISTEMAS DE ORDENACION: ORDENANZA Nº 3

SISTEMA DE ACTUACION: COMPENSACION

ETAPA DE PROGRAMACION: SEGUNDO CUATRIENIO

**CONDICIONES PARTICULARES**

1ª La superficie bruta de la unidad es la suma de las parcelas que la componen. En caso de que la medición real fuera diferente en + - 10%, de la superficie propuesta, se modificarán los índices urbanísticos con los mismos criterios con los cuales se ha ejecutado esta ficha.

2ª El número de viviendas y la edificabilidad neta, está calculada en base a descontar la superficie del 10% de superficie de viario y los m<sup>2</sup>. de zona verde y equipamiento.

3ª Todo el viario es de cesión obligatoria y gratuita.

4ª Se constituirá una entidad de conservación para el ámbito de la unidad de ejecución.

5ª La parcela mínima que resulte de la ordenación podrá ser inferior a los 250 m<sup>2</sup>. pero sin que el número de viviendas total supere las 44.

**FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS**

CLASE DE SUELO: URBANO (B00)

Nº DE UNIDAD: B-02 FIGURA DE PLANEAMIENTO: ESTUDIO DE DETALLE

SUPERFICIES ESTIMADAS: Superficie Bruta: 18.100 m<sup>2</sup>. (1)

Cesión Sistema Local.  
Red Viaria: 2.800 m<sup>2</sup>.  
Equipamiento y  
Zona verde: 2.000 m<sup>2</sup>.

**APROVECHAMIENTOS MAXIMOS:**

- Edificabilidad neta para uso residencial: 13.000 m<sup>2</sup>.
- Edificabilidad neta para otros usos: 1.000 m<sup>2</sup>.
- Techo máximo de viviendas: 65 viv.
- Aprovechamiento medio: 0'773

SISTEMAS DE ORDENACION: ORDENANZA Nº 3

SISTEMA DE ACTUACION: COMPENSACION

ETAPA DE PROGRAMACION: PRIMER CUATRIENIO

**CONDICIONES PARTICULARES**

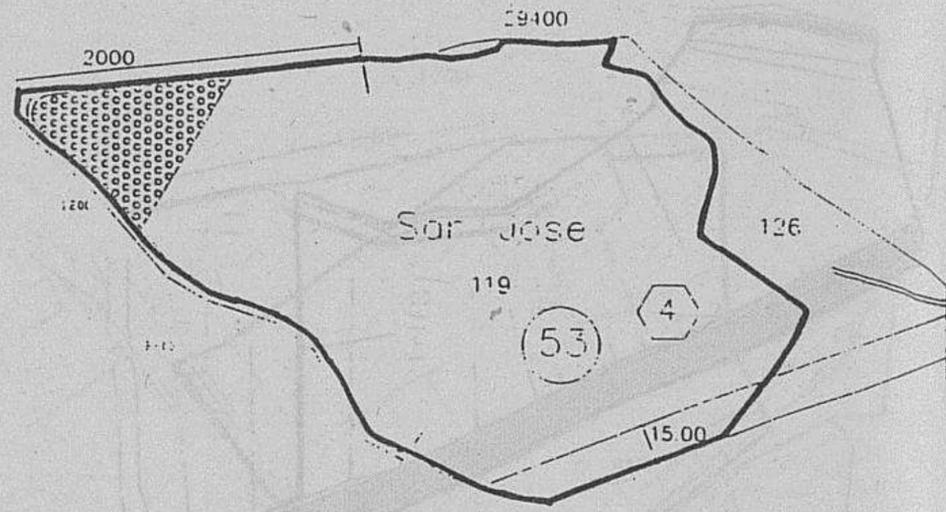
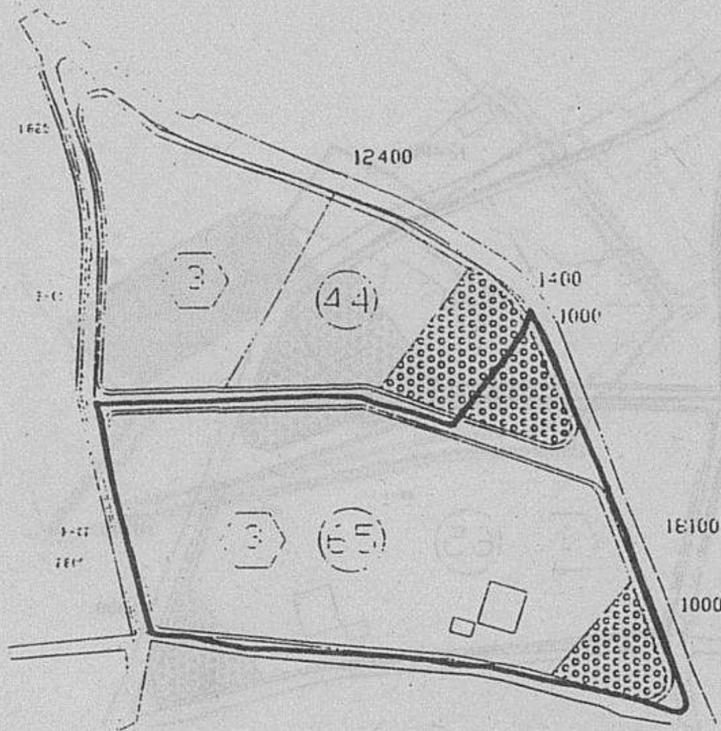
1ª La superficie bruta de la unidad es la suma de las parcelas que la componen. En caso de que la medición real fuera diferente en + - 10%, de la superficie propuesta, se modificarán los índices urbanísticos con los mismos criterios con los cuales se ha ejecutado esta ficha.

2ª El número de viviendas y la edificabilidad neta, está calculada en base a descontar la superficie del 10% de superficie de viario y los m<sup>2</sup>. de zona verde y equipamiento.

3ª Todo el viario es de cesión obligatoria y gratuita.

4ª Se constituirá una entidad de conservación para el ámbito de la unidad de ejecución.

5ª La parcela mínima que resulte de la ordenación podrá ser inferior a los 250 m<sup>2</sup>. pro sin que el número de viviendas total supere las 65.



MODIFICACION Y ADAPTACION DEL PLAN GENERAL  
DEL TERMINO MUNICIPAL DE PIELAGOS  
SUELO URBANO  
B00  
UNIDAD DE EJECUCION NUMERO B02

MODIFICACION Y ADAPTACION DEL PLAN GENERAL  
DEL TERMINO MUNICIPAL DE PIELAGOS  
SUELO URBANO  
B00  
UNIDAD DE EJECUCION NUMERO B03

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS

CLASE DE SUELO: URBANO (B00)

CLASE DE SUELO: URBANO (PUENTE ARCE)

Nº DE UNIDAD: B-03 FIGURA DE PLANEAMIENTO: ESTUDIO DE DETALLE

Nº DE UNIDAD: P-01 FIGURA DE PLANEAMIENTO: ESTUDIO DE DETALLE

SUPERFICIES ESTIMADAS: Superficie Bruta: 29.400 m<sup>2</sup>. (1)

SUPERFICIES ESTIMADAS: Superficie Bruta: 18.100 m<sup>2</sup>. (1)

Cesión Sistema Local.  
Red Viaria: 10% sobre superficie de la unidad delimitada  
Equipamiento y  
Zona verde: 2.000 m<sup>2</sup>.

Cesión Sistema Local.  
Red Viaria: 10% sobre superficie de la unidad delimitada  
Equipamiento y  
Zona verde: 1.000 m<sup>2</sup>.

APROVECHAMIENTOS MAXIMOS: 0'4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.  
- Edificabilidad neta para uso residencial: 9.784 m<sup>2</sup>.  
- Edificabilidad neta para otros usos:  
- Techo máximo de viviendas: 53  
- Aprovechamiento medio: 0'231

APROVECHAMIENTOS MAXIMOS: m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.  
- Edificabilidad neta para uso residencial: 7.040 m<sup>2</sup>.  
- Edificabilidad neta para otros usos:  
- Techo máximo de viviendas: 32  
- Aprovechamiento medio: 0'389

SISTEMAS DE ORDENACION: ORDENANZA Nº 4  
SISTEMA DE ACTUACION: COMPENSACION  
ETAPA DE PROGRAMACION: SEGUNDO CUATRIENIO  
CONDICIONES PARTICULARES

SISTEMAS DE ORDENACION: ORDENANZA Nº 4  
SISTEMA DE ACTUACION: COMPENSACION  
ETAPA DE PROGRAMACION: SEGUNDO CUATRIENIO  
CONDICIONES PARTICULARES

1ª La superficie bruta de la unidad es la suma de las parcelas que la componen. En caso de que la medición real fuera diferente en + - 10%, de la superficie propuesta, se modificarán los índices urbanísticos, con los mismos criterios con los cuales se ha ejecutado esta ficha.

1ª La superficie bruta de la unidad es la suma de las parcelas que la componen. En caso de que la medición real fuera diferente en + - 10%, de la superficie propuesta, se modificarán los índices urbanísticos con los mismos criterios con los cuales se ha ejecutado esta ficha.

2ª El número de viviendas y la edificabilidad neta, está calculada en base a descontar la superficie del 10% de superficie de viario y los m<sup>2</sup>. de zona verde y equipamiento.

2ª El número de viviendas y la edificabilidad neta, está calculada en base a descontar la superficie del 10% de superficie de viario y los m<sup>2</sup>. de zona verde y equipamiento.

3ª Todo el viario es de cesión obligatoria y gratuita.

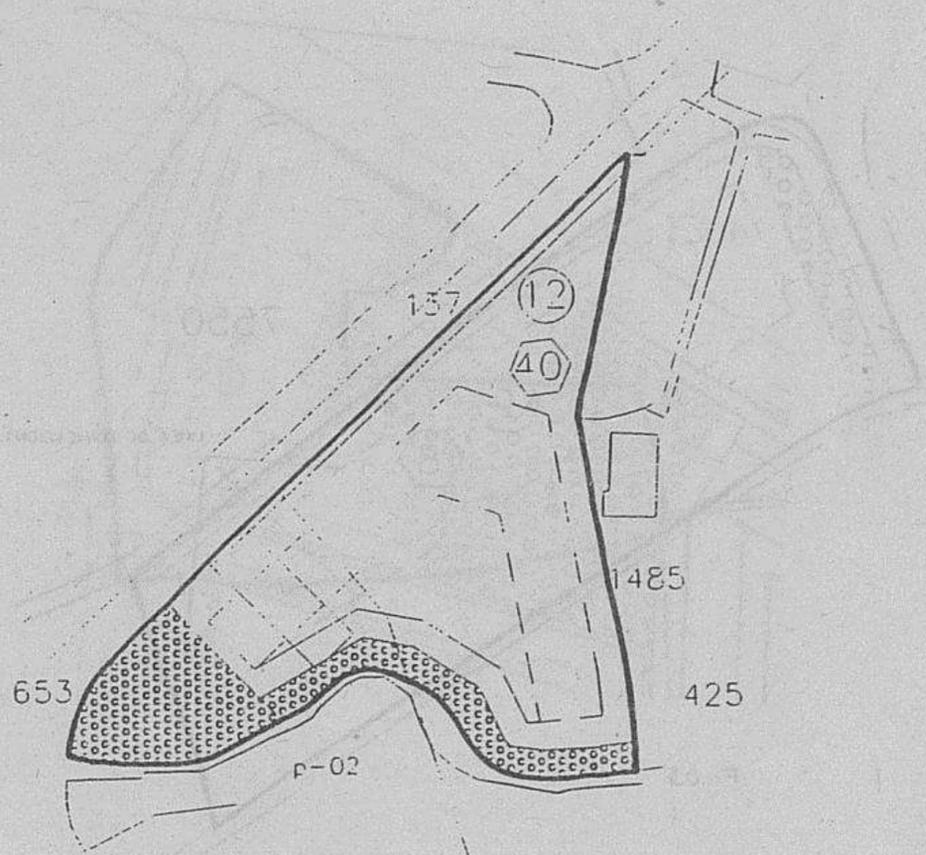
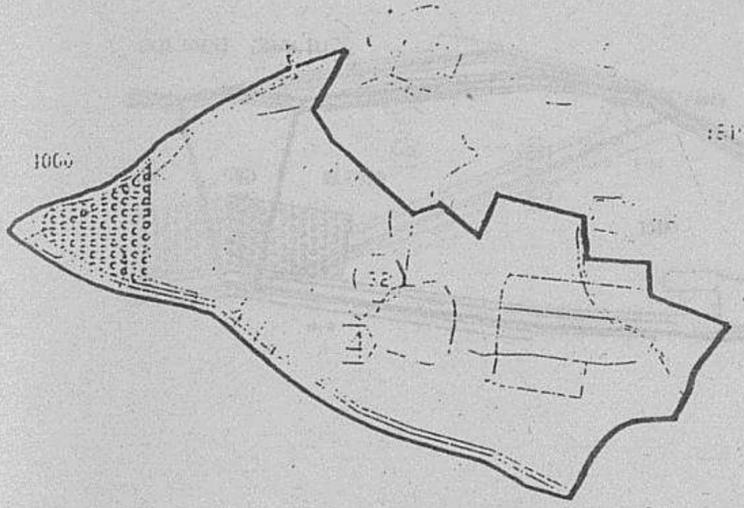
3ª Todo el viario es de cesión obligatoria y gratuita.

4ª Se constituirá una entidad de conservación para el ámbito de la unidad de ejecución.

4ª Se constituirá una entidad de conservación para el ámbito de la unidad de ejecución.

5ª La parcela mínima que resulte de la ordenación podrá ser inferior a los 500 m<sup>2</sup>. pero sin que el número de viviendas total supere las 53.

5ª La superficie de parcela que resulte de la ordenación puede ser inferior a los 500 m<sup>2</sup>. pero sin sobrepasar el número de viviendas (32).



MODIFICACION Y ADAPTACION DEL PLAN GENERAL  
DEL TERMINO MUNICIPAL DE PIELAGOS

SUELO URBANO  
ARCE

UNIDAD DE EJECUCION NUMERO P-01

MODIFICACION Y ADAPTACION DEL PLAN GENERAL  
DEL TERMINO MUNICIPAL DE PIELAGOS

SUELO URBANO  
ARCE

UNIDAD DE EJECUCION NUMERO P02

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS

CLASE DE SUELO: URBANO (PUENTE ARCE)

Nº DE UNIDAD: P-02 FIGURA DE PLANEAMIENTO: ESTUDIO DE DETALLE

SUPERFICIES ESTIMADAS: Superficie Bruta: 5.367 m2. (1)

Cesión Sistema Local.  
Red Viaria: 500 m2.  
Equipamiento y  
Zona verde: 1.100 m2.

APROVECHAMIENTOS MAXIMOS:

- Edificabilidad neta para uso residencial: 4.000 m2.  
- Edificabilidad neta para otros usos: 1.200 m2.  
- Techo máximo de viviendas: 40 viv.  
- Aprovechamiento medio: 0'969

SISTEMAS DE ORDENACION: ORDENANZA Nº 12

SISTEMA DE ACTUACION: COMPENSACION

ETAPA DE PROGRAMACION: PRIMER CUATRIENIO

CONDICIONES PARTICULARES

1ª La superficie bruta de la unidad es la suma de las parcelas que la componen.

2ª La posición de la edificación no predetermina su ejecución final pudiendo modificarse con el consiguiente Estudio de Detalle.

3ª Se permite utilizar el espacio bajo cubierta para uso de vivienda, sin sobrepasar una superficie construída del 50% de la planta inmediata inferior, contabilizándose a efectos de edificabilidad.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS

CLASE DE SUELO: URBANO (PUENTE ARCE)

Nº DE UNIDAD: P-03 FIGURA DE PLANEAMIENTO: E.D.

SUPERFICIES ESTIMADAS: Superficie Bruta: 7.550 m2. (1)

Cesión Sistema Local.  
Red Viaria: 755 10% sobre superficie de la unidad delimitada  
Equipamiento y  
Zona verde: 300 m2.

APROVECHAMIENTOS MAXIMOS:

- Edificabilidad neta para uso residencial: 2.250 m2.  
- Edificabilidad neta para otros usos:  
- Techo máximo de viviendas: 9  
- Aprovechamiento medio: 0'298

SISTEMAS DE ORDENACION: ORDENANZA Nº 8

SISTEMA DE ACTUACION: COMPENSACION

ETAPA DE PROGRAMACION: SEGUNDO CUATRIENIO

CONDICIONES PARTICULARES

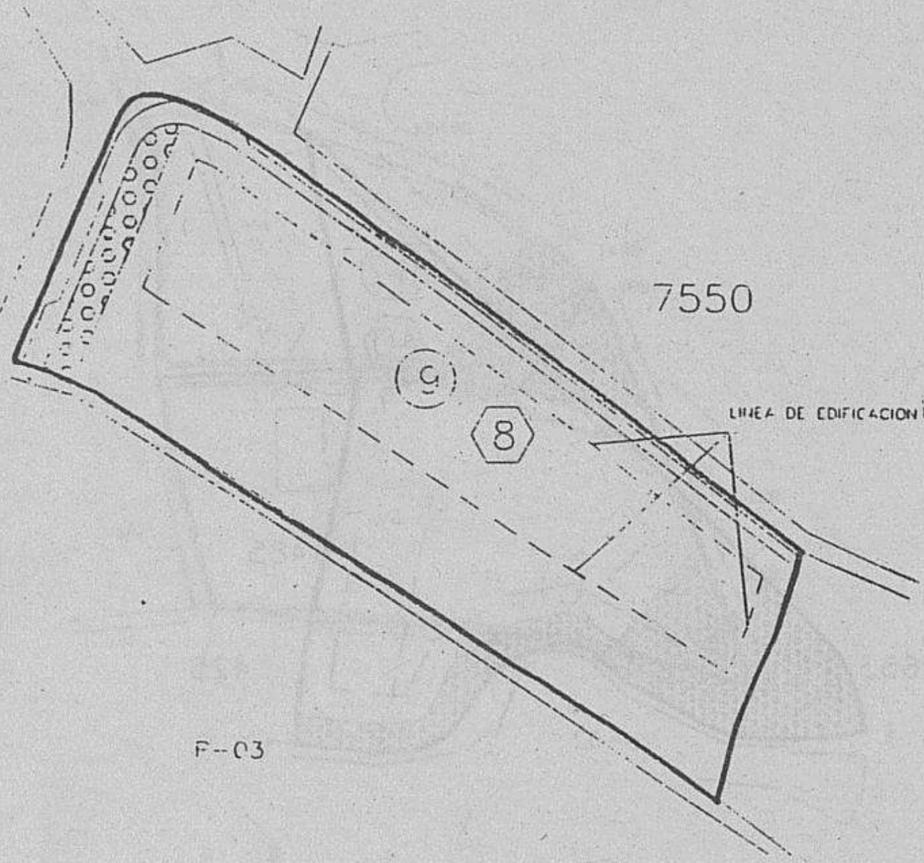
1ª La superficie bruta de la unidad es la suma de las parcelas que la componen. En caso de que la medición real fuera diferente en + - 10%, de la superficie propuesta, se modificarán los índices urbanísticos con los mismos criterios con los cuales se ha ejecutado esta ficha.

2ª El número de viviendas y la edificabilidad neta, está calculada en base a descontar la superficie del 10% de superficie de viario y los m2. de zona verde y equipamiento.

3ª Todo el viario es de cesión obligatoria y gratuita.

4ª Se constituirá una entidad de conservación para el ámbito de la unidad de ejecución.

5ª La superficie de parcela que resulte de la ordenación puede ser inferior a los 700.m2. pero sin que el número total de viviendas sea superior a 9.



MODIFICACION Y ADAPTACION DEL PLAN GENERAL  
DEL TERMINO MUNICIPAL DE PIELAGOS

SUELO URBANO  
ARCE

UNIDAD DE EJECUCION NUMERO P03

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS

CLASE DE SUELO: URBANO (QUIJANO)

Nº DE UNIDAD: Q-01 FIGURA DE PLANEAMIENTO: ESTUDIO DE DETALLE

SUPERFICIES ESTIMADAS: Superficie Bruta: 14.000 m2. (1)

Cesión Sistema Local.  
Red Viaria: 1.920 m2.  
Equipamiento y  
Zona verde: 720 m2.

APROVECHAMIENTOS MAXIMOS:	m2/m2.
- Edificabilidad neta para uso residencial:	5.500 m2.
- Edificabilidad neta para otros usos:	
- Techo máximo de viviendas:	25
- Aprovechamiento medio:	0'393

SISTEMAS DE ORDENACION: ORDENANZA Nº 4

SISTEMA DE ACTUACION: COMPENSACION

ETAPA DE PROGRAMACION: SEGUNDO CUATRIENIO

CONDICIONES PARTICULARES  
1ª La superficie bruta de la unidad es la suma de las parcelas que la componen. En caso de que la medición real fuera diferente en + - 10%, de la superficie propuesta, se modificarán los índices urbanísticos con los mismos criterios con los cuales se ha ejecutado esta ficha.

2ª El número de viviendas y la edificabilidad neta, está calculada en base a descontar la superficie del 10% de superficie de viario y los m2. de zona verde y equipamiento.

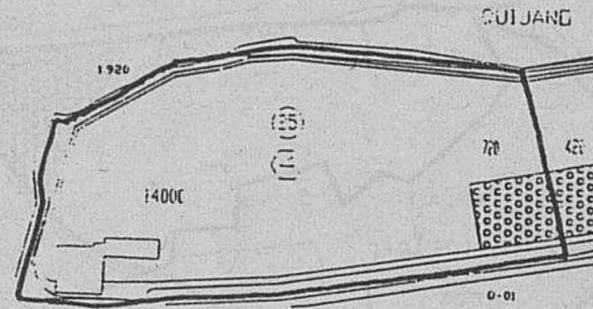
3ª Todo el viario es de cesión obligatoria y gratuita.

4ª Se constituirá una entidad de conservación para el ámbito de la unidad de ejecución.

5ª La parcela mínima que resulte de la ordenación podrá ser inferior a 500 m2. pero sin que el número total de viviendas sea superior a 25.

6ª La posición de la zona verde se puede alterar en el correspondiente Estudio de Detalle.

7ª La ordenación respetará la portalada de la vivienda existente.



MODIFICACION Y ADAPTACION DEL PLAN GENERAL  
DEL TERMINO MUNICIPAL DE PIELAGOS

SUELO URBANO  
QUIJANO

UNIDAD DE EJECUCION NUMERO Q 01

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS

CLASE DE SUELO: URBANO (QUIJANO)

Nº DE UNIDAD: Q-02 FIGURA DE PLANEAMIENTO: ESTUDIO DE DETALLE

SUPERFICIES ESTIMADAS: Superficie Bruta: 7.900 m2. (1)

Cesión Sistema Local.  
Red Viaria: 1.500 m2.  
Equipamiento y  
Zona verde: 420 m2.

APROVECHAMIENTOS MAXIMOS:	m2/m2.
- Edificabilidad neta para uso residencial:	3.080 m2.
- Edificabilidad neta para otros usos:	
- Techo máximo de viviendas:	14
- Aprovechamiento medio:	0'390

SISTEMAS DE ORDENACION: ORDENANZA Nº 4

SISTEMA DE ACTUACION: COMPENSACION

ETAPA DE PROGRAMACION: PRIMER CUATRIENIO

CONDICIONES PARTICULARES  
1ª La superficie bruta de la unidad es la suma de las parcelas que la componen. En caso de que la medición real fuera diferente en + - 10%, de la superficie propuesta, se modificarán los índices urbanísticos con los mismos criterios con los cuales se ha ejecutado esta ficha.

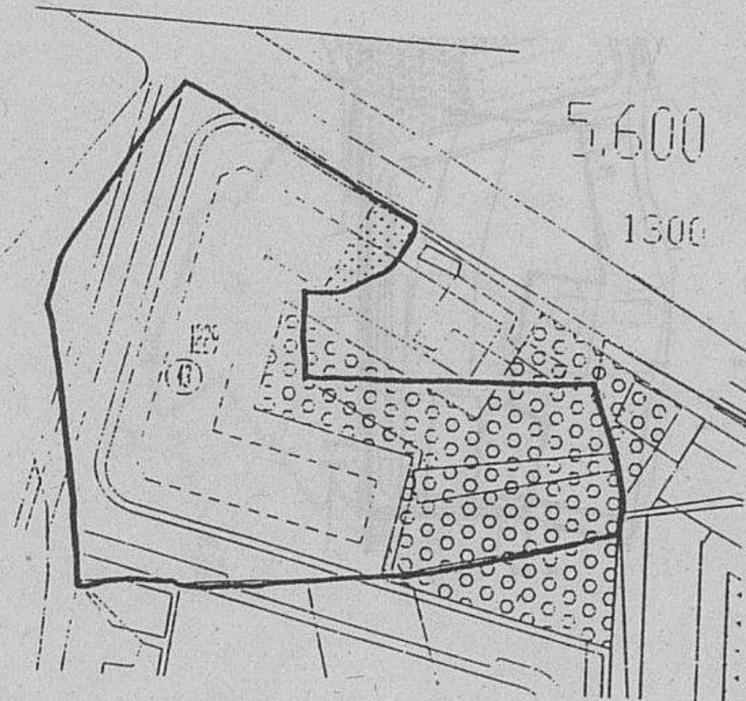
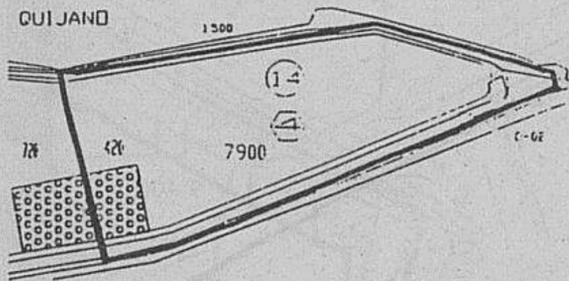
2ª El número de viviendas y la edificabilidad neta, está calculada en base a descontar la superficie del 10% de superficie de viario y los m2. de zona verde y equipamiento.

3ª Todo el viario es de cesión obligatoria y gratuita.

4ª Se constituirá una entidad de conservación para el ámbito de la unidad de ejecución.

5ª La parcela mínima que resulte de la ordenación podrá ser inferior a 500 m2. pero sin que el número total de viviendas sea superior a 14.

6ª La posición de la zona verde se puede alterar en el correspondiente Estudio de Detalle.



MODIFICACION Y ADAPTACION DEL PLAN GENERAL  
DEL TERMINO MUNICIPAL DE PIELAGOS  
SUELO URBANO  
QUIJANO  
UNIDAD DE EJECUCION NUMERO Q02

MODIFICACION Y ADAPTACION DEL PLAN GENERAL  
DEL TERMINO MUNICIPAL DE PIELAGOS  
SUELO URBANO  
RENEDO  
UNIDAD DE EJECUCION NUMERO R01

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS

CLASE DE SUELO: URBANO (RENEDO)

CLASE DE SUELO: URBANO (RENEDO)

Nº DE UNIDAD: R-01 FIGURA DE PLANEAMIENTO:

Nº DE UNIDAD: R-02 FIGURA DE PLANEAMIENTO: ESTUDIO DE DETALLE

SUPERFICIES ESTIMADAS: Superficie Bruta: 5.508 m2. (1)

SUPERFICIES ESTIMADAS: Superficie Bruta: 9.560 m2. (1)

Cesión Sistema Local.  
Red Viaria: La reflejada en los planos de ordenación.  
Equipamiento y  
Zona verde: 1.300 m2.  
Terreno para permutar: 125 m2.

Cesión Sistema Local.  
Red Viaria: 1.810 m2.  
Equipamiento y  
Zona verde: 500 m2.

APROVECHAMIENTOS MAXIMOS:

APROVECHAMIENTOS MAXIMOS: 1'5 m2/m2.

- Edificabilidad neta: 5.500 m2.
- Edificabilidad neta para otros usos:
- Techo máximo de viviendas:
- Aprovechamiento medio: 0'998

- Edificabilidad neta: 12.906 m2.
- Techo máximo de viviendas:
- Aprovechamiento medio: 1'350

SISTEMAS DE ORDENACION: ORDENANZA Nº

SISTEMAS DE ORDENACION: ORDENANZA Nº 6 - (B+III+ATICO).

SISTEMA DE ACTUACION: COMPENSACION

SISTEMA DE ACTUACION: COMPENSACION

ETAPA DE PROGRAMACION: PRIMER CUATRIENIO

ETAPA DE PROGRAMACION: SEGUNDO CUATRIENIO

CONDICIONES PARTICULARES

CONDICIONES PARTICULARES

1ª La superficie bruta de la unidad es la suma de las parcelas que la componen.

1ª La superficie bruta de la unidad es la suma de las parcelas que la componen. En caso de que la medición real fuera diferente en + - 10%, de la superficie propuesta, se modificarán los índices urbanísticos con los mismos criterios con los cuales se ha ejecutado esta ficha.

2ª El número de viviendas y la edificabilidad neta, está calculada en base a descontar la superficie del 10% de superficie de viario y los m2. de zona verde y equipamiento.

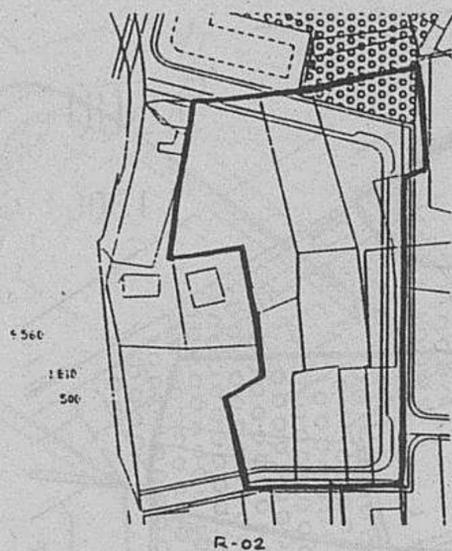
2ª Se permite el aprovechamiento residencial bajo cubierta sin que supere el 50% de la superficie construida de la planta inferior, contabilizándose a efectos de edificabilidad.

3ª Todo el viario es de cesión obligatoria y gratuita.

3ª La edificabilidad neta está calculada en base a descontar de la superficie un 10% como superficie de cesión para viales.

4ª Se constituirá una entidad de conservación para el ámbito de la unidad de ejecución.

4ª Todo el viario es de cesión obligatoria y gratuita.



R-02



R-03

MODIFICACION Y ADAPTACION DEL PLAN GENERAL  
DEL TERMINO MUNICIPAL DE PIELAGOS

SUELO URBANO  
RENEDO

UNIDAD DE EJECUCION NUMERO R02

MODIFICACION Y ADAPTACION DEL PLAN GENERAL  
DEL TERMINO MUNICIPAL DE PIELAGOS

SUELO URBANO  
RENEDO

UNIDAD DE EJECUCION NUMERO R03

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS

CLASE DE SUELO: URBANO (RENEDO)

Nº DE UNIDAD: R-03 FIGURA DE PLANEAMIENTO: ESTUDIO DE DETALLE

SUPERFICIES ESTIMADAS: Superficie Bruta: 9.400 m2. (1)

Cesión Sistema Local.  
Red Viaria: 2.350 m2.  
Equipamiento y  
Zona verde: 400 m2.

APROVECHAMIENTOS MAXIMOS:

- Edificabilidad neta: 13.540 m2.  
- Techo máximo de viviendas: 1'440  
- Aprovechamiento medio:

SISTEMAS DE ORDENACION: ORDENANZA Nº 6 y 7 (B+III+ATICO)

SISTEMA DE ACTUACION: COMPENSACION

ETAPA DE PROGRAMACION: PRIMER CUATRIENIO

CONDICIONES PARTICULARES

1ª La superficie bruta de la unidad es la suma de las parcelas que la componen. En caso de que la medición real fuera diferente en + - 10%, de la superficie propuesta, se modificarán los índices urbanísticos con los mismos criterios con los cuales se ha ejecutado esta ficha.

2ª Todo el viario es de cesión obligatoria y gratuita.

3ª El espacio bajo cubierta se puede aprovechar para uso de vivienda con superficie edificada igual al 50% de la planta inferior computándose a efectos de edificabilidad.

4ª La posición de la edificación es orientativa pudiéndose modificar respetando las alineaciones exteriores.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS

CLASE DE SUELO: URBANO (RENEDO)

Nº DE UNIDAD: R-04 FIGURA DE PLANEAMIENTO: ESTUDIO DE DETALLE

SUPERFICIES ESTIMADAS: Superficie Bruta: 9.100 m2. (1)

Cesión Sistema Local.  
Red Viaria: 1.000 m2.  
Equipamiento y  
Zona verde: 2.500 m2.

APROVECHAMIENTOS MAXIMOS:

- Edificabilidad neta: 12.300 m2.  
- Techo máximo de viviendas: 1'352  
- Aprovechamiento medio:

SISTEMAS DE ORDENACION: ORDENANZA Nº 6 (B+III+ATICO)

SISTEMA DE ACTUACION: COMPENSACION

ETAPA DE PROGRAMACION: SEGUNDO CUATRIENIO

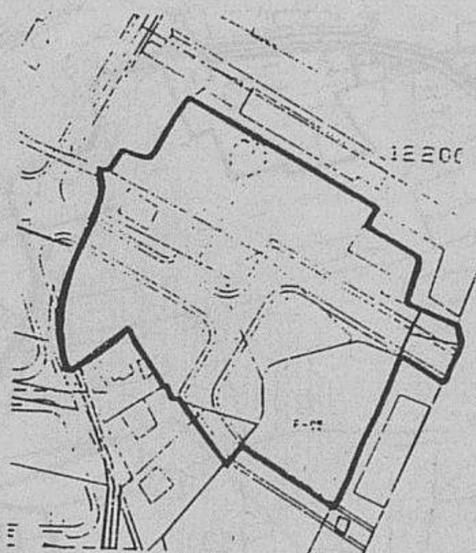
CONDICIONES PARTICULARES

1ª La superficie bruta de la unidad es la suma de las parcelas que la componen. En caso de que la medición real fuera diferente en + - 10%, de la superficie propuesta, se modificarán los índices urbanísticos con los mismos criterios con los cuales se ha ejecutado esta ficha.

2ª Todo el viario es de cesión obligatoria y gratuita.

3ª El espacio bajo cubierta se puede aprovechar para uso de vivienda con superficie edificada igual al 50% de la planta inferior computándose a efectos de edificabilidad.

4ª La posición de la edificación es orientativa pudiéndose modificar respetando las alineaciones exteriores.



MODIFICACION Y ADAPTACION DEL PLAN GENERAL  
DEL TERMINO MUNICIPAL DE PIELAGOS  
SUELO URBANO  
RENEDO  
UNIDAD DE EJECUCION NUMERO R04

MODIFICACION Y ADAPTACION DEL PLAN GENERAL  
DEL TERMINO MUNICIPAL DE PIELAGOS  
SUELO URBANO  
RENEDO  
UNIDAD DE EJECUCION NUMERO R05

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS

CLASE DE SUELO: URBANO (RENEDO)

Nº DE UNIDAD: R-05 FIGURA DE PLANEAMIENTO: ESTUDIO DE DETALLE

SUPERFICIES ESTIMADAS: Superficie Bruta: 12.200 m2. (1)

Cesión Sistema Local.  
Red Viaria: 2.800 m2.  
Equipamiento y  
Zona verde: m2.

APROVECHAMIENTOS MAXIMOS:

- Edificabilidad neta para uso residencial: 14.000 m2.
- Edificabilidad neta para otros usos: 1.500 m2.
- Techo máximo de viviendas:
- Aprovechamiento medio: 1'270

SISTEMAS DE ORDENACION: ORDENANZA Nº 6

SISTEMA DE ACTUACION: COMPENSACION

ETAPA DE PROGRAMACION: PRIMER CUATRIENIO

CONDICIONES PARTICULARES

1ª La superficie bruta de la unidad es la suma de las parcelas que la componen. En caso de que la medición real fuera diferente en + - 10%, de la superficie propuesta, se modificarán los índices urbanísticos con los mismos criterios con los cuales se ha ejecutado esta ficha.

2ª Todo el viario es de cesión obligatoria y gratuita.

3ª El espacio bajo cubierta se puede aprovechar para uso de vivienda con superficie edificada igual al 50% de la planta inferior computándose a efectos de edificabilidad.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS

CLASE DE SUELO: URBANO (RENEDO)

Nº DE UNIDAD: R-06 FIGURA DE PLANEAMIENTO: P. ESPECIAL

SUPERFICIES ESTIMADAS: Superficie Bruta: 66.000 m2. (1)

Cesión Sistema Local.  
Red Viaria: 15% sobre superficie de la unidad delimitada  
Equipamiento y  
Zona verde: 5.000 m2.

APROVECHAMIENTOS MAXIMOS:

- Edificabilidad neta para uso residencial: 73.000 m2.
- Edificabilidad neta para otros usos: 16.000
- Techo máximo de viviendas:
- Aprovechamiento medio: 1'348

SISTEMAS DE ORDENACION: ORDENANZA Nº 6. ALTURA B+III+ATICO.

SISTEMA DE ACTUACION: COMPENSACION

ETAPA DE PROGRAMACION: PRIMER CUATRIENIO

CONDICIONES PARTICULARES

1ª La superficie bruta de la unidad es la suma de las parcelas que la componen.

2ª El número de viviendas y la edificabilidad neta, está calculada en base a descontar la superficie del 15% de superficie de viario y los 5.000 m2. de zona verde y equipamiento.

3ª Todo el viario es de cesión obligatoria y gratuita.

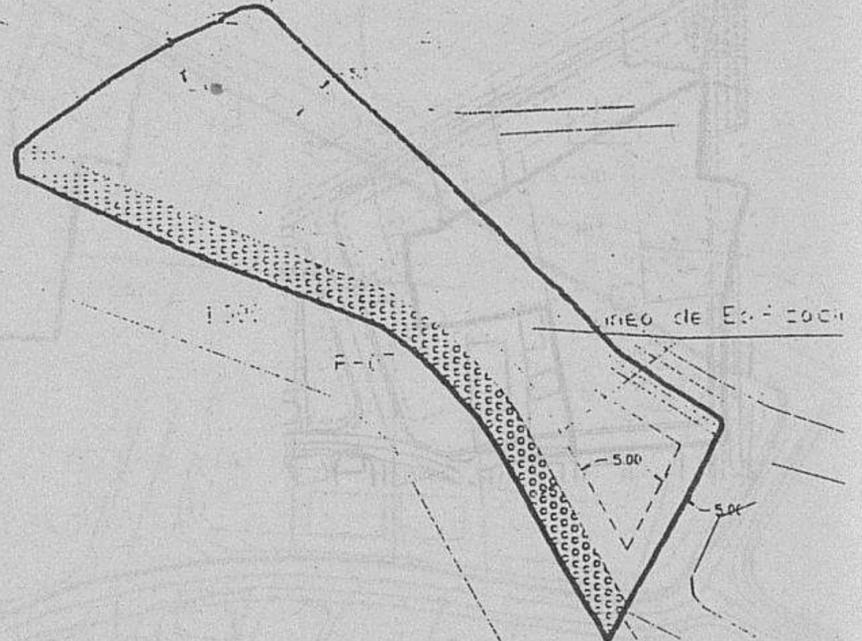


R-06

MODIFICACION Y ADAPTACION DEL PLAN GENERAL  
DEL TERMINO MUNICIPAL DE PIELAGOS

SUELO URBANO  
RENEDO

UNIDAD DE EJECUCION NUMERO R06



MODIFICACION Y ADAPTACION DEL PLAN GENERAL  
DEL TERMINO MUNICIPAL DE PIELAGOS

SUELO URBANO  
RENEDO

UNIDAD DE EJECUCION NUMERO R07

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS

CLASE DE SUELO: URBANO RENEDO

Nº DE UNIDAD: R-07 FIGURA DE PLANEAMIENTO: ESTUDIO DE DETALLE

SUPERFICIES ESTIMADAS: Superficie Bruta: 4.832 m2. (1)

Cesión Sistema Local.  
Red Viaria: 411 m2.  
Equipamiento y  
Zona verde: 1.000 m2.

APROVECHAMIENTOS MAXIMOS:

- Edificabilidad neta para uso residencial: 3.400 m2.  
- Edificabilidad neta para otros usos:  
- Techo máximo de viviendas: 34  
- Aprovechamiento medio: 0'704

SISTEMAS DE ORDENACION: ORDENANZA Nº 3

SISTEMA DE ACTUACION: COMPENSACION

ETAPA DE PROGRAMACION: PRIMER CUATRIENIO

CONDICIONES PARTICULARES

- 1ª La superficie bruta de la unidad es la suma de las parcelas que la componen.
- 2ª El viario y la zona verde son de cesión obligatoria y gratuita.
- 3ª Los retranqueos fijos a las alineaciones son de 5'00 metros

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS

CLASE DE SUELO: URBANO PARBAYON

Nº DE UNIDAD: P-01 FIGURA DE PLANEAMIENTO: ESTUDIO DE DETALLE

SUPERFICIES ESTIMADAS: Superficie Bruta: 18.500 m2. (1)

Cesión Sistema Local.  
Red Viaria: 4.900 m2.  
Equipamiento y  
Zona verde: 3.900 m2.

APROVECHAMIENTOS MAXIMOS:

- Edificabilidad neta para uso residencial: 12.800 m2.  
- Edificabilidad neta para otros usos: 1.000 m2.  
- Techo máximo de viviendas: 128  
- Aprovechamiento medio: 0'746

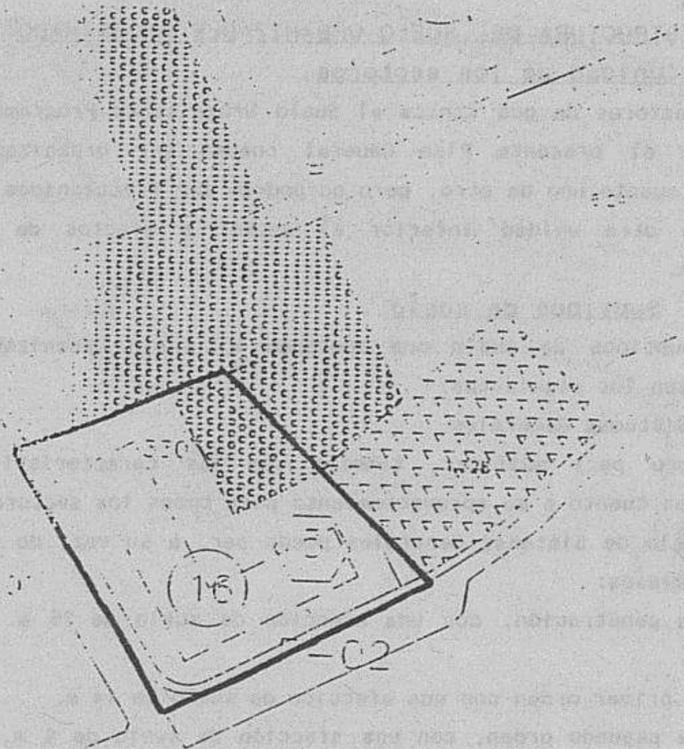
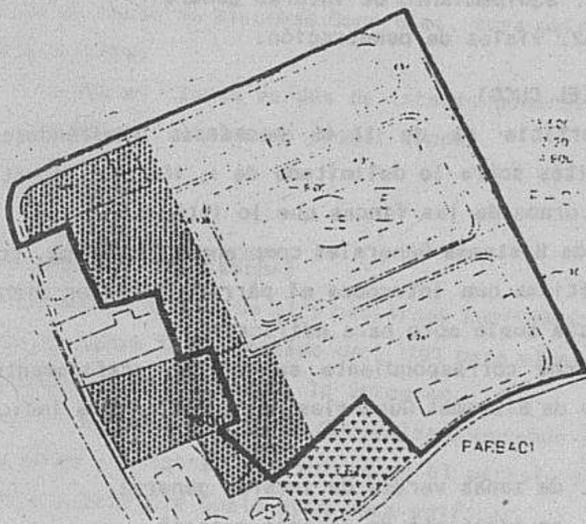
SISTEMAS DE ORDENACION: ORDENANZA Nº 5

SISTEMA DE ACTUACION: COMPENSACION

ETAPA DE PROGRAMACION: SEGUNDO CUATRIENIO

CONDICIONES PARTICULARES

- 1ª La superficie bruta de la unidad es la suma de las parcelas que la componen. En caso de que la medición real fuera diferente en + - 10%, de la superficie propuesta, se modificarán los índices urbanísticos con los mismos criterios con los cuales se ha ejecutado esta ficha.
- 2ª El espacio bajo cubierta se puede aprovechar para uso de vivienda con superficie edificada igual al 50% de la planta inferior computándose a efectos de edificabilidad.
- 3ª Todos los viales y zona verde son de cesión obligatoria y gratuita.
- 4ª La edificabilidad y el número de viviendas se calcula en base a descontar el 10% de la superficie como cesión de viales.



**MODIFICACION Y ADAPTACION DEL PLAN GENERAL  
DEL TERMINO MUNICIPAL DE PIELAGOS**  
**SUELO URBANO  
PARBAYON**  
**UNIDAD DE EJECUCION NUMERO P01**

**MODIFICACION Y ADAPTACION DEL PLAN GENERAL  
DEL TERMINO MUNICIPAL DE PIELAGOS**  
**SUELO URBANO  
PARBAYON**  
**UNIDAD DE EJECUCION NUMERO P02**

**FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS**

CLASE DE SUELO: URBANO PARBAYON

Nº DE UNIDAD: P-02 FIGURA DE PLANEAMIENTO: ESTUDIO DE DETALLE

SUPERFICIES ESTIMADAS: Superficie Bruta: 2.300 m2. (1)

Cesión Sistema Local.  
Red Viaria: 250 m2.  
Equipamiento y  
Zona verde: 330 m2.

**APROVECHAMIENTOS MAXIMOS:**

- Edificabilidad neta para uso residencial: 2.100 m2.  
- Edificabilidad neta para otros usos: 500 m2.  
- Techo máximo de viviendas: 16  
- Aprovechamiento medio: 1'130

SISTEMAS DE ORDENACION: ORDENANZA Nº 5

SISTEMA DE ACTUACION: COMPENSACION

ETAPA DE PROGRAMACION: SEGUNDO CUATRIENIO

**CONDICIONES PARTICULARES**

1ª La superficie bruta de la unidad es la suma de las parcelas que la componen. En caso de que la medición real fuera diferente en + - 10%, de la superficie propuesta, se modificarán los índices urbanísticos con los mismos criterios con los cuales se ha ejecutado esta ficha.

2ª El espacio bajo cubierta se puede aprovechar para uso de vivienda con superficie edificada igual al 50% de la planta inferior computándose a efectos de edificabilidad.

3ª La zona verde es de cesión obligatoria y gratuita.

4ª El viario interior y la posición de la edificación se pueden modificar en el correspondiente Estudio de Detalle.

**III.- NORMAS PARA SUELO URBANIZABLE**

**III.1. CRITERIOS DE PLANEAMIENTO**

**III.1.1. DEFINICION DEL SUELO URBANIZABLE**

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

**III.1.2. CATEGORIAS DEL SUELO URBANIZABLE**

Suelo Urbanizable Programado;

Constituido por aquel cuyo planeamiento parcial deba ser aprobado en el plazo previsto en el programa del propio Plan.

Suelo Urbanizable no Programado;

Integrado por el que sólo pueda ser objeto de urbanización mediante la aprobación de programas de actuación urbanística.

En el presente Plan General se ha clasificado como Suelo Urbanizable Programado un total de 9 sectores y como Suelo Urbanizable No Programado otros 12 sectores más.

De los 9 sectores de Suelo Urbanizable Programado tienen carácter residencial 7, 1 mixto (7) y 1 industrial, apareciendo explícitamente delimitados y numerados del 1 al 9 en los planos normativos a escala 1:5.000 (serie B general y serie D de detalle).

De los 13 sectores de Suelo Urbanizable No Programado tienen el carácter industrial (sectores numerados con el nº 3 y el nº 7), todos ellos aparecen explícitamente delimitados con la numeración indicada, en los planos normativos a escala 1:5.000 (serie B general).

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

#### III.2.1. ESTRUCTURA DEL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

##### III.2.1.1. Unidad de los sectores

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

##### III.2.1.2. Suptipos de suelo

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

- Suelo de Sistemas Generales.
- Suelo apto para edificar, también con las características homogéneas en cuanto a su aprovechamiento para todos los sectores.

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

- \* Viales de penetración, con una afección de suelo de 25 m. de anchura.
- \* Viales de primer orden con una afección de suelo de 14 m.
- \* Viales de segundo orden, con una afección de suelo de 9 m. de anchura.
- \* Bandas de protección de viales preexistentes, con una afección de suelo de 10 m. o 15 m. de anchura, según los casos.
- \* Bandas de protección de riberas, con una afección de suelo de 25 m. de anchura.
- \* Bandas perimetrales de protección al entorno, con una afección de suelo de 10 m. de anchura.
- \* Zonas verdes y recreativas de interés general.
- \* Suelo para equipamientos y servicios de interés general.
- \* Areas complementarias al servicio de los viales.

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

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

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

###### Sector número 1 (LA JOYA)

Su superficie es de 6'00 hectáreas, admitiéndose una corrección de límites sobre lo delimitado de + 10% para ajustar el sector a los contornos de las fincas que lo integran.

El Suelo de Sistemas Generales comprende 9.000 m<sup>2</sup>. con las variaciones implícitas que introduce el párrafo anterior siendo la restante superficie suelo apto para edificar.

En la ficha correspondiente se indican gráficamente los suptipos de suelo de Sistemas Generales cuya estructura, indicativa es la siguiente:

- 2.500 m<sup>2</sup>. de zonas verdes de interés general.
- 1.000 m<sup>2</sup>. equipamiento de interés general.
- 5.500 m<sup>2</sup>. de viales de primer orden.

###### Sector número 2 (ALTO DEL CUCO)

Su superficie es de 21 hectáreas admitiéndose una corrección de límites sobre lo delimitado de +10% para ajustar el sector a los contornos de las fincas que lo integran.

El suelo de Sistemas Generales comprende, 31.500 m<sup>2</sup>. con las variaciones implícitas que introduce el párrafo anterior siendo la restante superficie suelo apto para edificar.

En la ficha correspondiente se indican gráficamente los suptipos de suelo de Sistemas Generales cuya estructura indicativa es la siguiente:

- 8.500 m<sup>2</sup>. de zonas verdes de interés general.
- 7.000 m<sup>2</sup>. equipamiento de interés general.
- 16.000 m<sup>2</sup>. viales de penetración.

###### Sector número 3 (EL CUCO)

- La superficie es de 17,46 hectáreas admitiéndose una corrección de límites sobre lo delimitado de + 10% para ajustar el sector a los contornos de las fincas que lo integran.

- El suelo de Sistemas Generales comprende, 26.200 m<sup>2</sup>. con las variaciones implícitas que introduce el párrafo anterior siendo la restante superficie suelo apto para edificar.

- En la ficha correspondiente se indican gráficamente los suptipos de suelo de Sistemas Generales, cuya estructura indicativa es la siguiente:

- 7.000 m<sup>2</sup>. de zonas verdes de interés general.
- 7.900 m<sup>2</sup>. equipamiento de interés general.
- 11.300 m<sup>2</sup>. viales de penetración y de primer orden.

###### Sector número 4 (CIERRO DE SARA)

Su superficie es de 9 hectáreas admitiéndose una corrección de límites sobre lo delimitado de + 10% para ajustar el sector a los contornos de las fincas que lo integran.

- El suelo de Sistemas Generales comprende 9.000 m<sup>2</sup>. con las variaciones implícitas que introduce el párrafo anterior siendo la restante superficie suelo apto para edificar.

En la ficha correspondiente se indican gráficamente los suptipos de suelo de Sistemas Generales, cuya estructura indicativa es la siguiente:

- 2.700 m<sup>2</sup>. de zonas verdes de interés general.
- 1.000 m<sup>2</sup>. equipamiento de interés general
- 5.300 m<sup>2</sup>. viales de primer orden.

###### Sector número 5 (ROPRESA)

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

- El suelo de Sistemas Generales comprende 24.600 m<sup>2</sup>. con las variaciones implícitas que introduce el párrafo anterior siendo la restante superficie suelo apto para edificar.

- En la ficha correspondiente se indican gráficamente los suptipos de suelo de Sistemas Generales, cuya estructura indicativa es la siguiente:

- 11.200 m<sup>2</sup>. banda de protección de riberas.
- 4.000 m<sup>2</sup>. banda de protección de viales preexistentes.
- 3.000 m<sup>2</sup>. equipamiento de interés general.

###### Sector número 6 (VELO)

- Su superficie es de 4'7 hectáreas admitiéndose una corrección de límites sobre lo delimitado de + 5% para ajustar el sector a los contornos de las fincas que lo integran.

El suelo de Sistemas Generales comprende, 4.700 m<sup>2</sup>. con las variaciones implícitas que introduce el párrafo anterior siendo la restante superficie suelo apto para edificar.

En la ficha correspondiente se indican gráficamente los suptipos de suelo de Sistemas Generales, cuya estructura indicativa es la siguiente:

- 1.500 m<sup>2</sup>. zonas verdes de interés generales.
- 3.200 m<sup>2</sup>. bandas perimetrales de protección al entorno.

###### Sector número 7 (BARCENILLA)

- Su superficie es de 4'48 hectáreas admitiéndose una corrección de límites sobre lo delimitado de + 5% para ajustar el sector a los contornos de las fincas que lo integran.

- El suelo de Sistemas Generales comprende, 4.500 m<sup>2</sup> con las variaciones implícitas que introduce el párrafo anterior siendo la restante superficie suelo apto para edificar.

- En la ficha correspondiente se indican gráficamente los subtipos de suelo de Sistemas Generales, cuya estructura indicativa es la siguiente:

- 1.500 m2. zonas verdes de interés general.
- 3.000 m2. viales de primer orden.

**Sector número 8 (LA YESERA)**

Su superficie es de 11'2 hectáreas admitiéndose una corrección de límites sobre lo delimitado de + 10% para ajustar el sector a los contornos de las fincas que lo integran.

- El suelo de Sistemas Generales comprende 11.200 m2. con las variaciones implícitas que introduce el párrafo anterior siendo la restante superficie suelo apto para edificar.

- En la ficha correspondiente se indican gráficamente los subtipos de suelo de Sistemas Generales cuya estructura indicativa es la siguiente:

- 11.200 m2. para viales de primer orden.

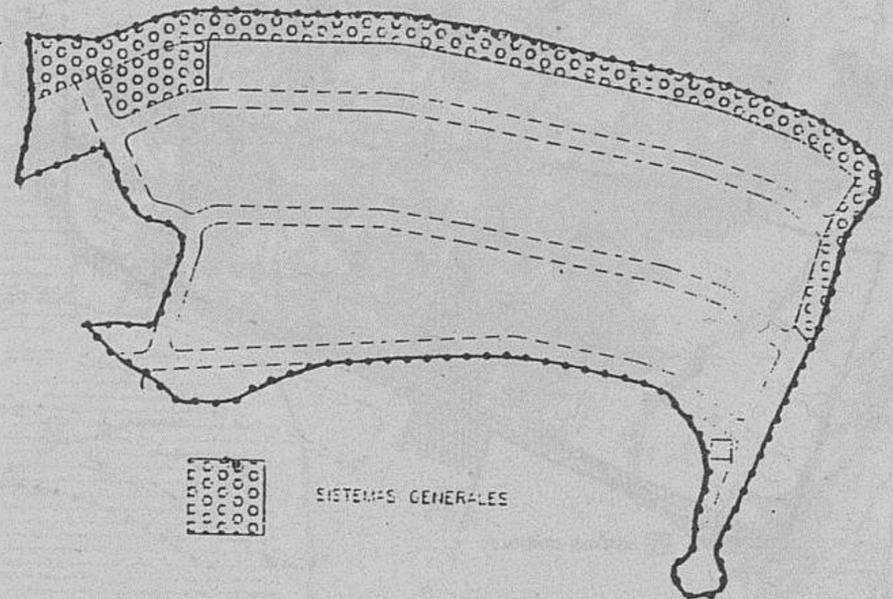
**Sector número 9 (SORRIBERO)**

- Su superficie es de 11'50 hectáreas admitiéndose una corrección de sus límites sobre lo delimitado de + - 10 % para ajustar el sector a los contornos de las fincas que lo integran.

- El suelo de Sistemas Generales comprende 23.000 m2. con las variaciones implícitas que introduce el párrafo anterior siendo la restante superficie suelo apto para edificar.

- En la ficha correspondiente se indican gráficamente los subtipos de suelo de Sistemas Generales cuya estructura indicativa es la siguiente:

- 23.000 m2. para zona verde y equipamientos.



MODIFICACION Y ADAPTACION DEL PLAN GENERAL  
DEL TERMINO MUNICIPAL DE PIELAGOS

---

**SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO**

---

**SECTOR N° 1** **ESCALA**

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS

CLASE DE SUELO: URBANIZABLE PROGRAMADO  
TIPO DE UNIDAD: SECTOR 1 (LA JOYA) NQ 1

**SUPERFICIES ESTIMADAS:**

Superficie de Sector a Ordenar .....	60.120 m2	(1)
Superficie de Sistemas Generales .....	9.000 m2	(2)
<b>TOTAL SUPERFICIE NETA .....</b>	<b>51.102 m2</b>	

**CESIONES DE SISTEMA GENERAL - ESTANDAR DE CESIONES DE (3) SISTEMA LOCAL**

Zona verde	2.500 m2	Zona verde: 10%
Equipamiento	1.000 m2	Equipamiento Vario: 5%
Viarío	5.500 m2	Aparcamientos 161-P

**APROVECHAMIENTO MAXIMO..... 0'4 m2/m2**  
**USO CARACTERISTICO RESIDENCIAL**

- Edificabilidad neta.....	20.441 m2
- Densidad de vivienda.....	20 viv/ha.
- Techo máximo de vivienda.....	120 viv

**USOS COMPLEMENTARIOS**

- Edificabilidad máxima para uso comercial/terciario	4.088 m2
- Edificabilidad.....	m2
- Aparcamiento	
- 1 plaza/100 m2 de industria, Comercio/Terciario y/o locales comerciales.	

**APROVECHAMIENTO TIPO DEL SECTOR A ORDENAR POR P.P.= 0,3378**

SISTEMAS DE ORDENACION: PLAN PARCIAL  
SISTEMA DE ACTUACION: COMPENSACION  
ETAPA DE PROGRAMACION: PRIMER CUATRIENIO

**CONDICIONES PARTICULARES**

- 1ª La Superficie bruta define la unidad de reparcelación del aprovechamiento asignado.
- 2ª La ejecución del Sistema General viario será a cargo de los propietarios del suelo del Plan Parcial
- 3ª Los estándares se aplicarán sobre la superficie de P.P.O.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS

CLASE DE SUELO: URBANIZABLE PROGRAMADO  
TIPO DE UNIDAD: SECTOR 2 (ALTO DEL CUCO) NQ 2

**SUPERFICIES ESTIMADAS:**

Superficie de Sector a Ordenar .....	210.000 m2	(1)
Superficie de Sistemas Generales .....	31.500 m2	(2)
<b>TOTAL SUPERFICIE NETA .....</b>	<b>178.500 m2</b>	

**CESIONES DE SISTEMA GENERAL - ESTANDAR DE CESIONES DE (3) SISTEMA LOCAL**

Zona verde	8.500 m2	Zona verde: 10%
Equipamiento	7.000 m2	Equipamiento Vario: 6,20%
Viarío	16.000 m2	Aparcamientos 563 p.

**APROVECHAMIENTO MAXIMO..... 0'4 m2/m2**  
**USO CARACTERISTICO RESIDENCIAL**

- Edificabilidad neta.....	71.400 m2
- Densidad de vivienda.....	20 viv/ha.
- Techo máximo de vivienda.....	420 viv

**USOS COMPLEMENTARIOS**

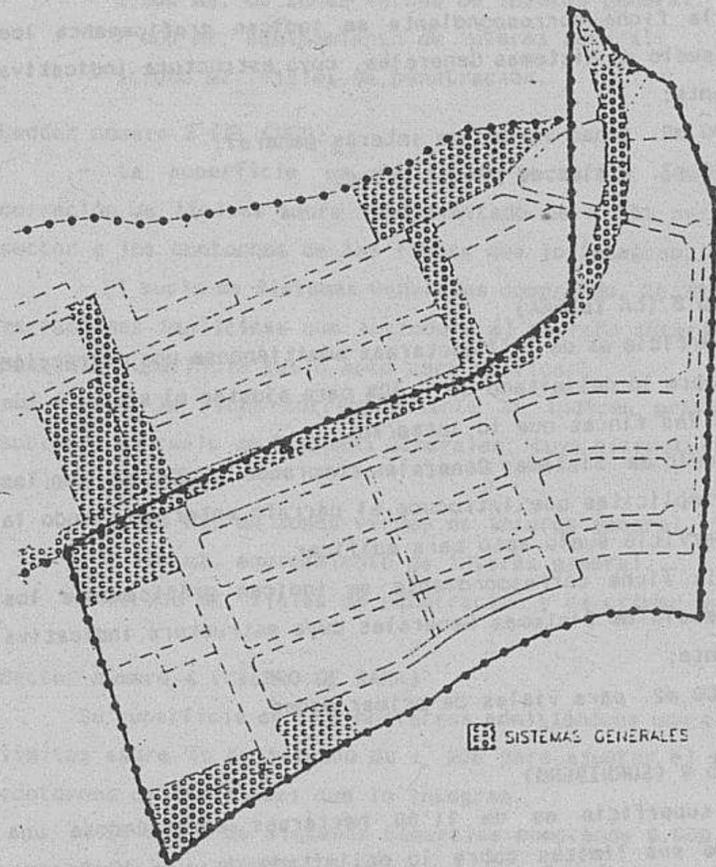
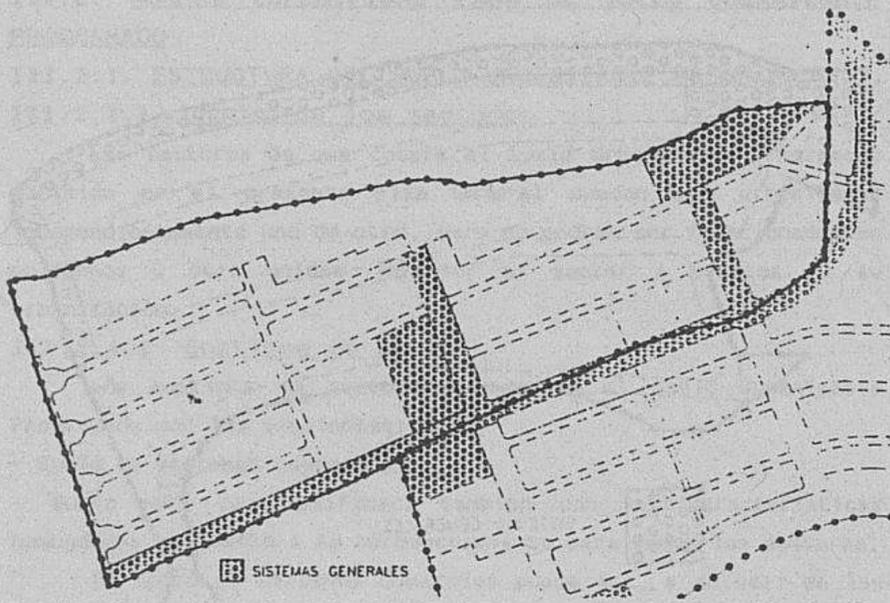
- Edificabilidad máxima para uso comercial/terciario	14.280 m2
- Edificabilidad.....	m2
- Aparcamiento	
- 1 plaza/100 m2 de industria, Comercio/Terciario y/o locales comerciales.	

**APROVECHAMIENTO TIPO DEL SECTOR A ORDENAR POR P.P.= 0,3396**

SISTEMAS DE ORDENACION: PLAN PARCIAL  
SISTEMA DE ACTUACION: COMPENSACION  
ETAPA DE PROGRAMACION: SEGUNDO CUATRIENIO

**CONDICIONES PARTICULARES**

- 1ª La Superficie bruta define la unidad de reparcelación del aprovechamiento asignado.
- 2ª La ejecución del Sistema General viario será a cargo de los propietarios del suelo del Plan Parcial
- 3ª Los estándares se aplicarán sobre la superficie de P.P.O.



MODIFICACION Y ADAPTACION DEL PLAN GENERAL DEL TERMINO MUNICIPAL DE PIELAGOS

**SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO**

**SECTOR N° 2** ESCALA

MODIFICACION Y ADAPTACION DEL PLAN GENERAL DEL TERMINO MUNICIPAL DE PIELAGOS

**SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO**

**SECTOR N° 3** ESCALA

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS

CLASE DE SUELO:	URBANIZABLE PROGRAMADO		
TIPO DE UNIDAD:	SECTOR 3 (EL CUCO)	NQ	
SUPERFICIES ESTIMADAS:			
Superficie de Sector a Ordenar	174.500	m <sup>2</sup>	(1)
Superficie de Sistemas Generales	26.200	m <sup>2</sup>	(2)
<b>TOTAL SUPERFICIE NETA</b>	<b>148.300</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	
CESIONES DE SISTEMA GENERAL - ESTANDAR DE CESIONES DE (3) SISTEMA LOCAL			
Zona verde	7.000	m <sup>2</sup>	Zona verde: 10%
Equipamiento	7.900	m <sup>2</sup>	Equipamiento Varío: 6'8%
Viarío	11.300	m <sup>2</sup>	Aparcamientos 470 p.
APROVECHAMIENTO MAXIMO..... 0'4 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>			
USO CARACTERISTICO RESIDENCIAL			
- Edificabilidad neta.....	59.320	m <sup>2</sup>	
- Densidad de vivienda.....	20	viv/ha.	
- Techo máximo de vivienda.....	349	viv	
USOS COMPLEMENTARIOS			
- Edificabilidad máxima para uso comercial/terciario	11.864	m <sup>2</sup>	
- Edificabilidad.....		m <sup>2</sup>	
- Aparcamiento			
- 1 plaza/100 m <sup>2</sup> de industria, Comercio/Terciario y/o locales comerciales.			
APROVECHAMIENTO TIPO DEL SECTOR A ORDENAR POR P.P.= 0'3378			
SISTEMAS DE ORDENACION:	PLAN PARCIAL		
SISTEMA DE ACTUACION:	COMPENSACION		
ETAPA DE PROGRAMACION:	PRIMER CUATRIENIO		

CONDICIONES PARTICULARES

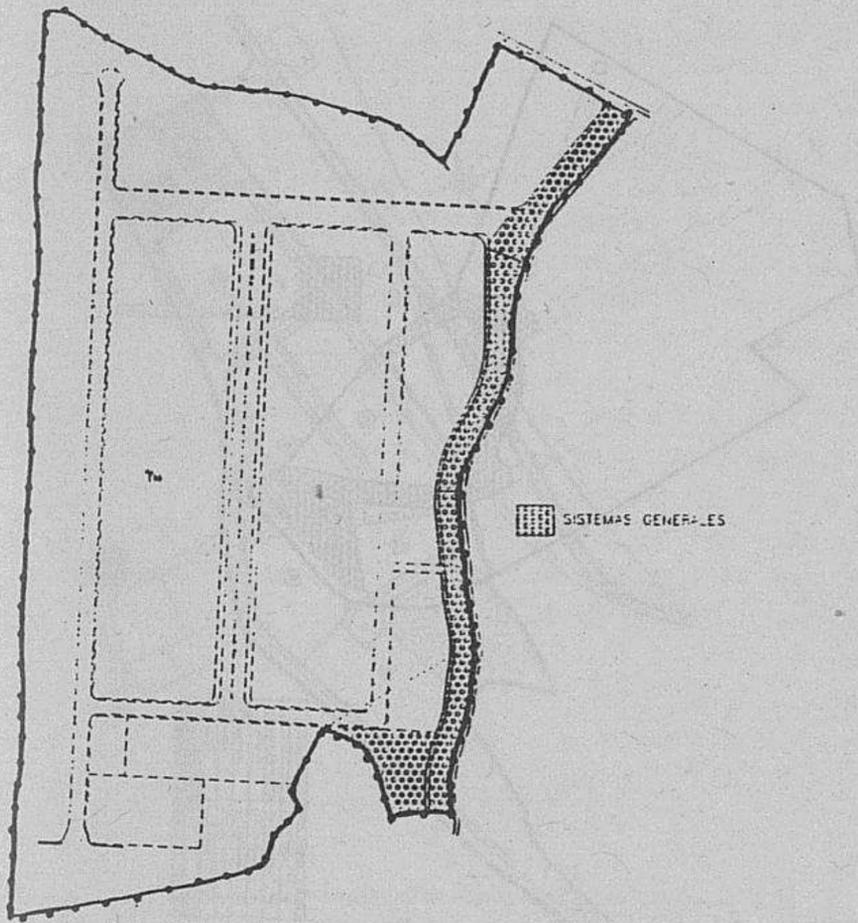
- 1ª La Superficie bruta define la unidad de reparcelación del aprovechamiento asignado.
- 2ª La ejecución del Sistema General viario será a cargo de los propietarios del suelo del Plan Parcial
- 3ª Los estándares se aplicarán sobre la superficie de P.P.O.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS

CLASE DE SUELO:	URBANIZABLE PROGRAMADO		
TIPO DE UNIDAD:	SECTOR 4 (CIERRO DE SARA)	NQ	
SUPERFICIES ESTIMADAS:			
Superficie de Sector a Ordenar	90.000	m <sup>2</sup>	(1)
Superficie de Sistemas Generales	9.000	m <sup>2</sup>	(2)
<b>TOTAL SUPERFICIE NETA</b>	<b>81.000</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	
CESIONES DE SISTEMA GENERAL - ESTANDAR DE CESIONES DE (3) SISTEMA LOCAL			
Zona verde	2.700	m <sup>2</sup>	Zona verde: 10%
Equipamiento	1.000	m <sup>2</sup>	Equipamiento Varío: 5%
Viarío	5.300	m <sup>2</sup>	Aparcamientos 200 p.
APROVECHAMIENTO MAXIMO..... 0'35 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>			
USO CARACTERISTICO RESIDENCIAL			
- Edificabilidad neta.....	28.350	m <sup>2</sup>	
- Densidad de vivienda.....	15	viv/ha.	
- Techo máximo de vivienda.....	135	viv	
USOS COMPLEMENTARIOS			
- Edificabilidad máxima para uso comercial/terciario	5.670	m <sup>2</sup>	
- Edificabilidad.....		m <sup>2</sup>	
- Aparcamiento			
- 1 plaza/100 m <sup>2</sup> de industria, Comercio/Terciario y/o locales comerciales.			
APROVECHAMIENTO TIPO DEL SECTOR A ORDENAR POR P.P.= 0'3378			
SISTEMAS DE ORDENACION:	PLAN PARCIAL		
SISTEMA DE ACTUACION:	COMPENSACION		
ETAPA DE PROGRAMACION:	PRIMER CUATRIENIO		

CONDICIONES PARTICULARES

- 1ª La Superficie bruta define la unidad de reparcelación del aprovechamiento asignado.
- 2ª La ejecución del Sistema General viario será a cargo de los propietarios del suelo del Plan Parcial
- 3ª Los estándares se aplicarán sobre la superficie de P.P.O.



MODIFICACION Y ADAPTACION DEL PLAN GENERAL DEL TERMINO MUNICIPAL DE PIELAGOS

**SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO**

**SECTOR N° 4** ESCALA

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS

CLASE DE SUELO: URBANIZABLE PROGRAMADO

TIPO DE UNIDAD: SECTOR 5 (ROPRESA) NQ

SUPERFICIES ESTIMADAS:

Superficie de Sector a Ordenar .....	123.000 m2	(1)
Superficie de Sistemas Generales .....	18.450 m2	(2)
<b>TOTAL SUPERFICIE NETA .....</b>	<b>104.550 m2</b>	

CESIONES DE SISTEMA GENERAL	- ESTANDAR DE CESIONES DE (3)	SISTEMA LOCAL
Zona verde 7.200 m2	Zona verde:	10%
Equipamiento 7.250 m2	Equipamiento Vario:	5'6%
Viarío 4.000 m2	Aparcamientos	325 p.

APROVECHAMIENTO MAXIMO.....	0'4 m2/m2
USO CARACTERISTICO RESIDENCIAL	
- Edificabilidad neta.....	41.820 m2
- Densidad de vivienda.....	20 viv/ha.
- Techo máximo de vivienda.....	246 viv

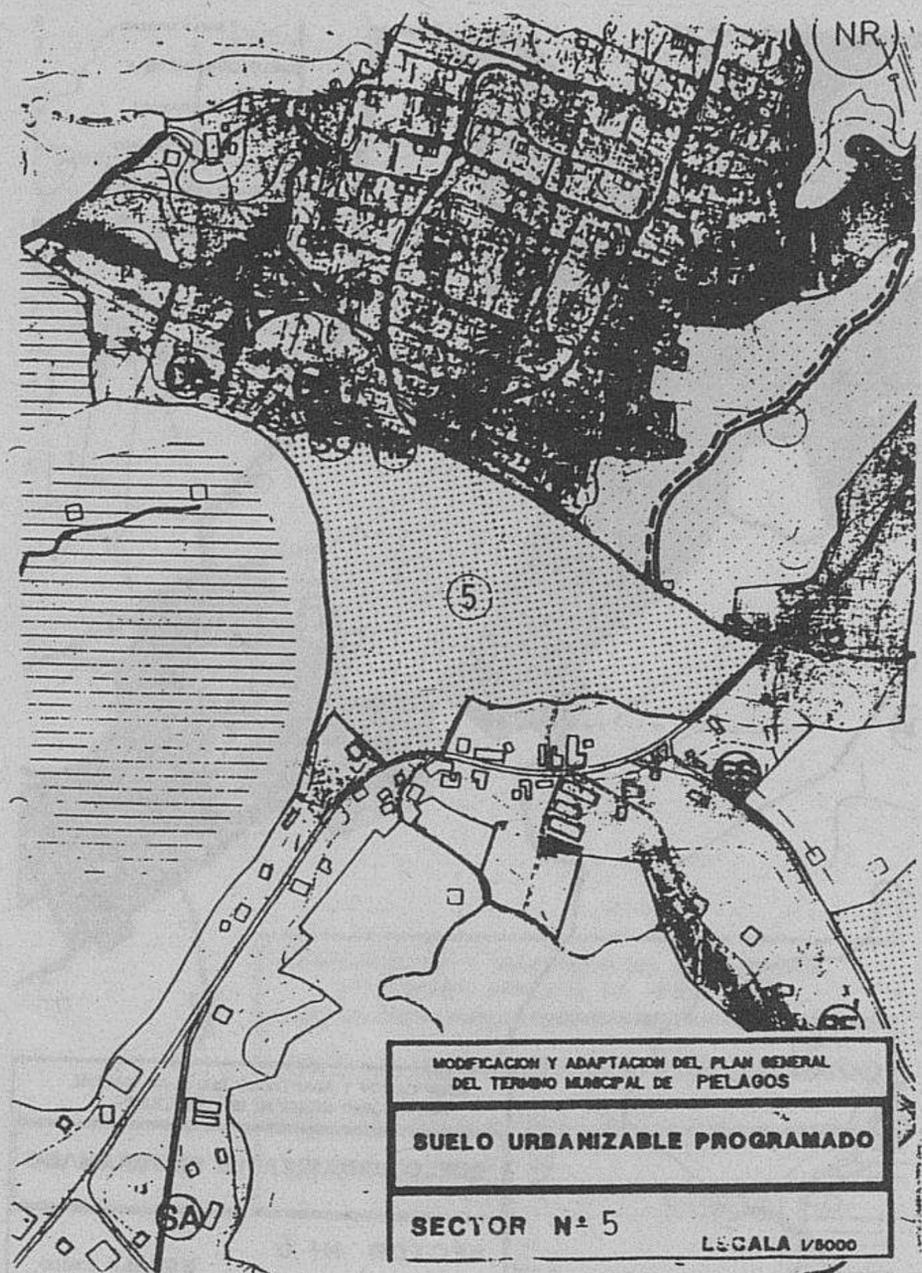
USOS COMPLEMENTARIOS

- Edificabilidad máxima para uso comercial/terciario	7.872 m2
- Edificabilidad.....	m2
- Aparcamiento	
- 1 plaza/100 m2 de industria, Comercio/Terciario y/o locales comerciales.	

APROVECHAMIENTO TIPO DEL SECTOR A ORDENAR POR P.P.= 0'3396

SISTEMAS DE ORDENACION: PLAN PARCIAL  
 SISTEMA DE ACTUACION: COMPENSACION  
 ETAPA DE PROGRAMACION: SEGUNDO CUATRIENIO

- CONDICIONES PARTICULARES
- 1ª La Superficie bruta define la unidad de reparcelación del aprovechamiento asignado.
  - 2ª La ejecución del Sistema General viario será a cargo de los propietarios del suelo del Plan Parcial
  - 3ª Los estándares se aplicarán sobre la superficie de P.P.O.



MODIFICACION Y ADAPTACION DEL PLAN GENERAL DEL TERMINO MUNICIPAL DE PIELAGOS

**SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO**

**SECTOR N° 5** ESCALA 1/5000

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS

CLASE DE SUELO: URBANIZABLE PROGRAMADO

TIPO DE UNIDAD: SECTOR 6 (TORRE DE VELO) NQ

SUPERFICIES ESTIMADAS:

Superficie de Sector a Ordenar .....	47.000 m2	(1)
Superficie de Sistemas Generales .....	4.700 m2	(2)
<b>TOTAL SUPERFICIE NETA .....</b>	<b>42.300 m2</b>	

CESIONES DE SISTEMA GENERAL	- ESTANDAR DE CESIONES DE (3)	SISTEMA LOCAL
Zona verde 1.500 m2	Zona verde:	10%
Equipamiento m2	Equipamiento Vario:	3'5%
Viarío 3.200 m2	Aparcamientos	100 p.

APROVECHAMIENTO MAXIMO.....	0'35 m2/m2
USO CARACTERISTICO RESIDENCIAL	
- Edificabilidad neta.....	14.805 m2
- Densidad de vivienda.....	15 viv/ha.
- Techo máximo de vivienda.....	70 viv

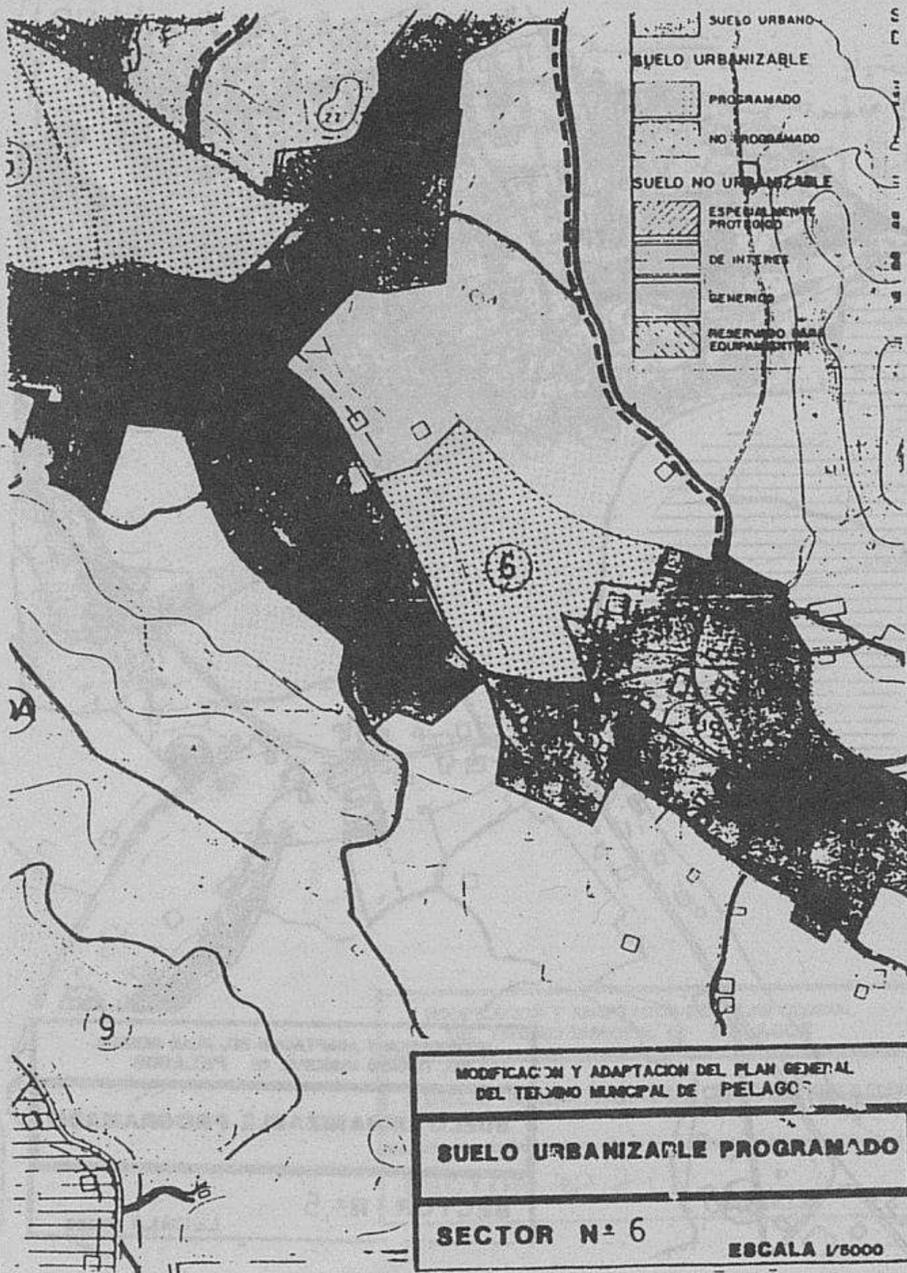
USOS COMPLEMENTARIOS

- Edificabilidad máxima para uso comercial/terciario	2.961 m2
- Edificabilidad.....	m2
- Aparcamiento	
- 1 plaza/100 m2 de industria, Comercio/Terciario y/o locales comerciales.	

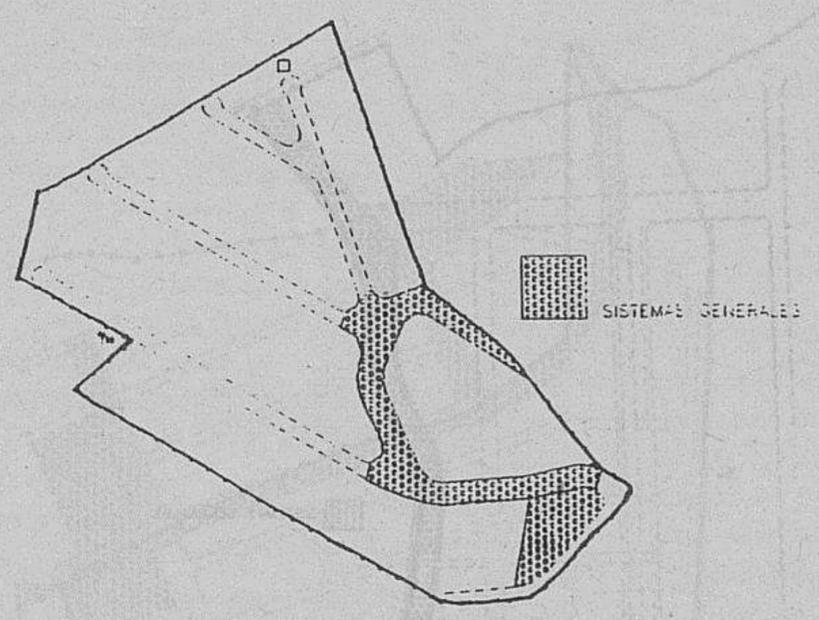
APROVECHAMIENTO TIPO DEL SECTOR A ORDENAR POR P.P.= 0'3396

SISTEMAS DE ORDENACION: PLAN PARCIAL  
 SISTEMA DE ACTUACION: COMPENSACION  
 ETAPA DE PROGRAMACION: SEGUNDO CUATRIENIO

- CONDICIONES PARTICULARES
- 1ª La Superficie bruta define la unidad de reparcelación del aprovechamiento asignado.
  - 2ª La ejecución del Sistema General viario será a cargo de los propietarios del suelo del Plan Parcial
  - 3ª Los estándares se aplicarán sobre la superficie de P.P.O.



FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS



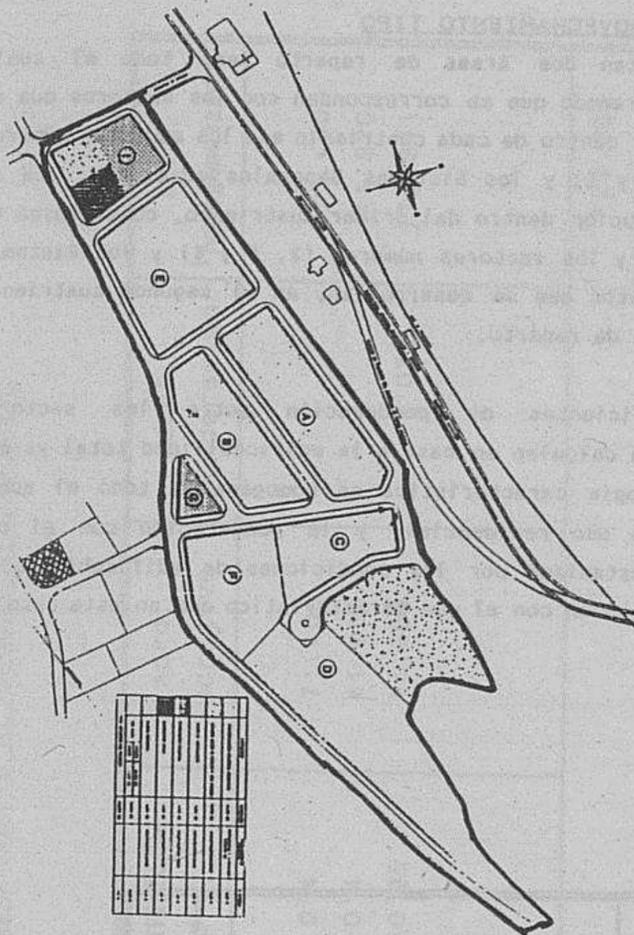
FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS

CLASE DE SUELO:	URBANIZABLE PROGRAMADO	
TIPO DE UNIDAD:	SECTOR 7 (BARCENILLA)	Nº
SUPERFICIES ESTIMADAS:		
Superficie de Sector a Ordenar	44.800	m2 (1)
Superficie de Sistemas Generales	4.500	m2 (2)
<b>TOTAL SUPERFICIE NETA</b>	<b>40.300</b>	<b>m2</b>
CESIONES DE SISTEMA GENERAL - ESTANDAR DE CESIONES DE (3) SISTEMA LOCAL		
Zona verde	1.500 m2	Zona verde: 10%
Equipamiento	m2	Equipamiento Vario: 3'5%
Viarío	3.000 m2	Aparcamientos 95 p.
APROVECHAMIENTO MAXIMO..... 0'35 m2/m2		
USO CARACTERISTICO RESIDENCIAL		
- Edificabilidad neta.....	14.105 m2	
- Densidad de vivienda.....	15 viv/ha.	
- Techo máximo de vivienda.....	67 viv	
USOS COMPLEMENTARIOS		
- Edificabilidad máxima para uso comercial/terciario	2.820 m2	
- Edificabilidad.....	m2	
- Aparcamiento		
- 1 plaza/100 m2 de industria, Comercio/Terciario y/o locales comerciales.		
APROVECHAMIENTO TIPO DEL SECTOR A ORDENAR POR P.P.= 0'3378		
SISTEMAS DE ORDENACION:	PLAN PARCIAL	
SISTEMA DE ACTUACION:	COMPENSACION	
ETAPA DE PROGRAMACION:	PRIMER CUATRIENIO	
CONDICIONES PARTICULARES		

- 1ª La Superficie bruta define la unidad de reparcelación del aprovechamiento asignado.
- 2ª La ejecución del Sistema General viario será a cargo de los propietarios del suelo del Plan Parcial
- 3ª Los estándares se aplicarán sobre la superficie de P.P.O.

CLASE DE SUELO:	URBANIZABLE PROGRAMADO	
TIPO DE UNIDAD:	SECTOR 8 (YESERA)	Nº
SUPERFICIES ESTIMADAS:		
Superficie de Sector a Ordenar	112.000	m2 (1)
Superficie de Sistemas Generales	11.200	m2 (2)
<b>TOTAL SUPERFICIE NETA</b>	<b>100.800</b>	<b>m2</b>
CESIONES DE SISTEMA GENERAL - ESTANDAR DE CESIONES DE (3) SISTEMA LOCAL		
Zona verde	m2	Zona verde: 10%
Equipamiento	m2	Equipamiento Vario: 3%
Viarío	11.200 m2	Aparcamientos 756 p.
APROVECHAMIENTO MAXIMO..... 0'75 m2/m2		
USO CARACTERISTICO INDUSTRIAL		
- Edificabilidad neta.....	75.600	m2
USOS COMPLEMENTARIOS		
- Edificabilidad máxima para uso comercial/terciario	2.250	m2
- Edificabilidad.....	m2	
- Aparcamiento		
- 1 plaza/100 m2 de industria, Comercio/Terciario y/o locales comerciales.		
APROVECHAMIENTO TIPO DEL SECTOR A ORDENAR POR P.P.= 0'3378		
SISTEMAS DE ORDENACION:	PLAN PARCIAL	
SISTEMA DE ACTUACION:	COMPENSACION	
ETAPA DE PROGRAMACION:	PRIMER CUATRIENIO	
CONDICIONES PARTICULARES		

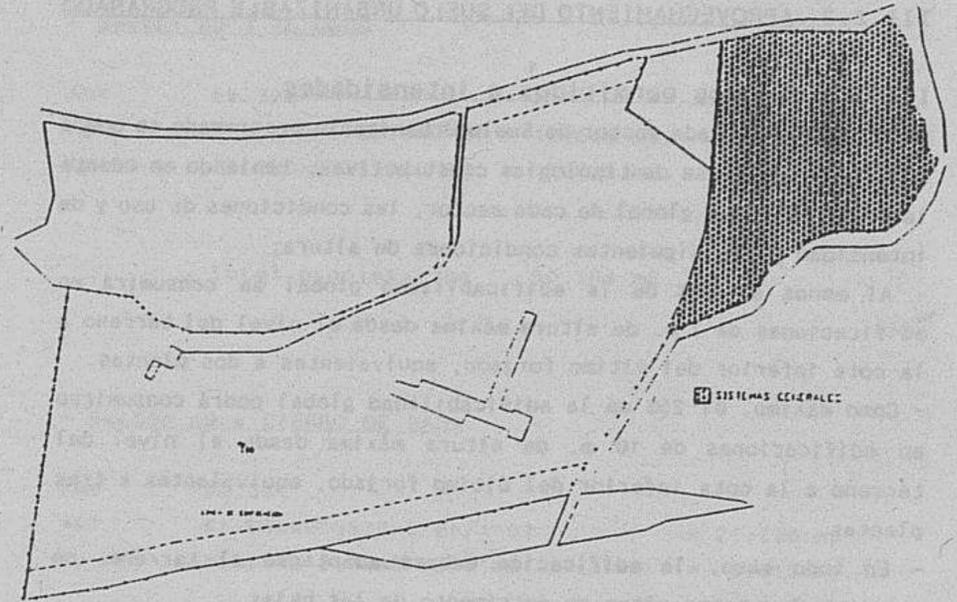
- 1ª La Superficie bruta define la unidad de reparcelación del aprovechamiento asignado.
- 2ª La ejecución del Sistema General viario será a cargo de los propietarios del suelo del Plan Parcial
- 3ª Los estándares se aplicarán sobre la superficie de P.P.O.
- 4ª La adquisición del suelo y obra para ejecutar la estación depuradora será a cargo de los propietarios del Suelo del Plan Parcial.



MODIFICACION Y ADAPTACION DEL PLAN GENERAL  
DEL TERMINO MUNICIPAL DE PELAGOS

**SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO**

**SECTOR N° 8** ESCALA 1/5000



MODIFICACION Y ADAPTACION DEL PLAN GENERAL  
DEL TERMINO MUNICIPAL DE PELAGOS

**SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO**

**SECTOR N° 9** ESCALA

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS

CLASE DE SUELO:	URBANIZABLE PROGRAMADO	
TIPO DE UNIDAD:	SECTOR 9 (SORRIBERO)	Nº
SUPERFICIES ESTIMADAS:		
Superficie de Sector a Ordenar .....	115.100 m2	(1)
Superficie de Sistemas Generales .....	23.000 m2	(2)
TOTAL SUPERFICIE NETA .....	92.100 m2	
CESIONES DE SISTEMA GENERAL		
Zona verde	23.000 m2	ESTANDARD DE CESIONES DE (3) SISTEMA LOCAL
Equipamiento	m2	
Viarío	m2	
		Zona verde: 10%
		Equipamiento Varío: 3%
		Aparcamientos 756 p.
APROVECHAMIENTO MAXIMO.....	0'80 m2/m2	
USO CARACTERISTICO INDUSTRIAL		
- Edificabilidad neta.....	44.180 m2	
- Densidad de vivienda .....	25 viv/ha.	
- Techo máximo de vivienda .....	138 viv	
USOS COMPLEMENTARIOS		
- Edificabilidad máxima para uso industrial	29.500 m2	
- Edificabilidad.....	m2	
- Aparcamiento		
- 1 plaza/100 m2 de industria, Comercio/Terciario y/o locales comerciales.		
APROVECHAMIENTO TIPO DEL SECTOR A ORDENAR POR P.P.= 0'3378		
SISTEMAS DE ORDENACION:	PLAN PARCIAL	
SISTEMA DE ACTUACION:	COMPENSACION	
ETAPA DE PROGRAMACION:	PRIMER CUATRIENIO	

CONDICIONES PARTICULARES

- 1ª La Superficie bruta define la unidad de reparcelación del aprovechamiento asignado.
- 2ª La ejecución del Sistema General viario será a cargo de los propietarios del suelo del Plan Parcial
- 3ª Los estándares se aplicarán sobre la superficie de P.P.O.
- 4ª La adquisición del suelo y obra para ejecutar la estación depuradora será a cargo de los propietarios del Suelo del Plan Parcial.

III.2.2. ACTUACIONES PERMITIDAS SOBRE EL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

III.2.2.1. Urbanización y nuevas construcciones

1ª. El Suelo Urbanizable Programado estará sujeto a la limitación básica de no poder ser urbanizado hasta que se aprueben, para cada sector del mismo, los correspondientes Planes Parciales.

2ª. En tanto no se aprueben los Planes Parciales, no se podrán ejecutar en los terrenos clasificados como Suelo Urbanizable Programado ningún tipo de obras o instalaciones, excepto las siguientes:

a) Las correspondientes a la ejecución de los Planes Especiales que puedan redactarse en relación a la infraestructura del territorio objeto del planeamiento o a los elementos determinantes del desarrollo urbano previstos en los artículos 68.2, párrafo d) y 72.2, párrafo d) de la Ley del Suelo.

b) Las de carácter provisional previstas en el artículo 136 de la Ley del Suelo.

3ª. Asimismo, y en tanto no se urbanicen los terrenos clasificados como Suelo Urbanizable Programado, sólo podrán destinarse los mismos a aprovechamientos agropecuarios del tipo que tradicionalmente se desarrolla en la zona.

III.2.2.2. Edificaciones existentes

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

III.2.3. APROVECHAMIENTO DEL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

III.2.3.1. Usos permitidos e intensidades

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

- Al menos el 75% de la edificabilidad global se consumirá en edificaciones de 7 m. de altura máxima desde el nivel del terreno a la cota inferior del último forjado, equivalentes a dos plantas.

- Como máximo, el 25% de la edificabilidad global podrá consumirse en edificaciones de 10 m. de altura máxima desde el nivel del terreno a la cota inferior del último forjado, equivalentes a tres plantas.

- En todo caso, la edificación deberá adaptarse al terreno, no ocupando las zonas altas en detrimento de las bajas.

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

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

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

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

La edificabilidad máxima permitida para todo suelo apto para edificar de los sectores 1, 2, 3, 5 es de 0'4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. La edificabilidad máxima permitida para todo suelo apto para edificar de los sectores 4, 6 y 7 es de 0'35 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, la edificabilidad máxima permitida para todo suelo apto para edificar del sector 8 de carácter industrial es de 0'75 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, y la del sector 9, es de 0'82 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

La densidad máxima de edificación se fija para los sectores 1, 2, 3 y 5 en 20 viviendas por hectárea, y para los sectores 4, 6 y 7 en 15 viviendas por hectárea, el sector 9 tiene una densidad de 25 viv/h.

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

SECTOR	SUPERFICIE TOTAL (Ha)	SISTEMAS GENERALES (Ha)	SUELO APTO PARA EDIFICAR				
			SUPERFICIE NETA	EDIFICABILIDAD M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup>	INTENSIDAD MAXIMA		
					DENSIDAD VIVIENDAS por Ha.	OTROS USOS & EDIFICABILIDAD	USO INDUSTRIAL & EDIFICABILIDAD
1	6'00	0'9	5'11	0'4	20	20%	
2	21'00	3'15	17'85	0'4	20	20%	
3	17'45	2'62	14'83	0'4	20	20%	
4	9'00	0'90	8'10	0'35	15	20%	
5	12'30	2'46	9'84	0'40	20	20%	
6	4'70	0'47	4'23	0'35	15	20%	
7	4'48	0'45	4'03	0'35	15	20%	
8	11'20	1'12	10'08	0'75	--	---	
9	11'51	2'30	9'21	0'82	25		40%

III.2.3.2. APROVECHAMIENTO TIPO

Se delimitan dos áreas de reparto para todo el suelo urbanizable programado que se corresponden con los sectores que se van a desarrollar dentro de cada cuatrienio así los sectores números (1, 3, 4, 7, 8 y 9) y los Sistemas Generales adscritos, que se programa su ejecución dentro del primer cuatrienio, constituyen un área de reparto y los sectores números (2, 5 y 6) y los Sistemas Generales adscritos que se desarrollan, en el segundo cuatrienio forman otra área de reparto.

Los coeficientes de ponderación entre los sectores residenciales se calculan en base a la edificabilidad total ya que el uso y tipología característica es homogénea en todo el suelo urbanizable con uso residencial, y la ponderación con el uso industrial se establece por las condiciones de edificabilidad y tipología en relación con el uso característico que en este caso es el residencial.

APROVECHAMIENTO TIPO CORRESPONDIENTE AL PRIMER CUATRIENIO

SECTORES	USO	SUPERFICIES M <sup>2</sup>	INTENSIDAD M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup>	Apro. lucrativo	coef. Ponderación	Apro. homogenizado
1	Residencial	51.100	0'4	20.441	1	20.441
3	Residencial	148.300	0'4	59.320	1	59.320
4	Residencial	81.000	0'35	28.350	1'07	30.334
7	Residencial	40.300	0'35	14.105	1'07	15.092
8	Industrial	100.800	0'75	75.600	0'50	37.800
9	Residencial	92.100	0'80	74.069	0'52	38.516
Sistemas Generales		82.900				
		596.500				201.503

$$\text{Aprovechamiento tipo} = \frac{201.503}{596.500} = 0'3378$$

APROVECHAMIENTO TIPO CORRESPONDIENTE AL SEGUNDO CUATRIENIO

SECTORES	USO	SUPERFICIES M2	INTENSIDAD M2/M2	Apro. lucrativo	coef. Ponderación	Apro. homogeneizado
2	Residencial	178.500	0'4	71.400	1	71.400
5	Residencial	104.550	0'4	41.820	1	41.820
6	Residencial	42.300	0'35	14.805	1'07	15.841
Sistemas Generales		54.650				
		380.000				129.061

$$\text{Aprovechamiento tipo} = \frac{129.061}{380.000} = 0'3396$$

Cálculo de excesos y defectos de aprovechamiento de los sectores del Suelo Urbanizable Programado.

- Ah. Aprovechamiento homogeneizado
- Ap. Aprovechamiento patrimonializable propietarios de los
- Ap.S.G. Aprovechamiento patrimonializable Sistemas Generales
- At. Aprovechamiento tipo adscritos al sector.

- SECTOR N° 1 LA JOYA

Ah= 20.441  
 Ap= 51.100x0'3378x0'85 = 14.672 m2.  
 Ap.SG= 9.000x0'3378x0'85 = 2.584 m2.

Total propietarios = 17.256 m2.

- SECTOR N° 2 ALTO DEL CUCO

Ah= 71.400  
 Ap= 178.500x0'3396x0'85 = 51.526 m2.  
 Ap.Sg= 31.500x0'3396x0'85 = 9.093 m2.

Total propietarios = 60.619 m2.

- Sector n° 3 EL CUCO

Ah= 59.320  
 Ap= 148.300x0'3378x0'85 = 42.581 m2.  
 Ap SG.= 26.200x0'3378x0'85 = 7.523 m2.

Total propietarios = 50.104 m2.

- Sector n° 4 CIERRO DE SARA

Ah= 30.334  
 Ap= 81.000x0'3378x0'85/1'07 = 21.736 m2.  
 Ap.SG= 9.000x0'3378x0'85/1'07 = 2.415 m2.

Total propietarios = 24.151 m2.

- Sector n° 5 ROPRESA

Ah= 39.360  
 Ap= 104.550x0'3396x0'85 = 27.919 m2.  
 Ap SG= 18450x0'3396x0'85 = 5.326 m2.

Total propietarios = 35.505 m2.

- Sector n° 6 TORRE DE VELLO

Ah= 15.693 m2.  
 Ap= 42.300x0'3396x0'85/1.07 = 11.412 m2.  
 ApSG= 4.700x0'3396x0'85/1.07 = 1.268 m2.

Total propietarios = 12.680 m2

- Sector n° 7 BARCENILLA

Ah= 15.092  
 Ap= 40.300x0'3378x0'85/1.07 = 10.814 m2.  
 ApSG= 4.500x0'3378x0'85/1.07 = 1.208 m2.

Total propietarios = 12.022 m2.

- Sector n° 8 YESERA

Ah= 37.800  
 Ap= 100.800x0'3378x0'85/0'50 = 57.885 m2.  
 ApSG= 11.200x0'3378x0'85/0'50 = 6.432 m2.

Total propietarios = 64.317 m2.

- Sector n° 9 SORRIBERO

Ah= 38516  
 Ap= 92.100x0'3378x0'85/0'52 = 50.855 m2.  
 Ap.SG= 23000x0'3378x0'85/0'52 = 12.700 m2.

Total propietarios = 63.555 m2.

### III.3. NORMAS ESPECIFICAS PARA EL SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO

#### III. 3.1. ESTRUCTURA DEL SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO

Se han clasificado 12 sectores de Suelo Urbanizable No Programado, de los cuales siete tienen carácter residencial (sectores numerados 1, 2, 4, 5, 6, 8, 9 y 10 en los Planos Normativos de la serie B, a escala 1:5.000, planos B-1 a B-20), uno tiene carácter industrial (sector numerado con el 3), uno tiene un carácter mixto. 7. y el nº 11 y 12 se destina a servicios.

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

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

- a) Magnitud de la actuación
- b) Cesiones de sistemas generales
- c) Aprovechamiento máximo
- d) Sistemas de ordenación
- e) Sistema de actuación
- f) Usos dominantes compatibles y prohibidos

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

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

Sectores 4, 5, 6, 8, 11 y 12 la superficie total del sector.

Sectores 1, 2, 3, 7, 9 y 10. La tercera parte de la superficie total del polígono, la actuación habrá de ser contigua y continua no permitiéndose la formulación de P.A.U., sobre terrenos discontinuos.

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

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

- a) Deberán respetarse las incompatibilidades de usos a que se hace referencia en el apartado III.3.3. de estas Normas Urbanísticas.
- b) No se podrán realizar otras construcciones que las siguientes:
  - Las destinadas a explotaciones agropecuarias que guarden relación con la naturaleza de la finca, siempre que sean complementarias de otras edificaciones preexistentes.
  - Edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural. Para su autorización deberá seguirse el procedimiento previsto en el artículo 16.3º.2 de la Ley del Suelo, desarrollado en el artículo 44.2. del Reglamento de Gestión (aprobación previa por la Comisión Regional de Urbanismo, información pública, comunicación a los Ayuntamientos afectados y aprobación definitiva por la C.R.U.)
- c) Las condiciones estéticas y de edificación de las anteriores construcciones serán las señaladas en la Norma IV.5.4 de este Plan General.
- d) No se permitirá en ningún caso la construcción de edificios aislados destinados a vivienda familiar, incluso en lugares en los que no exista posibilidad de formación de núcleos de población.
- e) En los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación del planeamiento y ubicados en Suelo Urbanizable No Programado, podrán realizarse obras de mantenimiento, consolidación y adecuación a las actividades agropecuarias propias del municipio.

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

### III.3.3. APROVECHAMIENTOS DEL SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO

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

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

##### SECTORES 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 y 12

##### Usos permitidos

Los siguientes:

- vivienda (baja densidad)

##### Usos tolerados

Los siguientes:

- hostelería
- salas de reunión
- comercial
- oficinas
- cultural
- espectáculos
- deportivo
- talleres artesanos
- sanitario (consultorios y dispensarios)
- religioso

##### Usos prohibidos

Los restantes

##### SECTORES 3, 7 y 11

##### Usos permitidos

Los siguientes:

- industrial

##### Usos tolerados Los siguientes:

- vivienda (para guardería y vigilancia)
- oficinas
- comercial, salas de reunión y deportivo.

##### Usos prohibidos

Los restantes

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

#### III.3.3.2. CONDICIONES PARTICULARES

Además de las determinaciones de carácter general el Plan impone para los suelos clasificados como urbanizable no programados las previsiones de carácter particular que a continuación se exponen y que se concretan en las fichas anexas a este título.

- a) Ordenación viaria.
- b) Localización de la edificación.
- c) Destino del suelo no ocupado por la edificación.
- d) Viales, espacios libres y dotaciones mínimas.
- e) Obras de infraestructura, interiores ó exteriores a cargo del P.A.U.

En el Suelo Urbanizable no programado deberá establecerse, de acuerdo con el artículo 68 del Reglamento de Gestión, la obligación de constituir Entidades de Conservación para este tipo de suelo.

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

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

#### III.3.5. CESION DE SISTEMAS GENERALES

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

diferentes tipos que se fijan en el apartado III.2.1.2.

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

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

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

**III.3.6. REGULACION DE LA FORMACION DE NUCLEOS DE POBLACION**

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

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

**FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS**

CLASE DE SUELO: URBANIZABLE NO PROGRAMADO

TIPO DE UNIDAD: S. UNP- 1 LIENCRS

**SUPERFICIES ESTIMADAS**

Superficie a Ordenar	286.800	m2.
Superficie de Sistemas Generales	28.680	m2.
<b>TOTAL SUPERFICIE NETA</b>	<b>258.120</b>	<b>m2.</b>
<b>CESIONES DE SISTEMA GENERAL</b>		
Zona verde	7.000	m2.
Equipamiento	6.000	m2.

Viario de Sistema General según planos de estructura general.

CESIONES DE SISTEMA LOCAL a proponer por el P.A.U.

MINIMOS: LOS EXIGIDOS POR EL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO.

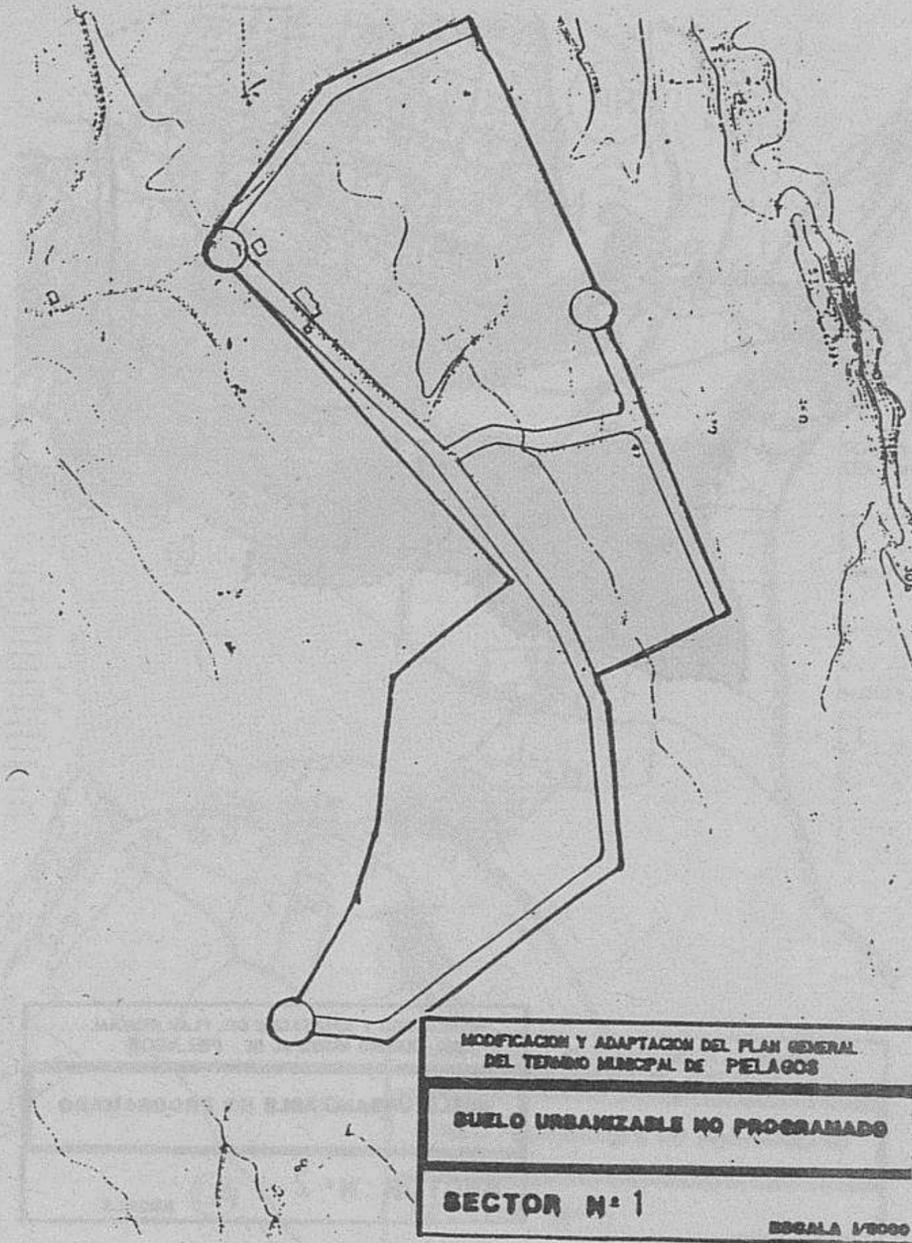
APROVECHAMIENTO MAXIMO	0'30 m2/m2
USO CARACTERISTICO RESIDENCIAL	
Edificabilidad total	77.436 m2.
Densidad máxima de vivienda	15 viv/ha
Techo máximo de vivienda	343

SISTEMA DE ORDENACION P.A.U. y P.P.

SISTEMA DE ACTUACION COMPENSACION

**CONDICIONES PARTICULARES**

- Deberá respetarse el trazado del viario mínimo (Sistema General y local) establecido en los planos de ordenación.
- La zonificación de Sistemas Generales queda reflejada en planos y la de sistemas locales será diseñada por el planeamiento parcial.
- La ejecución del viario de sistema general deberá ser realizada con cargo a los particulares.



**FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS**

CLASE DE SUELO: URBANIZABLE NO PROGRAMADO

TIPO DE UNIDAD: S. UNP- 2 BOO

**SUPERFICIES ESTIMADAS**

Superficie a Ordenar	560.000	m2.
Superficie de Sistemas Generales	120.000	m2.
<b>TOTAL SUPERFICIE NETA</b>	<b>440.000</b>	<b>m2.</b>
<b>CESIONES DE SISTEMA GENERAL</b>		
Zona verde	120.000	m2.
Equipamiento		m2.

Viario de Sistema General según planos de estructura general.

CESIONES DE SISTEMA LOCAL a proponer por el P.A.U.

MINIMOS: LOS EXIGIDOS POR EL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO.

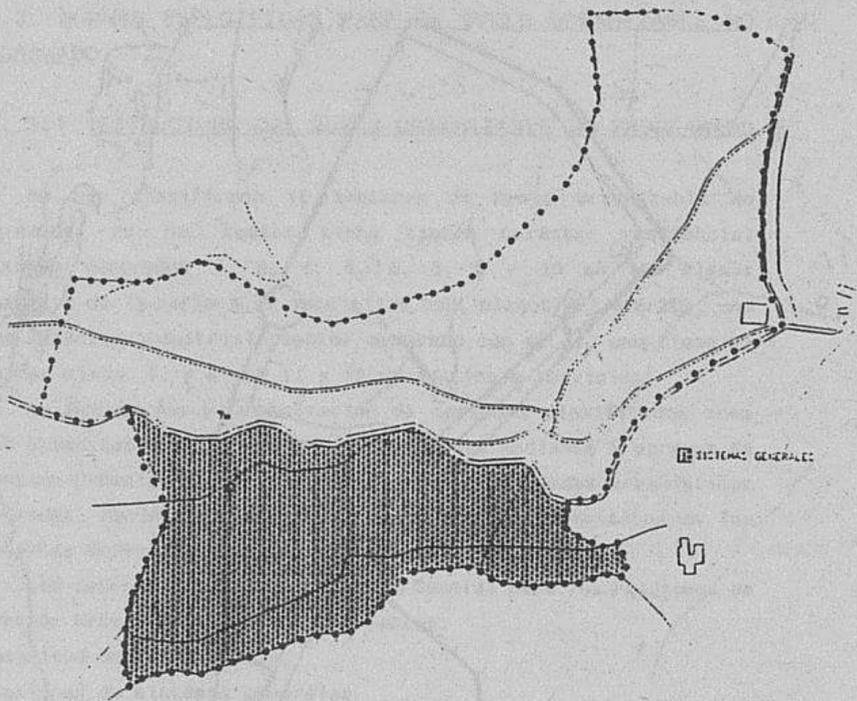
APROVECHAMIENTO MAXIMO	0'30 m2/m2
USO CARACTERISTICO RESIDENCIAL	
Edificabilidad total	132.000 m2.
Densidad máxima de vivienda	15 viv/ha
Techo máximo de vivienda	660 viv.

SISTEMA DE ORDENACION

SISTEMA DE ACTUACION

**CONDICIONES PARTICULARES**

- Deberá respetarse el trazado del viario mínimo (Sistema General y local) establecido en los planos de ordenación.
- La zonificación de Sistemas Generales queda reflejada en planos y la de sistemas locales será diseñada por el planeamiento parcial.
- La ejecución del viario de sistema general deberá ser realizada con cargo a los particulares.



MODIFICACION Y ADAPTACION DEL PLAN GENERAL DEL TERMINO MUNICIPAL DE PELAGOS  
**SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO**  
**SECTOR N° 2**  
 ESCALA

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS

CLASE DE SUELO: URBANIZABLE NO PROGRAMADO  
 TIPO DE UNIDAD: S. UNP- 3

SUPERFICIES ESTIMADAS

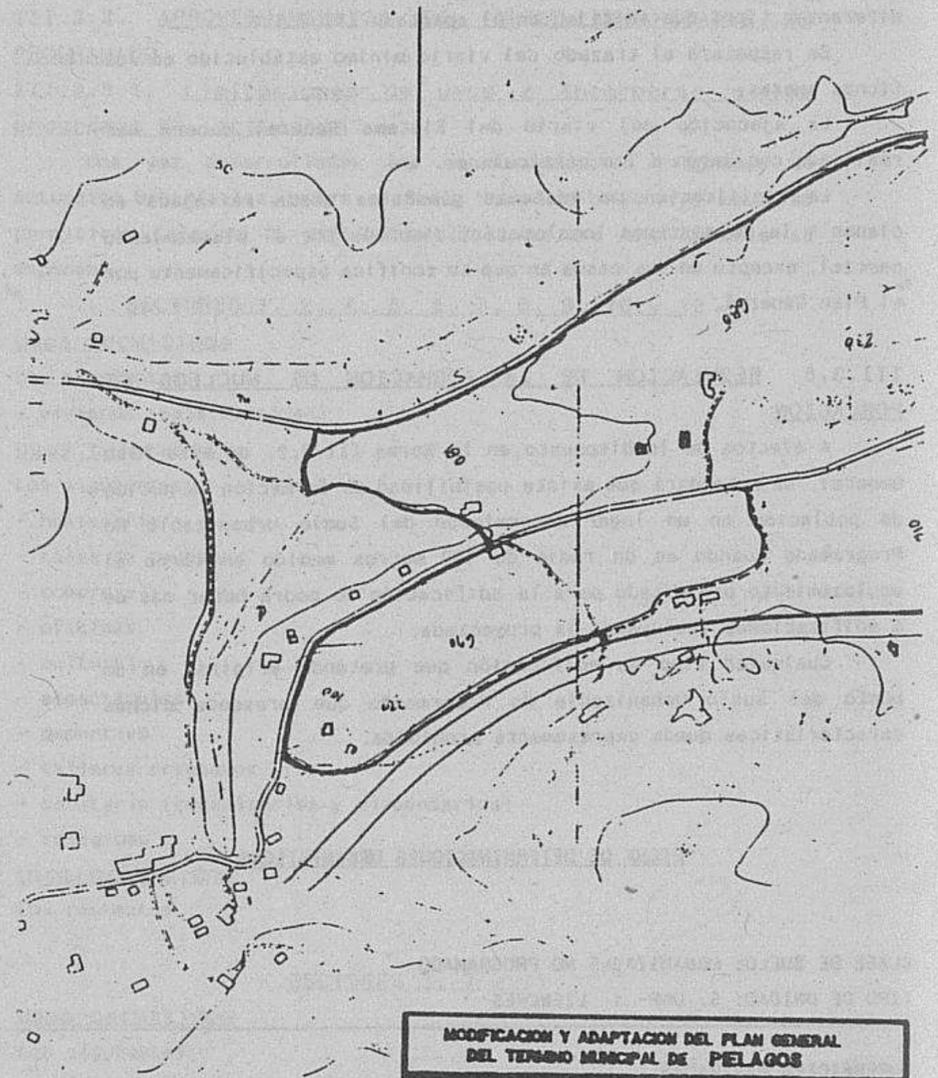
Superficie a Ordenar	251.100	m2.
Superficie de Sistemas Generales	50.200	m2.
<b>TOTAL SUPERFICIE NETA</b>	<b>200.800</b>	<b>m2.</b>
CESIONES DE SISTEMA GENERAL		
Zona verde	20.000	m2.
Equipamiento	5.000	m2.

Viarío de Sistema General según planos de estructura general.  
 CESIONES DE SISTEMA LOCAL a proponer por el P.A.U.  
 MINIMOS: LOS EXIGIDOS POR EL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO.

APROVECHAMIENTO MAXIMO	0'8 m2/m2
USO CARACTERISTICO INDUSTRIAL	
Edificabilidad total	160.640 m2.
Densidad máxima de vivienda	viv/ha
Techo máximo de vivienda	

SISTEMA DE ORDENACION P.A.U. y P.P.  
 SISTEMA DE ACTUACION COMPENSACION  
 CONDICIONES PARTICULARES

- Deberá respetarse el trazado del viario mínimo (Sistema General y local) establecido en los planos de ordenación.
- La zonificación de Sistemas Generales queda reflejada en planos y la de sistemas locales será diseñada por el planeamiento parcial.
- La ejecución del viario de sistema general deberá ser realizada con cargo a los particulares.



MODIFICACION Y ADAPTACION DEL PLAN GENERAL DEL TERMINO MUNICIPAL DE PELAGOS  
**SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO**  
**SECTOR N° 3**  
 ESCALA 1/3000

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS

CLASE DE SUELO: URBANIZABLE NO PROGRAMADO  
 TIPO DE UNIDAD: S. UNP- 4 B00

SUPERFICIES ESTIMADAS

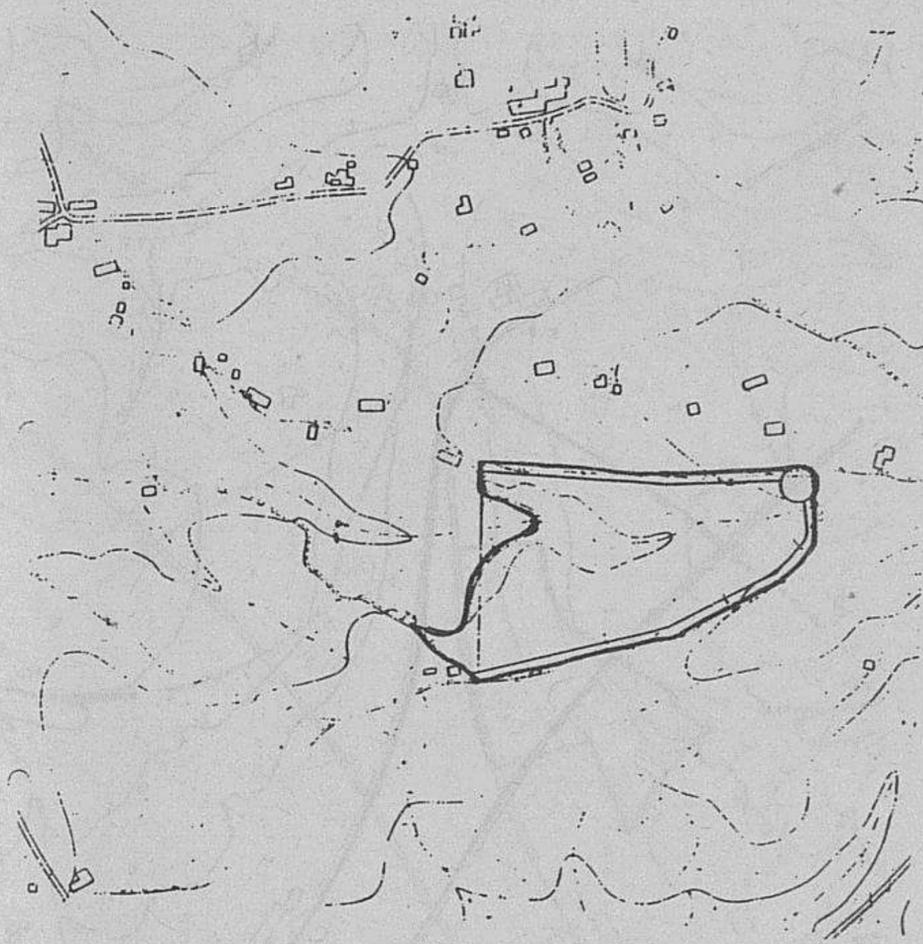
Superficie a Ordenar	64.000	m2.
Superficie de Sistemas Generales	6.400	m2.
<b>TOTAL SUPERFICIE NETA</b>	<b>57.600</b>	<b>m2.</b>
CESIONES DE SISTEMA GENERAL		
Zona verde	6.800	m2.
Equipamiento		

Viarío de Sistema General según planos de estructura general.  
 CESIONES DE SISTEMA LOCAL a proponer por el P.A.U.  
 MINIMOS: LOS EXIGIDOS POR EL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO.

APROVECHAMIENTO MAXIMO	0'35 m2/m2
USO CARACTERISTICO RESIDENCIAL	
Edificabilidad total	20.160 m2.
Densidad máxima de vivienda	18 viv/ha
Techo máximo de vivienda	104 viv

SISTEMA DE ORDENACION P.A.U. y P.P.  
 SISTEMA DE ACTUACION COMPENSACION  
 CONDICIONES PARTICULARES

- Deberá respetarse el trazado del viario mínimo (Sistema General y local) establecido en los planos de ordenación.
- La zonificación de Sistemas Generales queda reflejada en planos y la de sistemas locales será diseñada por el planeamiento parcial.
- La ejecución del viario de sistema general deberá ser realizada con cargo a los particulares.



MODIFICACION Y ADAPTACION DEL PLAN GENERAL DEL TERMINO MUNICIPAL DE PELAGOS

SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO

SECTOR N° 4

ESCALA 1/2000

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS

CLASE DE SUELO: URBANIZABLE NO PROGRAMADO  
 TIPO DE UNIDAD: S. UNP- 5 PUENTE ARCE

SUPERFICIES ESTIMADAS

Superficie a Ordenar	93.000	m2.
Superficie de Sistemas Generales	9.300	m2.
<b>TOTAL SUPERFICIE NETA</b>	<b>83.700</b>	<b>m2.</b>
CESIONES DE SISTEMA GENERAL		
Zona verde	3.000	m2.
Equipamiento	1.200	m2.

Viarío de Sistema General según planos de estructura general.

CESIONES DE SISTEMA LOCAL a proponer por el P.A.U.

MINIMOS: LOS EXIGIDOS POR EL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO.

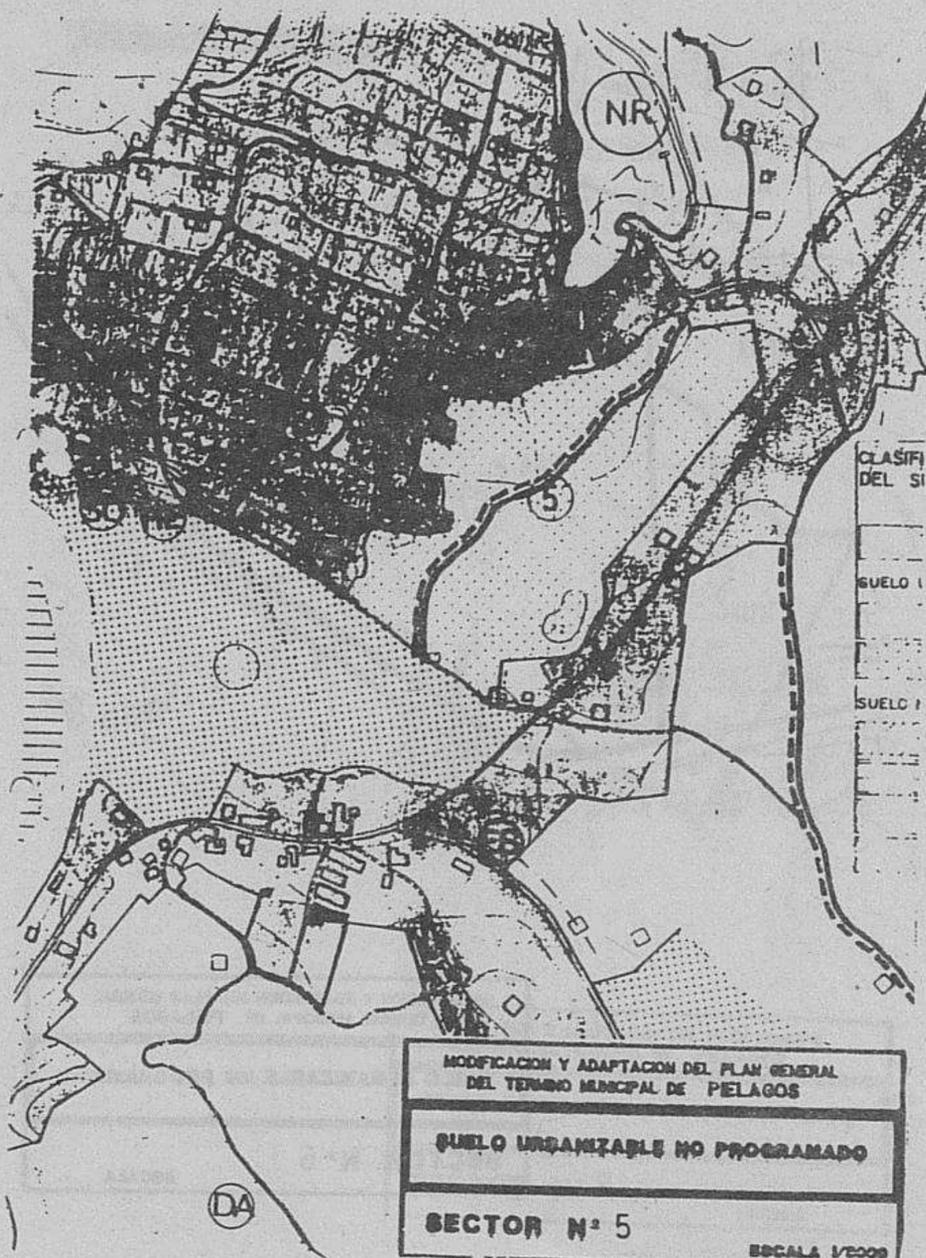
APROVECHAMIENTO MAXIMO	0'35 m2/m2
USO CARACTERISTICO RESIDENCIAL	
Edificabilidad total	29.295 m2.
Densidad máxima de vivienda	18 viv/ha
Techo máximo de vivienda	150 viv

SISTEMA DE ORDENACION

SISTEMA DE ACTUACION

CONDICIONES PARTICULARES

- Deberá respetarse el trazado del viario mínimo (Sistema General y local) establecido en los planos de ordenación.
- La zonificación de Sistemas Generales queda reflejada en planos y la de sistemas locales será diseñada por el planeamiento parcial.
- La ejecución del viario de sistema general deberá ser realizada con cargo a los particulares.



MODIFICACION Y ADAPTACION DEL PLAN GENERAL DEL TERMINO MUNICIPAL DE PELAGOS

SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO

SECTOR N° 5

ESCALA 1/2000

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS

CLASE DE SUELO: URBANIZABLE NO PROGRAMADO  
 TIPO DE UNIDAD: S. UNP- 6 RENEDO

SUPERFICIES ESTIMADAS

Superficie a Ordenar	31.540	m2.
Superficie de Sistemas Generales	4.730	m2.
<b>TOTAL SUPERFICIE NETA</b>	<b>26.810</b>	<b>m2.</b>
CESIONES DE SISTEMA GENERAL		
Zona verde	4.730	m2.
Equipamiento		m2.

Viarío de Sistema General según planos de estructura general.

CESIONES DE SISTEMA LOCAL a proponer por el P.A.U.

MINIMOS: LOS EXIGIDOS POR EL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO.

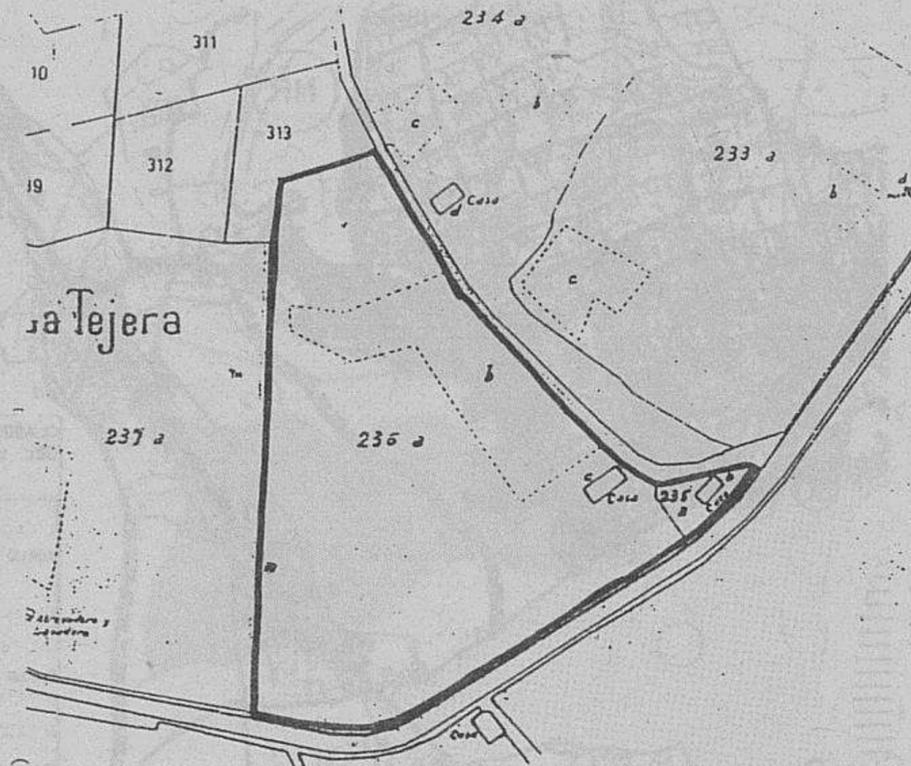
APROVECHAMIENTO MAXIMO	0'35 m2/m2
USO CARACTERISTICO RESIDENCIAL	
Edificabilidad total	9.383 m2.
Densidad máxima de vivienda	20 viv/ha.
Techo máximo de vivienda	54 viv.

SISTEMA DE ORDENACION P.A.U. y P.P.

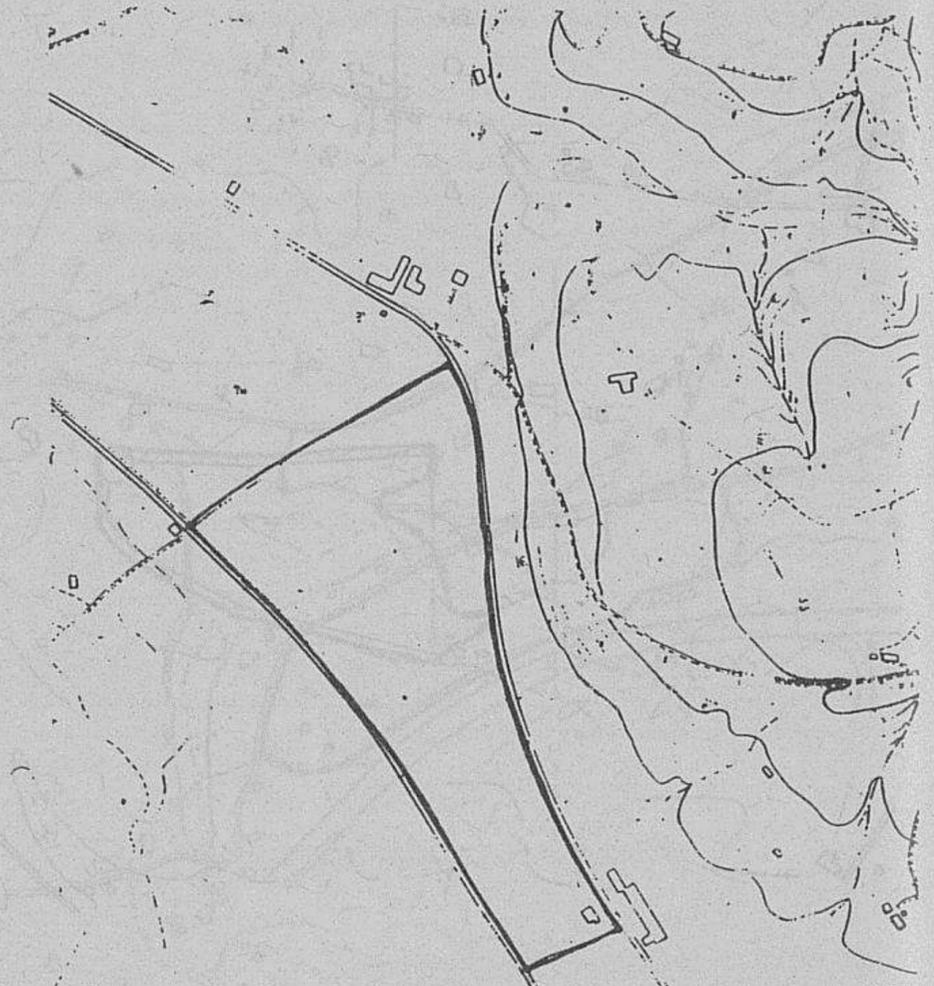
SISTEMA DE ACTUACION COMPENSACION

CONDICIONES PARTICULARES

- Deberá respetarse el trazado del viario mínimo (Sistema General y local) establecido en los planos de ordenación.
- La zonificación de Sistemas Generales queda reflejada en planos y la de sistemas locales será diseñada por el planeamiento parcial.
- La ejecución del viario de sistema general deberá ser realizada con cargo a los particulares.
- La actuación se ejecutará en un único P.P.



MODIFICACION Y ADAPTACION DEL PLAN GENERAL DEL TERMINO MUNICIPAL DE PIELAGOS  
**SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO**  
**SECTOR N° 6** ESCALA



MODIFICACION Y ADAPTACION DEL PLAN GENERAL DEL TERMINO MUNICIPAL DE PIELAGOS  
**SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO**  
**SECTOR N° 7** ESCALA 1/8000

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS

CLASE DE SUELO: URBANIZABLE NO PROGRAMADO  
 TIPO DE UNIDAD: S. UNP- 7 PARBAYON

SUPERFICIES ESTIMADAS		
Superficie a Ordenar	115.000	m2.
Superficie de Sistemas Generales	23.000	m2.
<b>TOTAL SUPERFICIE NETA</b>	<b>92.000</b>	<b>m2.</b>
CESIONES DE SISTEMA GENERAL		
Zona verde	3.000	m2.
Equipamiento	10.000	m2.
Viario de Sistema General según planos de estructura general.		
CESIONES DE SISTEMA LOCAL a proponer por el P.A.U.		
MINIMOS: LOS EXIGIDOS POR EL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO.		
APROVECHAMIENTO MAXIMO	0'8 m2/m2 - Industrial	
	0'35 m2/m2 - Vivienda	
USO CARACTERISTICO INDUSTRIAL		
Edificabilidad total	60.000	m2.
Edificabilidad - USO INDUSTRIAL	52.000	m2
Techo máximo de vivienda	60	viv.

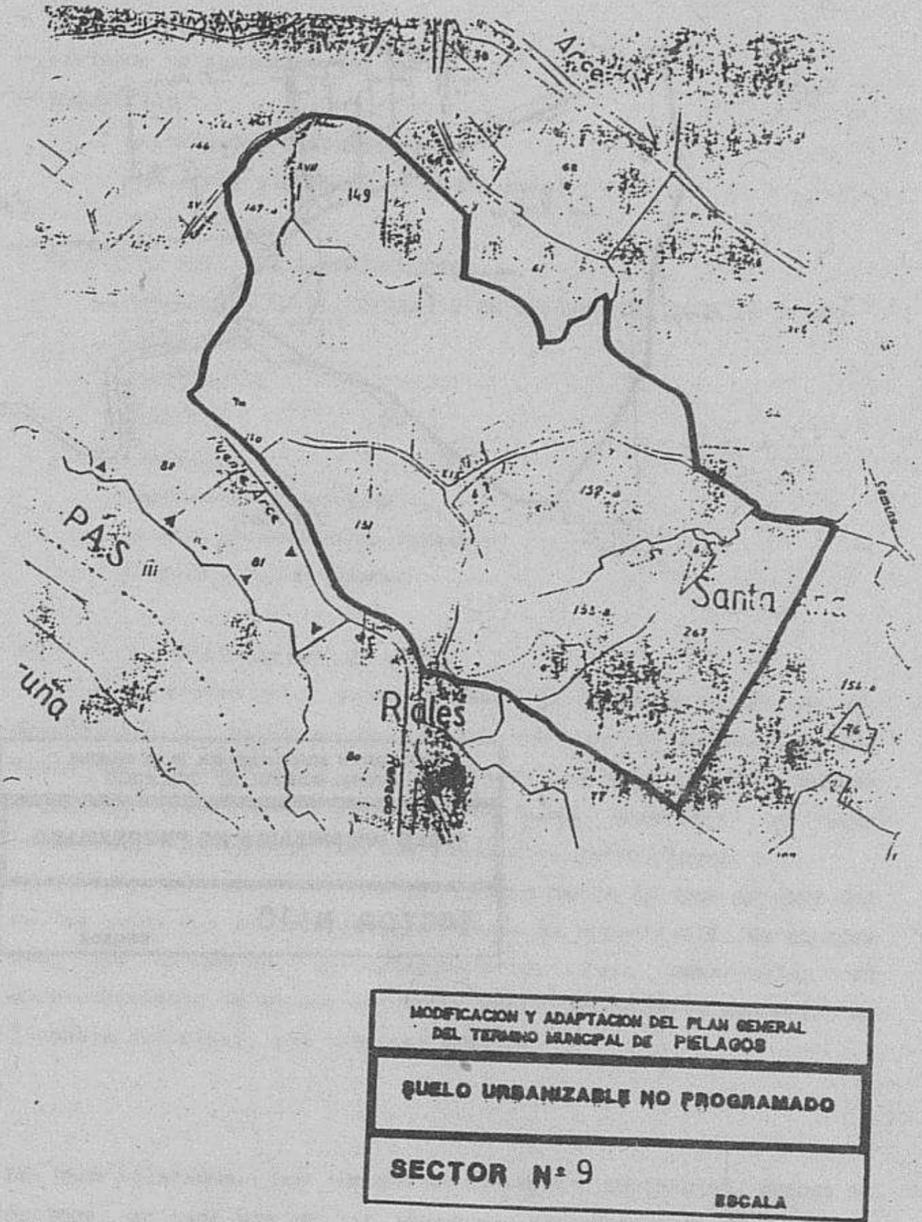
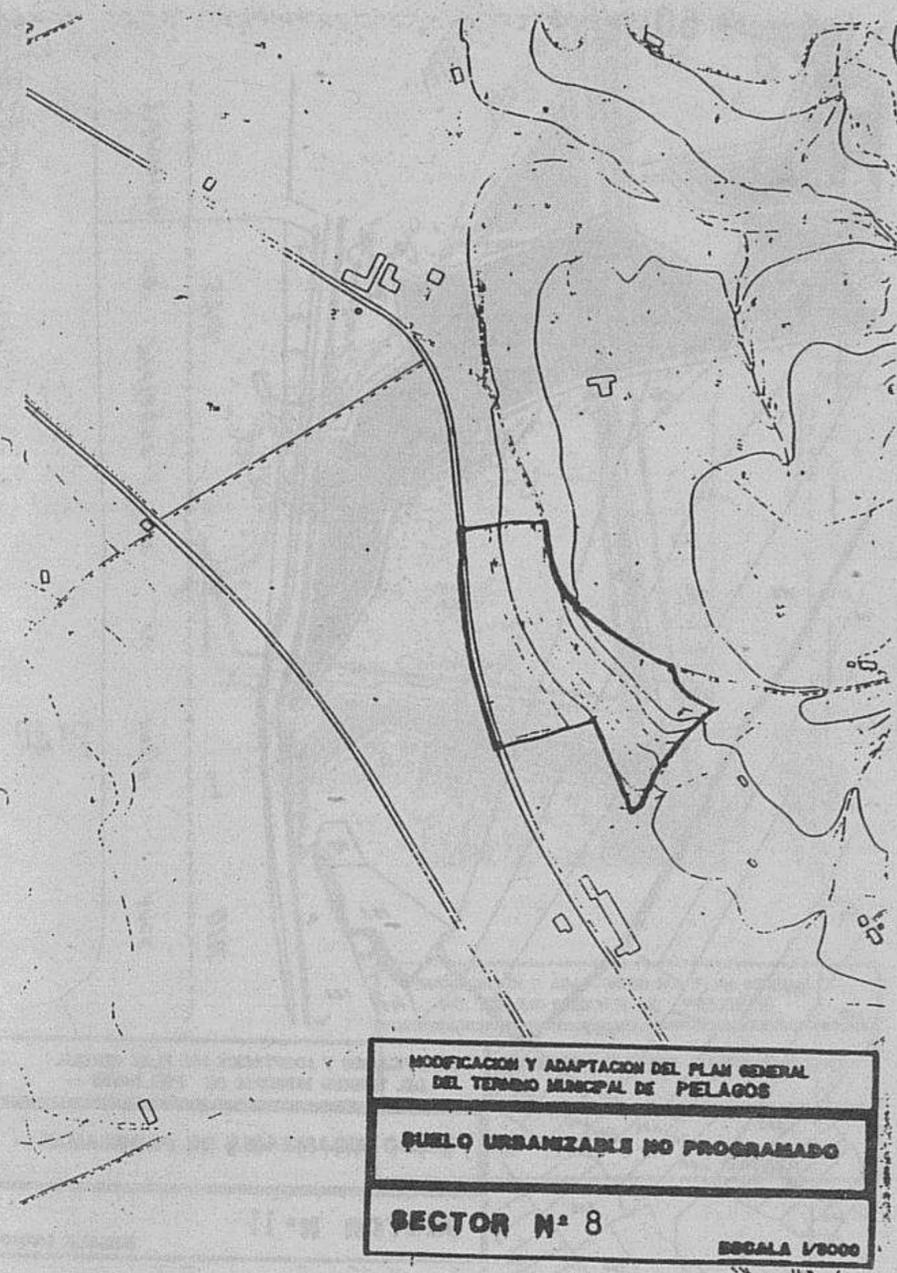
- SISTEMA DE ORDENACION  
 SISTEMA DE ACTUACION  
 CONDICIONES PARTICULARES
- Deberá respetarse el trazado del viario mínimo (Sistema General y local) establecido en los planos de ordenación.
  - La zonificación de Sistemas Generales queda reflejada en planos y la de sistemas locales será diseñada por el planeamiento parcial.
  - La ejecución del viario de sistema general deberá ser realizada con cargo a los particulares.
  - El 30% de la superficie neta se destinará a uso de vivienda

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS

CLASE DE SUELO: URBANIZABLE NO PROGRAMADO  
 TIPO DE UNIDAD: S. UNP- 8 PARBAYON

SUPERFICIES ESTIMADAS		
Superficie a Ordenar	39.000	m2.
Superficie de Sistemas Generales	3.900	m2.
<b>TOTAL SUPERFICIE NETA</b>	<b>35.100</b>	<b>m2.</b>
CESIONES DE SISTEMA GENERAL		
Zona verde	2.000	m2.
Equipamiento	1.900	m2
Viario de Sistema General según planos de estructura general.		
CESIONES DE SISTEMA LOCAL a proponer por el P.A.U.		
MINIMOS: LOS EXIGIDOS POR EL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO.		
APROVECHAMIENTO MAXIMO	0'35 m2/m2	
USO CARACTERISTICO RESIDENCIAL		
Edificabilidad total	12.285	m2.
Densidad máxima de vivienda	18	viv/ha.
Techo máximo de vivienda	63	viv.

- SISTEMA DE ORDENACION P.A.U. y P.P.  
 SISTEMA DE ACTUACION COMPENSACION  
 CONDICIONES PARTICULARES
- Deberá respetarse el trazado del viario mínimo (Sistema General y local) establecido en los planos de ordenación.
  - La zonificación de Sistemas Generales queda reflejada en planos y la de sistemas locales será diseñada por el planeamiento parcial.
  - La ejecución del viario de sistema general deberá ser realizada con cargo a los particulares.



**FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS**

CLASE DE SUELO: URBANIZABLE NO PROGRAMADO  
 TIPO DE UNIDAD: S. UNP- 9 PUENTE ARCE

**SUPERFICIES ESTIMADAS**

Superficie a Ordenar	81.000	m2.
Superficie de Sistemas Generales	12.150	m2.
<b>TOTAL SUPERFICIE NETA</b>	<b>68.850</b>	<b>m2.</b>
<b>CESIONES DE SISTEMA GENERAL</b>		
Zona verde	4.000	m2.
Equipamiento	5.000	m2.

Viarío de Sistema General según planos de estructura general.

CESIONES DE SISTEMA LOCAL a proponer por el P.A.U.

MINIMOS: LOS EXIGIDOS POR EL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO.

APROVECHAMIENTO MAXIMO	0'3 m2/m2
USO CARACTERISTICO RESIDENCIAL	
Edificabilidad total	20.655 m2.
Densidad máxima de vivienda	15 viv/ha
Techo máximo de vivienda	103

SISTEMA DE ORDENACION P.A.U. y P.P.  
 SISTEMA DE ACTUACION COMPENSACION

**CONDICIONES PARTICULARES**

- Deberá respetarse el trazado del viario mínimo (Sistema General y local) establecido en los planos de ordenación.
- La zonificación de Sistemas Generales queda reflejada en planos y la de sistemas locales será diseñada por el planeamiento parcial.
- La ejecución del viario de sistema general deberá ser realizada con cargo a los particulares.

**FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS**

CLASE DE SUELO: URBANIZABLE NO PROGRAMADO  
 TIPO DE UNIDAD: S. UNP- 10 MORTERA

**SUPERFICIES ESTIMADAS**

Superficie a Ordenar	88.000	m2.
Superficie de Sistemas Generales	13.200	m2.
<b>TOTAL SUPERFICIE NETA</b>	<b>74.800</b>	<b>m2.</b>
<b>CESIONES DE SISTEMA GENERAL</b>		
Zona verde	3.200	m2.
Equipamiento	10.000	m2.

Viarío de Sistema General según planos de estructura general.

CESIONES DE SISTEMA LOCAL a proponer por el P.A.U.

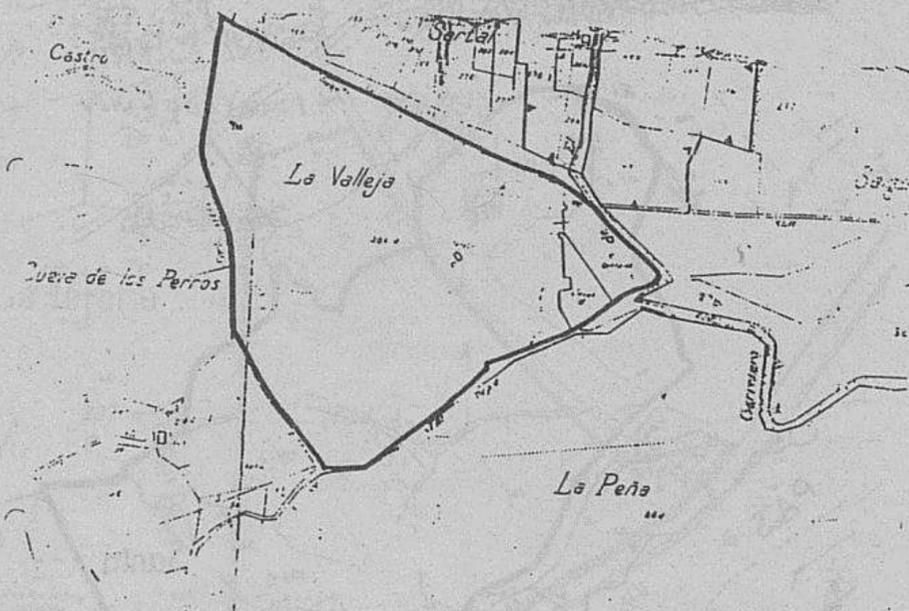
MINIMOS: LOS EXIGIDOS POR EL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO.

APROVECHAMIENTO MAXIMO	0'30 m2/m2
USO CARACTERISTICO RESIDENCIAL	
Edificabilidad total	22.440 m2.
Densidad máxima de vivienda	18 viv/ha
Techo máximo de vivienda	135

SISTEMA DE ORDENACION P.A.U. y P.P.  
 SISTEMA DE ACTUACION COMPENSACION

**CONDICIONES PARTICULARES**

- Deberá respetarse el trazado del viario mínimo (Sistema General y local) establecido en los planos de ordenación.
- La zonificación de Sistemas Generales queda reflejada en planos y la de sistemas locales será diseñada por el planeamiento parcial.
- La ejecución del viario de sistema general deberá ser realizada con cargo a los particulares.



MODIFICACION Y ADAPTACION DEL PLAN GENERAL DEL TERMINO MUNICIPAL DE PELAGOS  
**SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO**  
**SECTOR N° 10** ESCALA

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS

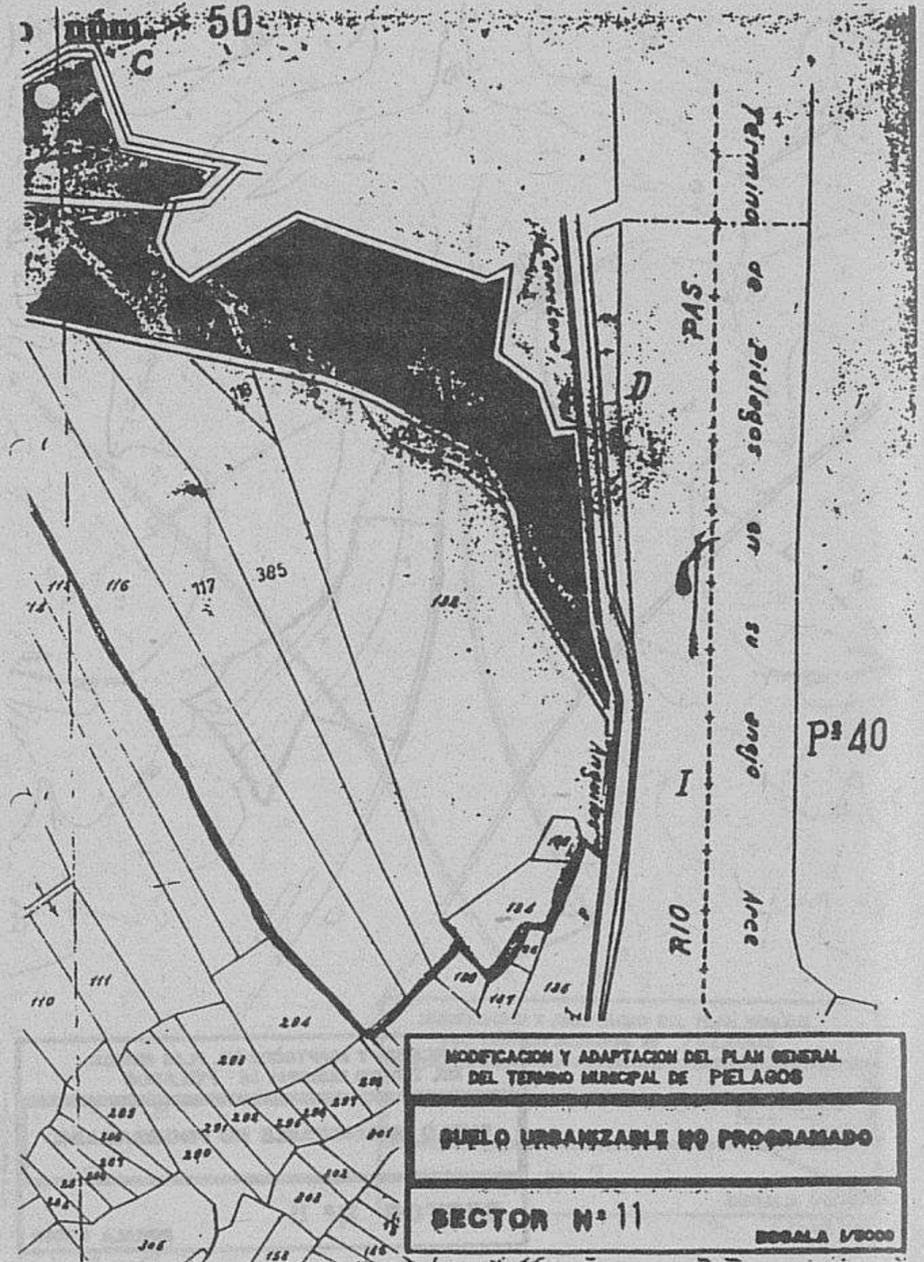
CLASE DE SUELO: URBANIZABLE NO PROGRAMADO  
 TIPO DE UNIDAD: S. UNP- 11 ORUÑA

SUPERFICIES ESTIMADAS

Superficie a Ordenar	46.900	m2.
Superficie de Sistemas Generales	4.700	m2.
<b>TOTAL SUPERFICIE NETA</b>	<b>42.210</b>	<b>m2.</b>
CESIONES DE SISTEMA GENERAL		
Zona verde	1.700	m2.
Equipamiento	3.000	m2.
Viario de Sistema General según planos de estructura general.		
CESIONES DE SISTEMA LOCAL a proponer por el P.A.U.		
MINIMOS: LOS EXIGIDOS POR EL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO.		

APROVECHAMIENTO MAXIMO	0'8 m2/m2
USO CARACTERISTICO SERVICIOS TERCIARIOS	
Edificabilidad total	33.768 m2.
Densidad máxima de vivienda	
Techo máximo de vivienda	

- SISTEMA DE ORDENACION P.A.U y P.P.  
 SISTEMA DE ACTUACION COMPENSACION  
 CONDICIONES PARTICULARES
- Deberá respetarse el trazado del viario mínimo (Sistema General y local) establecido en los planos de ordenación.
  - La zonificación de Sistemas Generales queda reflejada en planos y la de sistemas locales será diseñada por el planeamiento parcial.
  - La ejecución del viario de sistema general deberá ser realizada con cargo a los particulares.
  - La actuación se desarrollará en un único P.P.



MODIFICACION Y ADAPTACION DEL PLAN GENERAL DEL TERMINO MUNICIPAL DE PELAGOS  
**SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO**  
**SECTOR N° 11** ESCALA 1/5000

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS

CLASE DE SUELO: URBANIZABLE NO PROGRAMADO  
 TIPO DE UNIDAD: S. UNP- 12 ORUÑA

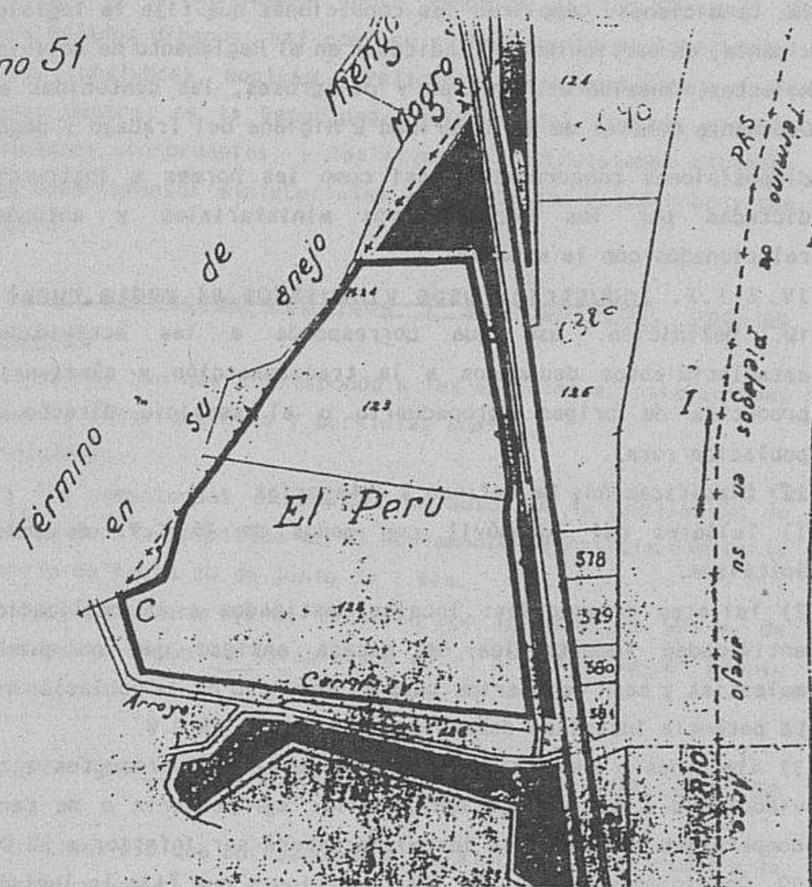
SUPERFICIES ESTIMADAS

Superficie a Ordenar	26.124	m2.
Superficie de Sistemas Generales	2.600	m2.
<b>TOTAL SUPERFICIE NETA</b>	<b>23.524</b>	<b>m2.</b>
CESIONES DE SISTEMA GENERAL		
Zona verde	2.600	m2.
Equipamiento		
Viario de Sistema General según planos de estructura general.		
CESIONES DE SISTEMA LOCAL a proponer por el P.A.U.		
MINIMOS: LOS EXIGIDOS POR EL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO.		

APROVECHAMIENTO MAXIMO	0'8 m2/m2
USO CARACTERISTICO SERVICIOS TERCIARIOS	
Edificabilidad total	18.800 m2.
Densidad máxima de vivienda	viv/ha
Techo máximo de vivienda	

- SISTEMA DE ORDENACION P.A.U y P.P.  
 SISTEMA DE ACTUACION COMPENSACION  
 CONDICIONES PARTICULARES
- Deberá respetarse el trazado del viario mínimo (Sistema General y local) establecido en los planos de ordenación.
  - La zonificación de Sistemas Generales y de los sistemas locales será diseñada por el planeamiento parcial.
  - La ejecución del viario de sistema general deberá ser realizada con cargo a los particulares.
  - La actuación se desarrollará en un único P.P.

Aligono 51



MODIFICACION Y ADAPTACION DEL PLAN GENERAL DEL TERMINO MUNICIPAL DE PELAGOS	
SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO	
SECTOR N°12	ESCALA

**IV. NORMAS PARA SUELO NO URBANIZABLE**

**IV.1.- CRITERIOS DE PLANEAMIENTO**

**IV.1.1.- DEFINICION DEL SUELO NO URBANIZABLE**

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

**IV.1.2.- CATEGORIAS DE SUELO NO URBANIZABLE**

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

- Categoría A:** Suelo No Urbanizable especialmente protegido.
- Categoría B:** Suelo No Urbanizable de interés.
- Categoría C:** Suelo No Urbanizable genérico.
- Categoría D:** Suelo No Urbanizable reservado para equipamientos.

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

**IV.2.- NORMAS GENERALES DE ACTUACION SOBRE EL SUELO NO URBANIZABLE**

**IV.2.1. Normas Generales de uso del suelo**

**IV.2.1.1. Usos considerados**

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

- Conservación ecológica
- vivienda agropecuaria
- vivienda no agropecuaria
- industria:
  - . actividades extractivas
  - . industria vinculada al medio rural
  - . gran industria
- servicios públicos o semipúblicos:
  - . infraestructuras básicas y de transporte
  - . vertederos
  - . cementerios
  - . comercio
  - . hostelería
  - . campamentos de turismo
  - . casetas de aperos de labranza
  - . viveros e invernaderos

**IV.2.1.2. Graduación de usos**

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

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

**2Q. Usos tolerados.-** Son los que se consideran admisibles, aunque no óptimos, en cada una de las zonas que se señalan en el Suelo No Urbanizable, de acuerdo con los criterios del planeamiento.

Para desarrollar el aprovechamiento de un uso del suelo tolerado es necesario disponer de un informe favorable emitido por la Comisión Municipal Permanente, previo a la concesión de licencia municipal.

En Suelo No Urbanizable se puede admitir la petición de emplazamiento de industrias destinadas o relacionadas con explotaciones agrícolas y las que requieren una localización condicionada por las primeras materias a utilizar o de los servicios y también aquellas de utilidad pública o interés social que por circunstancias de las mismas, pueden resolver por sí mismas los accesos y comunicaciones, los servicios de agua industrial o potable, evacuación de residuos sólidos o líquidos, dotación de energía y los problemas residenciales o comunitarios de su personal. En todo caso, el Suelo No Urbanizable estará sujeto a lo establecido en el artículo 16 de la Ley del Suelo, siendo preceptivo el informe de la Comisión Regional de Urbanismo.

**Condiciones de edificación**

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

Ocupación: 15% de la parcela.

Volumen de edificabilidad: 0'15 m2/m2.

Distancia a los colindantes: 10 m. como mínimo.

Alineaciones:

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

Altura máxima: 7 m.

Se repoblará como mínimo la parcela con especies autóctonas de árboles en la proporción de una unidad por cada 150 m2 de parcela.

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

**3Q. Usos prohibidos:**

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

**IV.2.1.3. Uso de conservación ecológica**

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

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

**IV.2.1.4. Uso de vivienda agropecuaria**

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

**2Q. Condiciones:**

- a) No se admiten viviendas en sótanos o semisótanos.
- b) Toda vivienda ha de ser exterior, entendiéndose por tal la que presente piezas habitables a una fachada superior a 6 m. que reúna cualquiera de las siguientes condiciones:

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

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

c) Programa mínimo:

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

d) Dimensiones:

- Los dormitorios de una cama tendrán como mínimo 6 m<sup>2</sup>.
- Los de dos camas tendrán al menos 10 m<sup>2</sup>.
- En toda vivienda existirá al menos un dormitorio de dos camas.
- El comedor o cuarto de estar tendrá como mínimo 14 m<sup>2</sup>.
- La cocina tendrá al menos 5 m<sup>2</sup>.
- Si la cocina y comedor o cuarto de estar constituyen una sola pieza ésta no será menor de 16 m<sup>2</sup>.
- El retrete con ducha habrá de tener 1'5 m<sup>2</sup> como mínimo.
- El retrete sin ducha 1'10 m<sup>2</sup>.

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

e) Cocinas:

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

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

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

**IV.2.1.5. Uso de vivienda no agropecuaria**

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

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

**IV.2.1.6. Industria: uso de actividades extractivas**

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

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

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

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

**2Q. Clasificación:** Se definen 3 categorías

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

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

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

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

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

**IV.2.1.8. Industria: uso de gran industria**

**1Q. Definición:** Uso que corresponde a las actividades o establecimientos dedicados a actividades industriales de cierta entidad, de carácter no familiar, con potencia instalada superior a 50 C.V.

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

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

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

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

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

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

**2Q. Condiciones:** Deben cumplir los requisitos establecidos en la Ley

42/1.975 de 19 de noviembre sobre Recogida de los Desechos y Residuos Sólidos Urbanos, así como en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, las contenidas en la Ordenanza General de la Seguridad e Higiene del Trabajo y demás disposiciones concordantes, y las normas e instrucciones dictadas por los Departamentos ministeriales y autonómicos relacionados con la materia.

#### IV.2.1.11. Servicios públicos y semipúblicos; uso de cementerios

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

2º. Condiciones:

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

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

#### IV.2.1.12. Servicios públicos y semipúblicos; uso de comercio

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

2º. Condiciones:

a) La superficie de almacén y venta guardará relación con el ámbito servido y no será superior a 200 m<sup>2</sup>.

b) Los locales tendrán los siguientes servicios.

Hasta 100 m<sup>2</sup> dispondrán de un servicio con retrete y lavabo.

A partir de 100 m<sup>2</sup>. se instalarán con independencia para señoras y caballeros.

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

d) En locales comerciales la zona destinada al público tendrá como mínimo 6 m<sup>2</sup>. de superficie y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con vivienda alguna.

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

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

#### IV.2.1.13. Servicios públicos y semipúblicos; Uso de hostelería

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

2º. Condiciones:

a) La capacidad hotelera será inferior a 50 camas y la superficie de las otras instalaciones citadas será proporcional al ámbito servido y no será superior a 200 m<sup>2</sup>.

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

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

d) Los locales dedicados a despacho de bebidas, restauración y otros servicios de índole similar cumplirán en todo caso las mismas

condiciones higiénicas y sanitarias correspondientes al uso comercial.

#### IV.2.1.14. Servicios públicos y semipúblicos; Uso de campamentos de turismo

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

2º. Condiciones:

a) La capacidad de acogida será como máximo de 500 plazas, con independencia de que sean en tienda o en caravan.

b) Cumplirán lo establecido en el R.D. de 27 de agosto de 1.982, O.M. de 28 de julio de 1.966, Decreto 3787/70 de 19 de diciembre y restante normativa específica.

#### IV.2.1.15. Casetas de Aperos de Labranza

Sobre las parcelas existentes o nuevas se podrán construir casetas de aperos de labranza con las siguientes características:

- No se autorizan en Suelo no Urbanizable de Interés.

- Destino exclusivo de almacenaje de herramientas y elementos propios de horticultura.

- Parcela mínima para su implantación- 5.000 m<sup>2</sup>.

- Superficie máxima- 8 m<sup>2</sup>.

- Carecerán de cimentación y los paramentos verticales exteriores, carpintería y cubierta serán de materiales propios de la zona, se prohíben expresamente los bloques de hormigón o ladrillo visto, que deberá revocarse y pintarse en color no disonante.

- Mantendrán un retranqueo mínimo de 10 m. al borde del camino y 5 m. al colindante.

#### IV.2.1.16 Viveros e Invernaderos

Se consideran como tales los espacios o construcciones dedicados al cultivo de plantas y árboles en condiciones especiales de ciudado, con la posibilidad de construcción de semilleros.

Los viveros comerciales que requieran construcciones auxiliares para guarda y administración deberán cumplir las siguientes condiciones:

Las condiciones de edificación corresponderán a la categoría de Suelo no Urbanizable donde se encuentre, siendo el tamaño de parcela el correspondiente a instalaciones agropecuarias y las de edificación las generales de vivienda, los invernaderos se separan 1 metro como mínimo del colindante y 2 m. del borde de los caminos.

#### IV.2.2. AGRUPACION DE EDIFICIOS N.R.

##### IV.2.2.1. Definición

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

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

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

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

##### IV.2.2.2. Derechos edificatorios

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

1º. En un radio de 100 metros, medido en torno al emplazamiento proyectado para la edificación, podrá haber más de

seis viviendas además de la proyectada, aunque su separación sea inferior a 150 metros.

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

3Q. La distancia mínima a colindantes será de 3 metros, en el caso de edificaciones destinadas a viviendas, en el resto de los usos 5 metros. La edificación podrá adosarse a uno de los linderos de parcela cuando ya exista una pared medianera a la que poderse adosar, o se trate de edificaciones adosadas de proyecto unitario.

4Q. En el caso de edificación pareada la parcela total no puede ser inferior a multiplicar 1.000 m<sup>2</sup> por cada vivienda, con un máximo de dos viviendas.

5Q. Ocupación máxima: 15%

6Q. Edificabilidad: 0'20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

7Q. La línea de edificación en el caso de carreteras (Sistema General de Comunicaciones), se estará en lo que indica la Norma II.5.1.

#### IV.2.2.3. Condiciones de uso

##### Usos permitidos:

- conservación ecológica
- agropecuario
- vivienda agropecuaria
- vivienda unifamiliar, aislada o pareada
- industria vinculada al medio rural
- talleres
- comercio
- hostelería

##### Usos prohibidos:

Los restantes.

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

##### IV.2.3.1. Parcelación Urbanística

Sería ilegal, según dispone el artículo 16-2 de la Ley del Suelo toda parcelación urbanística en Suelo No Urbanizable por ser una actividad limitada al Suelo Urbanizable y a partir del desarrollo de la correspondiente figura urbanística.

##### IV.2.3.2. Segregaciones y agrupaciones de fincas

1Q.- La prohibición de parcelación urbanística no comportará por su propia naturaleza la imposibilidad de las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos rústicos, siempre que reúnan alguno de los siguientes requisitos:

- Cumplir las dimensiones mínimas y demás determinaciones de la legislación agraria. Tal hecho no confiere derechos edificatorios, los cuales dependerán de la normativa específica de cada categoría de Suelo No Urbanizable.

- Haberse llevado a cabo en virtud de partición e herencias o de disolución de comunidades, formadas estas últimas con anterioridad a la aprobación del planeamiento y constituidas por título lucrativo, excepción hecha de que las mismas integrasen una sociedad mercantil, siempre que, en ambos casos, el número de lotes resultantes no fuera superior al de interesados concurrentes.

- Realizarse para agrupar o agregar predios colindantes.

#### IV.3. NORMAS ESPECIFICAS DE ACTUACION SOBRE EL SUELO NO URBANIZABLE ESPECIALMENTE PROTEGIDO (CATEGORIA A)

##### IV.3.1. DEFINICION

Constituyen el Suelo No Urbanizable especialmente protegido aquellos terrenos que así deben preservarse en razón de sus especiales valores naturales, ecológicos y paisajísticos.

El Suelo No Urbanizable correspondiente a esta categoría se encuentra expresamente delimitado en los planos normativos.

##### IV.3.2. FORMA DE ACTUACION

Las actuaciones sobre el Suelo No Urbanizable especialmente protegido (Categoría A) estarán sujetas a las limitaciones que establece el artículo 86.2 de la Ley del Suelo y que se regulan explícitamente en las siguientes normas IV.3.3. y IV.3.4.

##### IV.3.3. ACTUACIONES PERMITIDAS

Solamente se permiten en el Suelo No Urbanizable especialmente protegido (Categoría A) las actuaciones relacionadas con la seguridad, mantenimiento y protección del elemento a que se refiere la protección especial o de su entorno. Se prohíbe en consecuencia cualquier nuevo tipo de edificación destinado a un uso diferente del propio del elemento que se protege.

##### IV.3.4. CONDICIONES DE USO

Usos permitidos. - Uso de conservación ecológica.

Usos prohibidos. - Los restantes.

#### IV.4. NORMAS ESPECIFICAS DE ACTUACION SOBRE EL SUELO NO URBANIZABLE DE INTERES (CATEGORIA B)

##### IV.4.1. DEFINICION

Constituyen el Suelo No Urbanizable de interés aquellos terrenos que, sin alcanzar los niveles de valor natural, ecológico o paisajístico correspondientes a la Categoría A, deben ser protegidos de la degradación. El Suelo No Urbanizable correspondiente a esta segunda categoría se encuentra expresamente delimitado en los planos normativos.

##### IV.4.2. FORMA DE ACTUACION

Las actuaciones sobre el Suelo No Urbanizable de interés (Categoría B) estarán sujetas a las limitaciones que establece el artículo 16 de la Ley del Suelo y a las que se establecen en los siguientes apartados de estas Normas Urbanísticas.

##### IV.4.3. TRAMITE PREVIO A LA SOLICITUD DE LICENCIAS

Para que pueda tramitarse una solicitud de licencia para cualquier tipo de actuación en el Suelo No Urbanizable de interés (Categoría B) será necesario a acompañarla de un estudio que demuestre que el impacto medioambiental generado por dicha actuación no es negativo para el medio natural. En caso contrario, el Organismo a quien compete la decisión según el procedimiento previsto en el artículo 16.3 de la Ley del Suelo y desarrollado en el artículo 44.2. del Reglamento de Gestión Urbanística, no concederá licencia.

En cualquier caso, esta posibilidad de designación de licencias deberá tener como límite la propia legislación sectorial reguladora de los valores protegidos.

##### IV.4.4. CONDICIONES DE USO

Usos permitidos. - Conservación ecológica  
Instalación agropecuaria

Usos tolerados.— Industria vinculada al medio rural  
Infraestructuras básicas y de transporte.

Usos prohibidos.— Los restantes.

#### IV.4.5. EDIFICACION DE INSTALACIONES INHERENTES A LAS EXPLOTACIONES AGROPECUARIAS

Podrán construirse conforme al artículo 16 de la Ley del Suelo, debiendo seguirse en su caso el procedimiento previsto en el artículo 16.3 de dicha Ley y desarrollado en el artículo 44.2. del Reglamento de Gestión Urbanística (aprobación previa por la Comisión Regional de Urbanismo, información pública, comunicación a los Ayuntamientos afectados y aprobación definitiva por la C.R.U.).

Al objeto de impedir la formación de núcleos de población y de garantizar la protección al medio natural se establecen las siguientes determinaciones:

##### 1º.- Condiciones de edificación:

Parcela mínima: 5.000 m<sup>2</sup>.

Ocupación máxima: 3% de la parcela.

Edificabilidad máxima: 0'05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

##### Alineaciones:

Las alineaciones no podrán situarse a distancias menores de las siguientes:

Carreteras del Estado de Interés General: 25 metros desde la arista exterior de la calzada.

Red Regional de carreteras: 18 metros desde la arista exterior de la calzada.

Caminos, senderos y otras carreteras: 10 m. desde el borde de la calzada.

##### Altura máxima:

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

##### Altura libre de pisos:

2'50 m. como mínimo.

##### Condición adicional para evitar la formación de núcleo:

La distancia mínima entre edificaciones correspondientes a parcelas distintas será de 150 metros.

##### 2º.- Condiciones estéticas:

Prohibición de planta baja abierta (sobre pilares exentos).

Se protegerá el carácter de la edificación, debiendo emplearse materiales, coloraciones y formas arquitectónicas coherentes con el entorno.

##### 3º.- Otras condiciones:

Es obligatoria la instalación de fosas sépticas de acuerdo con la Norma Tecnológica de la Comisaría de Aguas correspondiente, así como tramitar la autorización de vertido..

Se plantará un árbol por cada 150 m<sup>2</sup>. de superficie de parcela.

#### IV.5. NORMAS ESPECÍFICAS DE ACTUACION SOBRE EL SUELO NO URBANIZABLE GENÉRICO (CATEGORÍA C)

##### IV.5.1. DEFINICION

Constituyen el Suelo No Urbanizable genérico aquellos terrenos que por su naturaleza o situación no se hayan incluido en alguna de las restantes categorías de Suelo No Urbanizable.

##### IV.5.2. FORMA DE ACTUACION

Las actuaciones sobre el Suelo No Urbanizable genérico (Categoría C) estarán sujetas a las limitaciones que establece el

artículo 16 de la Ley del Suelo y a las que se establecen en los siguientes apartados de estas Normas Urbanísticas.

En toda caso, se estará a lo que se indica en el artículo 16 de la Ley del Suelo. Cuando se requiera, deberá seguirse el procedimiento previsto en el artículo 16.3 de la Ley del Suelo, desarrollado en el artículo 44.2 del Reglamento de Gestión Urbanística.

##### IV.5.3. EDIFICACION DE VIVIENDA AISLADA

Podrán construirse conforme al artículo 16 de la Ley del Suelo, debiendo seguirse procedimiento previsto en el artículo 16.3 de dicha Ley y desarrollado en el artículo 44.2 del Reglamento de Gestión Urbanística (aprobación previa por la Comisión Regional de Urbanismo, información pública, comunicación a los Ayuntamientos afectados y aprobación definitiva por la C.R.U.).

Al objeto de impedir la formación de núcleos de población y garantizar la protección al medio natural se establecen las siguientes determinaciones:

##### 1º. Condiciones de edificación:

Parcela mínima: Se consideran los tres casos siguientes:

a) Zonas situadas a menos de 200 metros en línea recta de los núcleos urbanos delimitados, cuando las edificaciones se destinen a explotaciones agropecuarias reconocidas como tales por los Organismos competentes de la Administración: 2.000 m<sup>2</sup>.

b) Zonas situadas a menos de 200 metros en línea recta de los núcleos urbanos delimitados, cuando las edificaciones se destinen a otros usos previstos en la Ley del Suelo: 3.000 m<sup>2</sup>.

c) Restantes zonas del Suelo No Urbanizable genérico, cuando las edificaciones se destinen a Explotaciones Agropecuarias reconocidas como tales por los Organismos competentes de la Administración: 2.000 m<sup>2</sup>.

d) Restantes zonas del Suelo No Urbanizable genérico, cuando las edificaciones se destinen a otros usos previstos en la Ley del Suelo: 5.000 m<sup>2</sup>.

Ocupación máxima: 5% de la parcela

Edificabilidad máxima: 0'08 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de la parcela

Distancia a colindantes: 5 m. como mínimo

##### Alineaciones:

Las alineaciones no podrán situarse a distancias menores de las siguientes:

Carreteras del Estado de Interés General: 25 metros desde la arista exterior de la calzada.

Red Regional de carreteras: 18 m. desde la arista exterior de la calzada.

Caminos, senderos y otras carreteras: 8 m. desde el borde de la calzada.

##### Altura máxima:

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

##### Condición adicional para evitar la formación de núcleo:

En un radio de 100 m. medido en torno al emplazamiento proyectado para la edificación no podrá haber más de 6 viviendas, incluyendo a la proyectada.

##### 2º.- Condiciones estéticas

Prohibición de planta baja abierta (sobre pilares exentos).

Se protegerá el carácter de la edificación, debiendo emplearse materiales, coloraciones y formas arquitectónicas coherentes con el entorno.

**3Q.- Otras condiciones**

Es obligatoria la instalación de fosas sépticas de acuerdo con la Norma Tecnológica de la Comisaría de Aguas correspondiente, así como tramitar la autorización de vertido.

Se plantará un árbol por cada 150 m<sup>2</sup>. de superficie de parcela.

**IV.6. NORMAS ESPECÍFICAS DE ACTUACION SOBRE EL SUELO NO URBANIZABLE RESERVADO PARA EQUIPAMIENTOS (CATEGORÍA D)****IV.6.1. DEFINICION**

Constituyen el Suelo No Urbanizable reservado para equipamientos aquellos terrenos que, con independencia de su valor intrínseco, están afectados por la localización de equipamientos públicos y que, en razón de ello o en aplicación de su legislación sectorial, deben ser protegidos de cualquier edificación. El Suelo No Urbanizable correspondiente a esta categoría se encuentra expresamente delimitado en los planos normativos.

**IV.6.2. FORMA DE ACTUACION**

Las actuaciones sobre el Suelo No Urbanizable reservado para equipamientos se limitan exclusivamente al objeto para el que se hace la reserva, de acuerdo con lo que se indica explícitamente en la siguiente norma IV.6.3.

**IV.6.3. CONDICIONES DE USO**

**Usos permitidos.-** Se realiza una asignación unívoca de usos permitidos a los 2 sectores que integran, a efectos del presente Plan General, la Categoría D de Suelo No Urbanizable. Dichos usos permitidos son los siguientes:

Sector 1 (Lienres): uso de campamentos de turismo.

Sector 2 (Zurita): uso de vertederos

**Usos prohibidos.-**

Los restantes.

**IV.7. NORMAS ESPECÍFICAS PARA LA RED VIARIA EN SUELO NO URBANIZABLE**

De acuerdo con lo indicado en los planos normativos a escala 1:5.000 (serie B-1 a B-20), la red viaria en Suelo No Urbanizable se clasifica de la siguiente manera:

- Autovía Santander-Torrelavega
- Carreteras
- Caminos de primer orden
- Caminos de segundo orden
- Caminos de tercer orden
- Caminos de cuarto orden

Con independencia de lo que se establece en la Norma VI.2 sobre protección de la red de transportes, las cercas divisorias de parcelas en Suelo No Urbanizable no podrán levantarse a menos de 6 m. del eje de los caminos de primer orden, a menos de 4'5 m. del eje de los caminos de segundo orden, a menos de 3 m. del eje de los caminos de tercer orden, ni a menos de 2 m. del eje de los caminos de cuarto orden, todo ello de acuerdo con lo señalado expresamente en los planos normativos antes mencionados.

En el caso de los viales de mayor importancia (autovía Santander-Torrelavega y Carreteras de las Redes Estatal y Regional) se estará a lo que establece la Ley y Reglamento de Carreteras.

**IV.8. CERRAMIENTOS EN SUELO NO URBANIZABLE**

1Q. En Suelo No Urbanizable, cuando sea preciso construir algún cierre, deberá realizarse por medio de alambradas, empalizadas o setos de arbustos, pudiendo cambiarse dichos medios.

2Q. Los cierres no rebasarán la altura de dos metros sobre el nivel del terreno medido a ambos lados del cierre.

3Q. En el caso de que dicha altura sea excesiva por limitar el campo visual se reducirá a 0'80 m. como máximo. Se considera con carácter

general, que un cierre limita el campo visual cuando linda con un camino principal (los señalados expresamente en el Plano Normativo A-2) o con carreteras asfaltadas y se encuentra en el lado de la vía en que el terreno está a menor cota que ésta.

4Q. Excepcionalmente se permitirá ejecutar muros de fábrica en torno a edificaciones, delimitando un espacio que las enmarque, sin que tenga que corresponder al conjunto de la finca, con las siguientes condiciones:

- Que la altura del muro de fábrica no sobrepase 1'00 m. sobre el terreno a cualquier de sus lados.

- En el linde con la zona pública y entre parcelas en los 3 m. primeros a partir de la fachada de calle, la fábrica no sobrepase los 0'80 m. de altura y se realice, en mampostería cuajada, u otro material similar, pudiéndose completar hasta los 2 metros de altura con alambrada o seto como cierres normales.

- No se permitirá cerrar la finca sin la realización previa de la edificación principal.

5Q. Los cierres que a la vez sirvan de muros de contención podrán realizarse de hormigón, debiendo tratarse el paramento de manera que la textura y composición no sean discordantes con el resto de las construcciones. Podrá admitirse que el basamento de la cerca llegue hasta una altura de 0'20 metros por encima de las tierras que sostenga, sin superar en ningún caso los 2'50 metros medidos por el exterior de la parcela.

6Q. Los cierres pueden ser provisionales o fijos. En caso de ser provisionales (estacas de madera u hormigón clavadas directamente al terreno sin ningún elemento de cimentación), se respetarán los retranqueos señalados en los planos de ordenación, según sus categorías, pudiéndose disminuir dicho retranqueo en los caminos de primer y segundo orden, hasta un mínimo de 3 metros del eje de los mismos, siempre y cuando no se perjudique la ejecución del presente plan y el Ayuntamiento determine que no existe inconveniente en la ejecución provisional de los mismos.

En caso de que sean fijos, se respetarán los retranqueos señalados en los planos de ordenación según las categorías de los caminos, pudiendo el Ayuntamiento ampliar el retranqueo hasta 4 metros del eje en los caminos de tercer orden y sin calificar, en aquellas zonas donde se esté ejecutando la concentración parcelaria, o se haya realizado ya.

**IV.9. EDIFICACIONES EXISTENTES**

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

Las obras de ampliación, aumento de volumen y construcción de nuevas instalaciones auxiliares deberán adaptarse en todo caso a lo establecido en las Normas IV.4.5. y IV.5.4., por lo que sólo podrán acometerse en las Categorías B y C de Suelo No Urbanizable.

Cuando se trate de edificaciones anexas a explotaciones ganaderas se estará a lo indicado en la Norma IV.10.

Las edificaciones existentes de uso exclusivo ganadero podrán aumentar su superficie edificada aunque no tengan la parcela mínima fijada en estas normas mediante obras de reestructuración o ampliación con sujeción a la siguiente regulación:

a) La edificación se encontrará situada en Suelo No Urbanizable genérico, no pudiéndose aplicar esta norma a las categorías de Suelo No Urbanizable especialmente protegido, y Suelo No Urbanizable de interés.

b) Ampliación en parcela propia cumpliendo las condiciones de separación a linderos, caminos públicos y carreteras.

c) Ampliación en altura sin rebasar las alturas admisibles.

d) En ningún supuesto de aplicación, la edificabilidad total resultante podrá rebasar las existentes en las ordenanzas según la calificación del suelo.

e) Las obras de ampliación cumplirán las condiciones de obras de nueva planta impuestas en las normas de uso.

f) No podrán realizarse ampliaciones de edificios que alberguen actividades molestas, nocivas, insalubres o peligrosas o que incumplan los niveles de impacto, salvo que estén ligadas a la instalación de medidas correctoras.

#### IV.10. EDIFICACIONES ANEXAS A EXPLOTACIONES GANADERAS

La autorización de edificaciones complementarias o auxiliares de las explotaciones ganaderas requerirá, sin perjuicio de lo expresado en la restante normativa, el cumplimiento de las siguientes exigencias:

1Q. Anexo justificativo de las dimensiones de cada una de las dependencias proyectadas en función de su finalidad y de las producciones agrícolas o ganaderas previsibles en la explotación.

2Q. Informe favorable de la Dirección Regional de Agricultura sobre adecuación del proyecto de edificación a la naturaleza y características de la explotación del peticionario y, en su caso, a las normas establecidas por el Ministerio de Agricultura.

3Q. Relación de predios, asociados a la explotación.

4Q. Certificado de la Cámara Agraria Local expresiva de la superficie y demás medios de producción de que consta la explotación agraria.

5Q. Distancias a otras instalaciones y separaciones a lindes y qué servicios asociados se requieren.

6Q. Volumen de la casa anexa, es de 0'08 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, teniendo en cuenta las normas provinciales para las alturas.

#### IV.11. MEDIDAS DESTINADAS A IMPEDIR LA FORMACION DE NUCLEOS DE POBLACION

1Q. En las Categorías A y D de Suelo No Urbanizable, es imposible "per se" la formación de núcleos de población.

2Q. En las Categorías B y C de Suelo No Urbanizable se considera, a efectos del presente Plan General, que no existe posibilidad de formación de núcleo de población cuando se den alguna de las siguientes condiciones:

a) Que la vivienda o edificación forme parte de una "agrupación de edificios en suelo no urbanizable" de acuerdo con lo definido en la Norma IV.2.2.1.

b) Cuando la vivienda o edificación tenga la consideración de aislada porque vincule a la misma una superficie de terreno en las condiciones que para cada una de las Categorías B ó C de Suelo No Urbanizable se fijan.

3Q. La capacidad edificatoria que corresponde a las parcelas edificadas sin constituir núcleo de población agota sus posibilidades constructivas, debiendo quedar recogido este extremo mediante inscripción en el Registro de la Propiedad en nota marginal (artículo 258 de la Ley del Suelo)

4Q. Cualquier vivienda o edificación que no cumpla las condiciones anteriormente indicadas posibilita la formación de núcleo de población, quedando expresamente prohibida.

### V. NORMAS DE PROCEDIMIENTO

#### V.1. NORMAS GENERALES DE PROCEDIMIENTO

##### V.1.1. MATERIAS REGULADAS

Se entiende como materia regulada por las Normas de Procedimiento todos los trámites relacionados con las siguientes actividades:

- Información en materia urbanística
- Planeamiento
- Obras
- Ruinas

##### V.1.2. SUBSIDIARIDAD

Para todos aquellos aspectos no regulados explícitamente en las presentes Normas en lo relativo a tramitación de licencias de obras de nueva planta o reforma, proyectos y obras de urbanización, proyectos de edificación y dirección de obras, modificación de proyectos aprobados, cumplimiento e incumplimiento de las condiciones de edificación, obras sin licencia, sanciones y responsabilidades por infracciones de Ordenanzas, daños en la vía pública e información urbanística al público, estas Normas se remiten a lo dispuesto al efecto en la Ley del Suelo y sus Reglamentos de Planeamiento, Gestión y Disciplina Urbanística así como a las disposiciones contenidas en las Normas Provinciales.

##### V.1.3. TRAMITES GENERALES

1Q. Las peticiones que se formulan sobre las materias antes enunciadas deberán ir suscritas por el interesado o su mandatario legal, redactadas, en su caso, sobre los modelos establecidos por el Ayuntamiento y debidamente reintegradas. Se dirigirán al Ilmo. Sr. Alcalde, efectuando su presentación en el Registro General del Ayuntamiento

2Q. En las solicitudes que requieran ir acompañadas de un proyecto técnico, se indicará el nombre y dirección del facultativo competente responsable del mismo y la documentación deberá estar visada por el Colegio oficial correspondiente como requisito previo a la presentación en el Registro.

3Q. Las informaciones por escrito, copias de planos, expedición de licencias u otros documentos que deban ser facilitados por el Ayuntamiento devengarán los derechos y tasas correspondientes.

#### V.2. PROCEDIMIENTO DE INFORMACION EN MATERIA URBANISTICA

##### V.2.1. INFORMACION DEL PLANEAMIENTO

El examen visual de los planos o documentos del planeamiento oficial se efectuará en la oficina municipal correspondiente en el mismo acto de su petición. Para obtener copia de los planos o documentos del planeamiento se presentará la correspondiente solicitud en el Registro General del Ayuntamiento y la información será facilitada en el plazo de 10 días hábiles. El Ayuntamiento podrá aprobar un modelo de solicitud para estas peticiones de información.

##### V.2.2. OBTENCION DE LA CEDULA URBANISTICA

Cédula urbanística es el documento acreditativo de las circunstancias urbanísticas que concurren en una finca en relación con el planeamiento urbanístico existente, que debe ser facilitado por el Ayuntamiento.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 43 punto 2 de la Ley del Suelo, el Ayuntamiento expedirá dicho documento en el plazo de un mes a contar desde la solicitud.

El Ayuntamiento podrá aprobar un modelo de solicitud para la obtención de la Cédula Urbanística.

##### V.2.3. SEÑALAMIENTO DE TRAZADOS Y ALINEACIONES OFICIALES

Los interesados podrán solicitar el señalamiento sobre el terreno de cualquier trazado oficial, previo pago de las tasas y derechos correspondientes. A tal efecto, los servicios técnicos municipales o los técnicos delegados procederán al replanteo, para lo cual se requerirá al interesado señalándole día y hora para que acuda al lugar de que se trate acompañado de técnico competente, que deberá suscribir el documento correspondiente.

El Ayuntamiento podrá aprobar un modelo de solicitud para estas peticiones.

### V.3. PROCEDIMIENTO PARA INSTRUMENTACION DEL PLANEAMIENTO

#### V.3.1. FORMACION Y APROBACION DE PLANES PARCIALES Y ESPECIALES.

1º. Se seguirá en todo caso el procedimiento establecido en el artículo 116 de la Ley del Suelo. El objeto, determinaciones y documentación correspondientes a dichos planes serán los indicados en el artículo 83 para Planes Parciales y 84/90 para Planes Especiales de la Ley del Suelo.

2º. Cuando sean de iniciativa pública, los Planes Parciales contendrán, en todo caso, el Proyecto de Reparcelación que se tramitará simultáneamente con el Plan Parcial.

Cuando se trate de Planes de iniciativa privada, si los promotores representan más del 60 por 100 de los propietarios del ámbito territorial del Plan, contendrá los Estatutos de la Junta de Compensación y las Bases de Compensación, que se tramitarán simultáneamente con el Plan.

3º. En los Planes Parciales Especiales de iniciativa privada, la Administración Municipal requerirá con carácter previo a la aprobación inicial, informe técnico y jurídico sobre los siguientes aspectos:

- Adecuación de las previsiones del Plan a lo establecido en el presente planeamiento.
- Composición material, de tal manera que se cumplan los artículos antes citados del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo.

4º. Para otorgar la aprobación inicial se analizarán especialmente las garantías que presenten los promotores y los medios económicos que aleguen estar a su disposición para la ejecución del Plan.

Igualmente, se analizará la adecuación de la financiación al plan de etapas de ejecución de la obra urbanizadora.

El Ayuntamiento admitirá a trámite el proyecto de Plan si de los informes emitidos se deduce la viabilidad técnica, económica y jurídica del mismo. En otro caso lo devolverá sin tramitar, indicando las deficiencias observadas.

5º. Aprobado definitivamente el Plan de que se trate, se notificará personalmente (sin perjuicio de la publicación en la forma establecida en el artículo 44 del Texto Refundido de la Ley del Suelo) a cuantas personas físicas o jurídicas hayan comparecido en el trámite de información pública, incluyendo el texto íntegro del acuerdo de aprobación y el informe que haya recaído sobre la alegación formulada.

#### V.3.2.- FORMULACION Y APROBACION DE LOS ESTUDIOS DE DETALLE

1º. Se seguirá en todo caso el procedimiento establecido en los artículos 91, 117 y 118 3d de la Ley del Suelo. El objeto, determinaciones y documentación correspondientes a dichos Estudios de Detalle serán los indicados en los artículos 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo. Se estará asimismo a lo que indica el artículo 24 del Reglamento de Gestión Urbanística sobre la obligación de constituir Entidades de Conservación.

2º. Corresponderá la aprobación inicial y definitiva al Ayuntamiento.

#### V.3.3.- FORMACION Y APROBACION DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACION

##### V.3.3.1. Definición y clasificación

Se entienden por proyecto de ejecución material:

- Proyecto de Urbanización cuya finalidad es llevar a la práctica las determinaciones correspondientes del presente Plan o de los Planes Especiales que lo desarrollen, así como de los Estudios de Detalle conforme a los art. 92, 117 y 118. L.S. y 67, 70 RP.

b) Proyectos de Obras Ordinarias conforme a lo dispuesto en la Ley de Régimen Local que no tengan por objeto desarrollar integralmente el conjunto de las determinaciones de un Plan de Ordenación.

c) Proyectos de obras que conforme a lo dispuesto en la Legislación de carácter estatal, autonómica o local sean de carácter sectorial y que no teniendo por objeto desarrollar integralmente el conjunto

de las determinaciones del Plan de ordenación, pueden desarrollar la totalidad o parte de ellas, pudiendo referirse también a los sistemas que la conforman.

##### V.3.3.2. Objeto

###### 1. Proyectos de Urbanización.

Constituyen instrumentos para la ejecución de las determinaciones del Plan de Urbanismo en cuanto a obras de Urbanización, tales como Vialidad, abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica, alumbrado, jardines, mobiliario urbano, etc.

Será preceptiva su aprobación previa a la ejecución en áreas desarrolladas a través de Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle.

###### 2. Proyectos de obras ordinarias

Tienen por objeto la ejecución parcial de obras de pavimentación, abastecimiento, saneamiento, alumbrado, ajardinamiento, etc, según lo dispuesto en la Ley de Régimen Local, no siendo necesario el procedimiento del art. 41 de la vigente L.S. (67.3 R.P.).

###### 3. Proyectos de Obras Sectoriales

Tienen por objeto la ejecución material de las obras de carácter sectorial, y generalmente por organismos e instituciones de carácter público en desarrollo de las competencias y programas atribuidos a los mismos por la Legalidad vigente y la estructura Administrativa del Estado. En concreto: Ley de Carreteras, Ley de Aguas, Legislación agraria, etc...

##### V.3.3.3. Relación con el Planeamiento

1.- En ningún caso, los Proyectos de ejecución material podrán contener determinaciones sobre ordenación y régimen del suelo o de la edificación.

2.- Los proyectos de ejecución material no podrán modificar en ningún caso las previsiones del Plan de Urbanismo, sin perjuicio de las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y subsuelo para la ejecución material de las obras.

3.- Cuando la ejecución de las obras o las adaptaciones de detalle a que se ha hecho referencia supongan alteración de las determinaciones sobre ordenación o régimen del suelo y edificación sobre los predios afectados, deberá tramitarse previa o simultáneamente la correspondiente modificación del Plan urbanístico que se pretende ejecutar.

##### V.3.3.4 Obras de urbanización. Contenido:

1.- Las obras a incluir en los proyectos de urbanización y de obra ordinaria que deberán ser desarrolladas en los documentos respectivos serán las siguientes:

- Pavimentación de calzadas, aparcamientos en la vía pública, acerado, viario para uso no motorizado y espacios libres.
- Redes e instalaciones de distribución de agua potable, riego e hidrantes contra incendios.
- Redes e instalaciones de saneamiento para evacuación de aguas pluviales, residuales y de depuración en su caso.
- Redes e instalaciones de energía eléctrica y alumbrado público.
- Jardinería y mobiliario en espacios libres.
- Redes de gas, telefónica y otras si se estiman necesarias.

2.- Los proyectos deberán detallar y programar las obras con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por técnico competente distinto del autor del proyecto.

3.- Los proyectos deberán resolver los enlaces con los Servicios Urbanísticos de carácter general y acreditar técnica y

administrativamente que tienen la funcionalidad y capacidad suficiente para atenderlos.

#### V.3.3.5 Documentación de los Proyectos de Ejecución

1.- Los Proyectos de Urbanización o de obras estarán integrados como mínimo por los siguientes documentos, debiendo demostrarse que alguno o algunos de ellos resultasen innecesarios:

a) Copia oficial diligenciada de los documentos del Plan o Estudio aprobado definitivamente, en el que se base el Proyecto que se pretende ejecutar.

b) Plano a escala conveniente:

Suelo urbano: escala 1:500

Suelo urbanizable: escala 1:1.000

Y debidamente acotado en el que se fijen los límites del área afectada por la ejecución que se proyecta. En este Plano se reflejarán también la situación de las obras proyectadas, los servicios de carácter general y los enlaces previstos y la localización de las superficies públicas y privadas, así como las sujetas a servidumbres.

c) Memoria resumen que defina las características del conjunto, de los proyectos parciales, de la relación con los servicios de carácter general, del resultado de las adaptaciones de detalle, de las servidumbres a establecer, etc, así como de la participación pública realizada.

d) Proyecto específico o capítulo independiente para cada una de las obras (art. 3) que contendría:

1Q) Memoria descriptiva del proyecto que contendría:

- Estado actual.
- Soluciones técnicas adoptadas.
- Criterio para el cumplimiento de los Reglamentos, Instituciones, -
- Instrucciones, Normas y Ordenanzas Municipales.
- Criterios generales de cálculo.
- Características de las obras.
- Conexión con servicios generales.
- Reajustes con relación al Plan.
- Coordinación con el resto de las obras de urbanización.
- Anexos de cálculo.
- Conformidad con el proyecto, y con la conservación o explotación por los organismos afectados.

2Q) Planos de Planta y perfiles longitudinales y transversales necesarios, así como, los de detalle de cada uno de sus elementos y cuantos sean necesarios para definir concretamente las obras que se pretenden ejecutar.

3Q) Mediciones, Presupuestos, cuadros de precios simples y descompuestos, programación y plan de etapas.

e) Pliego de condiciones Técnicas y condiciones económicas administrativas en el que se recojan plazo máximo para el comienzo de las obras de urbanización; plazo y etapas de realización; plazo de ejecución de los servicios mínimos para que puedan iniciarse las obras de urbanización según Normas y art. 59, 126 y plazo de garantía de las obras de urbanización.

f) Presupuesto general.

g) Pliego de Condiciones económico-facultativas de cada proyecto parcial.

2.- En los pliegos de condiciones económico-facultativas habrán de fijarse los plazos y etapas de realización de las obras y recoger las condiciones y garantías que el Ayuntamiento juzgue necesarias para la perfecta ejecución de las mismas, fijándose también que se realizarán a cargo del promotor las pruebas y ensayos técnicos que se consideren convenientes.

3.- En todo caso, se exigirá a los promotores una garantía suficiente, no inferior al 6% del presupuesto de las obras proyectadas en cualquiera de las formas admitidas por la legislación de régimen local para el caso de los proyectos de urbanización, y del total del presupuesto en el caso de obras ordinarias.

4.- Para la formalización de los proyectos se atenderán a los criterios de diseño y condiciones que se establecen para cada tipo de obra con carácter general y con carácter particular en cada zona de ordenanza.

#### V.3.3.6 Documentación

Se presentarán tres ejemplares de los que uno se devolverá al interesado, otro se incluirá en el expediente y el tercero quedará en la Delegación de Urbanismo a efectos del otorgamiento de licencias, inspección técnica de las obras y posterior recepción técnica de las mismas, en su caso.

#### V.3.3.7. Condiciones de carácter técnico

##### 1.- Normativa de aplicación

Para la redacción de los Proyectos de Urbanización y Obra Ordinaria se atenderá a las disposiciones legales vigentes.

Como mínimo se consideran los detalles de elementos de urbanización, aprobados por la Corporación Municipal, así como, las Ordenanzas Municipales que puedan aprobarse con posterioridad al presente Plan en desarrollo de sus competencias de Policía y buen Gobierno en el municipio.

##### 2.- Abastecimiento de aguas

En las previsiones de los proyectos el cálculo del consumo diario medio, se ajustará, como mínimo, y salvo justificación en contrario al:

Para áreas residenciales: 350 l./hbte./día  
con factor punta 2'4.

Para áreas industriales: 0'5 l./sg./ha.  
con factor punta de 2'3.

Los proyectos se realizarán de conformidad con las Prescripciones técnicas del Servicio Municipal correspondiente, analizando y justificando la localización de válvulas reductoras de presión y la instalación o no de grupo hidroneumático de presión, así como las características de éste.

Se adjuntará mediante certificación del Organismo correspondiente, la disponibilidad del caudal en cantidad y calidad según la legislación vigente.

##### 3.- Saneamiento

Se justificará la adopción de red unitaria o separativa con justificación expresa de la capacidad de absorción del colector a que vierta en función del área afectada y de las aguas que deba recoger el mismo. De acuerdo con las directrices del Plan Hidrológico Norte II.

Las aguas residuales verterán siempre a colectores de uso público para su posterior depuración mediante tratamiento secundario o el sistema que fije el organismo de Cuenca, para vertido de aguas continentales o el órgano competente para el vertido al mar, rías, estuarios.

Las urbanizaciones que no dispongan de red de alcantarillado deberán construirlo en el plazo máximo de dos años.

Los polígonos industriales deberán demostrar con los análisis y estudios oportunos la necesidad o no de una depuración previa al vertido en los colectores de uso público en función de la capacidad del sistema de depuración. En cualquier caso será obligatorio antes de la conexión al colector general y dentro de la propiedad construir una cámara de grasas ajustada a la especificación ISD-2.

Los proyectos estarán sujetos a las siguientes condiciones:

- Velocidad de agua a sección llena: 0'5 - 3 m/sg.
- Cámaras descarga en cabecera con capacidad de 0'50 m<sup>3</sup> para alcantarillas de 0'30 m y de 1 m<sup>3</sup> como mínimo para las restantes en sistema separativo para la red de fecales.
- Pozos de registro visitables en cambios de dirección y de rasante y en alineaciones rectas a distancias no superiores a 50 metros.

No obstante se ajustará en todo al pliego de prescripciones técnicas generales para tuberías de saneamiento de poblaciones aprobado por O.M. 15-SEPT-1.986.

Los vertidos industriales se ajustarán antes de verter a los colectores, a los valores límites que figuran en la tabla 1 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico R.D. 849/1.986, ANEXO TITULO IV ó añadir la depuración adecuada.

**4.- Suministro de Energía Eléctrica**

El cálculo de las redes de baja tensión se realizará de acuerdo con lo dispuesto en los Reglamentos Electrotécnicos vigentes.

La carga total correspondiente a los edificios se preverá de acuerdo con lo establecido en dicha instrucción y, en el cálculo de las redes, se aplicarán para la fijación de las potencias de paso los coeficientes previstos en los Reglamentos citados, así como las normas particulares de las compañías suministradoras.

**Alumbrado**

El alumbrado público debe contribuir a crear un ambiente visual nocturno adecuado a la vida ciudadana sin deteriorar la estética urbana e, incluso, potenciándola siempre que sea posible. Sus componentes visibles armonizarán con las características urbanas de la zona y el nivel técnico de la iluminación satisfará los objetivos visuales deseados, cuyos parámetros mínimos se indican a continuación.

Nivel técnico (valores mínimos en servicio).

PARAMETROS	TRAFICO RODADO		PARA PEATONES	
	ADECUADO CONDUCTORES	EXIGENCIAS SEGURIDAD	EXIGENCIAS PEATONES	ZONAS EXCLUSIVAS PEATONES
Iluminancia	Recomendable: 30 lux. Admisible: 20 lux.	12 lux.	8 lux.	5 lux.
Uniformidad: min/med.	1:3	1:3	1:4	1:6
Deslumbramiento (*)	SCO	SCO	NCO	NCO
Temperaturas de color correlacionada	4000 K	4000 K	4000 K	4000 K
Rendimiento en color				

(\*) Según: "Normas e instrucciones para alumbrado urbano".

Las instalaciones que satisfagan los parámetros establecidos para el tráfico rodado deben realizarse de forma que se logre minimizar sus costos actualizados al momento de su puesta en servicio (inversión más gastos explotación) y la vida económica prevista debe ser superior a 18 años.

Ello exigirá la utilización de equipos de alta calidad: conductores que satisfagan las normas UNE; soportes adecuadamente protegidos de la corrosión; luminarias cerradas con sistemas ópticos que minimicen su envejecimiento; lámparas de alta eficacia, y larga vida media y reducida depreciación, etc.

En los alumbrados que satisfagan los parámetros establecidos para peatones, debido a que la estética de la luminaria y báculo tendrá un importante peso en su elección, la instalación se realizará de forma que se consigan minimizar los costos de explotaciones actualizadas al momento de su puesta en servicio y la vida económica prevista será superior a 15 años.

En todo caso la situación de los centros de mando será tal que ocupen un lugar secundario en la escena visual urbana y no ocasionen inconvenientes al ciudadano: ni para transitar, ni por la producción de ruidos molestos.

Las redes de distribución serán preferentemente subterráneas. Este tipo de tendido será obligatorio en las instalaciones clasificadas como "adecuadas para conductores" y en aquellas

realizadas en zonas con arbolado o aceras de anchura inferior a 2 m., excepto en este último caso cuando se utilizan como soportes brazos murales.

En cualquier caso, las instalaciones satisfarán las exigencias de los Reglamentos Electrotécnicos vigentes.

En caso de actuaciones en que ya exista alumbrado público total o parcialmente, el promotor, modificará y ampliará según el caso tanto los báculos o la línea, de forma que la red resultante esté de acuerdo con las alineaciones aprobadas, y funcionamiento reglamentario de la misma.

**5.- Pavimentación**

Las dimensiones, materiales y demás características técnicas de la solera y de la capa de rodadura de las vías de circulación rodada responderán a las necesidades de los distintos tipos de calles en relación con la intensidad, velocidad y tonelaje del tránsito previsto, debiendo emplearse en la red viaria principal y secundaria el aglomerado asfáltico como capa de rodadura.

La sección estructural se dimensionará de acuerdo al catálogo de secciones de firme que figura en la instrucción 6.1 y 2-IC aprobada por O.M. de 23-Mayo-1.989.

Las aceras se pavimentarán en base a una solera de hormigón de 10 cms. y acabadas con baldosa hidráulica del modelo aprobado por el Ayuntamiento.

En las calles de carácter arquitectónico, estético o pintoresco del casco antiguo, se emplearán los pavimentos a base de enlosado, pudiendo resaltar las aceras de peatones mediante encintado.

En las demás calles, las sendas de peatones, irán ejecutadas con enlosados naturales o artificiales, debiendo dimensionarse las aceras de forma que en ellas puedan disponerse las canalizaciones de todos los servicios urbanos.

**V.3.3.8. Modificaciones**

Cualquier modificación del proyecto de urbanización se someterá a los mismos trámites que para su formación.

**V.3.3.9. PLANTACIONES**

El tratamiento de los espacios libres, dependerá de su carácter público o privado y de su función, siendo en todo caso obligatoria la plantación de arbolado, de las especies y el porte adecuado, a lo largo de las vías de tránsito, en los estacionamientos de vehículos y en las calles y plazas de peatones, comprendidos dentro de los terrenos objeto de urbanización.

En los viales se dispondrá un árbol cada 7 metros lineales, y en los espacios libres en la proporción de uno por cada 100 m2, de superficie como mínimo.

**V.3.3.10. BASURAS**

Los sectores de nueva urbanización deberán prever un sistema de recogida de basuras, que sirva de base a la organización del servicio municipal, y la ordenación de los puntos de recogida.

**V.3.3.11. OTROS SERVICIOS**

Se ejecutarán de acuerdo con las normas reglamentarias aplicables, así como las establecidas por las respectivas compañías suministradoras.

**V.3.3.12. FISCALIZACION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION**

La inspección urbanística de las obras de urbanización será ejercida preceptivamente por los Servicios Técnicos Municipales, al menos en los siguientes períodos:

- En su primer replanteo, antes del comienzo de las obras.
- A la terminación de cada etapa de urbanización.

Se exigirán todas las pruebas y comprobaciones técnicas de las obras y la verificación del funcionamiento de las instalaciones en la forma que se establezca en los respectivos pliegos de

condiciones. Será obligatoria la ejecución gratuita de las obras complementarias que resultaren necesarias si el resultado de las comprobaciones no fuere satisfactorio, pudiendo suspenderse las obras, imponer las oportunas sanciones e, incluso, si no se atendieran las órdenes que se dicten, ejecutarlas directamente el Ayuntamiento a costa del promotor. Todo ello sin perjuicio de las responsabilidades técnicas de los directores facultativos de las obras.

Las licencias quedarán sin efecto por transcurso de 6 meses sin iniciarse las obras o se interrumpieran éstas durante más de tres meses, así como por incumplimiento de las condiciones a que estuvieran subordinadas o por cualquier alteración del proyecto aprobado.

#### V.3.3.13. RECEPCION DE LAS OBRAS Y PLAZO DE GARANTIA

A la terminación de la obra de urbanización, se redactará, por los Servicios Técnicos Municipales, el dictamen correspondiente que será elevado al Ayuntamiento para que acuerde, si procede, su recepción provisional.

A partir de la recepción provisional, comenzará el plazo de garantía, con una duración mínima de un año, y durante el cual la conservación de la obra correrá a cargo del contratista.

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

#### V.3.4. FORMACION Y APROBACION DE LOS PROYECTOS DE PARCELACION Y REPARCELACION

1º. Se seguirá en todo caso el procedimiento establecido en el Título III del Reglamento de Gestión urbanística de la Ley del Suelo. El contenido de los citados proyectos será el indicado en los artículos 82 a 84 del Reglamento.

#### V.3.5. REQUISITOS FORMALES

1º. Todos los planes y documentos constitutivos de Planes, Proyectos o Estudios de Detalle, que se sometan a información pública, cualquiera que sea el instrumento de ordenación o de ejecución de que se trate, deberán ir diligenciados por el Secretario de la Corporación o quien legalmente le sustituya.

2º. El mismo requisito será exigible para la documentación de los Planes una vez aprobados provisionalmente y para la de los Estudios de Detalle cuando recaiga la aprobación definitiva.

#### V.4. LICENCIAS DE OBRAS

##### V.4.1 PROCEDIMIENTO GENERAL

1º. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 242 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (texto refundido), de 26 de junio de 1.992, el procedimiento y condiciones de otorgamiento de las licencias a que se refiere el mismo precepto, se ajustará en todo caso a lo prevenido en el Reglamento de Servicios de Entidades Locales y de los establecidos en el Capítulo I del Reglamento de Disciplina Urbanística.

2º. Toda obra de nueva planta, de ampliación, reforma o conservación, precisa permiso previo del Ayuntamiento, con sujeción a lo determinado en la legislación vigente y a las Ordenanzas especiales que sobre construcciones y viviendas apruebe el Ayuntamiento.

Cuando la ejecución de estas obras no sean ordenadas por Bando de carácter general de la Alcaldía, devengarán las tasas establecidas para estas licencias municipales.

3º. Se completarán los proyectos que se presenten para su aprobación con la correspondiente "Ficha Urbanística", en la que se reflejarán todas y cada una de las circunstancias que definan con claridad el proyecto en cuestión.

4º. Se solicitará simultáneamente licencia de cierre de parcela con relación a la vía pública con el proyecto de edificación.

#### CONTROL DE EJECUCION DE LAS OBRAS

Actuaciones previas.

Los promotores deberán comunicar al Ayuntamiento con antelación mínima de quince días, la ejecución del replanteo o "tira de cuerdas" correspondiente.

Transcurrido el plazo previsto, podrán comenzar las obras sin perjuicio de las responsabilidades a que hubiera lugar en caso de infracción de las alineaciones, rasantes y retranqueos oficiales. El acta de replanteo suscrita de conformidad por el agente municipal, exime a los actuantes de ulterior responsabilidad administrativa por esta causa, salvo error causado por el interesado o posterior incumplimiento del replanteo comprobado.

Dicha "Ficha Urbanística", de la que se adjunta modelo, deberá ir signada por el promotor y por el técnico autor del proyecto con el sello Colegial, responsabilizándose de todo ello y con el visto bueno del técnico municipal.

#### MODELO DE "FICHA URBANISTICA"

PROYECTO DE .....  
EMPLAZAMIENTO .....  
LOCALIDAD .....  
AYUNTAMIENTO .....  
PROPIETARIO/PROMOTOR .....  
DOMICILIO .....

#### DATOS URBANISTICOS:

Nivel de planeamiento  
Clasificación del suelo  
Uso del suelo

#### NORMAS DE EDIFICACION:

Superficie de parcela .....  
Anchura de calles .....  
Ocupación de parcela .....  
Edificabilidad: .....  
Fondo de edificación: .....  
Altura del edificio: .....  
Número de plantas: .....  
Vuelo máximo: .....

#### CONDICIONES DEL SOLAR:

Calzada pavimentada: .....  
Encintado de aceras: .....  
Suministro de agua: .....  
Alcantarillado: .....  
Alumbrado público: .....  
Servicios afectados (carreteras, caminos, redes eléctricas y otros) .....  
FECHA .....

4º. La solicitud, junto con la documentación complementaria, se presentará, en el Registro General del Ayuntamiento, y el interesado o interesados abonarán los derechos y tasas establecidas. Aprobada la obra o construcción se notificará esta resolución al interesado y se devolverá uno de los ejemplares del proyecto presentado, sellado por el Ayuntamiento, procediéndose a la liquidación de los correspondientes derechos o tasas de obra.

#### V.4.2. VIGENCIA DE LAS LICENCIAS URBANISTICAS

1º. Las licencias urbanísticas tendrán vigencia en tanto se realice la actuación amparada por las mismas y de acuerdo con las prescripciones que integran su contenido.

2º. Las licencias caducarán en los siguientes supuestos:

a) Cuando no se hubiera iniciado la ejecución de las actuaciones amparadas por las mismas en el plazo de seis meses siguientes a la fecha de su otorgamiento.

b) Cuando dichas actuaciones fueran interrumpidas durante un período superior a tres meses, salvo causa no imputable al titular de la licencia.

c) Cuando el funcionamiento de una actividad fuere interrumpido durante un período superior a seis meses, salvo causa no imputable al titular de la licencia.

d) Cuando habiendo dispuesto de alguna prórroga anterior, no se cumpliera el plazo de terminación.

- La caducidad se producirá por el mero transcurso de los plazos señalados en el apartado anterior, aumentados con las prórrogas que hubieran sido concedidas, y surtirá efectos mediante resolución expresa municipal, previa audiencia del interesado.

- Las actuaciones que se realicen una vez declarada la caducidad de la licencia, salvo los trabajos de seguridad y mantenimiento, se considerarán como no autorizados, dando lugar a las responsabilidades correspondientes.

3Q. En los supuestos de caducidad señalados en los apartados, a), b) y c) se podrá solicitar, antes de que expire el plazo, prórroga de la vigencia de la licencia otorgada, por una sola vez y por causa justificada. El plazo de prórroga no podrá ser superior, en cada caso, al señalado para la caducidad.

4Q. Cuando previsiblemente no pudiera cumplirse el plazo de ejecución y no se hubiera solicitado prórroga con anterioridad, podrá solicitarse una única prórroga, por plazo adecuado no superior a seis meses.

5Q. El propietario al adquirir la licencia de construcción adquiere también el compromiso de abonar cuantos desperfectos se ocasionen en la vía pública, con motivo de la realización de la obra.

6Q. Toda licencia de obra que se facilite por el Ayuntamiento queda siempre sujeta, tanto durante el curso de ésta como en su terminación, a la comprobación por el personal designado por el Ayuntamiento.

7Q. Las licencias para construcción de obras se entienden siempre concedidas sin perjuicio de tercero.

#### V.4.3. OBRAS SIN LICENCIA

1Q. Toda obra que se realice sin licencia u orden de ejecución o sin ajustarse a las condiciones señaladas en las mismas, será inmediatamente suspendida, concediéndosele al propietario un plazo de dos meses contados desde la notificación de la suspensión para solicitar la oportuna licencia o en su caso, ajustar las obras a la licencia u orden de ejecución.

2Q. Si el Ayuntamiento no autoriza la obra comenzada en la forma en que se estuviese realizando, vendrá obligado el propietario a demoler la edificación hecha, dando comienzo a ella en el plazo de cuarenta y ocho horas después de recibido el correspondiente aviso y debiendo dejar la demolición terminada en el plazo que la Alcaldía le señale. Si el propietario no practicase la demolición en el indicado plazo, la realizará a costa de aquel el Ayuntamiento.

3Q. El reintegro a fondos municipales de los gastos de demolición que en cualquier caso hubiese de anticipar o sufragar el Ayuntamiento, se realizará previa formulación de la sucinta y justificada cuenta, por el procedimiento de apremio administrativo, sin perjuicio de la multa con que habrá de castigarse la infracción motivo de derribo de obras.

#### V.4.4. LICENCIAS DE OBRAS DE NUEVA PLANTA, AMPLIACION O REFORMA

1Q. Para solicitar licencia de obra de nueva planta, ampliación o reforma, es necesario que la parcela esté emplazada en Suelo Urbano, y tenga la calificación de solar, salvo en los supuestos previstos en los artículos 39, 40 y 41 del Reglamento de Gestión Urbanística.

2Q. A la solicitud se acompañarán los siguientes documentos:

a) Instancia en modelo oficial

b) Ficha urbanística y plano de alineación en caso de nueva planta o plano de situación referido a las vías y edificios colindantes de los demás.

c) Oficios de direcciones facultativas de técnicos competentes legalmente autorizados.

d) Tres ejemplares completos del proyecto visados por el Colegio Oficial correspondiente, y compuesto de memoria, medición, presupuesto y planos.

e) El compromiso de asunción de cargas urbanísticas, en su caso, se formalizará en el impreso aprobado al efecto, al que se adjuntará en garantía el oportuno aval bancario por valor de las obras a realizar.

3Q. La concesión de licencias de obras de Nueva Planta, Ampliación o Reforma corresponde únicamente a la Alcaldía.

#### V.4.5. LICENCIAS PARA VACIADOS O MOVIMIENTOS DE TIERRAS

1Q. Para solicitar licencia de obra de vaciado o movimiento de tierras es necesario que la parcela esté calificada de solar conforme a lo previsto en el artículo 82 de la Ley del Suelo.

2Q. A la solicitud en modelo oficial se acompañarán los documentos siguientes:

a) Ficha urbanística debidamente documentada para justificar la calidad de solar.

b) Planos de alineación oficial.

c) Oficios de dirección facultativa.

d) Dos ejemplares del proyecto formado por memoria, presupuesto y planos.

3Q. La concesión de licencias para vaciados o movimientos de tierras corresponde únicamente a la Alcaldía.

#### V.4.6. LICENCIAS PARA DERRIBOS Y APEOS

1Q. A la solicitud en modelo oficial se acompañarán los documentos siguientes:

a) Plano de situación del edificio en relación con las vías más próximas y edificios colindantes.

b) Oficios de dirección facultativa de técnico competente legalmente autorizado.

c) Dos ejemplares del proyecto compuesto de memoria, presupuesto y planos de planta, alzado y secciones acotados.

Estos documentos deberán estar visados por los Colegios Oficiales correspondientes. Una vez presentada la documentación citada se formulará la propuesta de concesión o denegación de la licencia.

2Q. La concesión de licencias para Derribos y Apeos corresponde a la Alcaldía.

#### V.4.7. LICENCIAS PARA OBRAS MENORES

1Q. Las obras así definidas son las comprendidas en los siguientes apartados:

. Colocación de andamios (con direcciones facultativas visadas por el Colegio respectivo).

. Enfoscado y revestido de muros con cemento o materia análoga en fachadas a la vía pública.

. Pinturas y revocos en fachadas a la vía pública.

. Colocación de carpintería interior y exterior, así como pintura de la misma.

. Reforma de huecos de fachada sin cargaderos.

. Colocación y reparación de repisas de balcón o elementos de fachada (direcciones facultativas visadas por el colegio respectivo).

. Blanqueo de patios y medianerías que no den a la vía pública y no precisen andamio.

. Blanqueo, empapelado, pintura y estuco de habitaciones, escaleras y portales.

. Reparación y sustitución de solados.

. Colocación de escayolas y chapados.

- . Demolición y construcción de tabiques o mostradores.
- . Repaso y sustitución de canalones, limas y bajantes en fachadas a la vía pública.
- . Recorrido de tejados y reparación y colocación de canalones y bajantes interiores.
- . Construcción e instalación de retretes y otros puntos de agua.
- . Cerramiento de solares (con plano de alineación oficial solicitado previamente).
- . Colocación de anuncios, muestras, banderines o toldos, y de acondicionadores a fachadas.

2Q. Para su tramitación se presentará una solicitud en modelo oficial a la que se acompañará un croquis si se estima conveniente y un presupuesto del importe de la obra a realizar.

Previo informe técnico, el expediente pasará a ser resuelto por la Alcaldía, cuya resolución podrá ser retirada por el interesado en el plazo de diez días, previa liquidación de la tasa correspondiente.

## V.5. RUINAS

### V.5.1. DECLARACION DE RUINA

1Q. La declaración de ruina de un inmueble corresponde al Ayuntamiento, y de conformidad con lo establecido en el artículo 247 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y en el Reglamento de Disciplina Urbanística, procederá en los supuestos siguientes:

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

2Q. Si la ruina de un edificio fuere inminente a juicio de los servicios técnicos municipales, el Ayuntamiento o Alcalde por motivos de seguridad, acordará el inmediato desalojo de los moradores y la demolición del inmueble, sin que sea preciso la previa audiencia de los interesados.

### V.5.2. TRAMITACION DE DECLARACIONES DE RUINA

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

- 1.- Una descripción completa del inmueble.
- 2.- Los motivos en que se basa el estado de ruina, acompañado de certificación de facultativo legalmente autorizado.
- 3.- Relación nominal de los ocupantes del inmueble en la fecha de presentación de la instancia.

Recibida la documentación pasará a informe de los técnicos municipales que darán audiencia a los propietarios y moradores del inmueble, para que en plazo no superior a 15 días hagan las alegaciones y presenten los documentos que estimen pertinentes y elevarán dictamen-propuesta de resolución al Ayuntamiento.

Durante la tramitación del expediente deberán adoptarse por la propiedad las medidas de seguridad pertinentes, bajo la dirección facultativa de un técnico competente, para evitar cualquier accidente o daño a personas o cosas.

El expediente podrá iniciarse asimismo de oficio.

## VI. NORMAS DE PROTECCION DE ELEMENTOS

### SINGULARES

#### VI.1. PROTECCION DE CONSTRUCCIONES HISTORICO-ARTISTICAS O PINTORESCAS

##### VI.1.1. DISPOSICIONES GENERALES

1Q. Los núcleos de población o elementos territoriales declarados de interés histórico-artístico o pintoresco por Organismo competente, o bien con expediente incoado para su declaración, se acogerán a las

Normas que tal Organismo establezca a la hora de realizar obras que puedan modificar edificios, calles o plazas de tales conjuntos, edificar en zonas inmediatas a los mismos o que alteren el paisaje que rodean a aquellos o su ambiente propio.

2Q. Asimismo, los núcleos de población o elementos territoriales que sin haber sido declarados de interés histórico-artístico o pintoresco por Organismo competente, ni tener incoado expediente para su declaración, posean en su totalidad o parcialmente un aspecto típico o pintoresco, o una barriada, zona, plaza o serie de monumentos de marcado valor histórico o ambiental, deben procurar su conservación, ya que ésta forma parte del patrimonio cultural de España.

En consecuencia, las obras que pretendan modificar edificios, calles o plazas de tales características o inmediatos a un monumento y los de nueva construcción en igual emplazamiento o que alteren el paisaje que lo rodea o su ambiente propio, caso de estar aislado, deberán ser autorizadas por el Organismo encargado de la protección de aquellos y cumplir, en todo caso, ciertos requisitos constructivos.

3Q. En orden a lo expuesto en el anterior punto 2Q, cuando se tramite un proyecto de nueva edificación o bien de reforma del exterior de un edificio existente, el expediente deberá llevar incorporado un plano con la situación de las edificaciones o elementos de interés señaladas dentro de un círculo de 100 metros de diámetro, teniendo como centro el emplazamiento del edificio proyectado. Este plano de situación será el de escala 1:2.000 de la cartografía provincial.

En el caso de estar la parcela del proyecto dentro de un área o paisaje de interés o inmediata a elementos urbanísticos estimables, el expediente incluirá además del plano de las inmediaciones, fotografías de los elementos que deben ser protegidos, de tal modo que pueda observarse con claridad el carácter del lugar donde se proyectan las nuevas construcciones o bien la reforma exterior de las ya existentes.

El edificio que se proyecte estará concebido, en volumen y forma, de manera que no pueda producir daño al conjunto que le será afín.

4Q. Cuando en el círculo especificado en el anterior punto 3Q exista alguno de los elementos singulares que más adelante se relacionan (sin que tal relación pueda considerarse definitiva y cerrada), las construcciones y obras de urbanización correspondientes deberán cumplir todas las condiciones que se exponen en las siguientes Normas VI.1.2. a VI.1.8.

La relación citada de elementos singulares es la siguiente:

- Santuario de la Virgen de Valencia.
- Iglesias de Renedo.
- Iglesia de Liencres.
- Iglesia de Arce.
- Iglesia de Quijano.
- Iglesia de Vioño.
- Iglesia de Zurita.
- Iglesia de Parbayón.
- Ermita de Parbayón.
- Iglesia de Barcenilla.
- Ermitas de Barcenilla.
- Iglesia del Barrio de San Pedro (Arce-Oruña).
- Iglesias de Oruña.
- Iglesias de Boo.
- Iglesia de Mortera.
- Portalada del cementerio de Mortera.
- Puente medieval de Oruña.
- Palacete de Zurita.
- Casona de Velo (ver plano C-20)
- Conjunto de casas solariegas de Renedo (ver plano C-14)

- Casa solariega de la carretera de Arce a Boo (ver plano C-5).
- Casona del Barrio de San Pedro (Arce-Oruña; ver plano C-6).
- Casona de Liencres (ver plano C-1).
- Casa montañesa de Quijano (ver plano C-10).
- Casona de Vioño (ver plano C-12).
- Ley 13/1.985 del Patrimonio Artístico Español.

#### VI.1.2. CONDICIONES DE USO

Serán permitidos los usos que autorizan las Ordenanzas de la Edificación correspondiente siempre que sean compatibles con la conservación del carácter, estructura y ambiente de la población.

Contiguos a las construcciones histórico-artísticas o pintorescas no se permitirán:

- a) Talleres de cualquier tipo con motores cuya potencia sume en total más de 7 C.V.A.
- b) Talleres o fábricas que requieren elementos de tipo industrial, tales como grandes chimeneas, depósitos visibles desde el exterior, etc., que produzcan ruidos o emanaciones inconvenientes para el ambiente general.
- c) Talleres mecánicos de reparación de vehículos pesados o de maquinaria agrícola, que obliguen el paso de dichos vehículos por las calles inmediatas. Se fomentará en cambio, dentro de estas zonas los talleres de tipo artesano, sobre todo la artesanía típica local, con vistas a un posible mercado turístico.

#### VI.1.3. CONDICIONES DE VOLUMEN

La altura máxima de las edificaciones será la dominante en la calle o plaza y se medirá desde la rasante de la calle en el centro de la línea de fachada, hasta la parte superior de la cornisa o parapeto terminal. En el caso de calles de gran pendiente, el escalonado debe hacerse cada 10 m., como máximo, con el fin de que las medianerías resultantes de dicho escalonado no sobrepasen la altura de los 3 m. Sobre la cornisa podrán construirse las cubiertas (que tendrán la pendiente normal de la región), chimeneas, etc.

La altura dominante se entiende aquí como la definida por los edificios de la calle o plaza que presta a estos elementos urbanos su carácter y tipismo, y no la de aquellos otros que en fecha reciente, y al amparo de ordenanzas generalizadas, o un claro abuso, por inexistencia de las mismas, pueden tener una altura mayor.

En estas condiciones de volumen hay también que precisar que es necesario mantener no sólo alturas, sino condiciones de vuelo y tipología edificatoria, respetando proporciones generales de huecos y macizos, textura, coloración, etc. (sin negar soluciones actuales que deben caracterizarse por su neutralidad) y, lo que es muy importante, mantenimiento de las parcelaciones de propiedad, definitivas en tantos casos de esta tipología edificatoria y, en fin, de aquel carácter a conservar.

#### VI.1.4. CONDICIONES DE ESTILO

- a) Obras de reforma. Se realizarán procurando conservar todos los elementos arquitectónicos que dan carácter al edificio, y si se encontraran elementos ocultos que anteriormente no estuviesen visibles, se procurará devolverles su antigua función.
- b) Demoliciones y reformas en edificios singulares. En caso de existir en la población edificios declarados monumentos histórico-artísticos o de valor ambiental, está prohibida su demolición o reforma sin permiso de los Organismos competentes regionales y/o centrales.

En caso de reforma o restauración de los mismos, se tendrá en cuenta el carácter del edificio y sus elementos deteriorados, devolviéndoles su primitivo estado, utilizando siempre mano de obra especializada y materiales de igual procedencia y calidad que los que se sustituyen o reparan.

En todo caso, para la demolición de un edificio que, sin ser monumento histórico-artístico, tenga cierto valor típico o

histórico-artístico propio o en relación con el conjunto, es necesario consultar anteriormente con los Organismos del Estado competentes al respecto, tanto regionales como centrales en su caso.

c) Edificios de nueva planta. Deben ajustarse al estilo general tradicional de la población o región, no hallándose esta condición en contradicción con la aplicación de las tendencias y normas actuales de la arquitectura. Debe mantenerse la armonía general de la calle o plaza en que está situado, en desniveles, módulos, carácter, alineación y proporciones de huecos, materiales y color, tanto en fachadas como en cubiertas y zaguanes o partes vistas desde el exterior.

Cuando la nueva construcción esté junto a un edificio singular, se hará esta de modo que no reste importancia al edificio principal, simplificándose su decoración exterior a fin de que resalte el monumento.

En general, es censurable toda reproducción o imitación de un edificio antiguo, y debe prohibirse, excepto cuando se trate de traslado, por causas de fuerza mayor, de una fachada, portada, galería u otros elementos auténticos.

d) Tejados. El tipo de cubierta será el usual en la región y en los edificios próximos. Se prohíben en estas zonas las cubiertas de fibrocemento, aluminio, plástico y demás materiales que desentonen con el conjunto.

Todos los elementos situados sobre las cubiertas se tratarán arquitectónicamente, prohibiéndose de manera especial los depósitos de fibrocemento al descubierto y los anuncios publicitarios.

e) Huecos. Se recomienda conservar las proporciones, formas y tipos de carpintería tradicionales en la ciudad y sobre todo en la calle o plaza donde se vaya a realizar la nueva casa. No se deben colocar en los balcones antepechos de fábrica. Estos, en caso de existir, deberán tener unas proporciones y aspectos que no desentonen con los del resto de la zona. Se pondrá especial cuidado en la calidad y colores de las persianas y cierres metálicos, portones, etc., dejando a discrecionalidad de la Comisión Regional de Urbanismo la aprobación o denegación razonada.

f) Materiales de fachada. Serán los corrientes en la localidad, preferiblemente, en determinadas zonas con canteras próximas, la piedra natural de la región.

En las localidades en que predominan los edificios con fachada de piedra o los tonos ocres, puede usarse el ladrillo visto siempre que su color no desentone con el ambiente general.

g) Medianerías. Las paredes medianeras que queden al descubierto, aunque sea provisionalmente, se revocarán o cubrirán de materiales que armonicen con los de la fachada y con el aspecto general de la población. Se prohíben en las mismas los tendidos de cemento bruñido y el asfalto y otros impermeabilizantes bituminosos al descubierto.

h) Revocos. Quedan prohibidos toda clase de revocos en fachadas en las zonas donde predomine la piedra natural de las mismas. Asimismo, y en cualquier lugar, quedan prohibidos los revocos imitando cantería o ladrillo, y los revestimientos de plástico, metálico y de fibrocemento.

i) Colores. No se admiten las purpurinas ni colores vivos (añil, amarillo, rojo, etc.), para la pintura de rejas, balastradas, fachadas ni carpintería. Para ésta, se utilizarán colores neutros en las gamas dominantes en cada zona.

j) Marquesinas. Se prohíben las marquesinas de cualquier tipo o color en el interior de estas zonas de interés ambiental o típico.

#### VI.1.5. ESTABLECIMIENTOS COMERCIALES, ROTULOS Y ANUNCIOS

La decoración publicitaria de los establecimientos comerciales (escaparates, vidrieras, rótulos, etc.), se desarrollarán en los límites del espacio interior de los huecos de planta baja, dejando libres y sin superposiciones de otros materiales de los propios de la fachada, las jambas entre los huecos y los dinteles o arcos. Encima de éstos podrán colocarse solamente discretos rótulos realizados en materiales de calidad.

Debe prohibirse en estas zonas la colocación de otros anuncios y carteles publicitarios que los debidamente autorizados, debiéndose ordenar por el Ayuntamiento la retirada de los existentes.

#### VI.1.6. CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES DE TIPO INDUSTRIAL Y USO PÚBLICO

Se ajustarán a las siguientes prescripciones:

a) Depósitos elevados de abastecimiento de agua potable, casetas de transformadores y silos.

Se proyectarán de forma tal que no perjudiquen el aspecto del elemento singular desde el interior o el exterior de la población. Como obras de eminente carácter técnico serán utilizadas las soluciones estructurales adecuadas, en formas puras, sin adulteraciones decorativas, buscando, eso sí, la armonía formal y la neutralidad de los materiales. Muy importante es buscar el emplazamiento idóneo, evitando innecesarias interferencias con el elemento singular a proteger.

b) Estaciones de servicio para automóviles. En el caso de que queden emplazadas a menos de 500 m. del elemento singular se proyectarán con cubiertas del tipo dominante en la zona, y no podrán ostentar anuncios ni rótulos más altos que la línea de cornisa, la cual tendrá una altura máxima de 5 m. No obstante la distancia señalada, el espíritu de protección es el planteado por la Ley del Suelo en su artículo 73 y lo expresado en el Reglamento General de Carreteras para este tipo de servicios.

c) Tendidos de líneas eléctricas y telefónicas. En caso de Monumentos y edificios singulares de gran valor ambiental, las compañías de electricidad, telefónicas, etc., no podrán adosar en ellos postes ni palomillas para sus servicios, sin la previa autorización de los Organismos competentes, debiendo modificarse los ya enclavados, a solicitud de dichos Organismos.

Es conveniente, para casos de nuevo tendido eléctrico o telefónico que, por lo menos en las partes de mayor interés urbanístico, la instalación sea subterránea.

#### VI.1.7. OBRAS DE URBANIZACIÓN

Los proyectos de urbanización, embellecimiento, jardinería y alumbrado público que debe ejecutar por su cuenta el Municipio en la proximidad de elementos arquitectónicos singulares deben ser sometidos anticipadamente a las mismas autorizaciones que las obras de edificación.

a) Aceras. Las aceras se pavimentarán en piedra natural, encachado de piedra o canto rodado. Y en algunos casos excepcionales podrá usarse el hormigón de canto rodado, y en algunos casos podrán pavimentarse a base de hormigón de canto rodado lavado.

b) Pavimentación. Será normalmente en piedra, en losas, adoquines, encachado o canto rodado. En casos excepcionales podrá usarse el hormigón de canto rodado o el hormigón asfáltico encuadrado en lajas de piedra.

c) Faroles de alumbrado. Se ajustarán a los modelos autorizados para este tipo de actuación.

#### VI.1.8. DISPOSICIONES FINALES

19. Aparte de todas estas normas, que atañen principalmente al interior del núcleo de población, debe cuidarse especialmente el perfil característico del mismo desde el exterior, estudiando la ruptura de la armonía general por la aparición del edificio de altura y textura diferentes al resto, o por la de carteles publicitarios, almacenes, fábricas, silos, etc., cuyas colocaciones deben estudiarse cuidadosamente para no destrozar el aspecto paisajístico de la región.

20. A los efectos prevenidos en el presente capítulo (Protección de Construcciones Histórico-Artísticas o Pintorescas), estas Normas se remiten también a las especificaciones contenidas en la vigente Ley del Suelo, así como a las siguientes:

- Ley 16/1.985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español.
- Real Decreto 111/1.986, de 10 de enero, de desarrollo parcial de

la Ley 16/1.985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español.

- Real Decreto 1.680/1.991, de 15 de noviembre, por el que se desarrolla la disposición adicional novena de la ley 16/1.985, del 25 de junio del Patrimonio Histórico Español sobre garantía del Estado para obras de interés cultural. (Diputación Regional de Cantabria).

- Decreto 72/1.985, de 27 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Excavaciones Arqueológicas e Investigaciones de Campo.

#### VI.2. PROTECCION DE LA RED DE TRANSPORTES

##### VI.2.1. CARRETERAS

a) Las edificaciones o construcciones que se pretendan ejecutar a lo largo de las carreteras no podrán situarse a distancias menores de 25 metros en el caso de Redes Nacionales, y de 18 metros en otras carreteras; siempre contados a partir de la arista exterior de la calzada. Estas distancias son mínimas y se incluyen a título de información general.

Para cada caso se fijará la línea de edificación por el Organismo competente, de acuerdo con lo que establecen la vigente Ley y Reglamento de Carreteras.

b) Los caminos se clasifican, a efectos de su ordenación jerárquica y de la regulación de su protección, en cuatro categorías, según se especifica en el Título IV, Norma IV.7., de estas Normas Urbanísticas y según se expresa gráficamente en los Planos Normativos de la Serie B. Como elemento protector se ha considerado la distancia de las cercas divisorias de fincas al eje de los caminos, al crear éstas generalmente mayores problemas a la red viaria que la propia edificación, normalmente más alejada de los caminos. Dicha distancia al eje de los caminos de las cercas se establece, como mínimo, en 6 m. para los caminos de primer orden, en 4'5 para los caminos de segundo orden y en 2 m. para los caminos de cuarto orden (sendas).

c) En el Suelo Urbano se estará a lo dispuesto en el Título II de estas Normas Urbanísticas, sin perjuicio de lo que establece el Título IV del Reglamento General de Carreteras sobre travasías y redes arteriales.

d) En el Suelo Urbanizable y No Urbanizable, toda actuación deberá regirse por lo establecido en el Reglamento General de Carreteras (Real Decreto 1073/1.977 de 8 de febrero). Para realizar cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales de cualquier naturaleza en cualquiera de las tres zonas consideradas en el artículo 32 de la Ley de Carreteras, será necesaria la autorización previa del Organismo Administrativo de quien dependa la carretera, que señalará en cada caso las condiciones pertinentes para la ejecución de la obra.

##### VI.2.2.- FERROCARRILES

a) En una zona de 20 metros a uno y otro lado del ferrocarril, sólo se podrán construir muros o paredes de cerca, pero no edificaciones ni reedificaciones salvo que, excepcionalmente, dadas las circunstancias concurrentes y la justificación de no perjudicar al ferrocarril la Empresa explotadora del mismo así lo autorice, dando su previa conformidad a las mismas.

b) En cualquier caso, se necesitará la autorización de la Empresa titular de la línea, como requisito previo a la licencia para toda construcción, e instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso o destino de las mismas, plantar o talar árboles y en general cualquier actividad que implique limitaciones al ferrocarril a menos de 50 metros a cada lado del ferrocarril.

d) Ley y Reglamento de Ordenación de Transportes Terrestres.

##### VI.2.3. OTRAS SERVIDUMBRES

a) La servidumbre de paso de energía eléctrica no impide al dueño del predio sirviente cercarlo, plantar o edificar en él, dejando a salvo dichas servidumbres.

b) En todo caso, queda prohibida la plantación de árboles y construcción de edificios e instalaciones industriales a menos distancia de la establecida en el Reglamento de Líneas de Alta Tensión de 28-XI-1.968.

c) En las líneas eléctricas aéreas se tendrán en cuenta para el cómputo de estas distancias la situación respectiva más desfavorable que puedan alcanzar las partes en tensión de la línea y los árboles, edificios e instalaciones industriales de que se trata (Decreto del Ministerio de Industria, de fecha 20 de octubre de 1.966).

d) Las servidumbres de vías pecuarias se registrarán por el Reglamento 2876/78 de aplicación de la Ley 22/1.974 de 27 de julio de Vías Pecuarias.

e) Las servidumbres aeronáuticas se registrarán por lo dispuesto en la Ley 2 de Noviembre de 1.940 y Ley de 17 de Julio de 1.945, referentes a aeropuertos, y las siguientes disposiciones posteriores:

- Ley de 21 de julio de 1.960, sobre Navegación Aérea.
- Decreto de 24 de febrero de 1.972, sobre

Servidumbres Aeronáuticas y modificación del Decreto 9-VII-74.

### VI.3. PROTECCION DEL DOMINIO PUBLICO HIDRAULICO

Se estará en lo dispuesto en la siguiente normativa:

\* Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1.986, de 11 de abril, y particularmente la Sección 1ª del Capítulo II de su Título III (art.245 al 252)

\* O.M. de 23 de diciembre de 1.986 por la que se dictan normas complementarias en relación con las autorizaciones de vertidos de aguas residuales, siendo la documentación que se redacta acorde a la especificada en el apartado b) del artículo 2º.

\* Reglamento de la Administración Pública del Agua y de la Planificación Hidrológica, aprobado por Real Decreto 927/1.988, de 29 de julio.

\* Directiva del Consejo de 21 de mayo de 1.991 sobre el tratamiento de aguas residuales urbanas 91/271/CEE, publicado en el Diario oficial de las Comunidades Europeas del 30 de mayo de 1.991.

### VI.4. PROTECCION DEL MEDIO AMBIENTE

#### VI.4.1. PROTECCION DE AGUAS PARA ABASTECIMIENTO PUBLICO Y PRIVADO

a) La instalación de nuevas actividades insalubres o nocivas que por su emplazamiento o vertido de aguas residuales suponga un riesgo de contaminación o alteración de la potabilidad de aguas destinadas al abastecimiento público o privado, no podrá autorizarse si no se han cumplido las condiciones señaladas en el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres o Peligrosas. Los mismos requisitos serán exigidos respecto de las que impliquen un peligro sanitario para las aguas destinadas a establecimientos sanitarios.

b) Las condiciones de depuración y los límites de toxicidad se regularán según lo establecido en el citado Reglamento y la normativa sobre el dominio público hidráulico.

#### VI.4.2. PROTECCION DE AGUAS EN RELACION CON LOS VERTIDOS INDUSTRIALES

a) Las explotaciones mineras (Ley y Reglamento de Minas: Ley 22/1.973, de 21 de julio, y Real Decreto 2587/1.978, de 25 de agosto) e industriales que puedan impurificar las aguas de un cauce público con daño para la salud pública o para la riqueza piscícola, pecuaria, forestal y agrícola (industrias de papel, celulosas, azucareras, etc.) deberán proveerse de la correspondiente autorización administrativa para el vertido de sus aguas residuales

y establecer las estaciones de depuración correspondientes de acuerdo con los términos de la autorización.

Todo ello de conformidad con lo dispuesto en la normativa del dominio público hidráulico y de los organismos competentes de la Diputación Regional de Cantabria.

b) Las industrias de detergentes se someterán además a lo establecido en los Decretos de la Presidencia del Gobierno de 28 de enero y 25 de octubre de 1.968 y en la orden del Ministerio de Industria de 24-II-1.969).

c) Los establecimientos, granjas, centros de producción e industrias no comprendidas en los apartados anteriores que viertan o pretendan verter a un cauce público deberán proveerse de la correspondiente autorización que se señala en el apartado a), por el mero hecho del vertido o previamente a tramitar ante la autoridad local el oportuno expediente de su nueva actividad. La citada autorización de vertido establecerá en caso necesario el sistema de depuración a instalar.

#### VI.4.3. PROTECCION DE LA RIQUEZA PISCICOLA

La protección de la riqueza piscícola se centrará esencialmente en el control de los vertidos industriales a efectos del mantenimiento de las condiciones biológicas, físicas o químicas de las aguas, según lo dispuesto en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (art. 16), Ley de Pesca Fluvial de 24-II-1.942, (art. 6), Decreto de 13 de agosto de 1.966, que ha modificado los artículos 15 a 21 del Reglamento para la aplicación de Pesca Fluvial de 6 de abril, Orden del Ministerio de Agricultura de 5 de agosto de 1.960 y Orden de la Presidencia del Gobierno de 20 de marzo de 1.962.

#### VI.4.4. CONTAMINACION ATMOSFERICA: INDUSTRIAS PELIGROSAS, INSALUBRES O NOCIVAS

a) Las industrias fabriles que deben ser consideradas como especialmente peligrosas, insalubres o nocivas, de acuerdo con las calificaciones establecidas en el artículo 3º del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas o Peligrosas (Decreto de 30-XI-1.961, núm. 2.414/61) sólo podrán emplazarse, como regla general, a una distancia superior a 2.000 m. a contar del núcleo más próximo de población agrupada (art. 4º del mismo Reglamento).

b) En relación con las actividades molestas, aparte de lo dispuesto en relación con el emplazamiento, habrá de tenerse en cuenta para la concesión de las licencias y, en todo caso, para su funcionamiento, que las chimeneas, vehículos y actividades que puedan producir humos, polvo, etc. deberán dotarse inexcusablemente de los elementos correctores necesarios.

c) Ley 20/1.986 Básica de Residuos Tóxicos y Peligrosos aprobada por R.D. 833/1.988.

### VI.5. PROTECCION DE LOS ECOSISTEMAS Y EL PAISAJE

#### VI.5.1. DISPOSICIONES GENERALES

a) El territorio que puede ser declarado parque nacional, reserva o paisaje pintoresco, se registrará por lo dispuesto en la legislación vigente. El resto del territorio se atenderá a las presentes normas.

b) Toda solicitud de licencia para actuaciones de importancia (trazado de infraestructuras territoriales, explotaciones mineras y agropecuarias, grandes industrias, etc.) que se prevea pueda alterar el equilibrio ecológico o el paisaje natural o introducir cambios importantes en la geomorfología, requerirá ser presentada a la Comisión Regional de Urbanismo y acompañada de un estudio del impacto medioambiental generado por dicha actuación. Si dicho impacto es negativo para el medio natural no se concederá la licencia. En cualquier caso esta posibilidad de denegación de licencias deberá tener como límite la propia legislación sectorial reguladora de los valores protegidos.

\* R.D. 1.302/1.986 sobre Evaluación de Impacto Ambiental y su Reglamento. A nivel autonómico el Decreto 50/1.991 evaluación de impacto ambiental.

#### VI.5.2. NUEVAS CARRETERAS

a) Cuando se lleve a cabo la construcción de nuevas carreteras, se evitará la desaparición de la capa vegetal en las zonas adyacentes, reponiendo aquellas franjas que por causas constructivas (almacenamiento de materiales, maniobrabilidad de la maquinaria, asentamientos provisionales, etc.) hayan resultado dañadas o deterioradas.

b) En aquellos lugares en que por causas de la topografía del terreno y del trazado viario fuera necesario, para la construcción de nuevas carreteras, la creación de taludes y terraplenes, éstos deberán ser trazados de forma tal que no alteren el paisaje.

c) En las variantes de nuevos trazados o rectificaciones de carreteras, el tramo abandonado será estudiado para su conservación y adecuación de forma que pueda ser utilizado como zona de servicio, aparcamiento, etc.

#### VI.5.3. CANTERAS Y EXPLOTACIONES MINERAS A CIELO ABIERTO

Dadas las condiciones especiales que requiere la localización de estas actividades, antes de proceder a la concesión de licencias para la explotación, a cielo abierto, de los recursos naturales del subsuelo, se compararán los beneficios económicos y sociales de las instalaciones con los perjuicios paisajísticos, exigiendo estudios sobre las variaciones que pueden ser introducidas en el equilibrio ecológico, escorrestias, etc.

#### VI.5.4. SANEAMIENTO EN EDIFICIOS RESIDENCIALES AISLADOS

La vivienda rural que lleve aneja una explotación ganadera deberá resolver el almacenamiento de estiércol, con la reglamentación exigida para los estercoleros por el Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación. En cuanto a la evacuación de aguas, deberá establecer el alcantarillado separativo, conduciendo las aguas de lluvia por una red independiente de la que se destina a las aguas residuales, las cuales deberán verter directamente a la fosa séptica.

#### VI.5.5. ESCULTURAS, SIMBOLOS Y ELEMENTOS PUBLICITARIOS

a) Se cuidará, además del valor artístico intrínseco de las esculturas, la composición paisajística, no autorizándose el asentamiento de aquellas cuyas dimensiones y formas no guarden proporción con los pedestales naturales que los sustenten, siendo en todo caso competencia de la Comisión Regional de Urbanismo la autorización o veto de la realización.

b) Se controlará debidamente la instalación de cualquier elemento publicitario.

#### VI.5.6. PAISAJES NATURALES

Serán aquellos que, por su situación, formas hidrológicas, exuberancia y particularidades de la vegetación espontánea y especiales características de su forma o capacidad para albergarla, merezcan ser objeto de especial protección. Las presentes Normas se remiten en estos casos a los controles de ICONA para la identificación y protección de tales paisajes.

#### VI.5.7. YACIMIENTOS ARQUEOLOGICOS Y PREHISTORICOS

Se prohíbe expresamente la edificación o la realización de obras de urbanización, salvo las necesarias para la conservación y explotación, en las zonas en que se localicen yacimientos arqueológicos y/o prehistóricos.

Dicha protección se extenderá a la totalidad del área que los Organismos competentes en materia de arqueología y prehistoria señalen como afecta al yacimiento, una vez identificado éste, y a una banda de 250 metros en torno a dicha área para evitar deterioros.

Se señala expresamente como zona de protección la correspondiente a la cueva de Santiyán (Puente Arce), ante el peligro que puede suponer para dicho yacimiento prehistórico la explotación de canteras en sus proximidades.

#### VI.5.8. PROTECCION DE CAUCES Y MARGENES DE RIOS

a) Además de lo establecido en apartados anteriores respecto a las actuaciones en márgenes y riberas deberá tenerse en cuenta la Ley de 18-XI-1.941, sobre repoblación de riberas y arroyos así como la normativa sobre el dominio público hidráulico.

b) Se prohíbe, sin la previa autorización de los Organismos competentes, levantar y sacar fuera de los cauces, las rocas, áridos y piedras existentes en los mismos en cantidad susceptible de perjudicar la capacidad biogénica del medio.

c) Sobre la protección de la riqueza piscícola de aguas continentales se estará a lo dispuesto en el Decreto de 13-V-1.953.

d) Se prohíbe toda modificación de la composición de la vegetación arbustiva y herbácea de las orillas y márgenes de las aguas públicas.

#### VI.5.9. ZONAS DE PROTECCION DE DECISION MUNICIPAL

El Ayuntamiento podrá oponerse a que se edifique en Suelo No Urbanizable, aunque se cumplan las condiciones exigidas en el Título IV, cuando se estime que en el lugar elegido para edificar o en sus proximidades se presenta alguna de las siguientes circunstancias:

- Existencia de singularidades paisajísticas.
- Existencia de vistas panorámicas.
- Existencia de edificios de interés para el paisaje de la zona.

En tales casos, se tomarán a iniciativa del Ayuntamiento las medidas que más adelante se señala.

##### a) SINGULARIDADES PAISAJISTICAS

Se protegerán los elementos o particularidades del paisaje en extremo pintoresco y de extraordinaria belleza o rareza.

Con este fin:

- Se establecerá una zona de respeto o defensa que será fijada por la Comisión Regional de Urbanismo, de acuerdo con el elemento a defender y de radio de influencia no menor de 50 m. con el centro de él, oído el Ayuntamiento o entidad propietaria.

- En la zona de defensa se prohibirá cualquier tipo de edificación.

##### b) ZONA DE PROTECCION DE VISTAS PANORAMICAS

A los efectos de la Ley del Suelo, estas zonas tendrán la consideración de espacios libres de edificación y les serán de aplicación las normas legales para este tipo de espacios.

Para ello:

- Los edificios contiguos a estas zonas no podrán tener una altura superior a las dos plantas y en ningún caso sobresaldrán de la rante de la carretera.
- Queda prohibido en estas zonas cualquier destino del suelo que atente contra las finalidades de estas Normas; únicamente se autorizarán plantaciones, huertas o explotaciones agrícolas, que no podrán estar cercadas con muro compacto de altura superior a un metro.

##### c) EDIFICIOS EXISTENTES DE INTERES PARA EL PAISAJE DE LA ZONA

Se protegen bajo esta denominación los edificios de todo tipo y destino que por sus características forman parte integrante del paisaje.

Para ello:

- Se prohíbe cualquier construcción que afecte a la visibilidad y, en todo caso, será necesario el previo informe favorable de la Comisión Regional de Urbanismo.

- Cualquier proyecto de movimiento de tierras, tala o plantación de árboles o destino agrícola de los terrenos que

rodeen a estos edificios precisará autorización, que se otorgará a la vista de las garantías ofrecidas por el solicitante, en relación con la conservación del edificio o del paisaje general.

VI.6. PROTECCION DE COSTAS

La utilización del dominio público marítimo terrestre independiente de la clasificación y calificación del suelo se regulará por lo especificado en el título III de la Ley de Costas.

Los usos de los terrenos afectados por la servidumbre de protección se ajustarán a los dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas, teniendo en cuenta que los usos permitidos en zona de protección deberán contar con la autorización del órgano competente de la Comunidad Autónoma, de conformidad con el artículo 48 del R.D. 1.112/92 de 18 de septiembre por el que se modifica parcialmente el Reglamento de Costas.

Las obras e instalaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley de Costas, situadas en zona de dominio público o de servidumbre, se regularán por lo especificado en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley de Costas.

PROGRAMA DE ACTUACION

INDICE

	Pag.
1. INTRODUCCION .....	1
2. OBJETIVOS, DIRECTRICES Y ESTRATEGIAS .....	2
3. PREVISIONES ESPECIFICAS.....	3
3.1 Actuaciones sobre los Sistemas Generales.....	3
3.2 Actuaciones sobre el Suelo Urbanizable.....	4
3.3 Actuaciones sobre el Suelo Urbano .....	5
4. PLAN DE ETAPAS .....	7

1.- INTRODUCCION

La finalidad del Programa de Actuación de un Plan General queda definida legalmente por el apartado 5 del artículo 72 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, a tenor del cual, la programación se ordena a "coordinar las actuaciones e inversiones públicas y privadas de acuerdo con los planes y programas de los Distintos Departamentos, de la Comunidad Autónoma y Ministeriales

Como función más importante cabe señalar la obligación de establecer las dos etapas cuatrienales de vigencia del Plan y los plazos dentro de esta a que deban ajustarse las actuaciones previstas.

En la correcta programación de las actuaciones puede residir el éxito del Plan General, de forma que se logre una concordancia entre las inversiones de gasto público y las disponibilidades presupuestarias del Ayuntamiento. De otra forma se llegaría a la paralización del Plan.

En el caso concreto del presente Plan General las actuaciones incluidas en el Programa del Plan se refieren a los tres siguientes ámbitos:

- Sistemas Generales.
- Suelo Urbano.
- Suelo Urbanizable Programado.

Seguidamente se describe la filosofía y contenido del Programa de Actuación que se ha elaborado atendiendo a los aspectos generales indicados.

2.- OBJETIVOS, DIRECTRICES Y ESTRATEGIAS

Los objetivos del Programa de Actuación han de ser consecuencia de las metas propuestas por el Plan General ya que la programación y su instrumentación financiera son la base de la futura gestión del Plan y por tanto, decisivas para su validez real.

En términos generales, el Programa incluirá pues aquellas actuaciones que se ordenen a los fines establecidos y sean verdaderamente asumibles en los plazos previstos, y establecerá un orden temporal de prioridades en función de la urgencia de las demandas y de la política municipal global. En este sentido, el Programa debe ser reflejo de la instrumentación gestora que el Plan establece, articulando la estrategia que permite el adecuado equilibrio entre la solución rápida y eficaz de las necesidades y la minimización de los costes alternativos, que implicarían cada una de las posibles soluciones programáticas.

Conviene, pues, fijar cuales son aquellos aspectos básicos que deben ser resueltos con urgencia, a la vista de las carencias actuales y de los objetivos marcados, y cuales deben ser las estrategias de política urbanística que han de inspirar la programación.

Básicamente las actuaciones previstas tienen que estar dirigidas hacia dos vertientes:

- 1º. Por un lado proseguir la tarea de mejora de calidad de vida de los habitantes, así como su integración, y
- 2º. Defender su identidad territorial eliminando las tensiones urbanísticas existentes generadas en gran parte por agentes externos del Municipio debido a su situación geográfica y sus atractivos medioambientales.

Así, se establecen en relación al primer objetivo tres áreas de actuación:

- a) Potenciar la actividad económica y el empleo propiciando suelo para uso industrial.
- b) Dotar de servicios urbanos adecuados y
- c) Mejorar las vías de comunicación.

Respecto al segundo objetivo se pretende:

- a) Ordenar y proteger las actividades agropecuarias que se desarrollen en el municipio.
- b) Proteger adecuadamente los espacios naturales existentes y en general el medio ambiente y su patrimonio edificado.
- c) Regular las tensiones urbanísticas, generadas básicamente por la apetencia extramunicipal de viviendas de segunda residencia, creando suelo urbanizado en los lugares más convenientes en base a las tendencias manifestadas por la iniciativa privada.

3.- PREVISIONES ESPECIFICAS

De acuerdo con los objetivos generales expuestos en el apartado anterior las alternativas escogidas están preferentemente definidas con vista a la escasa capacidad financiera del Ayuntamiento y de ello resulta asignar un papel importante a la iniciativa particular que sea racional, orgánica y coherente con los principios del Plan.

A continuación se repasarán las previsiones concretas relativas a los aspectos principales del Plan.

3.1.- ACTUACIONES SOBRE SISTEMAS GENERALES

Por lo que respecta al Sistema General de Comunicaciones, el Programa de Actuación del Plan General prevé la mejora sustancial de los caminos de primero, segundo y tercer orden, además de registrar y tomar nota de las actuaciones extramunicipales sobre las carreteras de la red del Estado y Regionales.

La red de caminos de competencia municipal sobre los que cabe realizar actuaciones de mejora está constituida por:

- 1.500 metros de caminos de primer orden.
- 17.000 metros de caminos de segundo orden.
- 60.000 metros de caminos de tercer orden.

Según puede observarse en los Planos Normativos de la serie B.

El presente Programa de Actuación plantea medidas de mejora sobre una parte sustancial de dichos caminos a lo largo de los 2 cuatrienios de que consta, ya que es económicamente inviable pretender realizar actuaciones sobre el conjunto de la red.

En concreto, se actuará sobre:

- El 100% de los caminos de primer orden.
- El 70% de los caminos de segundo orden.
- El 40% de los caminos de tercer orden.

En total el programa registrará actuaciones sobre 37.400 m. de caminos municipales.

El Sistema General de Espacios Libres y Zonas Verdes se centra en la zona de las dunas de Liencres, playa de Portio, Boo, Puente Arce y Renedo.

En cuanto al Sistema General de Equipamiento Comunitario, la programación se adecúa a las necesidades previstas para el período considerado, según las políticas económicas y de prioridades articuladas por el Plan Concretamente se prevén los siguientes equipamientos:

- Ampliación del centro de E.G.B. de Puente Arce.
- Polideportivo en Puente Arce.
- Pistas polideportivas en Liencres, Boo, Mortera, Puente Arce y Parbayón.

### 3.2.- ACTUACIONES EN SUELO URBANIZABLE

El Plan General de Piélagos dota al Municipio de suficiente suelo urbanizable, tanto programado como no programado para frenar el proceso desordenado de edificación secundaria.

Dicho suelo urbanizable se apoya para su gestión y desarrollo en la iniciativa particular ya que la capacidad económica del Ayuntamiento es limitada y así se reduce la carga sobre las arcas municipales.

Respecto al suelo industrial, se ha tenido que buscar el terreno más propicio para evitar impactos negativos en el entorno, compartiendo su ulterior desarrollo entre la iniciativa pública y la iniciativa privada.

Así, los 9 sectores en que se ha dividido el Suelo Urbanizable Programado, siete tienen vocación residencial y dos industrial, atendiendo a los deseos razonables de la iniciativa privada que, además ha manifestado la intención de proceder a una rápida urbanización de los mismos.

Los sectores números, 1, 3, 4, 7, 8 y 9 se programan en el primer cuatrienio y los sectores números, 2, 5 y 6 en el segundo cuatrienio.

En cuanto a los 13 sectores en que se ha dividido el Suelo Urbanizable No Programado, 11 tienen vocación residencial y 2 vocación industrial, todos los sectores se apoyan en la iniciativa privada. El inicio de los correspondientes Programas de Actuación Urbanística sobre este suelo no Programado se prevé para el segundo cuatrienio del Plan General.

### 3.3.- ACTUACIONES SOBRE EL SUELO URBANO

Se considera de máxima urgencia la ejecución de las redes de saneamiento en todos los núcleos urbanos, así como la ejecución de las plantas depuradoras en Boo, Mortera, Oruña, Renedo y Vioño.

Se completará el Plan de electrificación rural, y la red de alumbrado público.

Las Obras de acondicionamiento del arroyo Carrimon en Renedo, parque del Puente Viejo en Oruña, plaza del Ayuntamiento en Renedo, y los jardines en Liencres y Parbayón.

Además se construirá un centro de salud en Renedo, una sala de reunión en Parbayón y guarderías en Puente Arce y Renedo.

Otra cuestión que contempla el Programa de Actuación es la adecuación y mejora de las calles de primero y segundo orden previstas en los núcleos de población de Piélagos, así como la

actuación de los restantes caminos ubicados en Suelo Urbano y no calificados como calles.

El Plan General de Piélagos ha calificado concretamente:

- 7.500 metros de calles de primer orden en Suelo Urbano.
- 14.200 metros de calles de segundo orden en Suelo Urbano.

Según puede observarse en los planos normativos de la Serie C.

El presente Programa de Actuación plantea medidas de mejora sobre la totalidad de dichas calles y sobre una parte importante de los caminos no calificados en Suelo Urbano a lo largo de los 2 cuatrienios de que consta.

En concreto, se actuará sobre el 100% de las calles de primer y segundo orden y sobre 10.000 metros de caminos sin clasificar en Suelo Urbano.

También se desarrollarán a lo largo de los 2 cuatrienios las actuaciones correspondientes al Plan Especial de Renedo y a todas las unidades de ejecución delimitadas en los núcleos urbanos.

El período para desarrollar el Plan Especial de Renedo será en el primer cuatrienio.

Considerando las características de las delimitaciones de suelo urbano en el término municipal, el plazo para convertir la parcela en solar será dentro del período de ocho años de este Programa y el plazo máximo para solicitar licencia una vez obtenida la calificación de solar de cuatro años.

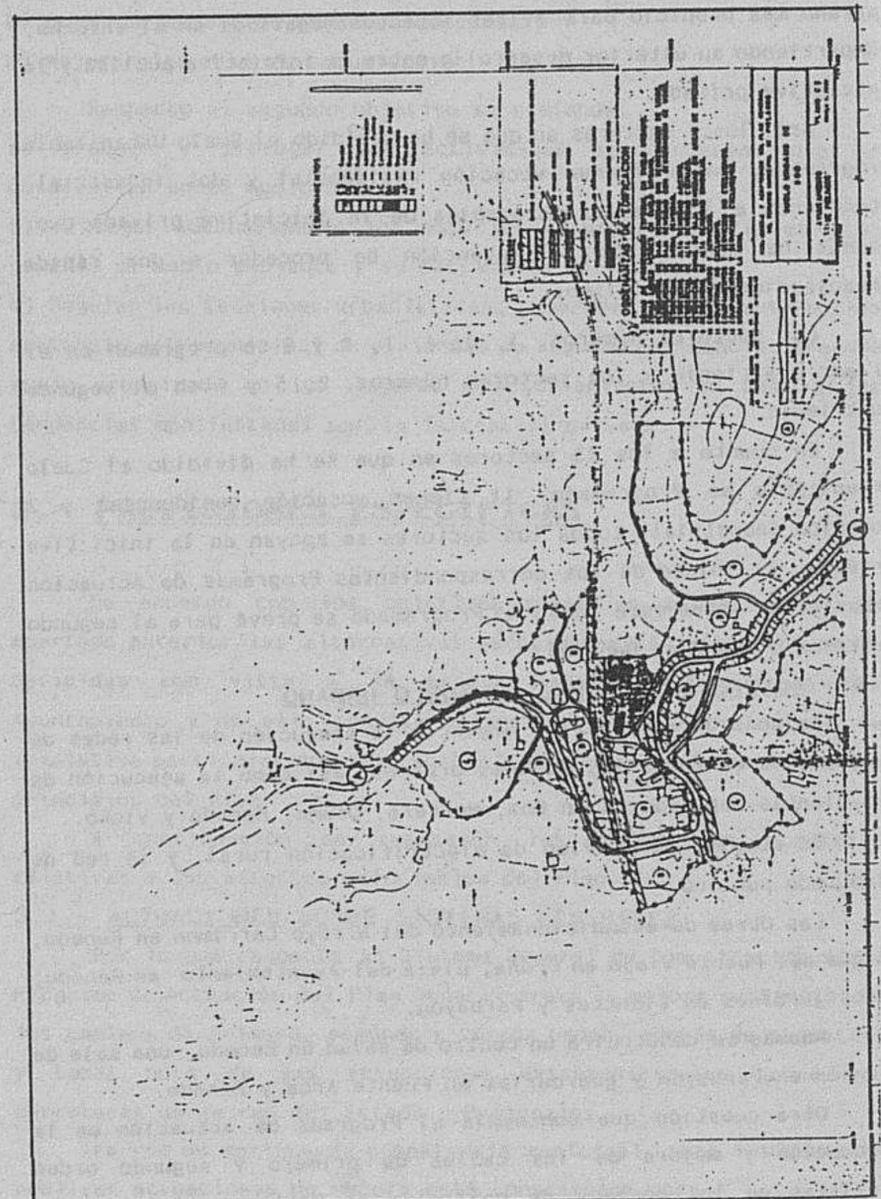
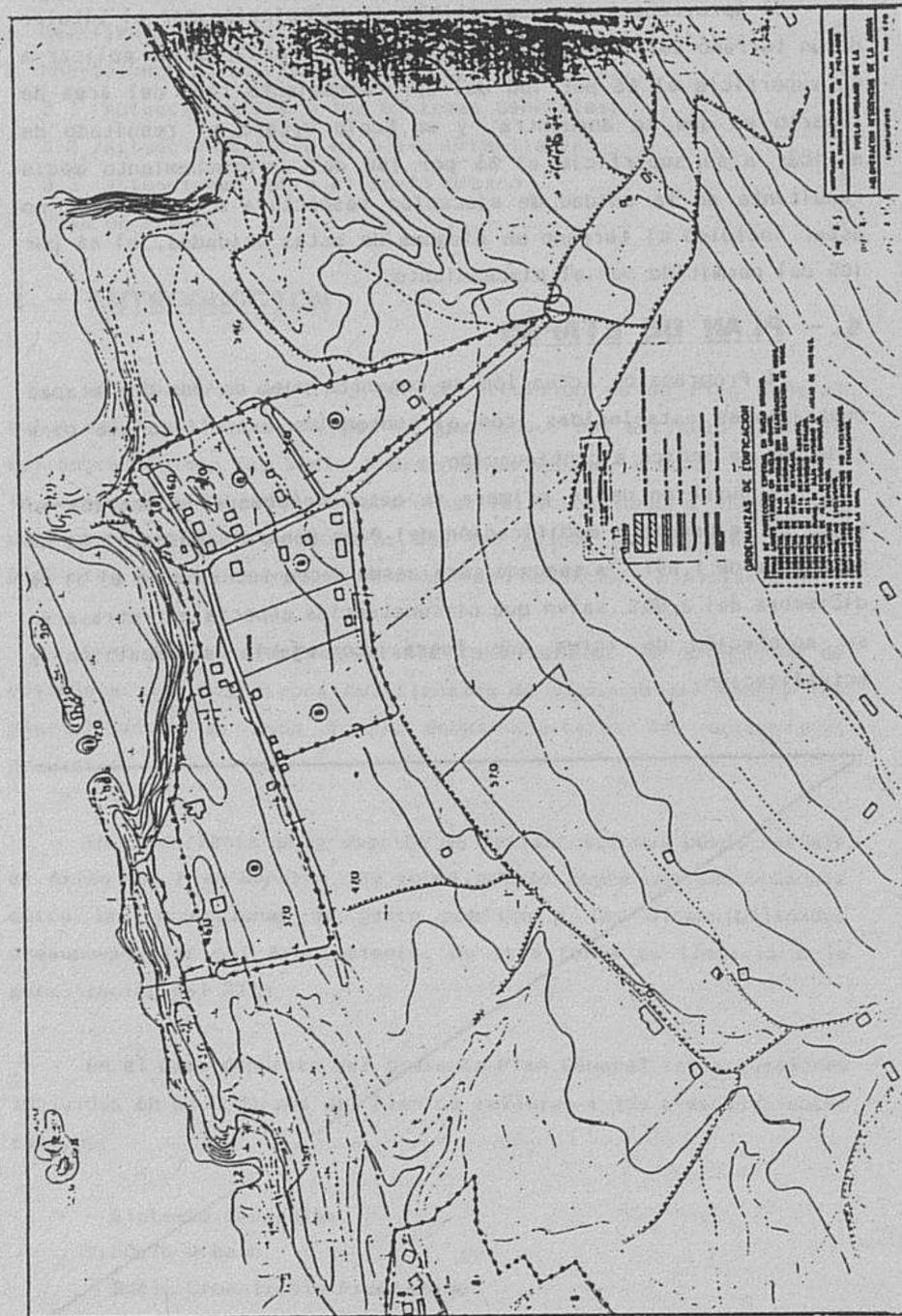
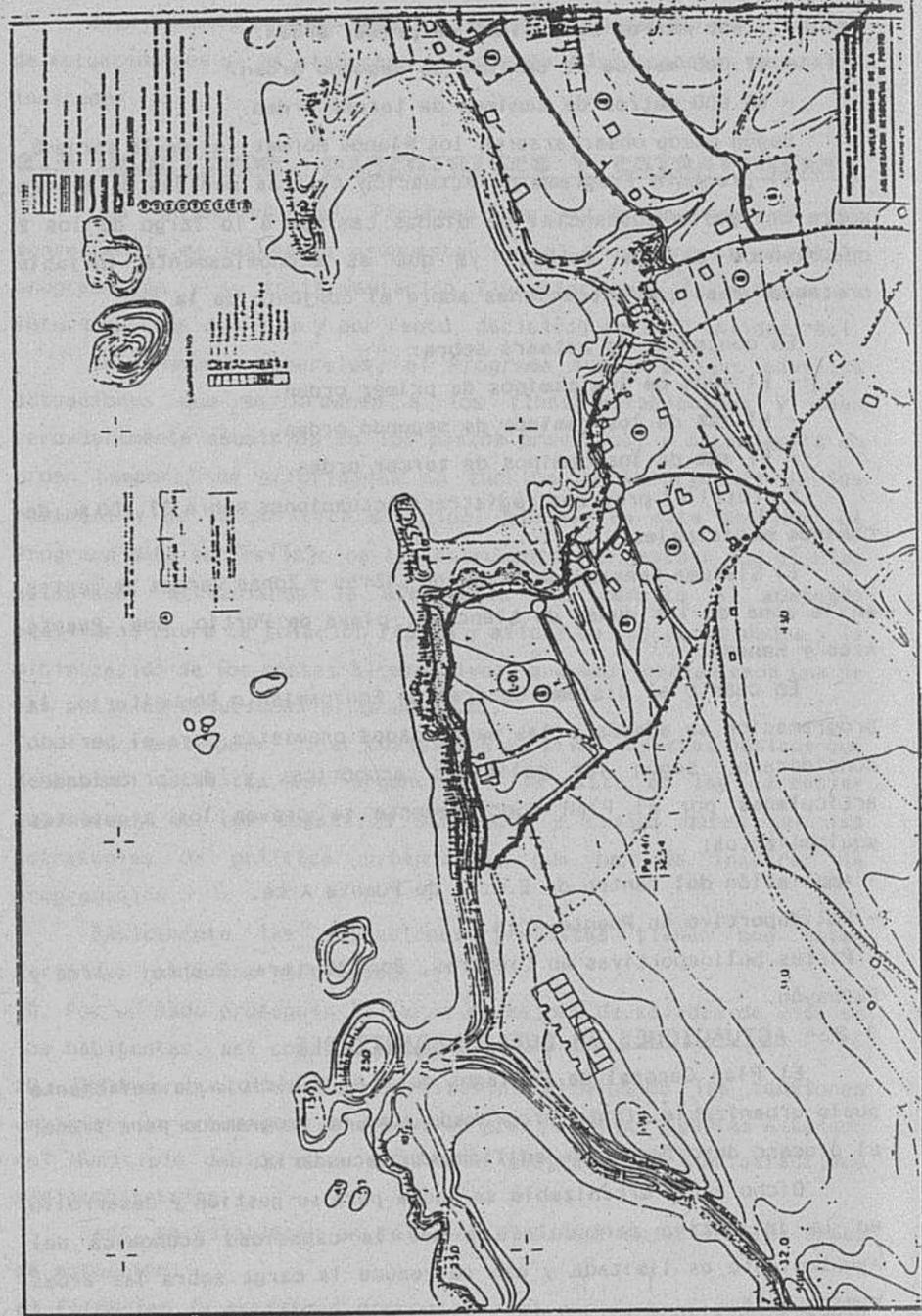
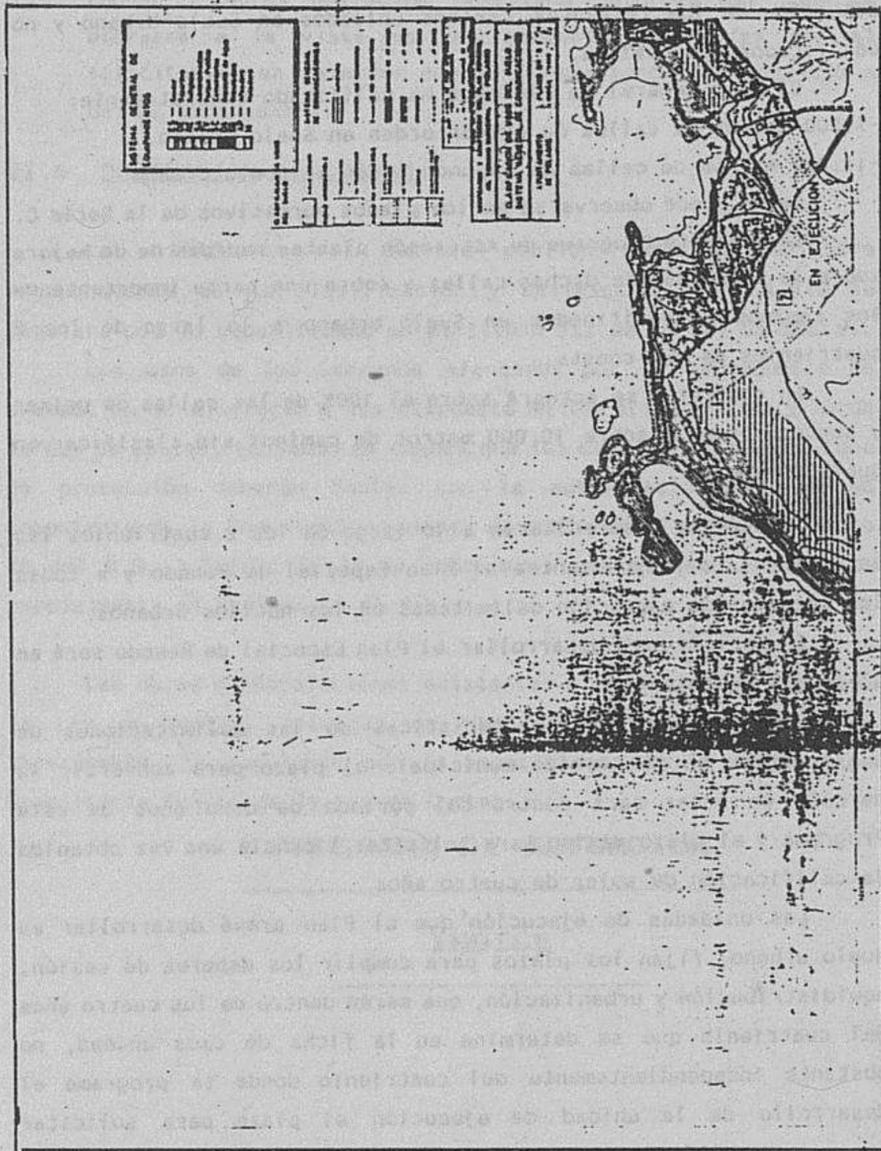
Las unidades de ejecución que el Plan prevé desarrollar en suelo urbano, fijan los plazos para cumplir los deberes de cesión, equidistribución y urbanización, que serán dentro de los cuatro años del cuatrienio que se determina en la ficha de cada unidad, no obstante independientemente del cuatrienio donde se programe el desarrollo de la unidad de ejecución el plazo para solicitar licencia de edificación será de cuatro años desde la adquisición del derecho al Aprovechamiento Urbanístico.

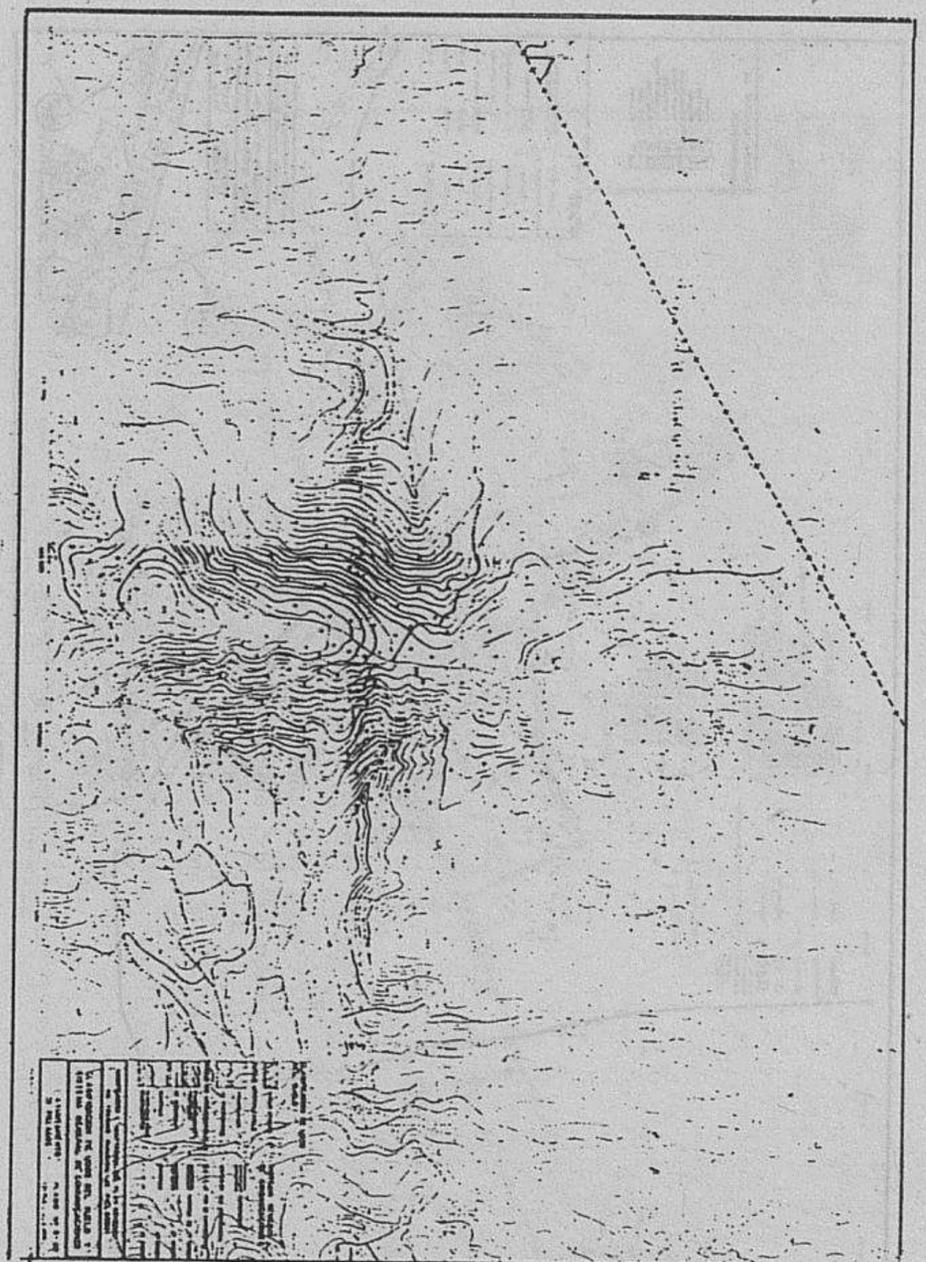
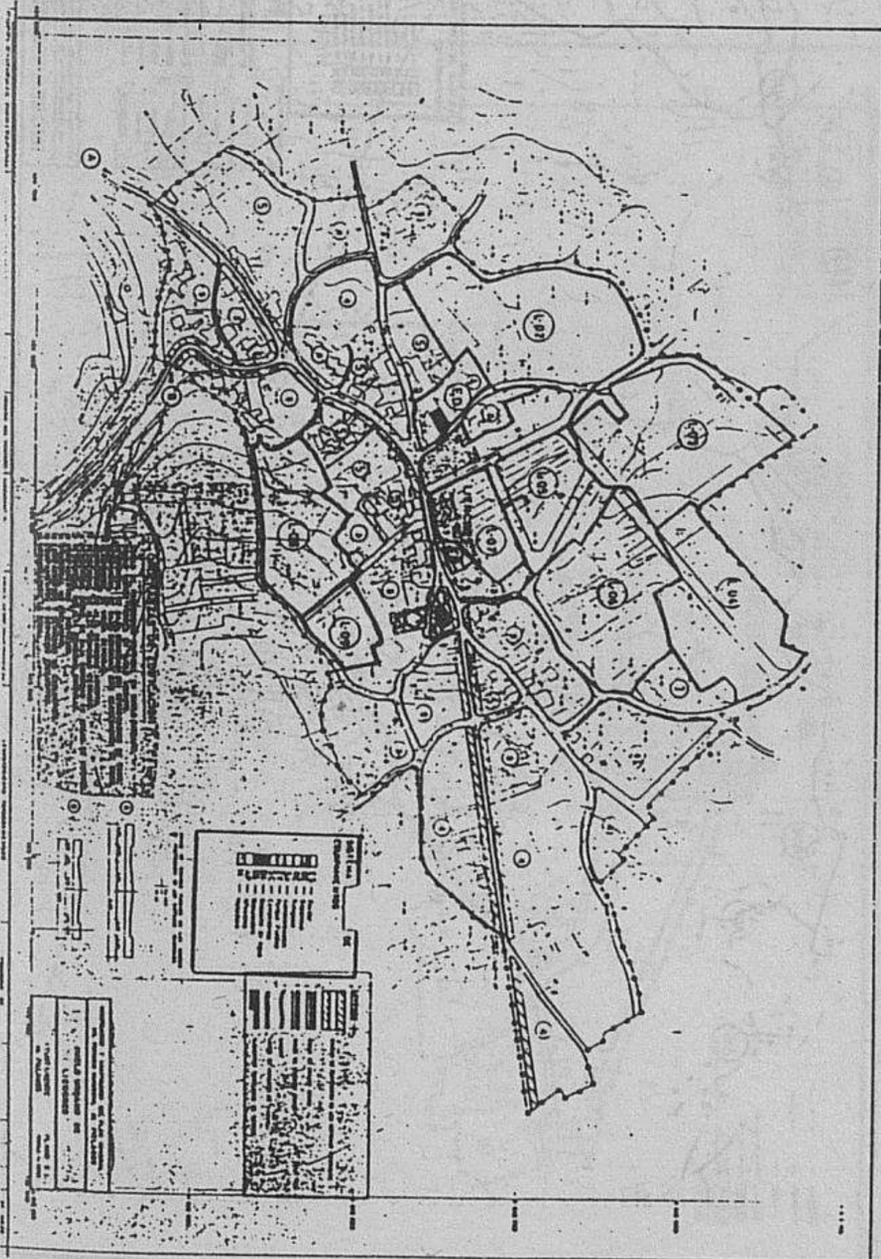
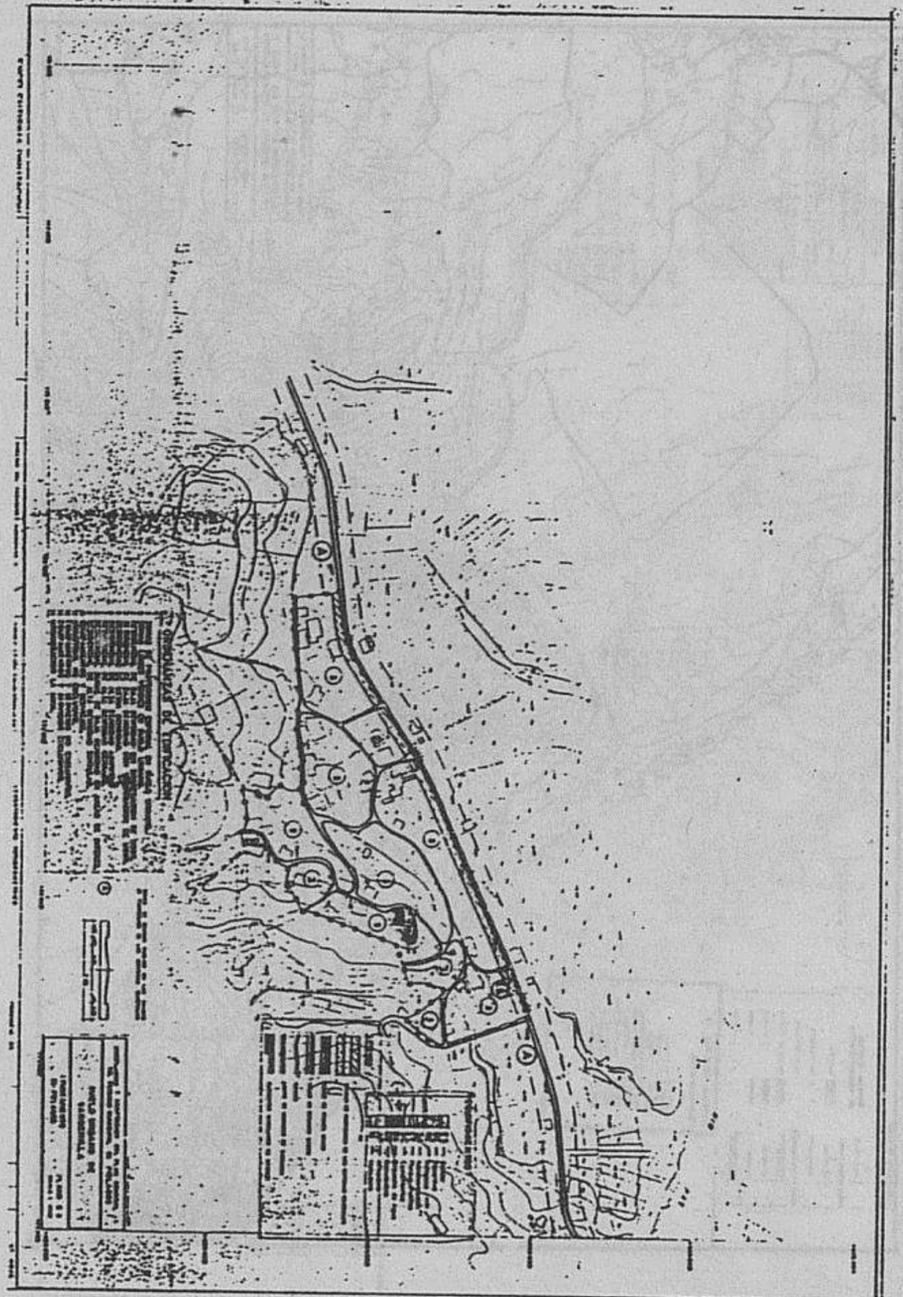
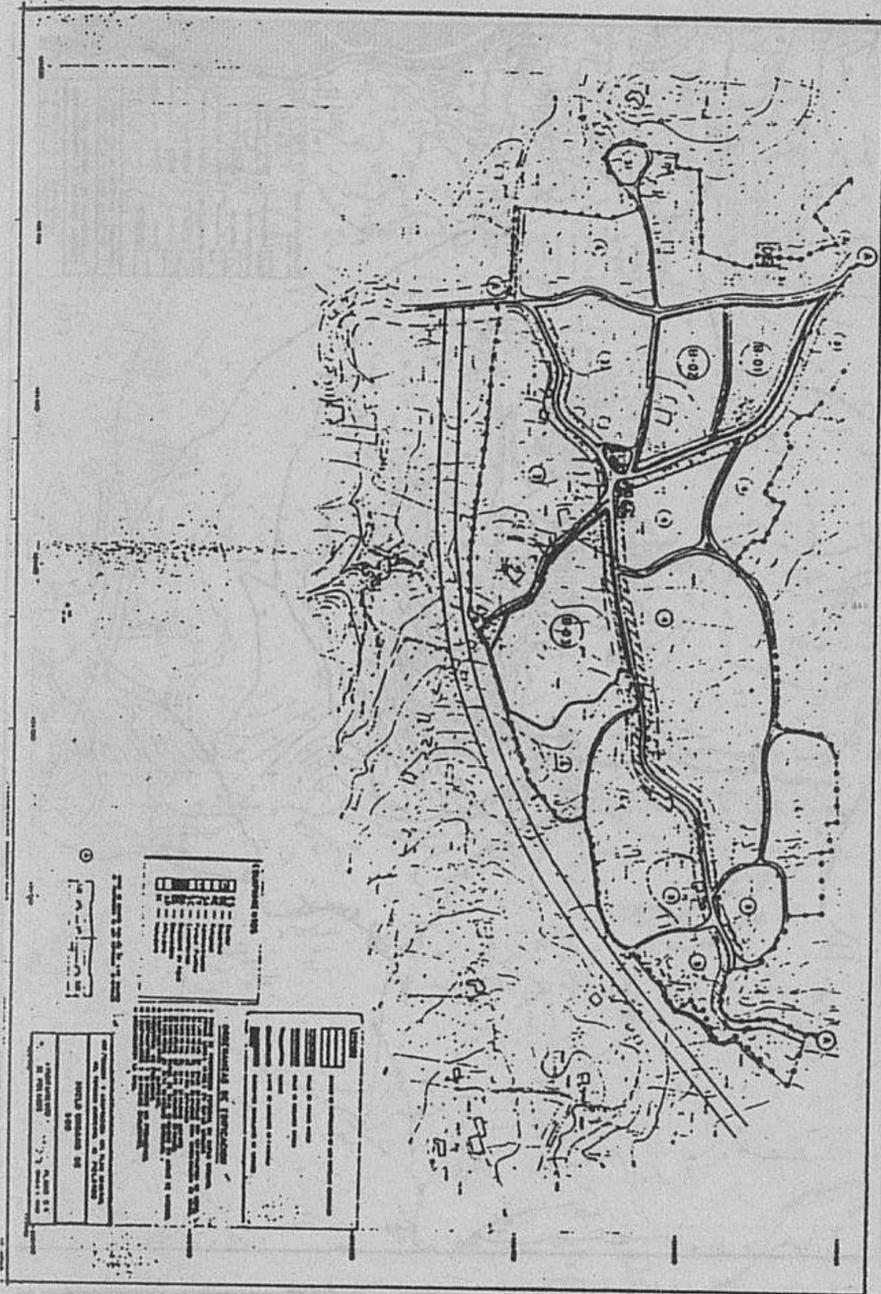
El aprovechamiento susceptible de apropiación por el titular de un terreno será, en Suelo Urbanizable el resultado de aplicar a su superficie el 85 por 100 del aprovechamiento tipo del área de reparto en que se encuentra, y en Suelo Urbano el resultado de aplicar a su superficie el 85 por 100 del aprovechamiento medio resultante de la unidad de ejecución respectiva o en caso de no estar incluido el terreno en ninguna de estas unidades, el 85 por 100 del permitido por el planeamiento.

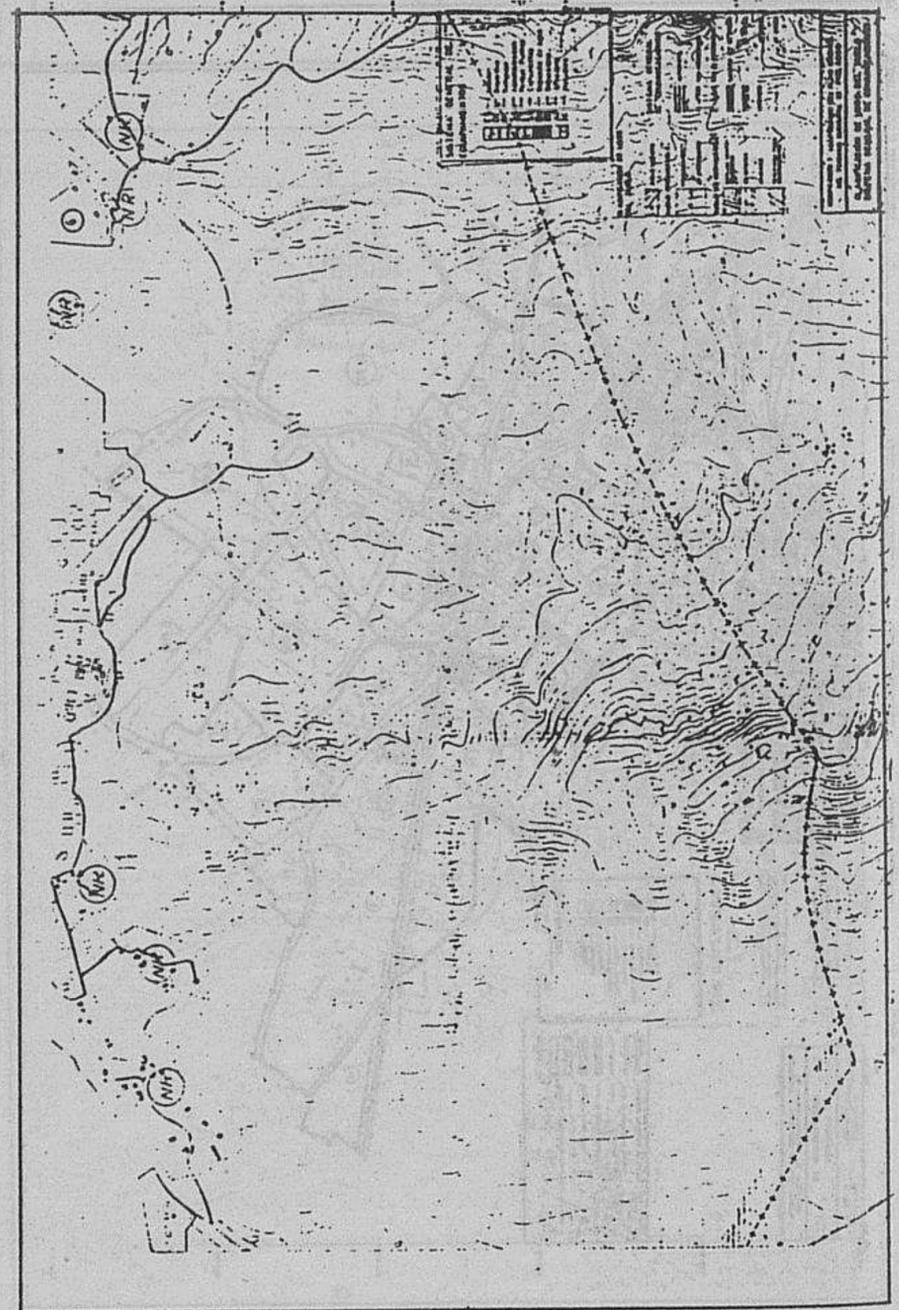
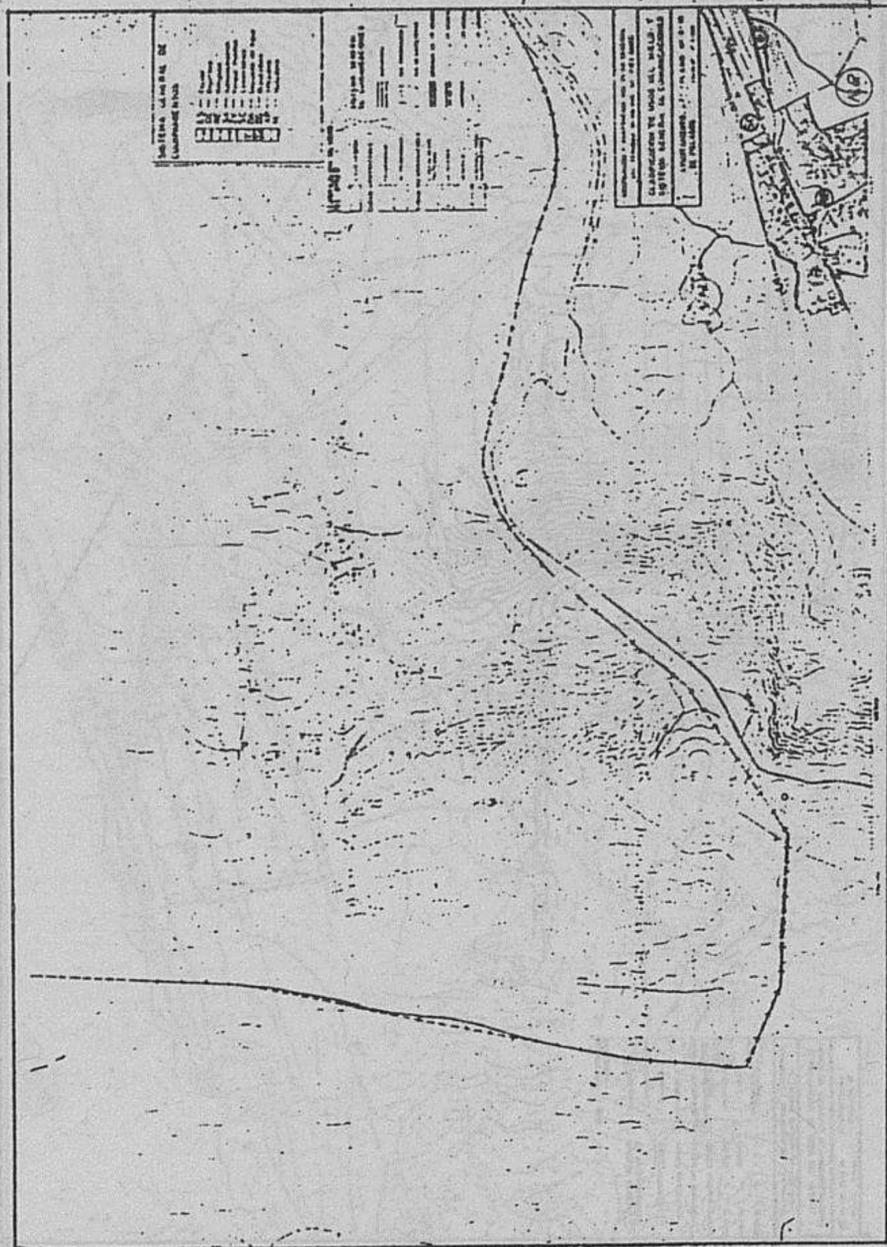
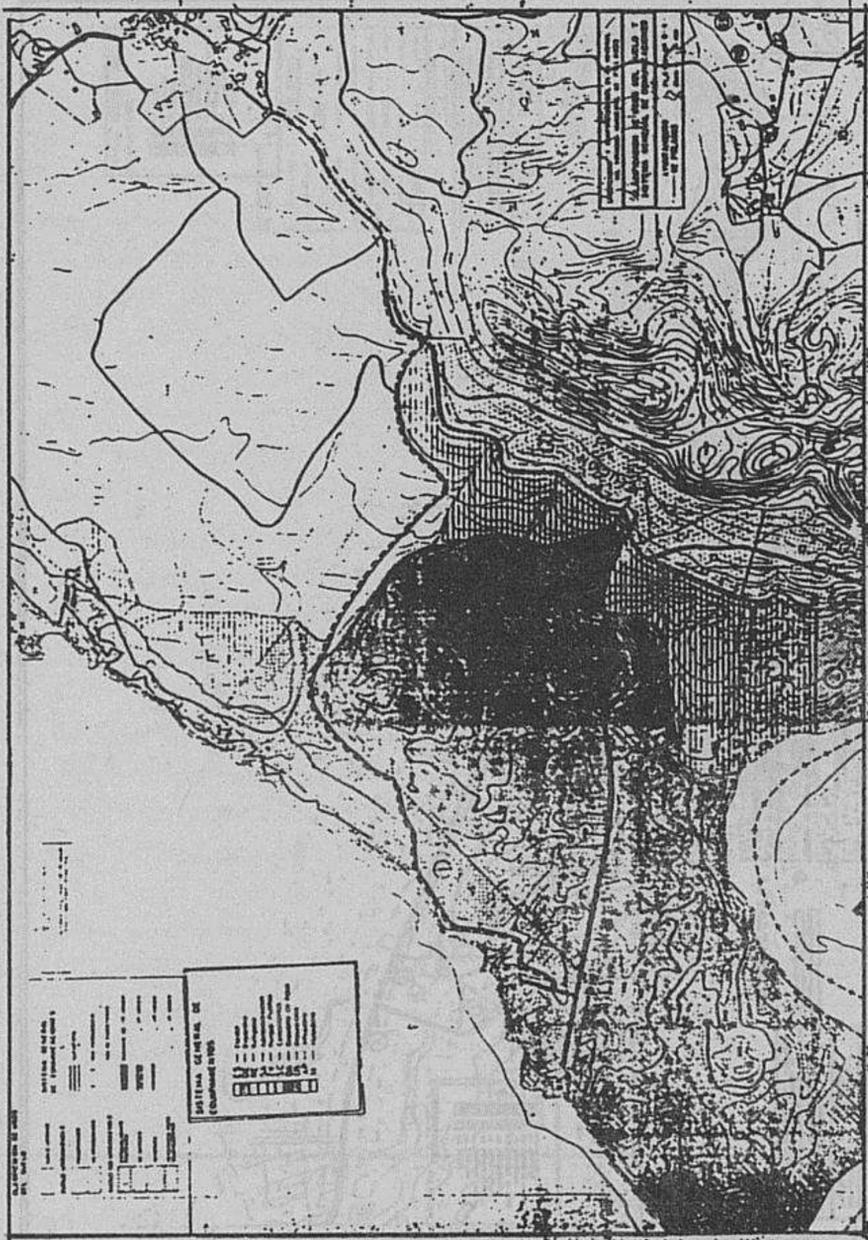
### 4.- PLAN DE ETAPAS

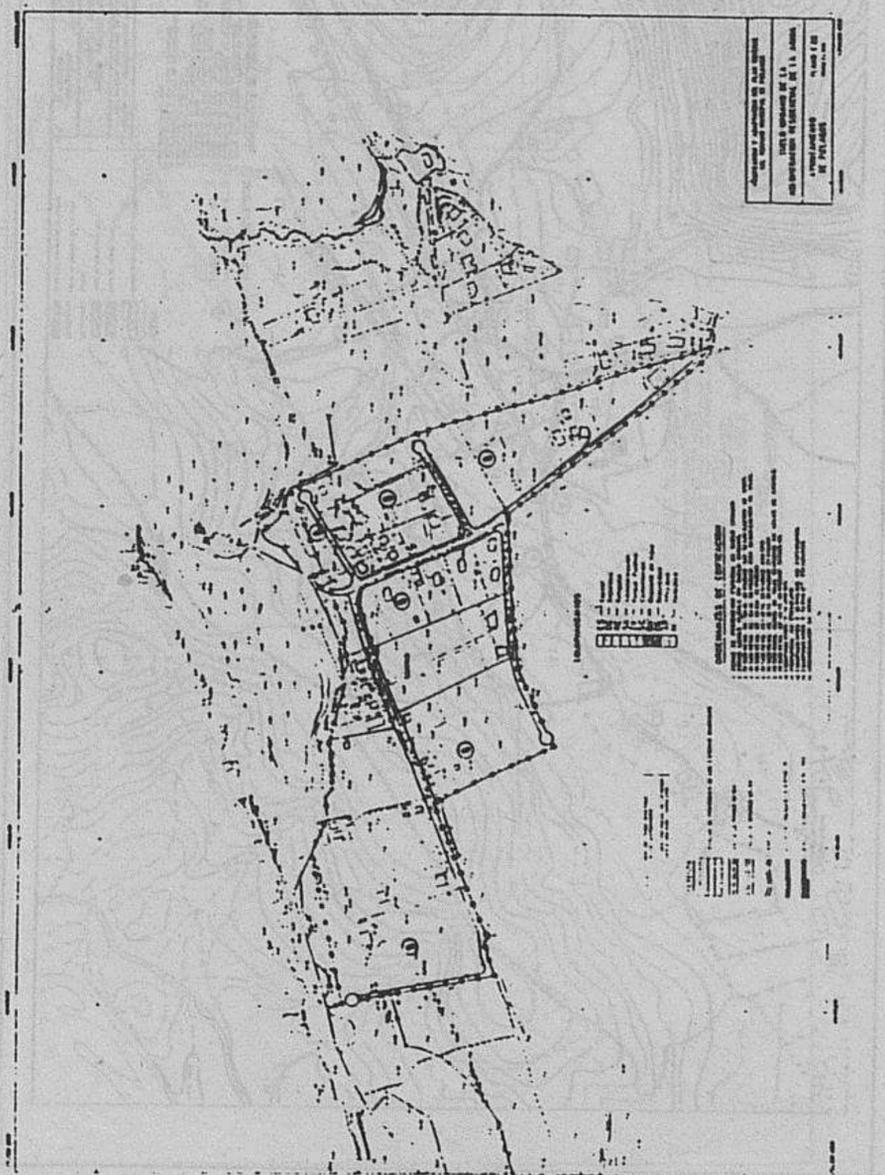
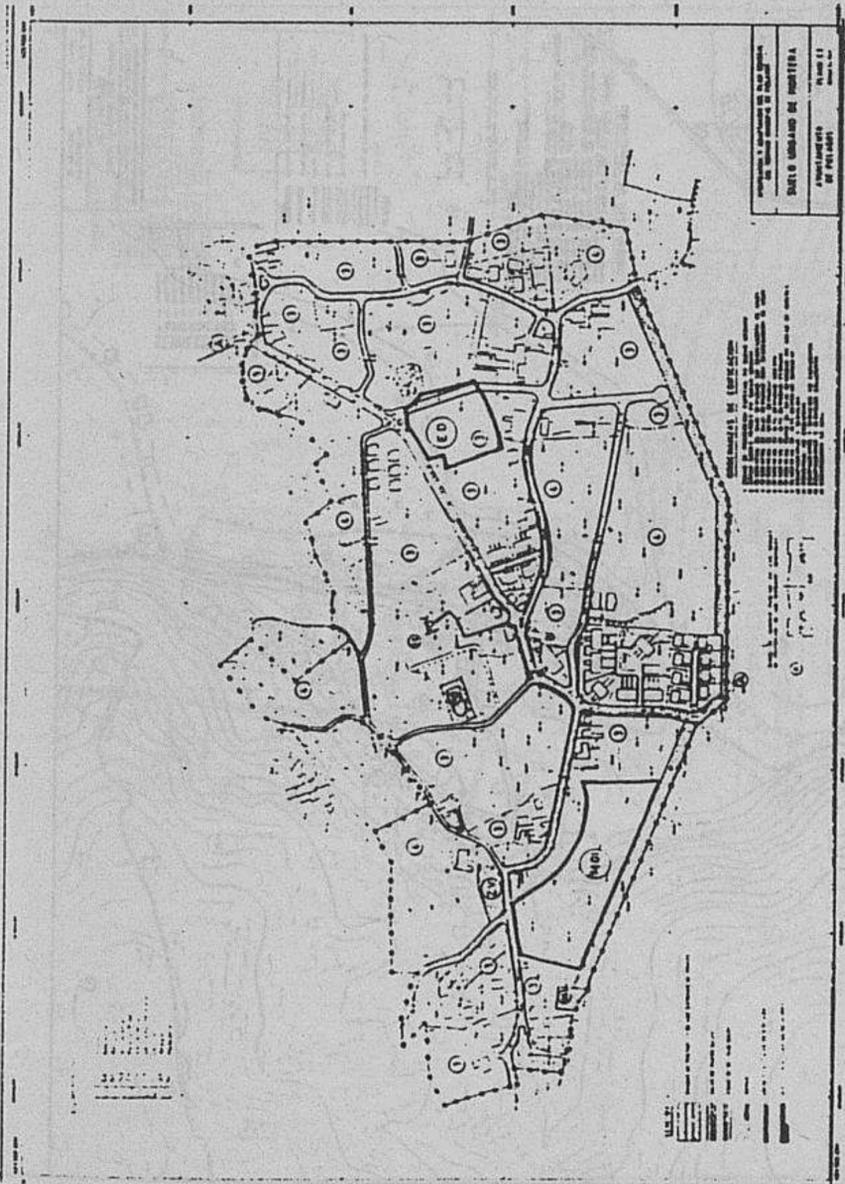
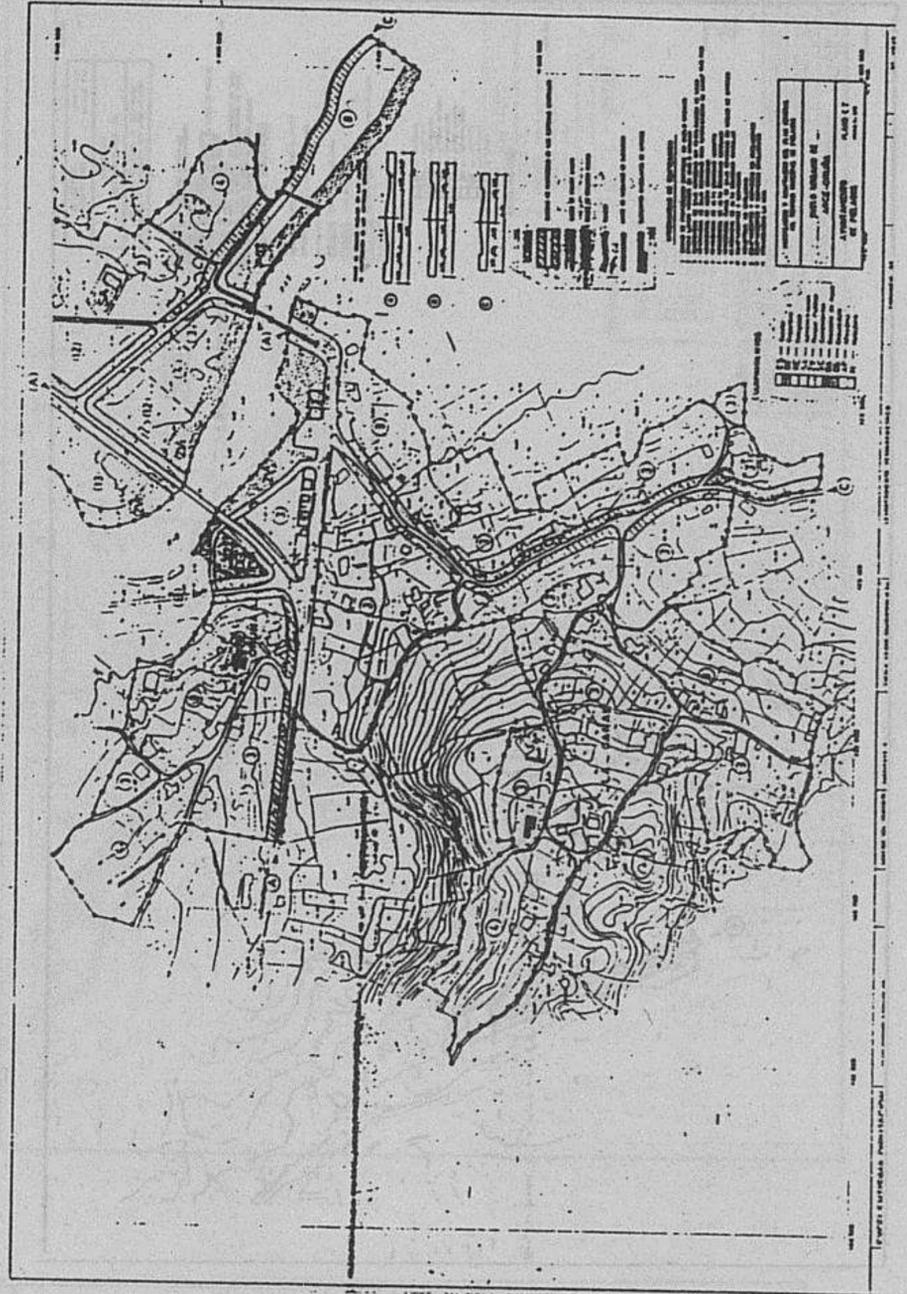
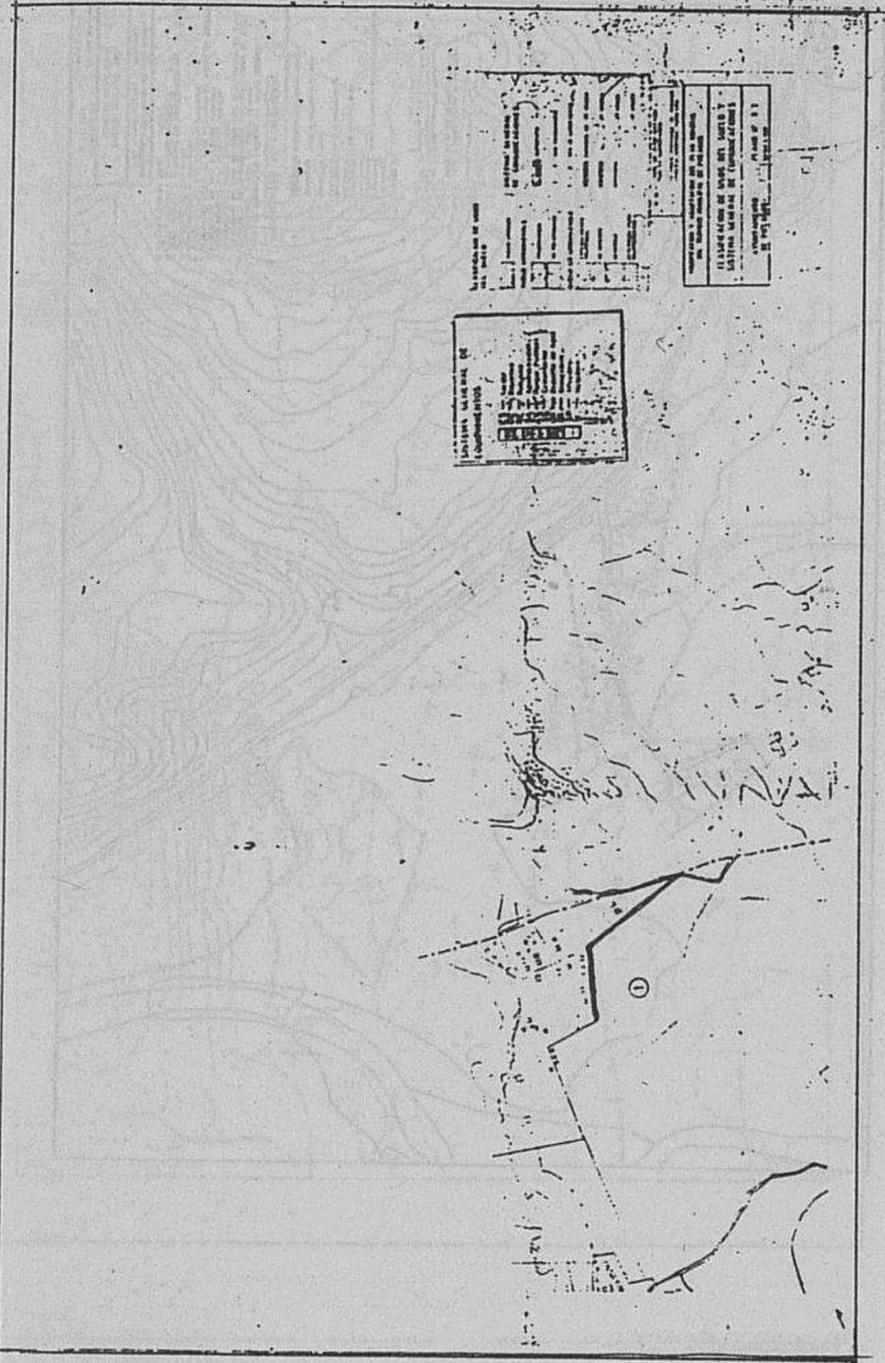
El Programa de Actuación se concreta pues en las dos etapas cuatrienales establecidas, con el contenido específico que para cada una se indica a continuación.

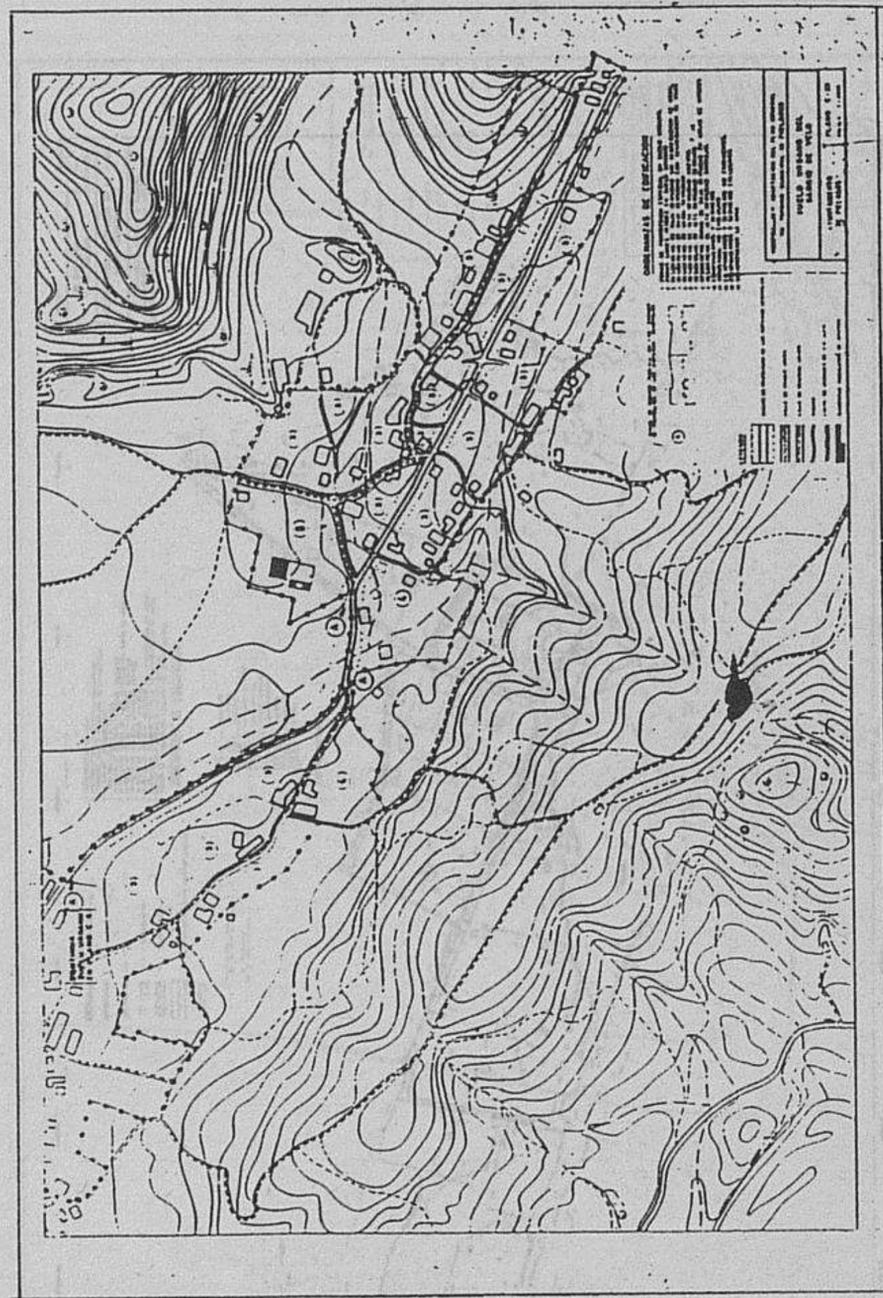
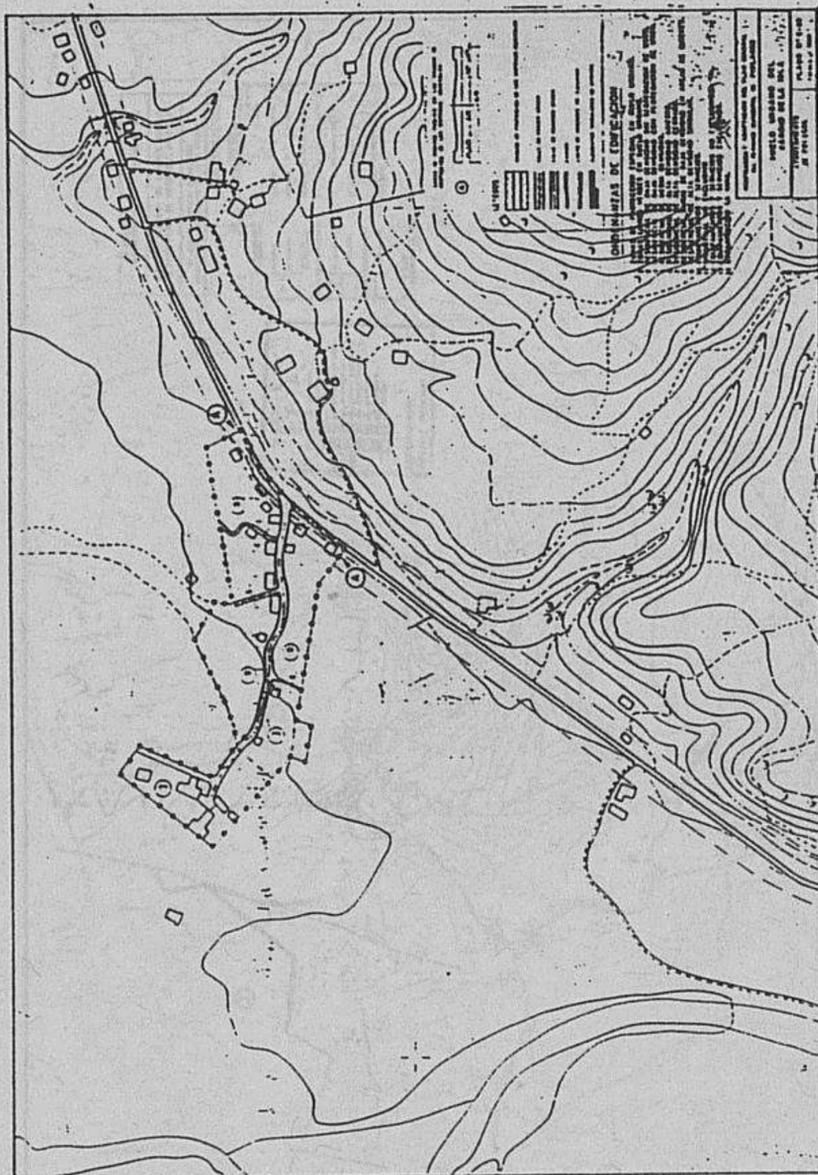
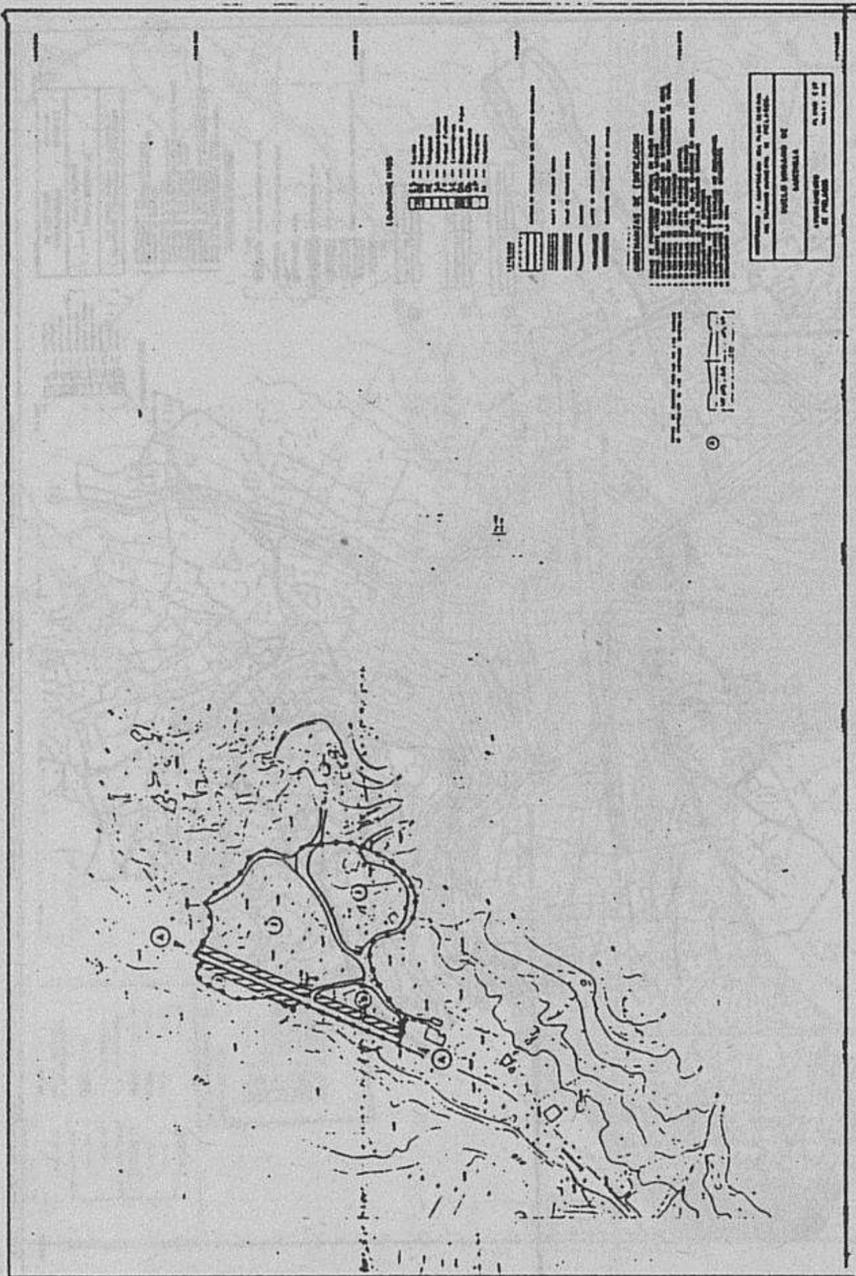
La duración de la primera se extenderá desde la entrada en vigor de la presente modificación del Plan General, hasta el 31 de diciembre de 1.997, la segunda será desde dicha fecha hasta el 31 de diciembre del 2.001, salvo que circunstancias especiales retrasarán su aprobación de forma que fuera aconsejable su revisión y actualización.

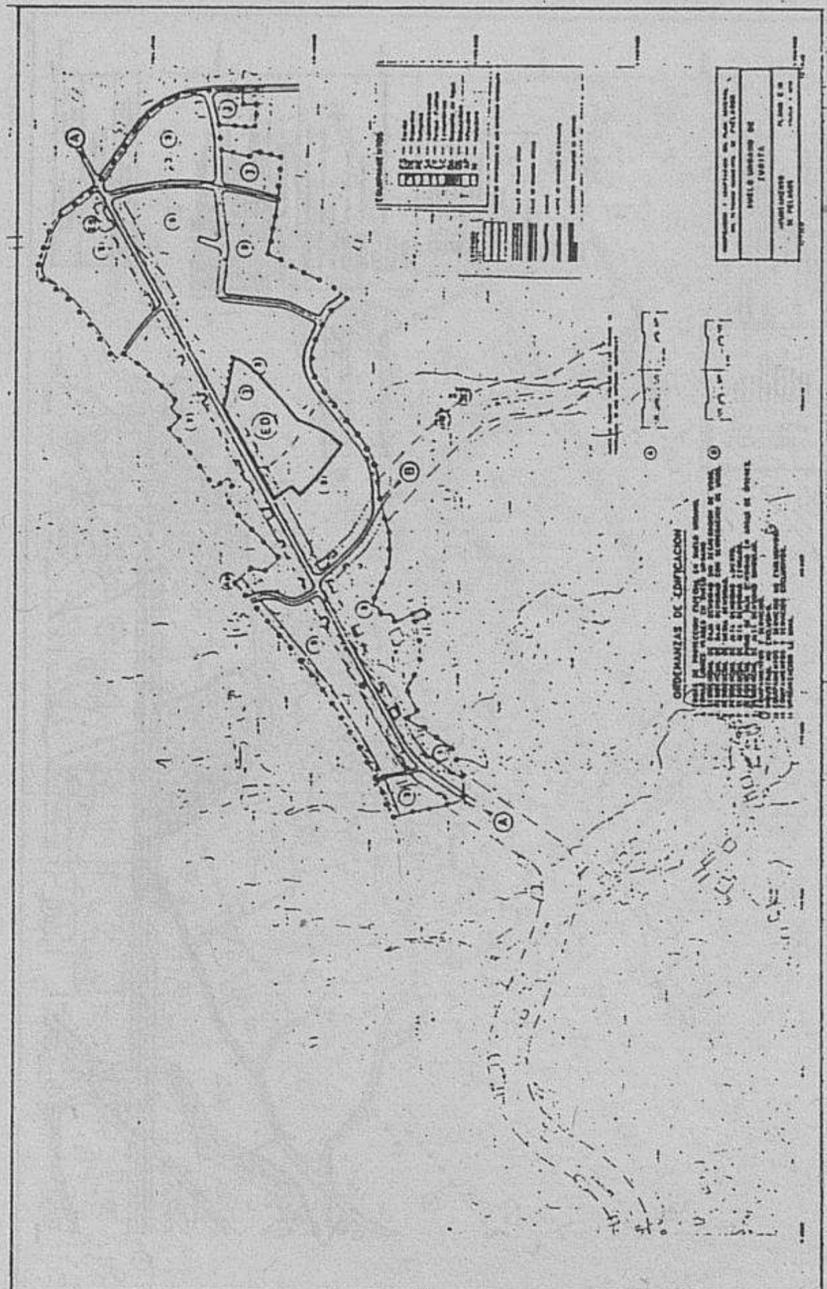
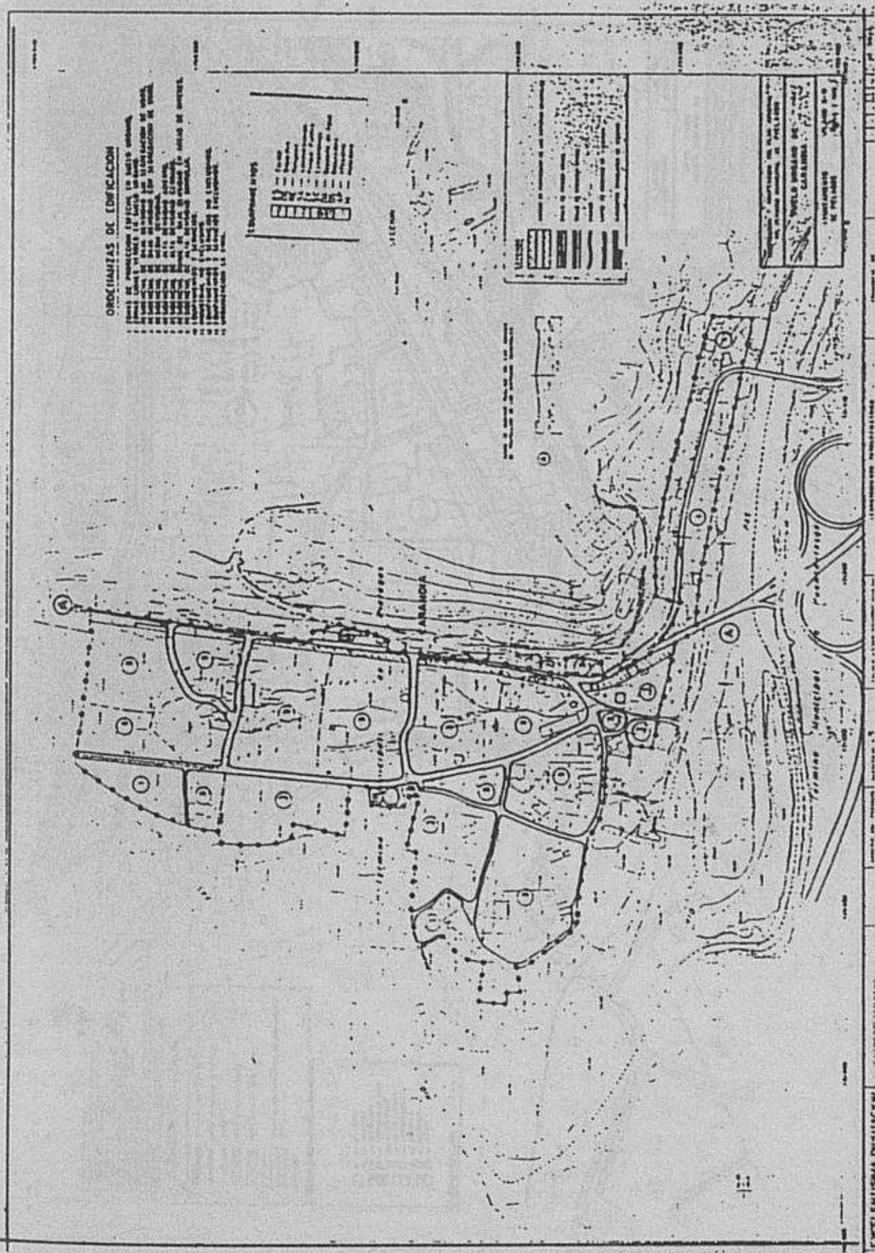
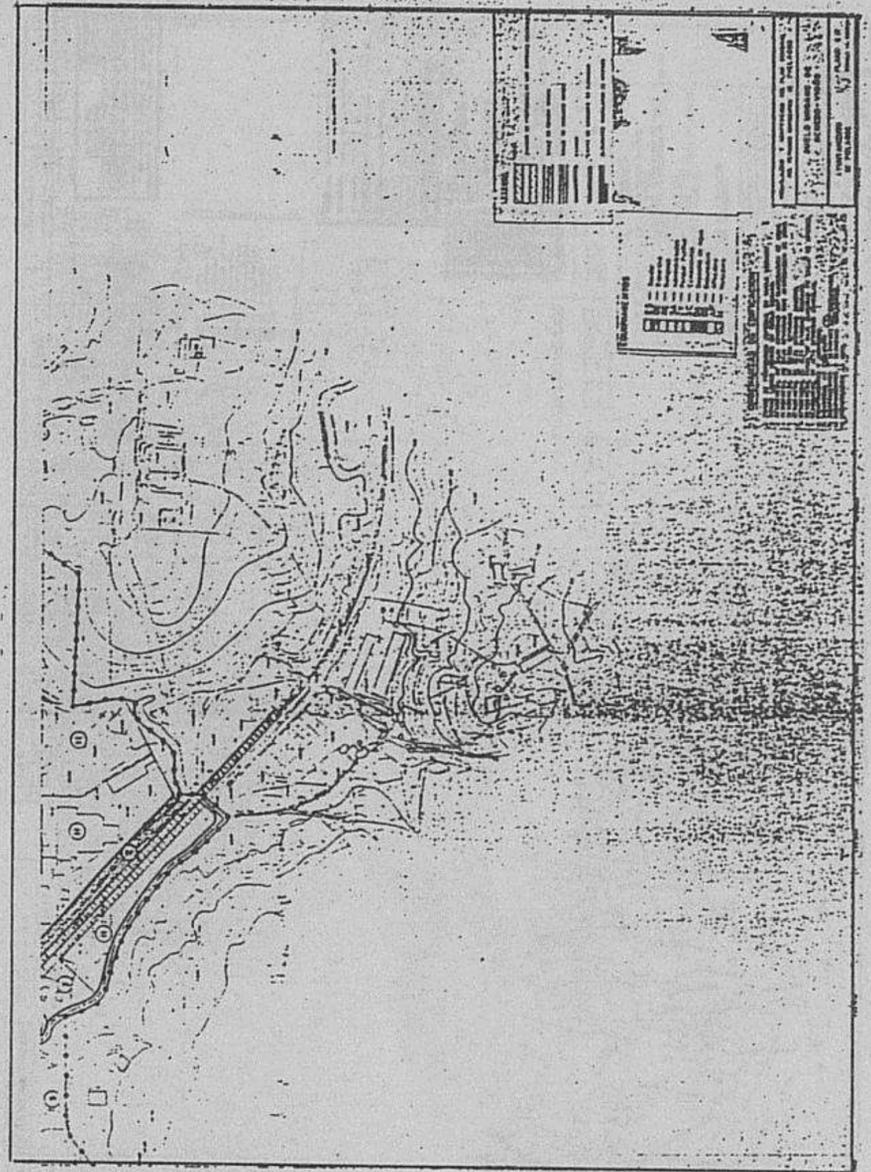
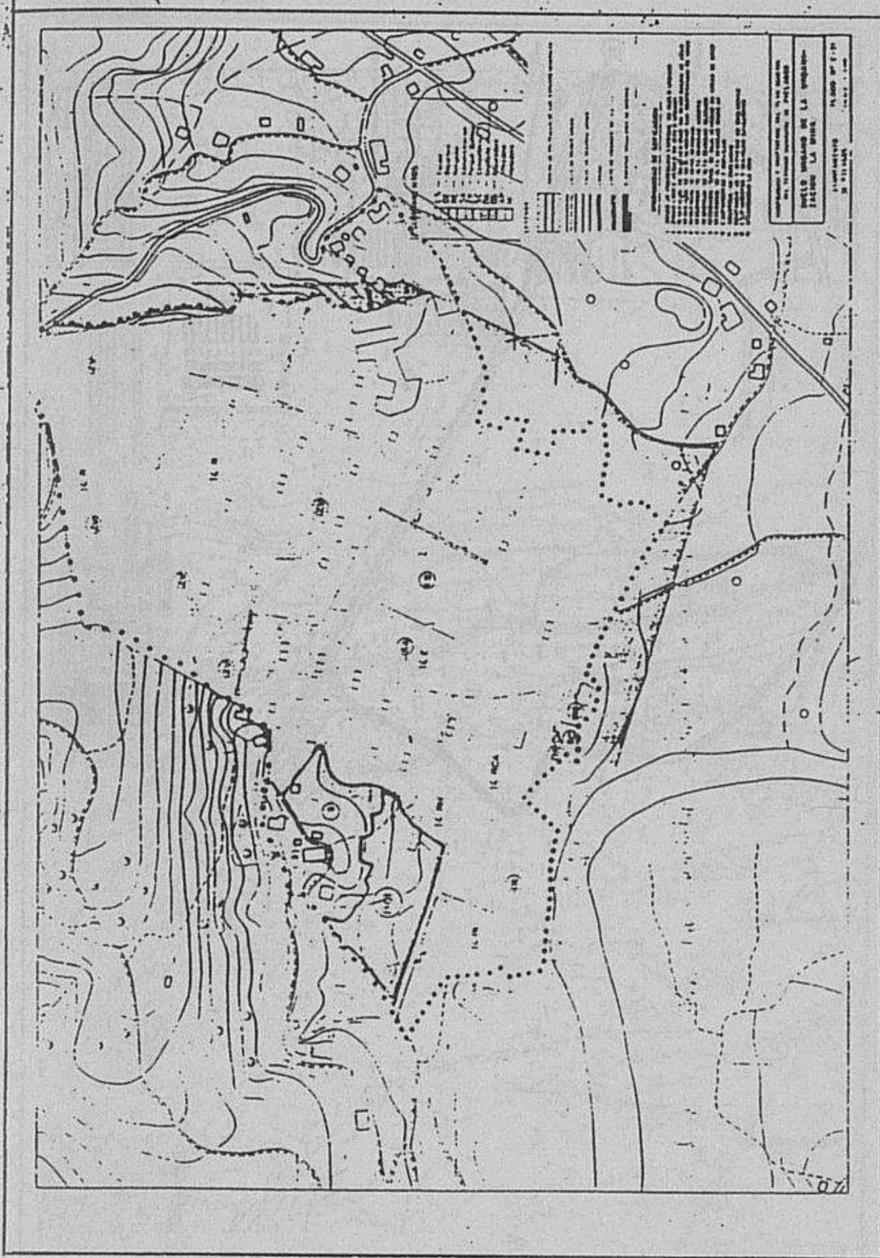


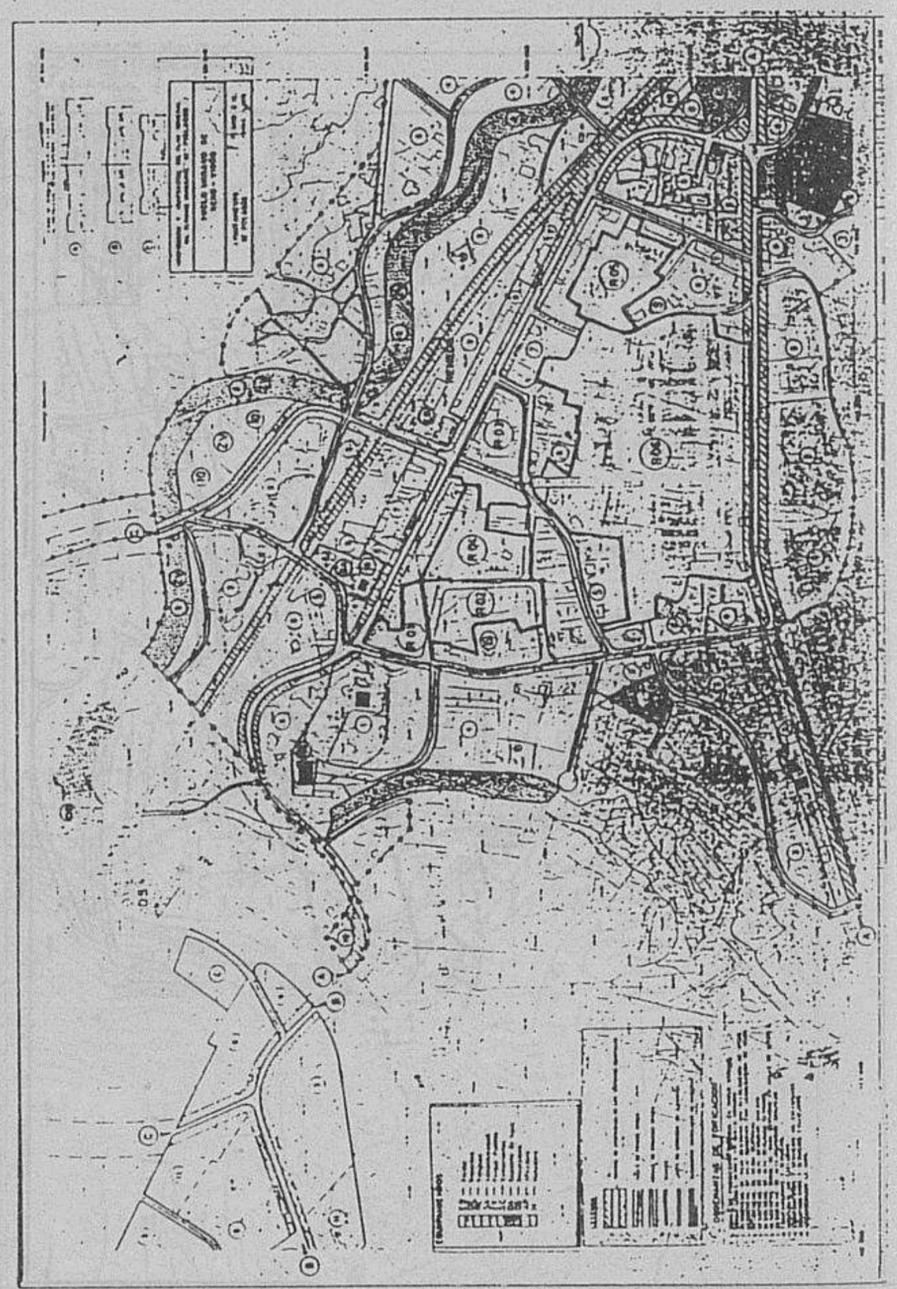
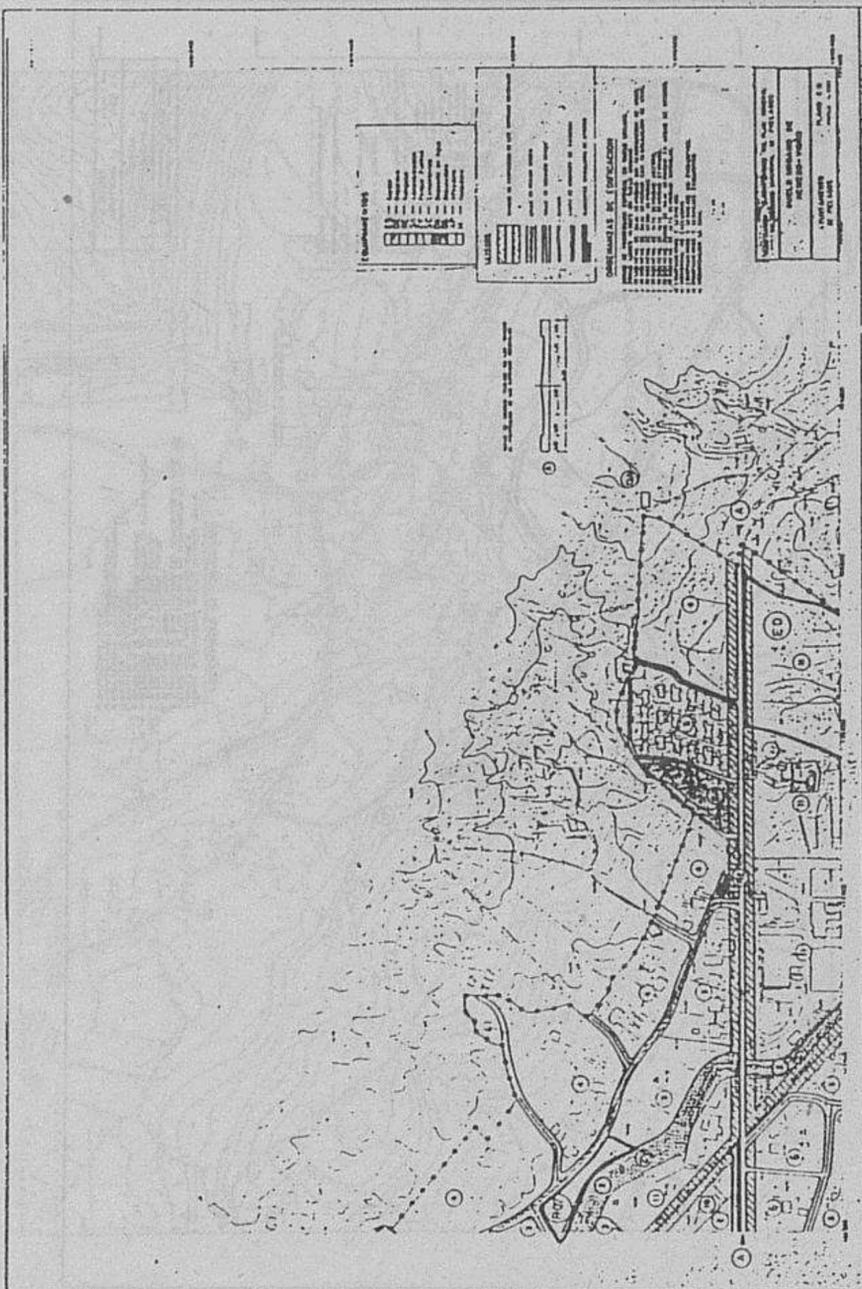
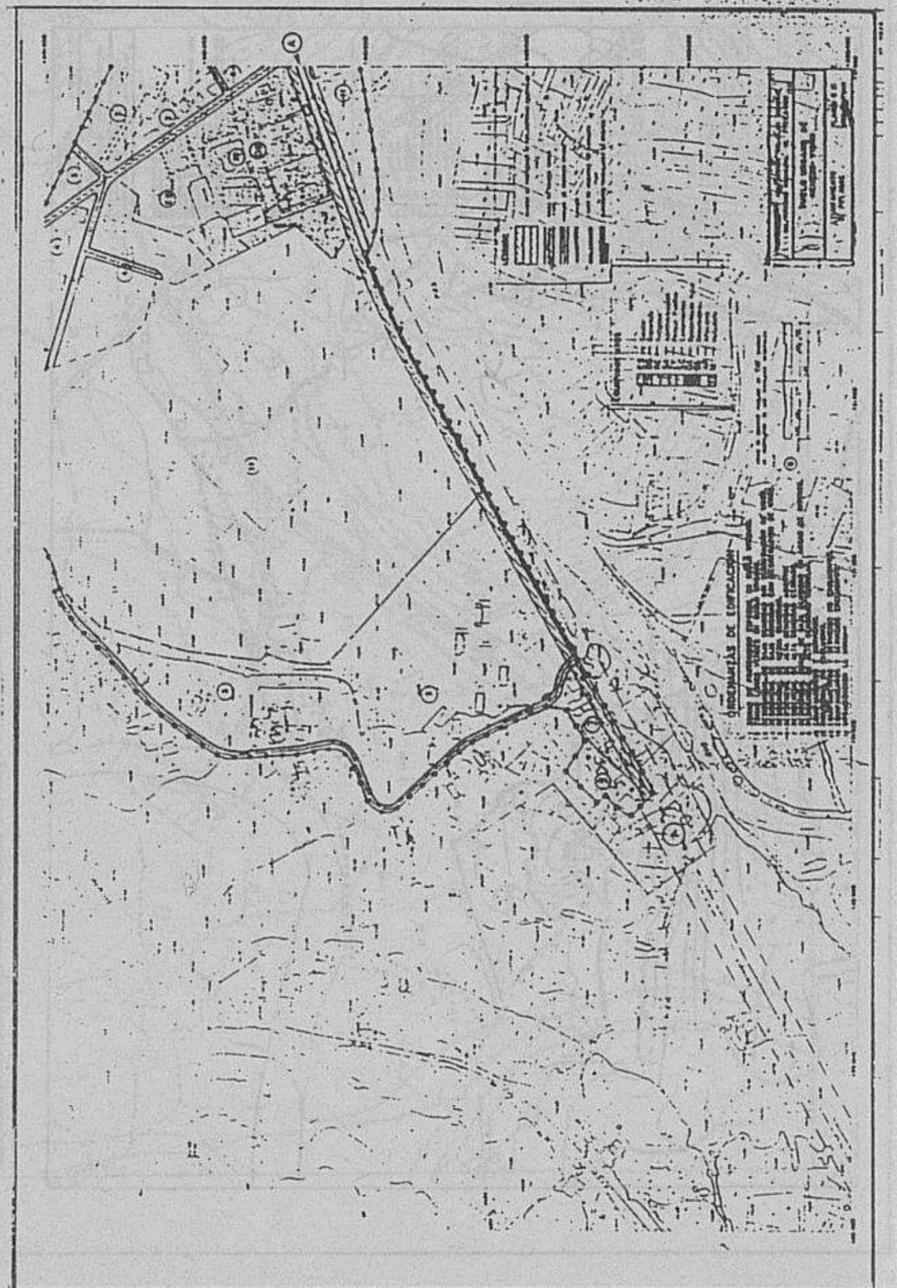
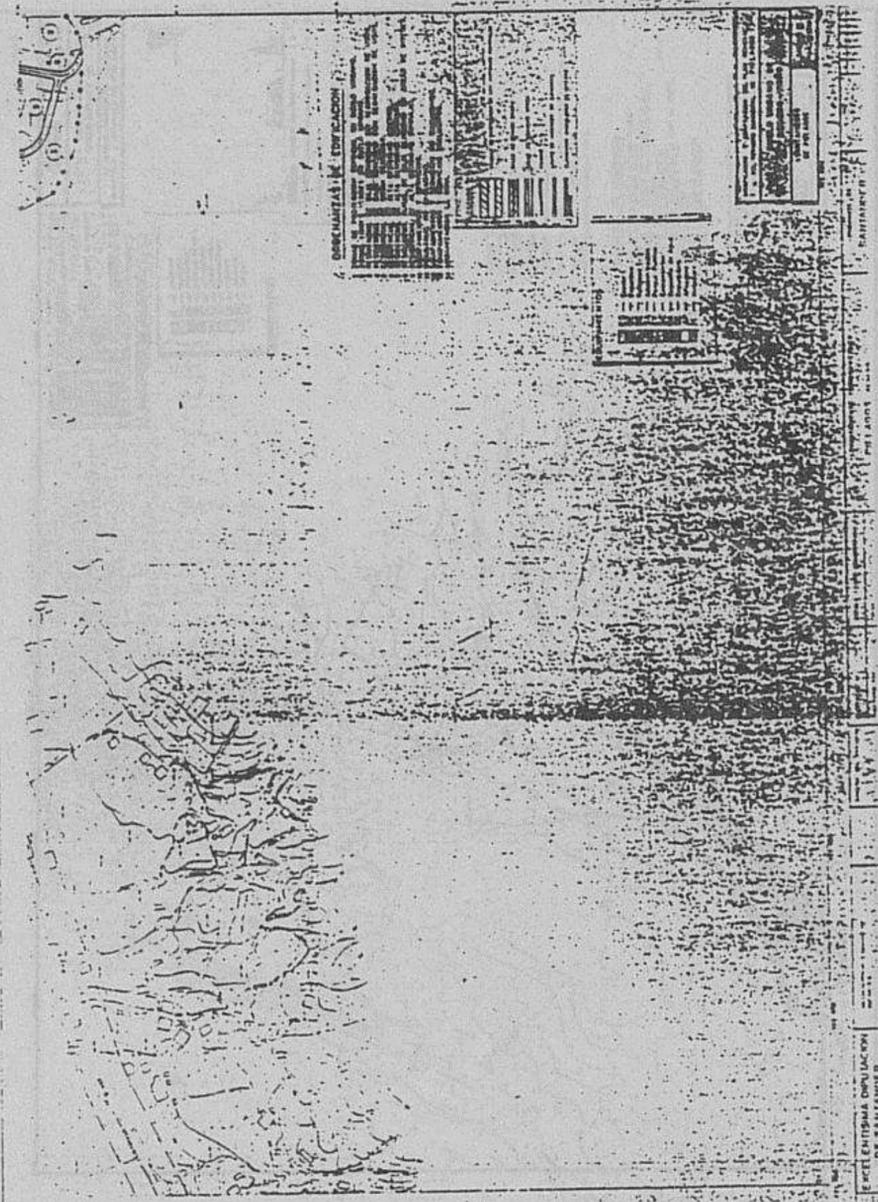


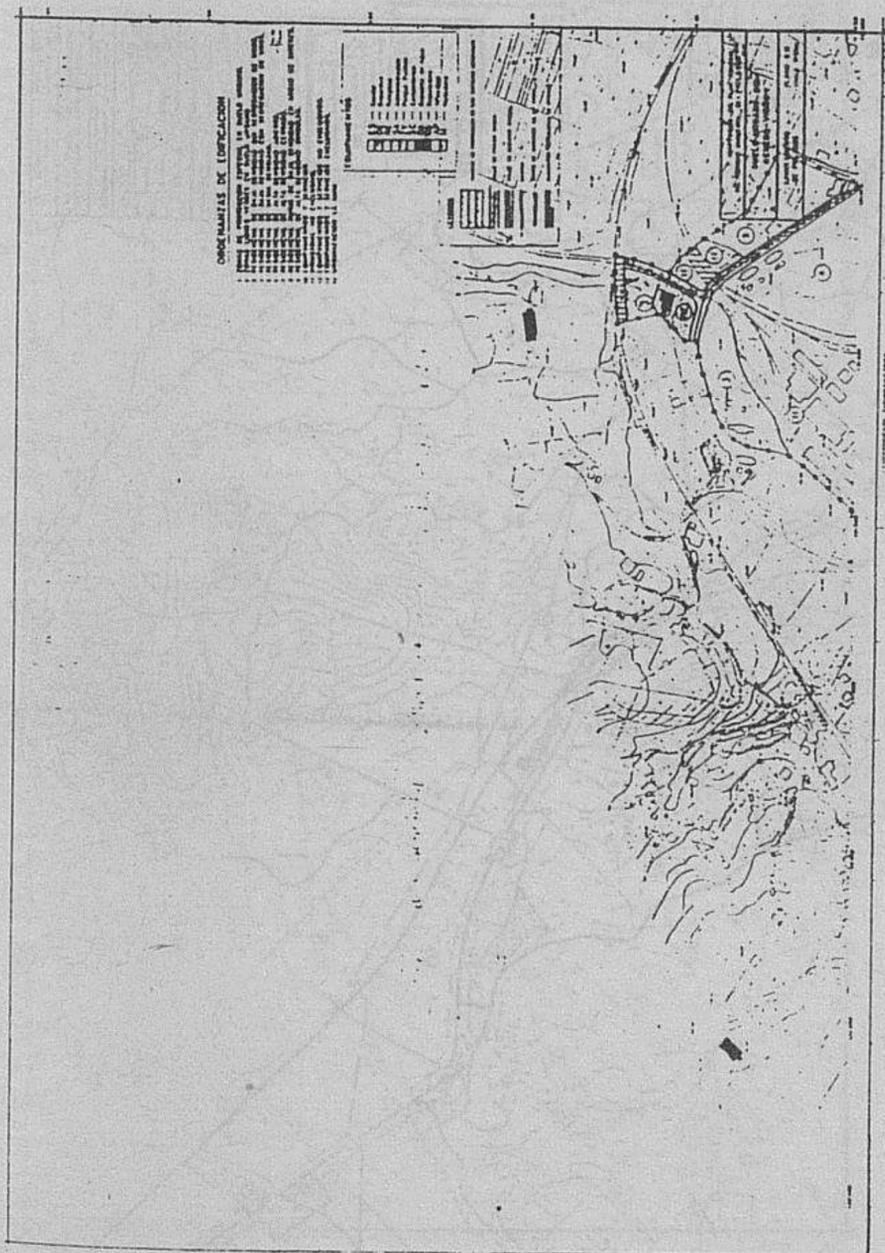
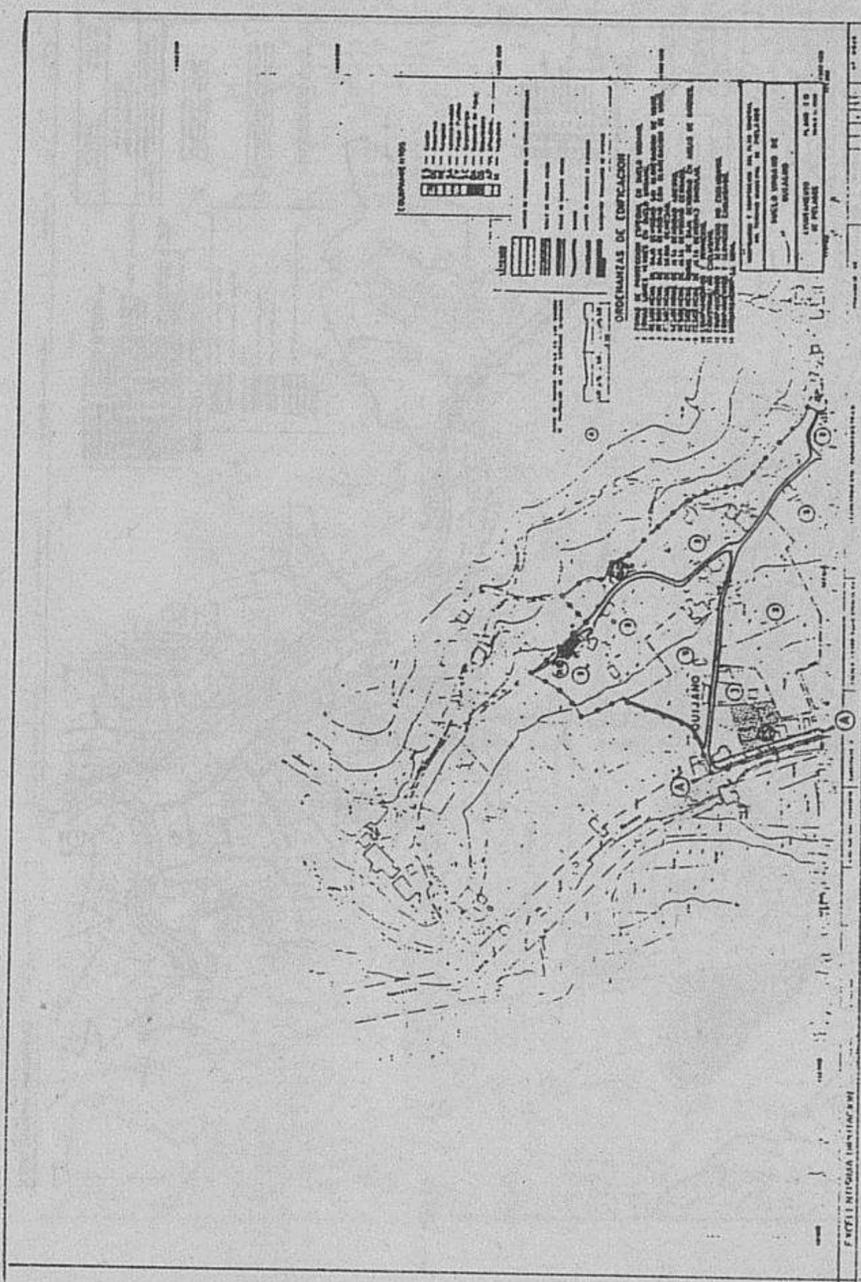
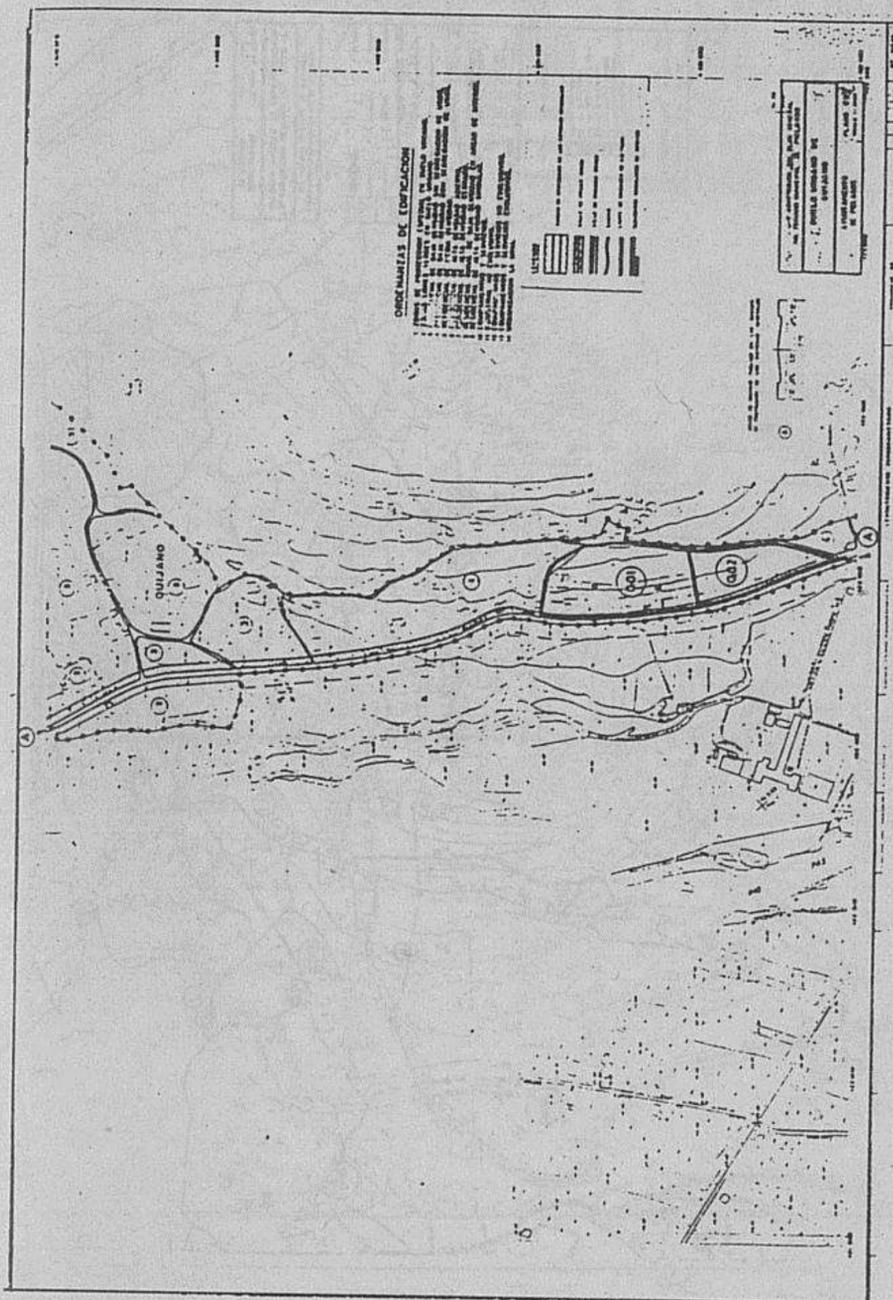


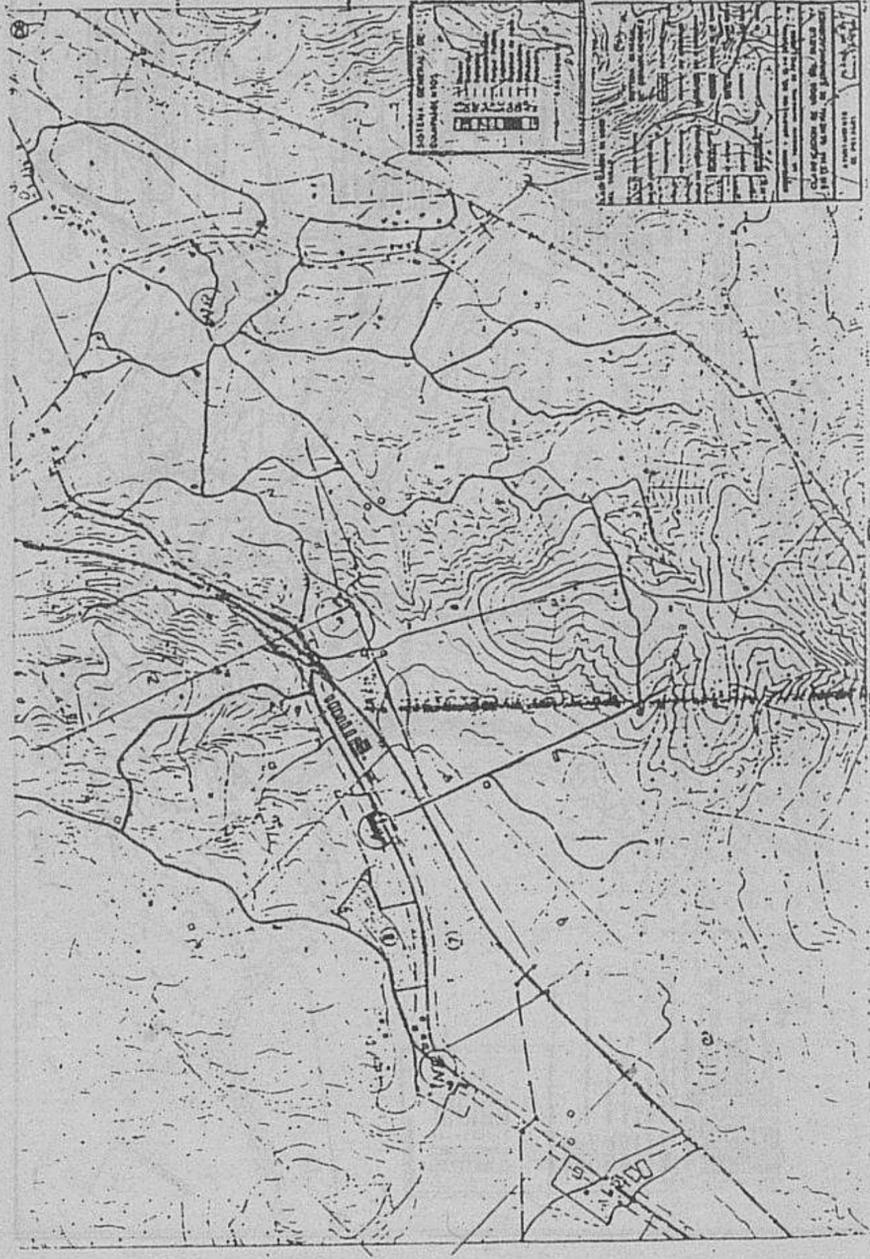
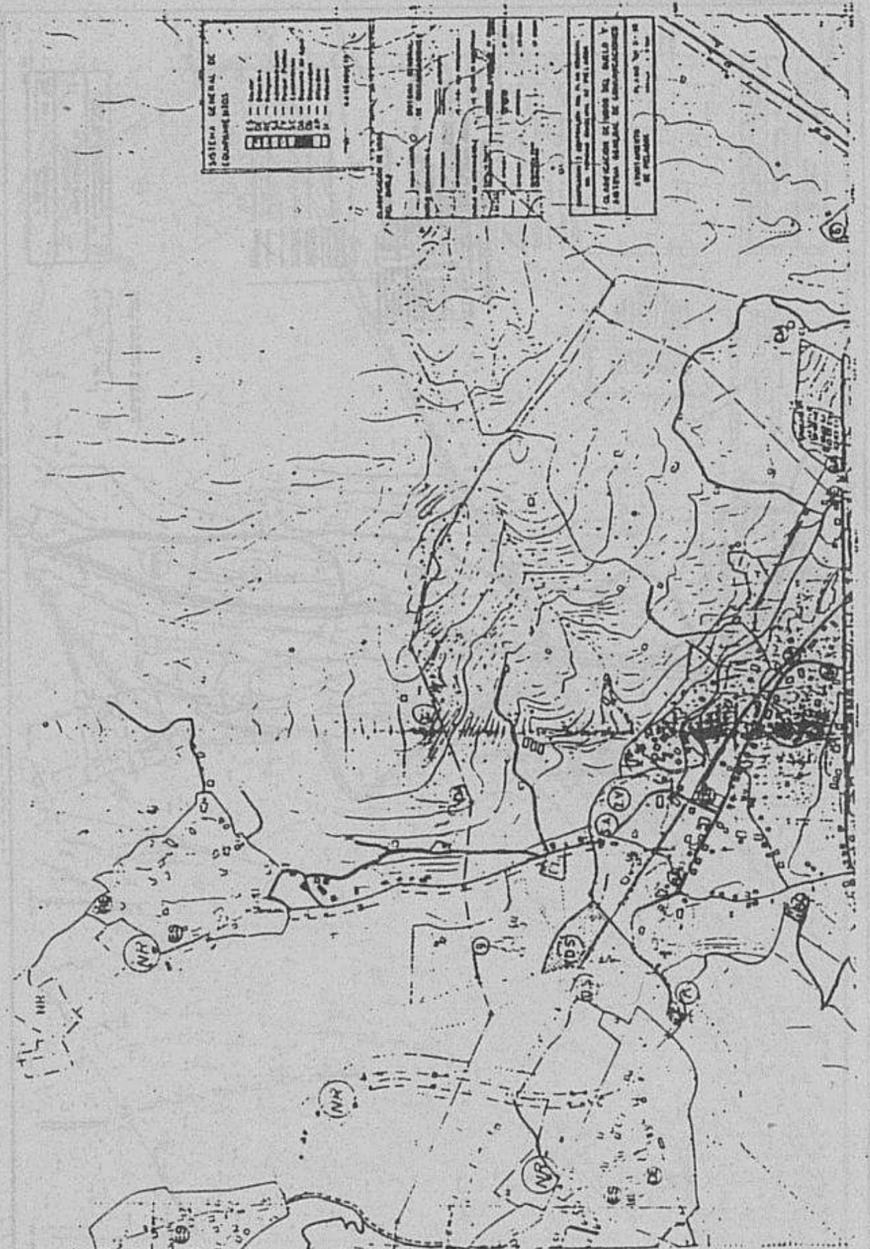






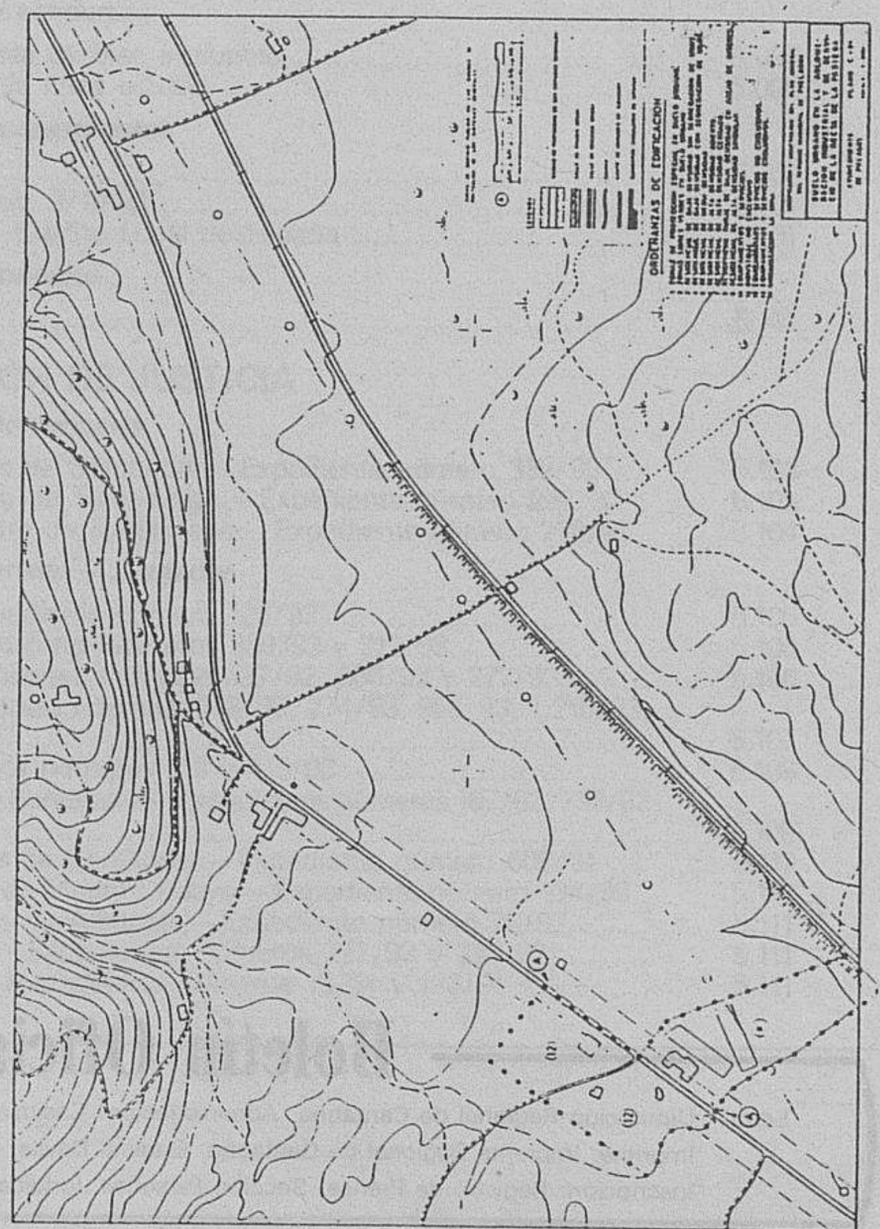
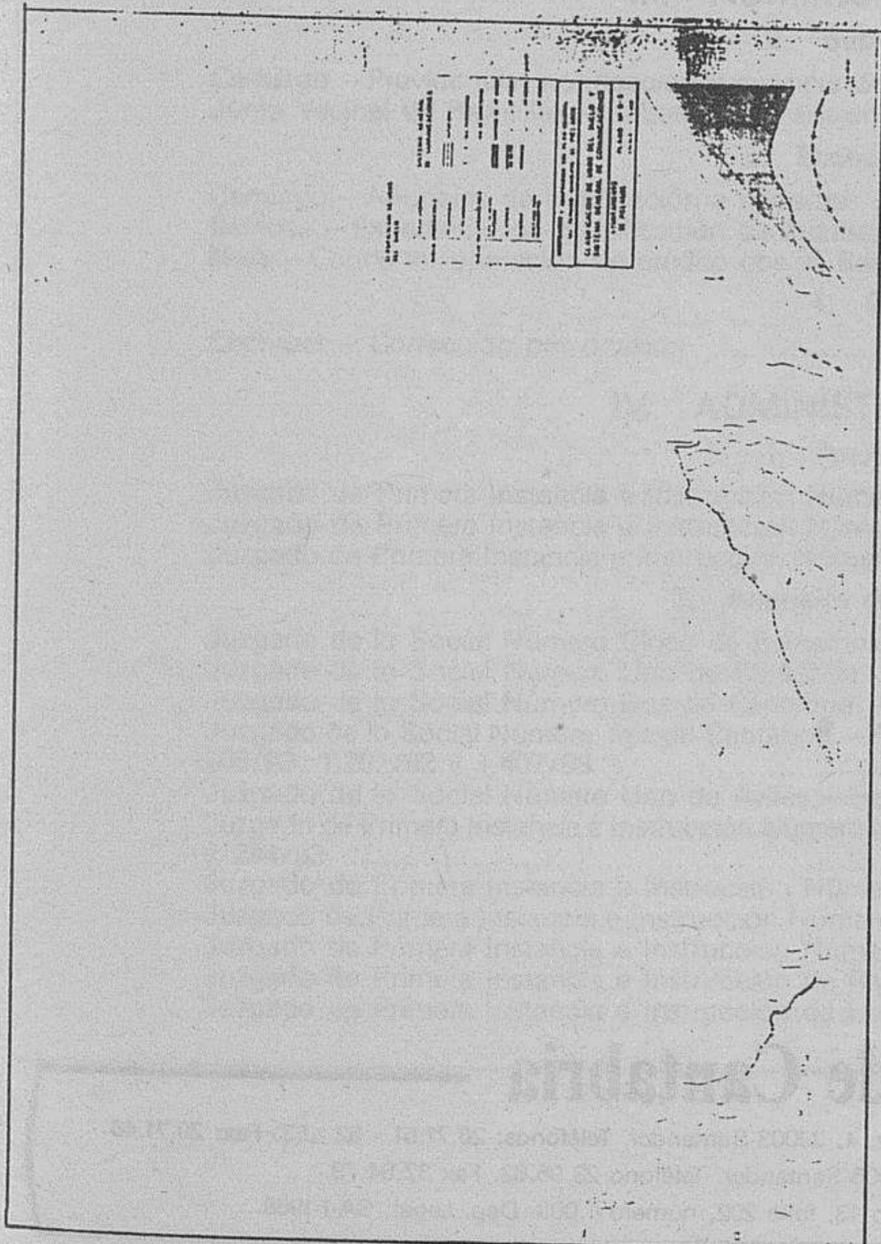
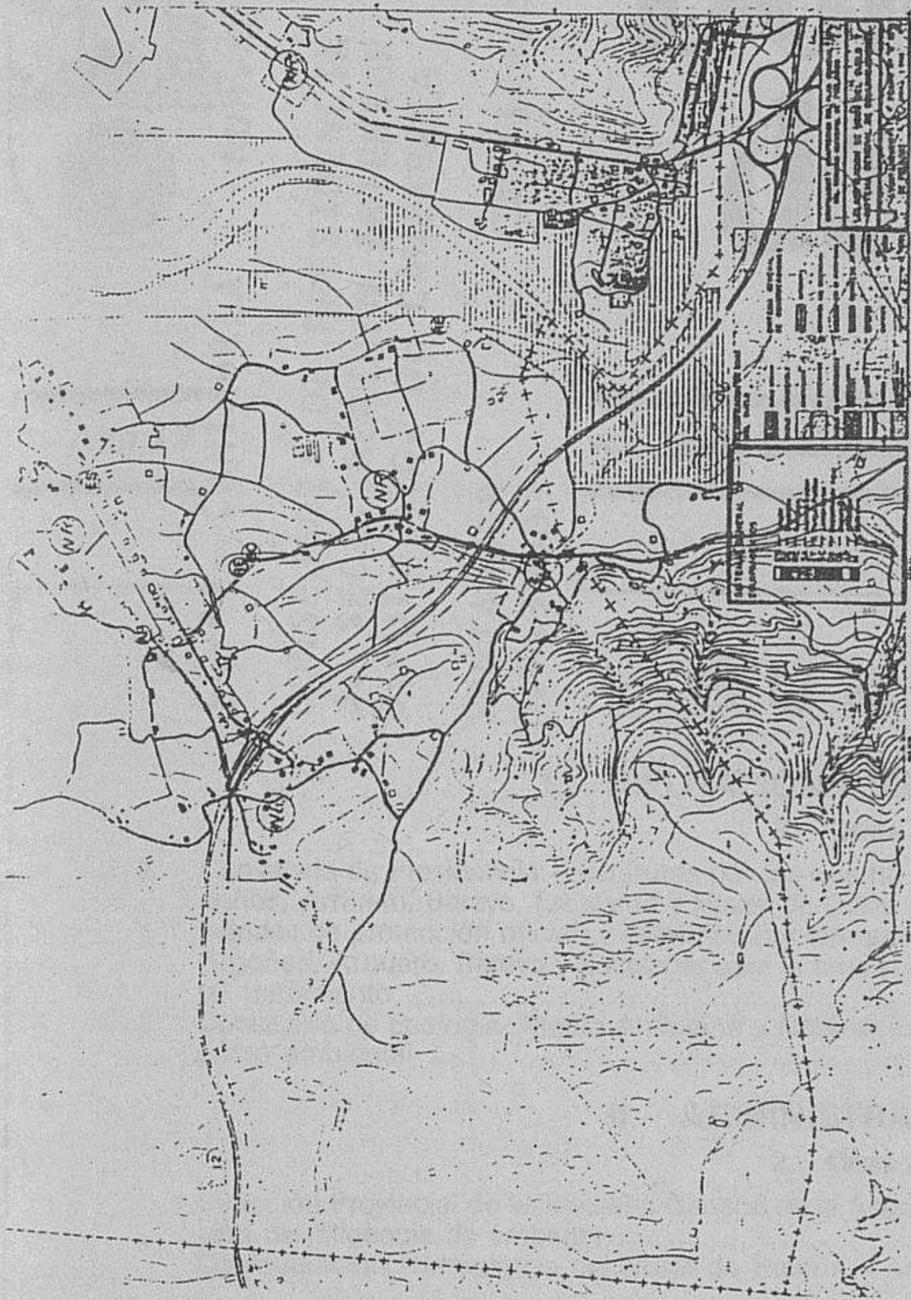












# Boletín Oficial de Cantabria

Edita: Diputación Regional de Cantabria. Administración: Casimiro Sainz, 4. 39003-Santander. Teléfonos: 20.71.51 - 52 - 53. Fax: 20.71.46  
Imprime: Imprenta Regional de Cantabria. General Dávila, 83. 39006-Santander. Teléfono 23.95.82. Fax 37.64.79  
Inscripción: Registro de Prensa, Sección Personas Jurídicas, tomo 13, folio 202, número 1.003. Dep. Legal: SA-1-1958