

BOLETÍN OFICIAL CANTABRIA

Año LXII – Viernes, 20 de noviembre de 1998 – Número 232

Sumario

	<u>PÁG</u>
III. ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL	
4. Otros anuncios	
Villacarriedo.....	7.006
IV. ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA	
2. Otros anuncios	
Juzgado de Primera Instancia e Instrucción Número Cuatro de Torrelavega.....	7.048

III. ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL

4. Otros anuncios

AYUNTAMIENTO DE VILLACARRIEDO

ANUNCIO

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local y al objeto de su publicación y entrada en vigor se procede por la Alcaldía a través del presente anuncio a publicar:

- La Resolución administrativa que constata la aprobación definitiva de las normas subsidiarias de planeamiento urbanístico del municipio de Villacarriedo, en virtud de lo establecido en el artículo 43.3.b) de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, reguladora del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

- El articulado completo de las normas subsidiarias de planeamiento urbanístico del municipio de Villacarriedo.

Contra esta Resolución, que agota la vía administrativa, y en virtud de lo establecido en el artículo 306 del RD Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo se podrá interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de dicha Jurisdicción del Tribunal Superior de Justicia de Cantabria, en el plazo de dos meses y con arreglo a las normas que regulan dicha Jurisdicción.

Villacarriedo, 8 de julio de 1998.—El alcalde, Benjamín Quintana Revuelta

RESOLUCIÓN DE LA ALCALDÍA

Resultando que en fecha 29 de abril de 1997 se aprobaron definitivamente por acuerdo de la Comisión Regional de Urbanismo las normas subsidiarias de planeamiento urbanístico municipal, condicionando su publicación y por lo tanto su entrada en vigor a la remisión de un texto refundido en triplicado ejemplar que recogiera todas las sugerencias y rectificaciones incluidas en el acuerdo de aprobación definitiva.

Resultando que en fecha 7 de julio de 1997 se entrega el susodicho texto refundido a la Comisión Regional de Urbanismo.

Resultando que en fecha 11 de diciembre de 1997 se adopta acuerdo por el pleno del Ayuntamiento de solicitar certificación de acto presunto en relación con la orden de publicación de las normas en el «Boletín Oficial de Cantabria» y que este acuerdo se notifica por conducto personal el día doce de diciembre de 1997.

Resultando que transcurrido el plazo previsto en el artículo 44.2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, reguladora del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, (veinte días) no se expide el certificado de acto presunto solicitado ni se produce una resolución tardía.

Resultando que ante la falta de emisión del certificado de acto presunto solicitado y teniendo en cuenta que la resolución de la Comisión Regional de Urbanismo no agota la vía administrativa el Ayuntamiento de Villacarriedo interpone recurso ordinario ante el Consejo de Gobierno de la Comunidad Autónoma, en fecha 9 de febrero de 1998.

Resultando que la Diputación Regional de Cantabria no resuelve en plazo (tres meses) el citado recurso ordinario y en fecha 14 de mayo de 1998 se solicita nuevo certificado de acto presunto que tampoco se ha emitido por el órgano competente de la Comunidad Autónoma.

Considerando que las normas de los planes urbanísticos, así como los acuerdos correspondientes a éstos cuya aprobación definitiva sea competencia de los Entes Locales, se publican en el «Boletín Oficial de Cantabria»

y no entran en vigor hasta que se haya publicado completamente su texto y haya transcurrido el plazo previsto en el artículo 65.2. (artículos 70.2 y 65.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local).

Considerando que a través de las actuaciones más arriba descritas se ha producido el supuesto previsto en el artículo 43.3.b) de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, reguladora del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Al amparo de lo establecido en las siguientes disposiciones:

- RD 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo, artículo 124.2.

- RD 2.568/1986, de 28 de noviembre por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, artículo 41.25.

VENGO A RESOLVER

Primero.—Declarar expresamente y con carácter definitivo la aprobación por silencio positivo del expediente de las normas subsidiarias de planeamiento urbanístico de Villacarriedo, en virtud de lo establecido en el citado artículo 43.3.b) de la referida Ley 30/1992, de 26 de noviembre.

Segundo.—Ordenar la publicación de las normas subsidiarias de planeamiento urbanístico de Villacarriedo en el «Boletín Oficial de Cantabria».

Tercero.—Que se comunique la presente Resolución a la excelentísima Diputación Regional de Cantabria a los efectos de lo establecido en el artículo 65.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril.

Villacarriedo, 8 de julio de 1998.—El alcalde, Benjamín Quintana Revuelta.—Ante mí, el secretario, Javier Burgués Aparicio.

NORMAS URBANÍSTICAS

TÍTULO 1

Disposiciones de carácter general

Artículo 1.1.—Ámbito territorial.

1. El objeto de estas normas es la ordenación urbanística del territorio que integra el municipio de Villacarriedo.

2. Las presentes normas, junto con los otros documentos exigidos por el artículo 80 del Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, integran las normas subsidiarias del territorio a que se refiere el número 1 de este artículo.

3. Cualquier referencia que se haga a la «Ley del Suelo», ha de entenderse que remite a la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana texto refundido aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/92, de 26 de junio.

4. Cualquier referencia que se haga a las «normas» ha de entenderse normas subsidiarias de ámbito municipal del término de Villacarriedo.

Artículo 1.2.—Ámbito temporal.

Estas normas entrarán en vigor el día siguiente al de la publicación de su aprobación definitiva en el «Boletín Oficial de Cantabria» y mantendrán su vigencia indefinidamente en tanto no se sustituyan.

Artículo 1.3.—Revisión.

Las presentes normas subsidiarias deberán ser revisadas en los siguientes supuestos:

1. Cuando el suelo urbano apto para edificar definido inicialmente haya sido consolidado por la edificación en una proporción igual o superior al 80% de su superficie.

2. Cuando el suelo apto para urbanizar lo haya sido, con arreglo a los supuestos de estas normas, en una proporción igual o superior al 80% de su superficie.

3. Cuando los núcleos rurales y corola de núcleo rural definido inicialmente haya sido consolidado por la edificación en una proporción igual o superior al 80% de su superficie.

4. Cuando exista una variación sensible en la tendencia de crecimiento de la población, variación que suponga un crecimiento o disminución anual porcentual igual o mayor de un 10% en un período de cinco años.

5. Cuando actuaciones puntuales extramunicipales provoquen un cambio en la situación económico-social del municipio que no haya sido previsto en la elaboración de estas normas y cuya incidencia sea general en el territorio municipal.

6. Transcurridos diez años desde su entrada en vigor.

Artículo 1.4.—Sustitución.

Estas normas deberán ser sustituidas cuando las tendencias señaladas en el supuesto 3 del artículo anterior se mantengan durante un período superior a cinco años y siempre que se haya dado alguno de los supuestos 1 ó 2 de dicho artículo.

Serán sustituidas igualmente cuando, del análisis de todos los supuestos de revisión señalados en el artículo anterior, se llegue a la conclusión de la conveniencia de la redacción de un plan general municipal de ordenación urbana.

Artículo 1.5.—Carácter vinculante.

Las determinaciones de estas normas subsidiarias vincularán a la Administración y a los particulares.

Artículo 1.6.—Obligatoriedad de la observancia de las normas.

1. La consecuencia de la observancia de las normas deporta las limitaciones que establece el artículo 134 de la Ley del Suelo.

2. Con carácter excepcional y siempre que concurren todos y cada uno de los requisitos señalados en el párrafo siguiente y según lo establecido en el artículo 136. 1 de la citada Ley, podrá el Ayuntamiento autorizar usos u obras no previstos en las normas.

3. Para que puedan autorizarse usos y obras no previstos en las normas, deben concurrir los siguientes requisitos.

- a) Tener carácter provisional.
- b) No dificultar la ejecución de las normas.

4. La autorización prevista en los apartados anteriores se otorgará a precario. Los usos y las obras deberán cesar o demolerse sin derecho a indemnización cuando el Ayuntamiento anuncie la revocación de la autorización. No podrán iniciarse las obras o los usos sin formalizar previamente en documento público, que se haya hecho constar en el Registro de la Propiedad el otorgamiento de la autorización, su naturaleza y el carácter no indemnizable de la revocación de la licencia y de la anulación y demolición de los usos y obras. Los gastos de formalización del documento público y acceso registral serán de cuenta del autorizado.

Artículo 1.7.—Interpretación de las normas urbanísticas.

Estas normas se interpretarán atendiendo a su contenido y con sujeción a los objetivos y finalidades expresados en el documento de memoria.

En caso de duda o de imprecisión prevalecerá la situación más favorable a la menor edificabilidad y a la mayor dotación para espacios libres y equipamientos comunitarios.

TÍTULO 2

Normas generales de procedimiento

CAPÍTULO I

Disposiciones generales.

Artículo 2.1.1.—Actividades reguladas.

Las actividades a que se refiere este título se agrupan en la forma siguiente:

- Tramitación de licencias.
- Informes urbanísticos.
- Señalamiento de alineaciones y rasantes.
- Tramitación de planes parciales.

- Tramitación de proyectos de parcelación
- Tramitación de proyectos de reparcelación.
- Tramitación de estudios de detalle.
- Tramitación de proyectos de urbanización.
- Apertura y funcionamiento de industrias y actividades.

Artículo 2.1.2.—Tramitación.

1. Las peticiones que se formulen sobre las materias antes enunciadas deberán estar debidamente reintegradas y suscritas por el interesado o su mandatario. Se dirigirán al señor Alcalde, efectuándose su presentación en el Registro General del Ayuntamiento.

2. En las solicitudes que requieran ir acompañadas de un proyecto técnico, se consignará el nombre y dirección del facultativo competente y la documentación habrá de ser visada por el Colegio Oficial correspondiente como requisito previo a su presentación en el citado Registro.

3. La maquinaria e instalaciones auxiliares de obras precisarán la autorización municipal que será complementaria de la licencia correspondiente y quedarán sometidas a la dirección facultativa de la obra.

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

Artículo 2.1.3.—Actos sujetos a licencias.

1. Estarán sujetos a previa licencia municipal los actos de edificación y usos del suelo enumerados en el artículo 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística y además los previstos en las presentes normas. También estarán sometidos a dicha obligación los actos de uso del suelo que impliquen transformación de las características naturales superficiales o no del terreno.

En particular, estarán sujetos a previa licencia municipal los actos siguientes:

- a) Parcelaciones.
- b) Obras de urbanización.
- c) Movimiento de tierras, (vaciado, excavación, rebajes, terraplén, y catas de explotación).
- d) Obras de cerramiento de solares o terrenos.
- e) Obras de edificación, tanto las de nueva planta, como las de ampliación o reforma, y las de conservación, reparación y mejora.
- f) Primera utilización de los edificios y modificación del uso de los mismos.
- g) Derribos y demoliciones, totales o parciales.
- h) Extracción de áridos y explotación de canteras o tejares.
- i) Tala de árboles.
- j) Establecimiento de jardines, cuando no se trate de los privados complementarios de la edificación de la parcela.
- k) Modificación de las características físicas del suelo.
- l) Colocación de carteles de publicidad o propaganda, visibles desde la vía pública.
- m) Instalación de redes de servicios o su modificación.
- n) Instalación, apertura, modificación, ampliación o transformación de establecimientos comerciales o industriales y almacenes, así como la modificación, sustitución o cambio de lugar de máquinas, motores y demás aparatos industriales.
- ñ) Instalación de grúas torre en la construcción.

2. La sujeción a previa licencia alcanza a todas las actividades comprendidas en el apartado anterior realizadas en el ámbito territorial de estas Normas, aunque sobre el acto de que se trate, se exija autorización, licencia o concesión de otro órgano de la Administración.

Artículo 2.1.4.—Actos de la Administración o de Entidades de Derecho Público.

Los actos relacionados con el artículo anterior que se promuevan por órganos de la Administración en sus distintas esferas o por entidades de derecho público administradoras de bienes estatales, sobre cualquier clase de suelo comprendido dentro del término municipal, estarán igualmente

sujetos a licencia municipal. En los supuestos en que razones de urgencia o de excepcional interés público lo exijan, se estará a lo previsto en el artículo 244 de la Ley del Suelo.

Artículo 2.1.5.—Responsabilidad derivada del ejercicio de la actividad autorizada.

1. Las licencias se entenderán otorgadas salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio a terceros, y no podrán ser invocadas por los particulares para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en que incurran en el ejercicio de las actividades correspondientes.

2. En todo caso, el otorgamiento de las licencias no implicará para el Ayuntamiento responsabilidad alguna por los daños o perjuicios que puedan producirse con motivo y ocasión de las actividades que se realicen en virtud de las mismas.

Artículo 2.1.6.—Carácter reglado.

Las licencias se otorgan según las determinaciones del artículo 242 de la Ley del Suelo, con sujeción a las determinaciones de las presentes normas subsidiarias y con arreglo a las Condiciones que se señalan en este título.

Además, el otorgamiento de licencias deberá observar las prescripciones de carácter imperativo, vigentes o futuras, que afecten a la edificación y uso del suelo, así como las ordenanzas que, en desarrollo de las normas, se aprueben en su día.

En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo facultades en contra de las prescripciones de la ley del Suelo y de las presentes normas subsidiarias.

Artículo 2.1.7.—Procedimiento y contenido del acto de otorgamiento de licencia.

El procedimiento de concesión de licencias se ajustará a lo dispuesto en la legislación de régimen local, sin perjuicio de las especificaciones previstas en estas normas.

En el contenido del acto de otorgamiento de licencias se entenderán incluidas las condiciones de edificabilidad, uso, estéticas, higiénicas o de otra naturaleza previstas en las presentes normas.

No podrá justificarse la vulneración de las disposiciones legales, normas urbanísticas u ordenanzas en el silencio o insuficiencia del contenido de las licencias. En cualquier caso el promotor, empresario o técnico director de las obras podrá dirigirse a la Administración concedente en demanda de información aclaratoria, que deberá facilitarse en el plazo de quince días.

Cuando la obra o edificación requiera la previa urbanización y los terrenos de cesión obligatoria y gratuita no se hubieran entregado a la Administración, no podrá otorgarse la licencia de edificación hasta que se cumplan los deberes de cesión de terreno y costeamiento de la urbanización que legalmente procedan, sin perjuicio de lo previsto en el artículo 33 de la Ley del Suelo.

Cuando la obra o edificación esté emplazada en una zona que tenga determinadas servidumbres o afecciones, será preceptiva la autorización previa del organismo competente en cada caso.

Las condiciones especiales se harán constar en el documento al que se incorpore o mediante el cual se formalice o notifique la licencia.

Artículo 2.1.8.—Plazos y suspensión del cómputo.

1. Las licencias se otorgarán según los plazos previstos en el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

2. El cómputo de los plazos para la concesión de licencia quedará suspendido por alguno de los siguientes motivos:

a) Durante el período de días que tarde el interesado en atender el requerimiento de la Administración para que complete datos o aporte documentos.

b) Durante el período que transcurra desde que se produzca el requerimiento, hasta que el interesado subsane deficiencias del proyecto.

c) Durante los días que mediaren entre la notificación del importe del depósito para garantizar el cumplimiento

de las obligaciones que procedan con arreglo a estas normas y su efectiva constitución.

d) Durante los días que transcurran desde la notificación de la liquidación de las tasas municipales por concesión de licencias.

Artículo 2.1.9.—Deficiencias subsanables.

1. Si el proyecto se adecuare estrictamente a los planos, normas urbanísticas, ordenanzas y demás disposiciones aplicables y si se hubieren cumplimentado todas las obligaciones impuestas por estas ordenanzas, el órgano competente otorgará la licencia.

2. Si del examen de la petición resultare alguna inadecuación y/o deficiencia se comunicará al interesado para que en el plazo de quince días proceda a corregirla, con la advertencia de que, transcurrido el plazo de tres meses desde la notificación sin que se haya efectuado la referida subsanación, se considerará a todos los efectos caducada la concesión de licencia.

Artículo 2.1.10.—Obligaciones del titular de la licencia

1. La licencia de obras obliga a su titular, sin perjuicio de los demás deberes señalados en las ordenanzas, a lo siguiente:

a) Satisfacer cuantos gastos se ocasionen a la Administración Municipal como consecuencia de las actividades autorizadas en ella.

b) Construir o reparar el vial frontera a la finca dentro del plazo de conclusión de la obra.

c) Reparar o indemnizar los daños que se causen en los elementos urbanísticos del suelo, subsuelo y vuelo de la vía, tales como aceras, pavimentos bordillos, farolas, rótulos y placas de numeración, árboles, plantaciones, alcorques, parterres, bancos, marquesinas, barandas, escaleras, imbornales, alcantarillas, galerías de servicio, cámaras subterráneas, minas de agua, canalizaciones y demás elementos análogos.

d) Instalar y mantener en buen estado de conservación la valla de protección, durante el tiempo de duración de las obras.

2. Para garantizar el cumplimiento de las obligaciones señaladas en el apartado anterior, la Administración Municipal fijará en cada caso la cantidad que el solicitante habrá de depositar o garantizar con aval bancario, previamente a la concesión de la licencia.

Artículo 2.1.11.—Plazos de comienzo y fin de las obras

1. Las licencias relativas a obras e instalaciones determinarán el plazo en que deban concluirse. Dicho plazo será el propuesto por el solicitante si la Administración Municipal no lo considera excesivo. En otro caso señalará el que considere suficiente según la naturaleza e importancia de la obra que deba ejecutarse.

2. El plazo para la conclusión de las obras o instalaciones se contará desde la iniciación efectiva de éstas, que salvo prórroga, deberá realizarse en el plazo de seis meses contados a partir del día siguiente a la notificación del otorgamiento de la licencia.

Artículo 2.1.12.—Caducidad de las licencias.

Las licencias caducan a los seis meses de su otorgamiento, si en el referido plazo no se han iniciado las obras o actividades autorizadas. Caducan igualmente como consecuencia de la interrupción de la realización de las obras y actividades por un período igual o superior, al señalado en el párrafo anterior.

En el supuesto de caducidad de la licencia por falta de iniciación de las obras o actividades, no se podrá conceder prórroga, debiendo el interesado formular nueva solicitud de licencia. En el supuesto de interrupción de las obras y actividades, con carácter excepcional y por una sola vez, se podrá otorgar una prórroga cuando se justifique en debida forma que la interrupción obedeció a motivos de fuerza mayor.

También procederá la caducidad cuando requerido el propietario en alguno de los supuestos del artículo

siguiente, no cumplimente en el plazo de seis meses, a partir de la notificación, el objeto del requerimiento.

En todos los casos el expediente de caducidad se incoará una vez transcurrido el plazo o la prórroga, en su caso, no pudiendo ser concluido dicho expediente sin haberse realizado la correspondiente audiencia al interesado.

En el supuesto de caducidad por falta de actividad, el cómputo del plazo se iniciará a partir del momento en que se haya practicado la notificación del acuerdo del otorgamiento de la licencia. En el supuesto de interrupción de las obras o actividades el cómputo del término se iniciará a partir del momento de la suspensión o paralización de las obras o actividades.

Artículo 2.1.13. Iniciación de las obras o instalaciones

A los efectos señalados en el artículo anterior, solamente se considerarán iniciadas las obras o instalaciones cuando concurren, conjuntamente, los requisitos siguientes:

1. Que se haya comunicado previamente su iniciación a la Administración Municipal.
2. Que se haya emprendido la realización de los trabajos y que exista una relación funcional entre los ejecutados y la obra o instalación proyectada, objeto de la licencia.

Artículo 2.1.14.—Plazo de ejecución

1. El incumplimiento del plazo para ejecución, comportará en todo caso:

a) La necesidad de solicitar prórroga del plazo de ejecución, con devengo de las correspondientes tasas.

b) La adaptación de la obra o instalación a las modificaciones de la normativa, incluso de índole técnico-construccionista, que se hubiera aprobado con posterioridad a la concesión de la licencia de que se trate, en lo que sea compatible con el estado real de la obra, y la precisión para continuar las obras de obtener licencia de adaptación con devengo de tasas, como si de la nueva licencia se tratase.

2. El plazo de la prórroga será fijado por el Ayuntamiento teniendo en cuenta el estado de las obras realizadas y la complejidad de las pendientes de realizar y, en su caso, la alegación que sobre este extremo se formule y justifique en la solicitud de prórroga.

3. El incumplimiento de los plazos nuevamente concedidos, llevará implícita la caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización.

4. Lo establecido en este artículo lo es sin perjuicio de la aplicación de la normativa vigente sobre suspensión de licencias y edificación forzosa, o de la que proceda, según la naturaleza de la licencia de que se trate.

CAPÍTULO II

Tramitación de licencias

Artículo 2.2.1.—Requisitos comunes a las solicitudes de licencia.

1. Las solicitudes se formularán en el impreso oficial correspondiente a cada caso si existiere, dirigidas al alcalde, y suscritas por el interesado o por la persona que legalmente le represente, con las siguientes indicaciones:

a) Nombre, apellidos, domicilio, circunstancias personales, datos de DNI y calidad en que obra el firmante cuando se actúe por representación.

b) Nombre, apellidos, domicilio, circunstancias personales y datos de DNI, del interesado cuando se trate de personas físicas, razón social, domicilio, datos de la inscripción en el correspondiente registro público y, en su caso, número de identificación fiscal cuando el solicitante sea una persona jurídica.

c) Situación, superficie y pertenencia de la finca e índole de la actividad, obra o instalación para la que se solicite la licencia.

d) Las demás circunstancias que, según el tipo de licencia solicitada, se establecen en los artículos siguientes.

e) Lugar y fecha.

2. Las solicitudes de licencia se presentarán en el Registro General del Ayuntamiento.

3. Con las solicitudes de licencia se acompañarán los documentos que según el tipo de licencia, se determinan en los artículos siguientes.

Artículo 2.2.2.—Licencia de parcelación.

Con la solicitud de licencia de parcelación se acompañarán como mínimo los documentos expresados en las presentes normas, que en el caso de la memoria y de los planos, irá por triplicado.

Artículo 2.2.3.—Licencia de reparcelación.

Con la solicitud de licencia de reparcelación se acompañarán como mínimo los documentos expresados en las presentes normas, que en el caso de la memoria y de los planos irá por triplicado.

Artículo 2.2.4.—Licencia de obras de urbanización.

1. Con la excepción de los proyectos de urbanización que lleven a la práctica los planes parciales, y cuyo contenido documental se expresa en estas normas, la solicitud de licencia de obras de urbanización se acompañará de los siguientes documentos:

a) Plano de situación a escala no inferior a 1:2.000, por triplicado en el que se determine la localización de la finca o fincas a que se refiere la licencia.

b) Cédula urbanística, si estuviere implantada, de la finca o fincas referidas.

c) Proyecto técnico por triplicado.

2. Los conceptos a que deberá referirse el proyecto técnico serán los siguientes:

- Movimiento de tierras.
- Eliminación de elementos existentes.
- Obras de fábrica.
- Pavimentación.
- Abastecimiento y distribución de agua potable, bocas de riego y contra incendios.
- Evacuación de aguas y saneamiento.
- Redes de energía eléctrica, alumbrado y teléfonos.
- Red de distribución de gas.
- Plantaciones de arbolado y jardinería.

3. El proyecto técnico estará integrado como mínimo, por los siguientes documentos:

a) Memoria descriptiva de las características de la obra, con detalle de los cálculos justificativos de las dimensiones y de los materiales que se proyecten, su disposición y condiciones.

b) Plano de situación de las obras e instalaciones en relación con el conjunto urbano y con el plan de ordenación en el que estén incluidas.

c) Plano topográfico a escala no menor 1:1.000, con curvas de nivel con equidistancia de 1 metro, en el que se indique la edificación y arbolado existente.

d) Plano de perfiles de los terrenos y alineaciones oficiales si las hubiere.

e) Planos acotados y detallados de las obras y servicios proyectados.

f) Presupuestos separados de las obras e instalaciones con resumen general.

g) Pliego de condiciones económico-facultativas, con indicación del orden de ejecución, de los plazos de las diversas etapas y del plazo total.

Artículo 2.2.5.—Licencia para movimiento de tierras.

Con la solicitud de licencia para movimiento de tierras, se acompañarán los siguientes documentos:

1. Plano de emplazamiento a escala 1:2.000.

2. Plano topográfico de la parcela o parcelas a que se refiere la solicitud a escala no menor de 1:1000, en el que se indiquen las cotas de altimetría, la edificación y arbolado existente, y la posición en planta y altura, de las fincas o construcciones vecinas que puedan ser afectadas por el desmonte o terraplén.

3. Plano de alineaciones oficiales si las hubiere y de los perfiles que se consideren necesarios para apreciar el volumen y características de la obra a realizar así como

los de detalle precisos que indiquen las precauciones a adoptar en relación a la propia obra, vía pública y fincas o construcciones vecinas que puedan ser afectadas por el desmonte o terraplén.

4. Memoria técnica complementaria referida a la documentación prevista en los apartados anteriores explicativa de las características, programa y coordinación de los trabajos, así como las medidas de protección del paisaje.

5. Comunicación de la aceptación del facultativo designado como director de las obras, visado por el correspondiente colegio oficial.

Artículo 2.2.6.— Solicitud de licencia de obras de nueva planta.

1. Con la solicitud de licencia de obras de nueva planta, ampliación o reforma de edificios existentes, se acompañarán los siguientes documentos:

a) Copia del plano oficial acreditativo de haberse efectuado el señalamiento de alineaciones y rasantes, cuando sea preceptivo.

b) Cédula urbanística, si estuviere implantada.

c) En su caso, fotocopia del documento oficial de contestación a las consultas efectuadas.

d) Proyecto técnico por triplicado

e) Si las obras para las cuales se solicita licencia comportan la ejecución de derribos, excavaciones, terraplenes, desmontes o rebaja de tierras, deberán presentarse los documentos necesarios para efectuar dichos trabajos conforme a la expresado en estas normas.

f) Título de propiedad, salvo en los casos en que expresamente lo determine el Ayuntamiento.

2. El proyecto a que se refiere el apartado anterior, contendrá los datos precisos para que con su examen se pueda comprobar si la obras cuya licencia se solicita se ajustan a la reglamentación vigente sobre uso y edificación del suelo, sin que sea necesario la inclusión de detalles constructivos o de instalación cuando no sean condicionantes de la licencia solicitada. Como mínimo el proyecto estará integrado por los siguientes documentos:

a) Memoria en la que se justifique el cumplimiento de la normativa urbanística y ordenanzas que le sean de aplicación, y en lo que se describan e indiquen los datos que no puedan representarse numéricamente y gráficamente en los planos.

b) Planos de emplazamiento a escala 1:1.000, copias de los planos oficiales, en los que se exprese claramente la situación de la finca y la obra con referencia a las vías públicas o particulares que limiten la totalidad de la manzana en que esté situada. En estos planos se acotarán las distancias de la obra al eje de la vía pública y la anchura de ésta, así como su relación con la calle más próxima y se indicarán las alineaciones oficiales. En el plano 1:1.000 cuando sea necesario figurarán las construcciones existentes en las fincas colindantes con los datos suficientes para poder apreciar, en su caso, los posibles condicionantes que puedan derivarse.

c) Plano topográfico del solar en su estado actual a escala debidamente acotado, con referencia a elementos fijos de fácil identificación, figurando línea de bordillo si existiera, alienación que le afecte y edificaciones y arbolado existente.

d) Planos de plantas y fachadas, a escala con las secciones necesarias para su completa inteligencia, acotado, anotado y detallado todo cuanto sea necesario para facilitar su examen y comprobación en relación con el cumplimiento de las ordenanzas que le fueran aplicables.

e) Indicación de los viales de acceso y de las conexiones con las redes de distribución existentes.

f) Descripción, en su caso, de las galerías subterráneas, minas de agua o pozos que existan en la finca, aunque se hayan abandonados, junto con un croquis acotado en el que se expresen la situación, configuración y medidas de los referidos accidentes del subsuelo.

g) Ficha resumen comprensiva de los datos y documentos requeridos, según modelo oficial que se apruebe.

h) Presupuesto estimativo de las obras.

3. Cuando las obras sean de ampliación o reforma que afecten a la estructura del edificio, además de los documentos señalados en este artículo que sean necesarios según la naturaleza de la obra, se aportará documentación específica, suscrita por técnico competente, sobre el estudio de las cargas existentes y resultantes y de los apuntalamientos que hayan de efectuarse para la ejecución de las obras.

4. La solicitudes de licencia de obra nueva habrán de contener, además, una separata que precisará los siguientes datos:

a) Memoria resumen de los datos básicos del proyecto, de los usos admitidos por el PGO y de los previstos en el propio proyecto y plano de situación del inmueble a construir a escala 1:1.000.

b) Plano o planos de las plantas dedicadas a viviendas, locales comerciales, oficinas y aparcamientos a escala 1:50.

Artículo 2.2.7.— Licencia de modificación de uso.

1. Con la solicitud de licencia para la modificación objetiva del uso del edificio o parte de él, siempre que ésta no requiera la realización de obras de ampliación o reforma, se acompañarán los siguientes documentos:

a) Memoria justificativa, con indicación de si el nuevo uso se haya autorizado por el planeamiento vigente.

b) Plano de emplazamiento a escala 1:1.000 en el que se exprese claramente la situación de la finca con referencia a las vías públicas y particulares que limiten la totalidad de la manzana en que esté situada, indicando las alineaciones oficiales.

c) Planos de plantas y secciones necesarios para su completo entendimiento.

d) Certificación expedida por facultativo competente acreditativa de que el edificio es apto para el nuevo uso, con especial referencia al cumplimiento de las condiciones de estabilidad y aislamiento térmico y acústico, así como de las normas sobre prevención de incendios, precisas para el uso pretendido.

2. Cuando la solicitud de licencia para modificar objetivamente el uso de un edificio lleve aparejada la realización de obras de ampliación o reforma, deberán cumplirse además las prescripciones establecidas para la clase de obras de que se trate.

Artículo 2.2.8.— Licencia de demolición o derribo.

1. La solicitud de licencias de demolición, deberá ir acompañada de la petición de licencia de obra nueva del edificio que haya de sustituir al que se pretende derribar, habiendo de ser conjunta la aprobación o denegación de ambas licencias.

2. La solicitud de licencia para demoliciones o derribos de construcciones se presentará acompañada por los siguientes documentos:

a) Plano de emplazamiento a escala 1:1.000, copia del plano oficial municipal.

b) Croquis de plantas, alzados y secciones que permitan apreciar la índole del derribo a realizar.

c) Memoria técnica en la que se incluyan las precauciones a tomar en relación a la propia obra, vía pública y construcciones o predios vecinos.

d) Fotografías en las que se pueda apreciar el carácter de la obra a derribar o demoler. Las fotografías serán firmadas al dorso por el propietario y el técnico designado para dirigir la obra.

e) Comunicación de la aceptación del técnico designado para la dirección de las obras, visados por el correspondiente colegio oficial.

Artículo 2.2.9.— Licencias de grúas torre.

1. Con la solicitud de licencia para la instalación y uso de grúas-torre en la construcción, se acompañarán los siguientes documentos:

a) Plano de ubicación de la grúa en relación con la finca donde se realice la obra y sus colindantes con la indicación

de su altura máxima, posición de contrapeso y de las áreas del barrido de la pluma y del carro del que se cuelgue el gancho, así como la altura de las edificaciones e instalaciones existentes en la zona de barrido, firmado por el arquitecto autor del proyecto o el director de las obras.

Si tuviera que instalarse en terreno vial, se indicará así mismo el espacio máximo a ocupar por la base de apoyo, considerándose esta posible localización como excepcional.

b) Certificación de la casa instaladora suscrita por técnico competente, acreditativa del perfecto estado de los elementos de la grúa a montar y a asumir la responsabilidad de su instalación, hasta dejarlas en perfectas condiciones de funcionamiento, y su desmontaje.

c) Póliza de seguro con cobertura total de cualquier género de accidentes que pueda producir el funcionamiento de la grúa y su estancia en obras.

2. La petición de licencia para la instalación y uso de grúas, podrá efectuarse conjuntamente con la solicitud de licencia de obra en la que vaya a utilizarse.

Artículo 2.2.10.—Licencia de obras menores

Tendrán la consideración de obras menores, las realizadas en vía pública relacionadas con la edificación contigua, las pequeñas obras de reparación, modificación o adecentamiento de edificios, patios y solares.

1. Las solicitudes de licencias de obras menores, irán acompañadas, en todo caso, de un documento en el que se describa, escrita y/o gráficamente, las obras con indicación de su extensión y situación.

2. En los supuestos regulados en el párrafo 3º se requerirá además, cuando así se indica, respectivamente con las letras P y D los siguientes:

a) Presentación de planos firmados por facultativo competente y visados por el Colegio Profesional respectivo (P), y

b) Dirección facultativa justificada mediante hoja de asunción de dirección, visada por el correspondiente Colegio Profesional (D)

3. Tendrán la consideración de obras menores las siguientes:

a) Las realizadas en la vía pública, relacionadas con la edificación contigua, a que se refiere el siguiente párrafo 4.

b) Las obras auxiliares de la construcción enunciadas en el párrafo 5.

c) Las pequeñas obras de reparación, modificación o adecentamiento de edificios a que se refiere el párrafo 6.

d) Las obras en solares o patios, relacionadas en el párrafo 7.

4. Se comprenden en el apartado a) del párrafo anterior las siguientes obras:

a) Construcción o reparación de vados en las aceras, así como su supresión.

b) Ocupación provisional de la vía pública para la construcción no amparada en licencia de obras mayores.

c) Construcción de barracones y quioscos para la exposición y venta (P y D).

d) Colocación de rótulos, banderas y anuncios luminosos.

e) Colocación de anuncios, excepto los situados sobre la cubierta de los edificios sujetos a licencia de obras mayores.

f) Colocación de postes.

g) Colocación de toldos en la plantas bajas de fachada a la vía pública.

h) Instalación de marquesinas para comercios (P y D).

5. Se considerarán obras auxiliares de la construcción las siguientes:

a) Establecimiento de vallas o cercas de precaución de obra (D).

b) Construcción de puentes, andamios y similares (D).

c) Ejecución de catas, pozos y sondeos de explotación, cuando aún no se hubiere otorgado licencia de obras (D).

d) Recalce de edificios para construir otros que dispongan de licencia (P y D).

e) Acondicionamiento de fachadas (D).

f) Colocación de ascensores, norias u otros aparatos elevadores para la construcción (P y D).

g) Realización de trabajos de nivelación que no alteren en más de un metro las cotas naturales del terreno en algún punto, ni tengan relevancia o trascendencia a efectos de medición de las alturas reguladoras del edificio (P y D).

h. Construcción o instalación de barreras provisionales de obra.

6. Se incluyen como obras de reparación, modificación o adecentamiento de edificios las siguientes:

a) Ejecución de obras interiores en locales no destinados a vivienda, que no modifiquen su estructura y mejora en las condiciones de estética o higiene.

b) Reparación de cubierta y azoteas.

c) Pintura, estuco y reparación de fachadas de edificios no incluidos en Catálogos de interés histórico-artístico (D).

d) Colocación de puertas y persianas de aberturas.

e) Colocación de rejas.

f) Construcción, reparación o sustitución de tuberías de instalaciones, desagües y albañiles.

g) Construcción de pozos y fosas séptica (P y D).

h) Modificación de balcones, repisas o elementos salientes (D).

i) Ejecución o modificación de aberturas que no afecten a elementos estructurales (D).

j) Formación de aseos en locales comerciales y almacenes (P y D).

k) Construcción y modificación de escaparates (P y D).

l) Colocación de elementos mecánicos de las instalaciones en terrazas o azoteas en edificios, que no estén amparados por licencia de obras (D).

m) Reposición de elementos alterados por accidentes o deterioro de fachadas (D).

n) Cobertizos ligeros, abiertos o cerrados lateralmente por tabiques de superficie no mayor de 25 m². y cuya altura total no exceda de 2.50 m. (P y D).

7. Se comprenden en el apartado d) del párrafo 3º las siguientes obras:

a) Establecimiento de vallas y cercas definitivas (P).

b) Construcción o derribo de cubiertas provisionales de una planta y de menos de 25 m² de superficie total (P y D).

c) Trabajos de nivelación en el entorno del edificio construido, siempre que con ellos no se produzca variación en más de un metro (1.00 m.) sobre el nivel natural del terreno y menos de un metro (1.00 m.) por debajo del mismo, en algún punto (D).

d) Formación de jardines cuando no se trate de los privados complementarios a la edificación de la parcela, que están exceptuados de licencia.

8. Cualquiera otra de características similares a las anteriores.

Artículo 2.2.11.—Licencia de apertura.

1. Para las actividades no calificadas se precisará:

a) Plano de situación del local dentro de la planta general del edificio.

b) Fotocopia de la licencia de obra del edificio. Si ésta no pudiera aportarse se presentará plano de situación del edificio a escala 1:1.000, copia del plano oficial.

c) Declaración de la potencia en motores a instalar.

d) Croquis o proyecto del local, dependiendo de la importancia de la obra, con la expresa indicación de los aparatos proyectados y las instalaciones necesarias.

e) Fotocopia del Alta en la Contribución Territorial y Urbana.

2. Para las actividades calificadas se precisará:

a) Los documentos a que se refieren las letras a, b, c y e del punto 1, del presente artículo.

b) Proyecto técnico por duplicado con los planos de situación, de proyecto y memoria suficientes para la completa inteligencia del mismo tanto en sus aspectos urbanísticas, industriales y sanitarios.

Artículo 2.2.12.—Licencia de extracción de áridos.

La documentación de la solicitud de licencia cumplimentará los siguientes puntos:

1. Memoria descriptiva sobre el ámbito de las operaciones que se pretenden desarrollar, especificando los desmontes y terraplenes previstos, la duración aproximada de la exploración y el cumplimiento de las condiciones y requisitos a que se refiere el artículo anterior.

2. Estudio de afección al paisaje y medidas que se adoptarán para proteger su conformación.

3. Título de propiedad o autorización del propietario del suelo.

4. Descripción de las operaciones de extracción con los perfiles correspondientes y volumen de piedra y áridos que se han de remover o extraer.

5. Estudio geológico del terreno objeto de explotación con especial atención en las corrientes de agua.

6. Compromiso del peticionario de licencia de restituir el terreno a su estado natural y descripción de medidas que se adoptarán a tal fin.

7. Garantías de tipo patrimonial respecto de las condiciones establecidas en los puntos anteriores.

Artículo 2. 2. 13.—Requisitos de los proyectos técnicos

1. En todas las solicitudes de licencia que exijan la presentación de un proyecto técnico, este será firmado por el interesado y por técnico facultativo competente y visado por el correspondiente Colegio Profesional, figurando junto a la firma el nombre y apellidos del técnico.

2. El proyecto técnico detallará las obras e instalaciones con la corrección de dibujo, exactitud y presentación indispensables.

Capítulo III

Ejecución de obras e instalaciones

Artículo 2. 3. 1.—Régimen aplicable a la ejecución de obras e instalaciones

1. Toda obra o instalación deberá ejecutarse de acuerdo con el contenido implícito y explícito y condiciones especiales de la licencia otorgada al efecto, con estricta sujeción a las disposiciones de las normas urbanísticas y ordenanzas, bajo la Dirección Facultativa de personas legalmente autorizadas y de conformidad con lo previsto en las disposiciones que regulan las facultades y competencias de dichos profesionales.

2. Las obras de reforma, adición o ampliación, deberán efectuarse de modo que no impidan la normal utilización del edificio, o en su caso lo perturben en la menor medida posible.

Artículo 2. 3. 2.—Dirección facultativa

1. No se permitirá la iniciación de actividades, objeto de una licencia concedida, cuando sea preceptiva la Dirección Facultativa, sin que se cumplan los requisitos siguientes:

Comunicación al Ayuntamiento del facultativo designado como director, y de la aceptación efectiva del mandato. Dicha comunicación se extenderá por duplicado, y estará visada por el Colegio Oficial al que pertenezca el facultativo. Constará en la misma, además, la fecha de licencia de obra o de la autorización provisional, en su caso y el nombre, apellidos o razón social y número de Documento Nacional de Identidad o de la tarjeta de identificación fiscal del constructor que haya de realizarlas. El duplicado debidamente sellado por la Administración Municipal será devuelto al facultativo director y deberá custodiarse permanentemente en el lugar de la obra o actividad.

2. Toda obra iniciada sin haber cumplimentado lo dispuesto en el párrafo anterior, se considerará carente de Dirección Facultativa y será suspendida mientras no se cumpla dicho requisito, sin perjuicio de las sanciones que procedan por el incumplimiento.

Artículo 2. 3. 3.—Renuncia y nueva designación de técnico

1. Cualquier técnico de obligada intervención en una obra o instalación, según lo previsto en las presentes Ordenanzas, que dejare de actuar en dicha obra o instala-

ción, deberá ponerlo en conocimiento de la Administración Municipal, dentro del término de setenta y dos horas, mediante escrito en el que exprese la causa de la renuncia, debidamente visado por el Colegio Oficial correspondiente.

2. El promotor de las obras, en el caso indicado en el apartado anterior, para poder continuarlas habrá de nombrar a un técnico y notificarlo al Ayuntamiento, en la forma dispuesta para la iniciación, dentro del término de seis días siguientes al cese del anterior director. En otro caso, se suspenderán las obras, sin perjuicio de las responsabilidades a que hubiere lugar.

3. Cuando la renuncia del técnico se refiere a obras que afectaren a la estructura del edificio, el propietario o promotor de las mismas vendrá obligado a sustituirlo de inmediato y a paralizar las obras, excepto aquellas que sean precisas para garantizar la seguridad, y no podrá reanudar los trabajos, mientras que notifique debidamente la designación y aceptación del nuevo técnico y se hayan confirmado o rectificado por éste los documentos presentados al efecto por el anterior, referentes a características sobre trabajos, detalles, precauciones, programa y coordinación de los mismos.

Iguales efectos producirá la renuncia del técnico exigido especialmente para esta clase de trabajos, con independencia de la dirección facultativa.

Artículo 2. 3. 4.—Cambio de empresa constructora

Si cambiara la empresa encargada de la realización de las obras, el promotor dentro del término de seis días, deberá poner tal circunstancia en conocimiento de la Administración Municipal, mediante escrito en el que, junto con el enterado del facultativo director, se consigne en nombre, domicilio y número del Documento Nacional de Identidad o Tarjeta de Identificación Fiscal del nuevo.

Artículo 2. 3. 5.—Modificaciones del proyecto

1. Si durante el transcurso de una obra fuese necesario o conveniente introducir alguna variación en el proyecto, se distinguirá si las modificaciones son sustanciales o si se trata de variaciones de detalle o derivadas de necesidades estructurales o de las condiciones mecánicas del terreno de cimentación sin que con su introducción se desvirtúen las características principales de la licencia concedida o se modifique el uso o destino proyectado.

2. En el supuesto de que se tratara de modificaciones sustanciales, deberá solicitarse previamente la oportuna licencia de igual modo, y con los mismos requisitos que si se tratara de iniciarla (pero no será necesario que se acompañen los documentos de información urbanística y de señalamiento de alineaciones y rasantes).

3. Si a juicio de la dirección facultativa de la obra, se tratara de variaciones de detalle, podrán continuarse los trabajos bajo la responsabilidad del titular de la licencia, el cuál deberá presentar los documentos gráficos y escritos precisos para poder apreciar la naturaleza e importancia de las variaciones, su justificación y su adecuación a la normativa urbanística, y se hará constar en el correspondiente libro de órdenes de la obra, tanto la existencia de esta documentación, como la realización de la variación introducida.

4. En el supuesto a que se refiere el párrafo anterior, el Servicio Técnico Municipal podrá autorizar provisionalmente la continuación de las obras y ejecución de todas o parte de las modificaciones propuestas, señalando el plazo máximo dentro del que deberá acreditarse por los interesados el haber solicitado la licencia en forma reglamentaria. De esta autorización provisional se dará constancia al interesado mediante la entrega al mismo de un ejemplar de la documentación presentada, en la que en ningún caso se permitirán correcciones ni enmiendas, con el conforme, sello y firma de la Jefatura del Servicio Técnico competente, y asimismo se hará constar en el correspondiente libro de órdenes de la obra. Esta autorización provisional, no condicionará, en modo alguno, a la anterior concesión de la licencia solicitada en forma reglamentaria. El interesado, deberá así reconocerlo explícitamente al aceptar la autori-

zación provisional concedida, y comprometerse, al propio tiempo a adaptar en su caso, la obra a las condiciones a que se fijen en la licencia que se conceda, si fueran distintas de las que hubieran sido autorizadas provisionalmente.

5. Si las variaciones proyectadas, caso de haber figurado en el primitivo proyecto, no hubieran dado lugar a liquidación superior a la efectuada en el expediente de otorgamiento de licencia, no se devengarán nuevas tasas, en otro caso se liquidará la diferencia en más que resulte.

6. Con la solicitud de licencia de 1ª ocupación deberá presentarse la documentación correspondiente a las variaciones de detalle introducidas y al otorgarse dicha licencia se autorizan tales variaciones, si revistieran dicho carácter, o se resolverá lo procedente sobre su legalización previa presentación, en este segundo caso, de un nuevo proyecto y sin perjuicio de la sanción, procedente por las responsabilidades en que se hubiere incurrido.

7. Cualquier modificación sustancial o de detalle que se realizare sin haber obtenido la licencia, o sin haber cumplido lo dispuesto en este artículo, se considerará como obra nueva o de reforma, según proceda, en cada caso efectuada sin licencia, y sin perjuicio de las responsabilidades y sanciones a que hubiere lugar, se devengarán tasas con los recargos que sean de aplicación.

Artículo 2. 3. 6.—Obras, instalaciones o actividades abusivas

Son aquéllas realizadas sin licencia, con licencia caducada, las que no se hallaren amparadas por ésta o las que no cumplan las condiciones fijadas en la misma. En cuanto al procedimiento se estará a lo dispuesto en la Ley del Suelo.

Artículo 2. 3. 7.—Prescripciones observables en la ejecución de obras

Durante la ejecución de las obras deberán cumplirse las siguientes prescripciones:

1. Construir el correspondiente vado cuando la obra exija el paso de camiones por la acera.

2. Conservar, siempre que sea posible, el vado o vados existentes, así como la acera correspondiente a la finca.

3. Mantener en estado de buena conservación la valla y otros elementos de protección y señalización.

4. Observar las normas establecidas sobre horario de carga, limpieza, apertura y relleno de zanjas, retirada de escombros y materiales de la vía pública y demás disposiciones aplicables de policía.

Artículo 2. 3. 8.—Documentación en el lugar de la obra o instalación

En el lugar de la obra o instalación deberá tenerse a disposición de la inspección municipal la siguiente documentación:

1. El documento acreditativo de la concesión de licencia o su fotocopia.

2. Un ejemplar del proyecto aprobado con el sello de la Corporación o una copia autenticada con la firma del Jefe del Servicio Técnico Municipal correspondiente.

3. El documento acreditativo de haber sido comunicada al Ayuntamiento la efectividad de la Dirección Facultativa de las obras y, en su caso, el que acredita el nombramiento del técnico.

4. Copia del plano entregado, en su caso, al interesado acreditativo del señalamiento de alineaciones y rasantes efectuadas.

Artículo 2. 3. 9.—Exigencia del previo señalamiento de alineaciones y rasantes en determinados casos

No podrá iniciarse la construcción, reconstrucción o reforma de fachadas, muros ni otra clase de cierres, en tramo alguno lindante a la vía pública, sin que además de la oportuna licencia, el interesado haya obtenido del Ayuntamiento el señalamiento sobre el terreno de las alineaciones y rasantes oficiales, que no podrá demorarse

más de 15 días de la correspondiente solicitud en las oficinas municipales. Si por parte del Ayuntamiento se incumpliera éste plazo máximo se consideraran ajustadas a normativa las reflejadas en la correspondiente solicitud.

El incumplimiento de lo dispuesto en este artículo dará lugar, en todo caso, y sin perjuicio de otras correcciones que procedieran, a la suspensión inmediata de los trabajos, que no será levantada mientras no se dé cumplimiento a lo prescrito.

Artículo 2. 3. 10.—Inspección de las obras

Durante la ejecución de toda clase de obras o instalaciones sujetas a licencia, la inspección municipal podrá examinar los trabajos siempre que lo juzgue conveniente, o lo ordene la autoridad competente.

La inspección comprenderá cuantos actos estime necesarios el funcionario actuante, en relación con lo que sea objeto de comprobación, incluso el análisis de muestras cuando proceda.

El titular de la licencia, por si mismo, o por persona que lo represente, y el Director Facultativo de las obras, están obligados a asistir a los actos de inspección cuando sean citados al efecto, así como a franquear la entrada en la finca a los funcionarios de la inspección.

Artículo 2. 3. 11.—Obligación de comunicar la terminación de las distintas fases de la obra

1. En todas las obras de nueva planta, adición o ampliación, deberá comunicarse a la Administración Municipal la fecha de terminación de cada una de las siguientes fases:

a) Cuando esté finalizada la estructura correspondiente al techo de la planta baja, en obras de nueva planta, o de la primera que se adicione, en obras de ampliación.

b) A la cubierta de aguas.

2. Dichas comunicaciones se formularán, en su caso, en los impresos oficiales, por el constructor y con el visado del facultativo director de las obras y serán presentadas en las oficinas del servicio municipal competente con cinco días de antelación, por lo menos, a la prevista para la terminación de cada fase y que se consignará en la propia solicitud. Sin el cumplimiento de este requisito no podrán continuarse las obras.

3. La inspección municipal examinará si las obras o instalaciones realizadas se ajustan a la licencia concedida y en supuesto afirmativo extenderá un acta que así lo acredite, de la que entregará copia al interesado. En caso contrario, la inspección reflejará en el acta las infracciones que se hubiesen observado y la elevará a la superioridad que podrá disponer, con carácter provisional la inmediata suspensión de la obra y adopción de las medidas precautorias que estime necesarias, sin perjuicio de la incoación del oportuno expediente sancionador, dando cuenta a la autoridad municipal.

Artículo 2. 3. 12.—Abandono o paralización de las obras

Las obras o instalaciones deberán terminarse dentro del plazo establecido en la licencia o, en su caso, en el de prórroga o prórrogas concedidas.

En ningún caso se permitirá que las obras, una vez iniciadas, queden sin concluir, o en forma que afeen el aspecto de la vía pública o desmerezcan de las condiciones estéticas del paraje o perturben la normal utilización del inmueble.

En el supuesto de que las obras quedaran abandonadas o paralizadas, sin perjuicio de que la autoridad municipal pueda ordenar la ejecución de los trabajos que se estimen necesarios para evitar los efectos determinados en el extremo anterior. La inspección lo comunicará al Servicio Municipal competente a los fines establecidos en el Reglamento de Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares.

Artículo 2. 3. 13.—Obligaciones del propietario al concluirse las obras.

Dentro de las cuarenta y ocho horas siguientes a la conclusión de una obra, el propietario deberá:

1. Retirar los materiales sobrantes, los andamios, vallas y barreras que aún no lo hubiesen sido.
2. Construir el pavimento definitivo de las aceras.
3. Reponer o reparar el pavimento, arbolado, conducciones y cuantos otros elementos urbanísticos hubiesen resultado afectados por la obra, si no hubiese sido posible efectuarlo antes a causa de las operaciones de la construcción..
4. Colocar el número correspondiente a la finca conforme al modelo aprobado.
5. Solicitar de la Administración Municipal la colocación de las correspondientes placas de rotulación de la calle, cuando se trate de fincas situadas en los extremos de cualquier tramo de calle.

Artículo 2. 3. 14.—Ejecucion subsidiaria

En el supuesto de incumplimiento de alguna de las obligaciones de los dos artículos precedentes, la autoridad municipal dictará las disposiciones oportunas para remediar las deficiencias, reponer los elementos urbanísticos afectados o reparar los daños, pudiendo ordenar la ejecución de los trabajos necesarios por las brigadas municipales con cargo a la fianza. Subsidiariamente responderá el propietario de la obra o instalación y en segundo lugar, el del solar si este perteneciera a otra persona.

Artículo 2. 3. 15.—Licencia de primera utilización, comunicación de la conclusión de las obras o instalaciones

1. Terminadas las obras o instalaciones, el titular de la licencia, en el plazo máximo de quince días, lo pondrá en conocimiento del Ayuntamiento, mediante el oportuno escrito al que deberá acompañar:

- a) Datos completos de la obra a que se refiere:
- b) Certificado expedido por el facultativo director de aquellas, visado por el correspondiente Colegio Oficial, en el que se acrediten, además de la fecha de su terminación, el que éstas se han realizado de acuerdo con el proyecto aprobado o sus modificaciones posteriores autorizadas y que están en condiciones de ser utilizadas.
- c) Justificante de haber presentado la declaración de alta en la Contribución Territorial Urbana.
- d) Documento suscrito por el promotor de las cesiones que en su caso fuera necesario realizar acompañado del Certificado de los Técnicos Directores de la obra de haberse terminado la urbanización exigida a la edificación y ajustada al proyecto de urbanización presentado.
- e) Declaración de obra nueva de la edificación, señalando expresamente el uso a que se destina cada uno de los locales, en el caso de que el mismo esté ya definido.

2. Comunicada la terminación de las obras o instalaciones, el Servicio técnico competente realizará la inspección y si comprueba que la edificación se ajusta estrictamente al proyecto aprobado, a las condiciones de la licencia y a las prescripciones de las normas urbanísticas, ordenanzas municipales y demás disposiciones reguladoras, y que se hallan dispuestas y a punto de funcionamiento, en su caso, las instalaciones de protección contra incendios, propondrá la concesión de la Licencia de Ocupación o Uso. Si por el contrario observase algún defecto se propondrá a la autoridad municipal su subsanación en el plazo prudencial que al efecto se señale.

3. La licencia de Uso u Ocupación de la puesta en servicio se otorgará en el plazo máximo de dos meses desde que hubiese sido comunicada la terminación de las obras o desde la comunicación de haber sido subsanados los defectos observados, en su caso. Una vez concedida la Licencia de Uso podrán conectarse las instalaciones de agua, gas y electricidad.

Artículo 2. 3. 16.—Devolución de depósitos y cancelación de avales

1. Al otorgarse la Licencia de Ocupación o Uso se procederá a la devolución del depósito o cancelación del aval bancario constituido, conforme a lo dispuesto en estas

Ordenanzas, siempre que se hubieran cumplido, total y satisfactoriamente las obligaciones que el mismo garantice.

2. Si al tiempo de otorgarse la Licencia de Ocupación se hallare pendiente de ejecución o de pago alguna de las obras, reparaciones o gastos cuyo importe garantizara el depósito su devolución no tendrá lugar hasta que dichas obras, reparaciones o gastos hayan sido ejecutadas y satisfechas.

CAPÍTULO IV

Información urbanística

Artículo 2. 4. 1.—Consultas e informes

Todo administrado tiene derecho a consultar en las Oficinas del Ayuntamiento el Planeamiento Urbanísticos con sus normas, ordenanzas y catálogos.

La persona que se propusiese realizar actos sujetos a licencia y, en particular los propietarios de las fincas, sus administradores y los técnicos encargados de la redacción de los proyectos, podrán solicitar que el Ayuntamiento les informe por escrito sobre cualquier duda a que pudiera dar lugar la aplicación de lo dispuesto en las normas urbanísticas y en estas ordenanzas, al caso concreto que se contempla.

Artículo 2. 4. 2.—Cédula urbanística

Cédula Urbanística es el documento acreditativo de las circunstancias urbanísticas que concurren en una finca en relación con el planeamiento urbanístico vigente. Será obligatoria para segregaciones, parcelaciones y reparcelaciones de fincas, edificación de las mismas, así como para definir las condiciones de las incluidas en los polígonos en que se aplican cualquiera de los sistemas de actuación previstos en la Ley del Suelo y en los Planes Parciales.

La solicitud de la Cédula Urbanística se verificará en los impresos oficiales, en los que se dibujará un croquis, firmado por el interesado, de la parcela o finca, con indicación de su posición y de sus dimensiones.

En el acto de presentación de la solicitud se efectuará el examen de la documentación para aclarar cualquier deficiencia en los datos aportados. La expedición de este documento se hará en el plazo máximo de un mes.

En la Cédula Urbanística se hará constar, en su caso, la posible exigencia de garantía para la ejecución simultánea de la urbanización y demás cargas que le correspondan.

Artículo 2. 4. 3.—Solicitud de señalamiento de alineaciones y rasantes

El administrado podrá pedir al Ayuntamiento el señalamiento sobre el terreno de las líneas y rasantes oficiales que correspondan a una finca determinada.

La solicitud expresará si es a efectos de deslinde, parcelación, reparcelación o de edificación.

La solicitud para el señalamiento sobre el terreno de alineaciones y rasantes deberá ir acompañada de un plano de situación de la finca, en el que se refleje la posición de la misma respecto a la vías públicas que limiten la totalidad de la manzana en que esté situada y en el que se consignen las cotas correspondientes a los distintos lindes de la finca, así como las distancias a las esquinas de las calles inmediatas.

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

El Ayuntamiento podrá exigir el señalamiento como requisito previo para el otorgamiento de licencias.

El señalamiento de alineaciones y rasantes se hará constar en un plano o croquis de replanteo por duplicado, firmado por el facultativo de la Administración Local. Uno de los ejemplares se unirá al expediente y el otro se entregará al interesado.

Artículo 2. 4. 4.—Plazos y tasas

La información por escrito y el plano justificativo de alineaciones y rasantes deberá facilitarse en el plazo de un

mes contado a partir del día en que hubiese tenido entrada en el Ayuntamiento la petición.

Estas actuaciones devengarán las tasas correspondientes.

CAPÍTULO V

Desarrollo del planeamiento

Artículo 2. 5. 1.—Promoción privada del desarrollo del planeamiento.

Los particulares podrán formar en los términos señalados en la Ley del Suelo y en estas normas los instrumentos de planeamiento precisos para el desarrollo urbanístico de sus terrenos. Obtenida la previa autorización por el Ayuntamiento, se les facilitarán los elementos informativos necesarios para el trabajo técnico. Si presentaran en el Ayuntamiento avance del planeamiento parcial, de común acuerdo se sentarán las bases para su redacción.

Artículo 2. 5. 2.—Contenido de los planes de promoción privada

Los planes Parciales de Ordenación promovidos por personas privadas contendrán las determinaciones mínimas y la documentación que se establecen en la Ley del Suelo para los Planes Parciales en general y, además, las que se expresan en el artículo siguiente.

Los propietarios de suelo apto para urbanizar objeto de un Plan Parcial de promoción privada están obligados, como mínimo, a las cesiones y cargas de urbanización que se establecen con carácter general para este tipo de suelo.

Artículo 2. 5. 3.—Documentación específica de los planes de promoción privada

1. Los Planes Parciales de promoción privada deberán contener, además de los documentos que con carácter general se establecen en la Ley del Suelo, los siguientes:

- a) Memoria justificativa de la promoción privada.
- b) Nombre, apellidos y domicilio de los propietarios afectados.
- c) Estudio sobre el modo de ejecución de las obras de urbanización.
- d) Estudio sobre las determinaciones a adoptar para la conservación de la urbanización.
- e) Plan de etapas.

2. Previamente a la aprobación de estos Planes deberá formalizarse el compromiso del promotor de ejecutar y conservar la urbanización, según el Plan, y de las garantías reales u obligaciones para asegurar su cumplimiento. De la obligación de ejecución quedará liberado por su comprobación en acta de entrega de lo que corresponda a la Entidad Local concedente. De la obligación de conservación se liberará por la conversión en obligación real que corresponda a cada parcela, que deberá constar registrada como estatuto de su propiedad.

3. El incumplimiento por el promotor de las obligaciones contraídas y de la realización de la urbanización con sujeción al Plan de etapas, facultará al Ayuntamiento según la entidad y trascendencia del incumplimiento, a la adopción de alguna o algunas de las medidas siguientes:

- a) Imposición de sanciones pecuniarias.
- b) Realización de las garantías.
- c) Revocación del Plan.
- d) Subrogación del Ayuntamiento en su ejecución con indemnización en la cuantía estricta del valor del suelo según su calificación inmediata anterior a la aprobación del Plan y de la obra útil realizada.

4. También podrá el Ayuntamiento previa resolución del expediente de cambio de sistema de actuación expropiar los terrenos comprendidos en el ámbito del Plan incumplido con sujeción a lo dispuesto en el artículo 171 y siguientes de la Ley del Suelo.

Artículo 2. 5. 4.—Documentación

La documentación integrante del Plan Parcial se presentará por triplicado, suscrita por facultativo legalmente autorizado y visada, por el Colegio Oficial correspondiente.

Además de la justificación del cumplimiento de estas Normas, figurará un cuadro en el que se especifiquen los extremos siguientes:

1. Superficie total del Plan Parcial.
2. Superficie de viales de las normas que le afecten.
3. Superficie de parques y jardines y zonas forestales de las normas que le afecten.
4. Superficie de viales del Plan Parcial.
5. Superficie de parques y jardines de cesión obligatoria.
6. Superficie de las parcelas para servicios públicos o de interés social de cesión obligatoria.
7. Superficie edificable (suma de las parcelas edificables).
8. Superficie total edificada (suma de todas las plantas).
9. Superficie total edificada desglosada (suma de todas las plantas para cada uno de los usos, señalando concretamente el correspondiente a los servicios sociales).
10. Volumen total edificado.
11. Edificabilidad bruta de superficie y volumen.
12. Edificabilidad neta en superficie y volumen sobre superficie edificable.

Artículo 2. 5. 5.—Tramitación

En cuanto a la tramitación y demás documentación se estará a lo dispuesto en la vigente Ley del Suelo y los Reglamentos que la desarrollan.

Artículo 2. 5. 6.—Aprobación inicial del planeamiento de iniciativa privada.

1. En el caso de la aprobación inicial de los planes de iniciativa privada, el Ayuntamiento verificará su adecuación a las presentes Normas, su necesidad, conveniencia y oportunidad, tanto con carácter general como con relación a la concreta ordenación en ellos propuestas, debiendo denegar aquella aprobación en el caso de que la evaluación de los criterios expuestos no resulte positiva o favorable.

2. No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, los particulares tienen derecho a la tramitación del procedimiento de aprobación de los planes que formulen a resultas de lo que proceda resolver en los trámites de aprobación provisional o, en su caso, definitiva cuando los mismos constituyan desarrollo de las presentes normas o de avances de planeamiento previamente presentados y aprobados por el Ayuntamiento.

3. Lo anterior no rige para los Estudios de Detalle, a cuya tramitación tienen derecho en cualquier caso los particulares.

Artículo 2. 5. 7.—Contenido mínimo del acuerdo aprobatorio.

El acuerdo de aprobación provisional por parte del Ayuntamiento de los Planes de iniciativa privada contendrá, como mínimo, las siguientes condiciones, modalidades y plazos:

1. Obligación del promotor de presentar los pertinentes proyectos de urbanización en un plazo no superior a doce meses contados desde la fecha de la aprobación definitiva del Plan por la CRU.

2. Fecha, dentro del período máximo de dos años fijado por estas Normas, en la que el promotor deberá entregar gratuitamente, en pleno dominio y libre de cargas, al Municipio los terrenos destinados a sistemas complementarios y aquellos otros que materialicen la cesión del 10% del coeficiente de aprovechamiento medio sectorial.

3. Obligación del promotor de hacer constar, a efectos de publicidad de cualquier índole, la expresión de la fecha de aprobación definitiva del Plan Parcial de Ordenación Urbana y Proyectos de Urbanización.

4. Compromiso del promotor, urbanizador y propietario del suelo, de hacer constar en los documentos de enajenación de las parcelas, terrenos o construcciones, que las licencias de edificación no se obtendrán hasta que las respectivas parcelas reúnan la condición legal de solares.

Artículo 2. 5. 8.—Proyecto de Parcelación.

1. Condiciones.

a) Será de aplicación en todo cuanto se refiera a parcelación lo dispuesto en la Ley del Suelo.

b) No se podrá efectuar ninguna parcelación urbanística fuera del suelo urbano sin que previamente haya sido aprobado un Plan Parcial de ordenación del sector correspondiente.

c) Toda parcelación quedará sujeta a licencia municipal; la falta de este requisito imposibilitará la edificación en las parcelas resultantes.

2. Parcela mínima.

a) Se atenderá a lo dispuesto en la Ley del Suelo y en estas Normas.

b) En las cédulas urbanísticas que expida el Ayuntamiento se hará constar la condición de indivisible de las parcelas que así lo sean. El Ayuntamiento, simultáneamente al otorgamiento de la licencia de edificación sobre una parcela indivisible, comunicará esta calificación al Registro de la Propiedad, para su constancia en el asiento de inscripción de la finca.

3. Contenido.

El proyecto de parcelación contendrá los siguientes documentos:

a) Memoria, en la que se haga referencia al planeamiento que establezca las condiciones de la parcelación, se describa la finca a parcelar, se justifique jurídica y técnicamente la operación de parcelación y se describan las parcelas resultantes, con expresión de su superficie y localización.

b) Cédula o cédulas urbanísticas de las fincas cuando estuviere implantada.

c) Certificado de dominio y estado de cargas, expedido por el Registro de la Propiedad. Si la finca o las fincas no constaren inmatriculadas se indicará tal circunstancia, se acompañará el título o títulos que acrediten el dominio y se señalará su descripción técnica con indicación de su naturaleza, situación, linderos y extensión.

d) Plano de situación o emplazamiento a escala no inferior a 1. 5. 000.

e) Plano topográfico de información a escala mínima 1:1. 000 en el que se sitúen los linderos de la finca y se representen los elementos naturales y constructivos existentes, así como las determinaciones de los Planes de Ordenación vinculantes.

f) Plano de parcelación a la misma escala.

Artículo 2. 5. 9.—Proyectos de Reparcelación.

1. Condiciones.

a) Será de aplicación cuanto se establece en la Ley del Suelo, en su Reglamento de Gestión y en estas Normas.

b) Toda reparcelación urbana quedará sujeta a licencia; la falta de este requisito imposibilitará la edificación en los terrenos resultantes.

2. Contenido.

a) El Proyecto de Reparcelación habrá de tener el contenido que le exija la ley y, como mínimo, los siguientes documentos:

- Memoria.

- Relación de propietarios e interesados, con expresión de la naturaleza y cuantía de su derecho, exigiéndose la aportación de las escrituras expedidas por el Registro de la Propiedad.

- Propuesta de adjudicación de las fincas resultantes, con expresión del aprovechamiento urbanístico que a cada una corresponda y designación nominal de los adjudicatarios.

- Tasación de los derechos, edificaciones, construcciones o plantaciones que deban extinguirse para la ejecución del Plan.

- Cuenta de liquidación provisional.

- Planos:

- Plano de situación.

- Plano de delimitación e información, con expresión de los linderos de las fincas afectadas, edificaciones y demás elementos existentes sobre el terreno.

- Plano de ordenación, en el que se reproduzca, a la misma escala que el anterior, el correspondiente plano urbanístico que se ejecute.

- Plano de clasificación y valoración de las superficies adjudicadas.

- Plano de adjudicación, con expresión de los linderos de las fincas resultantes adjudicadas.

- Plano superpuesto de los de información y adjudicación.

b) La memoria del proyecto deberá referirse a los siguientes extremos:

- Circunstancias o acuerdos que motiven la reparcelación y peculiaridades que en su caso concurren.

- Criterios utilizados para definir y cuantificar los derechos de los afectados.

- Criterios de valoración de las superficies adjudicadas.

- Criterios de adjudicación.

- Criterios de valoración de los edificios y demás elementos que deban destruirse y de las cargas y gastos que correspondan a los adjudicatarios.

- Cualquier otra circunstancia que contribuya a explicar los acuerdos que se propongan.

c) Los planos deberán redactarse en una escala comprendida entre 1/500 y 1/1000 en todo caso, con la claridad suficiente para que puedan percibirse los linderos y demás grafismos.

d) La simbología gráfica y la numeración de las parcelas deben ser uniforme y unívoca en todo el proyecto. No podrán utilizarse símbolos contrarios a los que sean comunes en la práctica usual ni que conduzcan a error o cuyo significado no se explique en debida forma.

e) Cuando la reparcelación se refiera a suelo urbano y el derecho de los propietarios se determine por el valor urbanístico de sus respectivas fincas, se añadirá un plano de clasificación y valoración de las fincas aportadas.

f) La documentación anterior podrá reducirse o ampliarse en consecuencia con el contenido efectivo de la reparcelación en cada caso.

Artículo 2. 5. 10.—Estudios de Detalle

El Estudio de Detalle contendrá la documentación legal y reglamentariamente pertinente. En particular el Estudio de Detalle, cuando se refiera a «Ordenación de Volúmenes», deberá contener además, la siguiente:

1. Plano parcelario, escala 1/500, de la distribución actual de las propiedades.

2. Plano parcelario, escala 1/500, de la parcelación resultante y ordenación de volúmenes resultante.

Artículo 2. 5. 11.—Proyectos de Urbanización.

1. Documentos.

El proyecto de urbanización estará integrado por los documentos siguientes:

a) Copia oficial de los documentos del Plan Parcial de Ordenación, aprobado definitivamente, en el que se basa el proyecto de urbanización que se pretende ejecutar, y que se refieren a la zona en cuestión.

b) Plano debidamente acotado en el que se fijan los límites del área afectada por el Plan Parcial y del Polígono cuya urbanización se proyecta. En este plano se reflejará también la situación de las obras, los espacios libres, viales, parques y jardines motivo de cesión del Ayuntamiento y los que quedan de propiedad privada.

c) Proyecto específico o capítulo independiente para cada clase de obras o servicios, que contendrá:

- Memoria descriptiva del proyecto con el detalle de las soluciones técnicas adoptadas, los criterios seguidos para cumplimentar los Reglamentos e Instrucciones Nacionales y las normas Municipales, los criterios generales de cálculo, las características de las obras, la conexión con el exterior, los reajustes con relación al Plan Parcial, presupuestos, revisión de precios, coordinación con las restantes obras de urbanización, y que irá acompañada de anejos de cálculo justificativos, características de proyecto y conformidad previa y expresa a los proyectos de urbanizaciones en el caso

en que la ejecución, conservación o explotación de las mismas dependa de Organismos distintos del Ayuntamiento.

- Plano de planta y de los 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.

- Presupuestos con sus correspondientes mediciones y cuadros de precios.

- Pliego de condiciones económico-facultativas.

d) Presupuesto general.

2. Condiciones y garantías.

a) En los pliegos de condiciones económico-facultativas habrán de fijarse los plazos y etapas de realización y recepción de las obras y recoger las condiciones y garantías que el Ayuntamiento juzgue necesarias para la perfecta ejecución de las obras, fijándose también que se realizan a cargo del promotor las pruebas y ensayos técnicos que se estimen convenientes.

b) En ningún caso se permitirá la edificación en cualquier parcela si no se cumplen los siguientes requisitos:

- Haber realizado la urbanización de las vías de acceso dentro del polígono y de las exteriores de enlace con los restantes servicios generales de la ciudad.

- Haber instalado los servicios mínimos que señalan los artículos 70 del Reglamento de Planeamiento, en las etapas de las urbanizaciones generales en que esté incluida la referida parcela.

- Haber formalizado la totalidad de las cesiones, libres de carga y gravámenes en el Plan Parcial correspondiente.

c) El Ayuntamiento podrá exigir la ampliación del proyecto cuando se considere indispensable para enlazar los servicios con los generales de la ciudad.

CAPÍTULO VI

Apertura y funcionamiento de industrias y actividades

Artículo 2. 6. 1.—Solicitud

Los titulares de actividades están obligados a solicitar licencia, tanto para las de nueva instalación, como para los traslados, ampliaciones o modificaciones que afecten a las tarifas o clases de contribuciones, a los locales ocupados, a los procesos de fabricación, a las condiciones de seguridad o medidas correctoras aplicadas, y al cambio de nombre o titularidad de la actividad, de tal manera que la actividad, en general, debe coincidir en todos sus términos con la licencia que posea.

Artículo 2. 6. 2.—Consultas

Los interesados en ejercer alguna actividad podrán realizar consulta previa para conocer si la misma es, en principio, autorizable a tenor de lo previsto en las Normas.

Artículo 2. 6. 3.—Actas de inspección y visitas técnicas

La Inspección Municipal realizará visitas a las actividades e instalaciones industriales, para comprobar si los titulares están en posesión de licencia y si la actividad se ajusta a las condiciones que en ella se expresan.

Artículo 2. 6. 4.—Tramitaciones

Se estará a lo dispuesto en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, así como a lo indicado en estas Normas.

Artículo 2. 6. 5.—Documentación

En las peticiones de licencia de instalación de actividades deberá acreditarse el cumplimiento de los requisitos exigidos en las disposiciones en vigor, emanadas de la Administración Central y/o Autonómica. Se formularán mediante la documentación que a continuación se indica:

1. Impreso de instancia en modelo oficial por triplicado.

2. Fotocopia de la licencia de construcción de instalación y de apertura de la actividad si se hubiese ocupado con anterioridad el local.

3. Tres ejemplares del proyecto, suscrito por facultativo competente legalmente autorizado, integrado por los siguientes documentos:

—Memoria del proyecto que habrá de comprender una descripción detallada de la actividad, proceso de fabricación y materias que utilizarán, su posible repercusión sobre la inecuidad ambiental y los sistemas correctores que se pretenden emplear, expresando su grado de eficacia y garantía de seguridad. Potencia en C. V. de cada uno de los motores existentes o que se vayan a instalar.

—Juego de planos integrado por los de plantas y secciones acotados a escalas 1:50, 1:100 ó 1:200, y los detalles a escala adecuada. El plano de emplazamiento a escala mínima 1:1.000 ó 1:2.000. Deberá constar, en todo caso, un croquis de situación.

—Plano del terreno a escala mínima 1:500 en el que se delimite el suelo o planta a ocupar por la industria y detalle de la zona exterior al perímetro de la misma, con radio no inferior a 50 m.

—Presupuesto en el que se incluirá un capítulo de maquinaria con relación valorada a precios actuales de mercado y el de instalaciones, con valoración de los precios vigentes.

—Certificado de aceptación de la Dirección Facultativa.

—La documentación descrita por técnicos legalmente autorizados deberá venir visada por el Colegio Oficial correspondiente.

2. Las solicitudes de licencias por cambios de nombre y/o titularidad, sin que exista variación ni en la actividad ni en el local, se efectuarán en modelo oficial correspondiente, incluyendo en la documentación la licencia de apertura del antecesor y el recibo acreditativo de la baja de aquél en la Licencia Fiscal.

3. Las solicitudes de licencia de ampliaciones, reforma o modificaciones que afecten a las tarifas de contribución de los locales ocupados, a los procesos de fabricación o a las condiciones de seguridad y medidas correctoras aplicadas, se efectuarán utilizando el modelo oficial correspondiente, como si fueran de nueva instalación, acompañada de la licencia o licencias concedidas y, en su caso, de proyecto suscrito por facultativo competente, legalmente autorizado, en el que se reflejen con detalle las variaciones que se solicitan.

4. Los titulares no darán comienzo a la instalación solicitada hasta no estar en posesión de la correspondiente licencia, ni podrán iniciar su funcionamiento hasta que no se haya comprobado la instalación por los Técnicos Municipales.

5. A tenor de lo establecido en el artículo 22 del Reglamento de servicios de las Entidades Locales cuando, con arreglo al proyecto presentado, la edificación de un inmueble se destinara especialmente a establecimientos de características determinadas, no se concederá licencia de obras sin la autorización de la instalación si fuera procedente.

TÍTULO 3

Definiciones

CAPÍTULO I

Clasificación de suelos

Artículo 3. 1. 1.—Suelo urbano

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

Artículo 3. 1. 2.—Suelo apto para urbanizar

Constituyen el Suelo Apto para Urbanizar los terrenos adecuados para ser urbanizados y que se recogen como tales en los Planos de estas Normas.

Artículo 3. 1. 3.—Suelo no urbanizable

Constituyen el Suelo no Urbanizable los terrenos que no reúnen las condiciones objetivas para ser clasificados como urbanos o aptos para urbanizar y aquellos otros que exigen una especial protección en razón de su excepcional valor agrícola, forestal o ganadero.

Artículo 3. 1. 4.—Sistema general

Se denomina Sistema General a cada uno de los conjuntos homogéneos de elementos que constituyen una estructura que soporta las necesidades generales de la población a la que sirven.

Artículo 3. 1. 5.—Sistema General Viario

El Sistema General Viario es el conjunto de elementos destinados a la Comunicación por medio de tráfico rodado y peatonal, entre las diversas partes de la superficie ordenada y su conexión exterior. Este Sistema General abarca tanto al viario en sí, como su zona de protección y las instalaciones vinculadas a su ejecución, entretenimiento y servicio (gasolineras, aparcamientos, estación de autobuses, etcétera).

Artículo 3. 1. 6.—Sistemas generales de servicios

Los Sistemas Generales de Servicios son el conjunto de elementos destinados al transporte de agua de consumo, agua residual, energía eléctrica, telefonía y otros, entre las diversas partes de la superficie ordenada y su conexión exterior. Este sistema abarca tanto los conductos del servicio en sí, como su zona de protección y las instalaciones vinculadas a su ejecución entretenimiento o mantenimiento.

Artículo 3. 1. 7.—Sistema general de espacios libres

El Sistema General de Espacios Libres está formado por los espacios públicos y zonas verdes que, por su dimensión, emplazamiento y servicios, sirven a la generalidad de la población.

Artículo 3. 1. 8.—Sistema general de equipamiento comunitario

El Sistema General de Equipamiento Comunitario es el conjunto de elementos de carácter público o privado destinados a satisfacer las necesidades religiosas, docentes, sanitarias, deportivas, asistenciales, administrativas y de gobierno.

CAPÍTULO II

Desarrollo del planeamiento

Artículo 3. 2. 1.—Operaciones de reforma interior

Son aquellas actuaciones encaminadas a la descongestión, creación de dotaciones urbanísticas y equipamientos comunitarios, saneamiento de zonas insalubres, resolución de problemas de circulación o de estética y mejora del medio ambiente o de los servicios públicos u otros fines de utilidad pública e interés social.

Independientemente de las ORI que pudieran señalarse en estas Normas, podrán delimitarse otras a los fines señalados en el párrafo primero de este punto.

Cuando se trate de Operaciones de Reforma Interior no previstas en estas Normas, no se podrá modificar la estructura fundamental de las mismas, a cuyo efecto, a la delimitación propuesta se acompañará, además, un estudio que justifique su necesidad o conveniencia, su coherencia e incidencia sobre estas Normas.

La delimitación del ámbito de las Operaciones de Reforma Interior no previstas en estas normas será objeto de proyecto previo a la redacción del Plan Especial correspondiente, en el que se acreditará, mediante el estudio justificativo correspondiente, su necesidad y conveniencia.

Artículo 3. 2. 2.—Planes Especiales.

Los Planes Especiales han de desarrollar las determinaciones que les son propias en función de su objetivo, tanto al nivel de ordenación general como de detalle de Planeamiento Parcial. Los Planes Especiales de Reforma

Interior, de Protección de la edificación y del Medio Físico, de los Sistemas Generales, o de cualquier otro tipo, no previstos en las normas Subsidiarias, no podrán modificar la estructura general de las mismas, lo que se acreditará con un estudio justificativo, en el que se demostrará su necesidad o conveniencia, su coherencia con las normas subsidiarias y la incidencia sobre las mismas.

Artículo 3. 2. 3.—Planes Parciales.

El desarrollo de las previsiones de las normas subsidiarias sobre suelo apto para urbanizar, se realizará mediante la formulación de los correspondientes Planes Parciales de Ordenación.

Artículo 3. 2. 4.—Estudios de detalle

Para completar, o en su caso, adaptar las determinaciones de las normas subsidiarias sobre suelo urbano y de los Planes Parciales, podrán redactarse Estudios de Detalle con alguna de las finalidades previstas en el artículo 91 de la Ley del Suelo. Estarán sujetos a las limitaciones que en el citado artículo se expresan, no pudiendo en ningún caso significar una reducción de la anchura de los viales o de las superficies destinadas a espacios libres, ni suponer un aumento de edificabilidad para la zona.

Artículo 3. 2. 5.—Catálogos.

De acuerdo con lo previsto en los artículos 94 y 123 de la Ley del Suelo y 86 de Reglamento de Planeamiento se podrá elaborar un catálogo o catálogos de las construcciones y edificios de interés artístico, histórico, arqueológico o típico y de los lugares y elementos naturales de interés.

La inclusión de un edificio o construcción en el catálogo implica la prohibición de demolerlo o cambiar las características de la edificación o de su entorno ambiental. Solo podrán realizarse obras de restauración y conservación y establecerse los usos adecuados a los valores que pretenden protegerse, según se establece en la Normativa correspondiente.

Artículo 3. 2. 6.—Proyectos de urbanización.

Los proyectos de urbanización tendrán por finalidad llevar a la práctica la ejecución de las obras de urbanización, fijadas por las normas subsidiarias para el suelo urbano o por los Planes Parciales en el suelo apto para urbanizar. Específicamente, en el caso de los Planes Parciales, detallarán las obras y servicios de toda clase previstos en el Plan, ampliándolos a todos los servicios previsibles si no figurasen en aquél, como pueden ser los de evacuación de residuos, gas, calefacción comunal, plantación de arbolado y jardinería, aparcamientos, garajes, teléfonos, etcétera.

Como mínimo se contemplarán en el proyecto las obras de pavimentación de calzadas, aceras, aparcamientos y los servicios de distribución de energía eléctrica, gas, teléfonos, alumbrado público, aguas potables, redes de riego, hidrantes, evacuación de aguas pluviales y residuales, proyectos de jardinería, de espacios libres y zonas ajardinadas, etc. . . En todo caso se justificará que puede disponerse del caudal de agua potable necesario, así como de la energía eléctrica correspondiente a las potencias mínimas que se establezcan. Comprenderán también las obras necesarias para el enlace de todas estas redes a los servicios generales, así como que estos tienen la capacidad suficiente para absorber el aumento proyectado.

Artículo 3. 2. 7.—Proyecto de parcelación.

1. Definición.

Se considerará parcelación urbanística la división de terrenos en dos o más lotes cuando uno o varios de ellos hayan de dar frente a alguna vía pública o privada, existente o en proyecto, o esté situado a distancia inferior a 100 metros del borde de la misma.

2. Condiciones.

a) Será de aplicación en todo cuanto se refiera a parcelación lo dispuesto en la Ley del Suelo.

b) No se podrá efectuar ninguna parcelación urbanística fuera del suelo urbano, sin que previamente haya sido

aprobado un Plan Parcial de ordenación del sector correspondiente.

c) Toda parcelación quedará sujeta a licencia municipal; la falta de este requisito imposibilitará la edificación en las parcelas resultantes.

Artículo 3. 2. 8.—Proyectos de reparcelación.

1. Definición.

a) Se entiende por reparcelación la agrupación o integración del conjunto de las fincas comprendidas en una unidad de ejecución para su nueva división ajustada a las Normas, con adjudicación de las parcelas resultantes a los propietarios de las primitivas en proporción a sus respectivos derechos, y a la Administración competente, en la parte que corresponda conforme a la Ley del Suelo y a las normas Subsidiarias.

b) Se entiende también por reparcelación, la determinación de las indemnizaciones o compensaciones necesarias para que quede plenamente cumplido, dentro de la unidad reparcelable el principio de la justa distribución entre los interesados de los beneficios y cargas de la ordenación urbanística.

2. Condiciones.

a) Será de aplicación en todo cuanto se refiera a reparcelación en la Ley del Suelo.

b) Toda reparcelación urbana quedará sujeta a aprobación; la falta de este requisito imposibilitará la edificación en los terrenos resultantes.

Artículo 3. 2. 9.—Cédula urbanística

El Ayuntamiento, de acuerdo con el artículo 44 de la Ley del Suelo, podrá crear, mediante la correspondiente Ordenanza, un documento acreditativo del régimen urbanístico aplicable y demás circunstancias urbanísticas que concurren en las fincas comprendidas en el Término Municipal. Este documento se denominará Cedula Urbanística y el Ayuntamiento podrá exigirlo con antelación a la parcelación, edificación y cualquier utilización de los predios

Artículo 3. 2. 10.—Área

Es la superficie de terreno que estas normas delimitan como Suelo Apto para Urbanizar. Para su desarrollo se dividirá en Sectores, pudiendo cada Área componerse de uno o varios Sectores.

Artículo 3. 2. 11.—Sector.

El Sector es el ámbito de la actuación urbanística en el suelo apto para urbanizar delimitado por las presentes normas para su gestión y ordenación unitaria a través de un Plan Parcial.

Artículo 3. 2. 12.—Área de Reparto

Área de Reparto es el suelo apto para urbanizar delimitado para la ejecución de un Plan Parcial. El ámbito de cada área de reparto podrá ser igual o inferior al del sector ordenado por el Plan Parcial correspondiente.

Artículo 3. 2. 13.—Unidad de ejecución

A los efectos de las presentes normas se entiende por Unidad de Ejecución la superficie de Suelo Urbano o Apto para Urbanizar, que supone un módulo para la ejecución del planeamiento y que, cuanto menos, hace posible la equidistribución de los beneficios y carga derivadas de las Normas.

Artículo 3. 2. 14.—Actuación aislada

A los efectos de las presentes Normas, se entiende por Actuación Aislada, la superficie de Suelo Urbano que supone un módulo para la ejecución del Planeamiento y que, por su dimensión y características, no resulta posible su delimitación como Polígono o Unidad de Actuación.

Artículo 3. 2. 15.—Parcela. Forma de medición

Es toda porción de suelo delimitada de los predios colindantes, definiéndose su superficie mínima, así como la disposición y condiciones de su edificación y urbaniza-

ción por el Planeamiento, que contempla asimismo sus posibilidades de agregación o segregación

La medición de la superficie de la parcela se realizará sobre la proyección vertical en un plano horizontal de referencia, del suelo incluido dentro de los límites de la misma,

Artículo 3. 2. 16.—Parcela calificada

Se entiende por parcela calificada la parte de la parcela anteriormente definida, que queda incluida dentro de la delimitación de algunas de las zonas de ordenanza, no contabilizándose las partes de la parcela, asignadas a los sistemas generales o locales.

Artículo 3. 2. 17.—Parcela edificable:

Se entiende por parcela edificable, a la parcela calificada que cumpla las dimensiones mínimas exigidas de superficie, frente y fondo.

La parcela edificable será la delimitada entre las alineaciones oficiales.

Artículo 3. 2. 18.—Solar.

Se entiende por solar, toda parcela edificable que encontrándose dentro de la delimitación del suelo urbano y reuniendo las condiciones de superficie, geométricas y de urbanización, que establecen la Ley del Suelo y estas Normas, sea apta para ser edificada de forma inmediata

Artículo 3. 2. 19.—Edificaciones y elementos de interés y/o característicos

Son aquéllos que por sus valores históricos, arquitectónicos, ambientales o de representación, merecen una protección específica.

CAPÍTULO III

Definición y descripción de parámetros de aprovechamiento y volumetría

Artículo 3. 3. 1.—Alineaciones exteriores

Las alineaciones exteriores son las que las normas fijan como límite de las parcelas edificables, separándolas de los espacios libres públicos.

Artículo 3. 3. 2.—Alineaciones interiores

Las alineaciones interiores son las que las normas establecen al interior de las parcelas para delimitar el patio interior de manzana o los espacios libres privados, y deslindar las partes de las mismas que son edificables para usos complementarios en edificaciones auxiliares.

Artículo 3. 3. 3.—Alineaciones oficiales.

Ambos tipos de alineaciones exteriores e interiores quedan consideradas como alineaciones oficiales a la aprobación definitiva de las presentes normas subsidiarias y su definición puede hallarse bien en la Normativa, bien en los Planos de Ordenación o bien en ambos a la vez, prevaleciendo en caso de contradicción la Norma sobre el Plano como es usual para el resto de las disposiciones establecidas en estas Normas.

Artículo 3. 3. 4.—Manzana

Es la unidad de división convencional de superficie de suelo urbano delimitada por las alineaciones exteriores.

Artículo 3. 3. 5.—Rasantes oficiales.

Se definen como rasantes oficiales, las de los planos topográficos escalas 1:1.000, 1:2.000 y 1:5.000 existentes en el Ayuntamiento y en todo caso las actuales existentes en el terreno.

Artículo 3. 3. 6.—Parcela mínima

Es la definida como tal en las normas o en los Planes Parciales que las desarrollen, ya sea determinando las dimensiones mínimas de su superficie como de alguno de sus lados.

Se exceptúan de la condición anterior las parcelas existentes en el suelo urbano delimitado por las presentes normas Subsidiarias, cuya superficie y dimensiones sean inferiores a las mínimas señaladas en estas normas y siempre que correspondan a divisiones de propiedad debidamente registradas con anterioridad a la aprobación provisional de las presentes normas Subsidiarias.

Artículo 3. 3. 7.—Frente de parcela. Frente mínimo.

Se entiende por frente de parcela, al lado o lados de la parcela calificada que sean coincidentes con la alineación exterior.

El frente de parcela se regulará por sus dimensiones mínimas, pudiendo excepcionalmente el Ayuntamiento, en alguna de las zonas de ordenanza, reducir dicha dimensión cuando la parcela calificada permita la edificación cumpliendo el resto de condiciones de la ordenanza específica.

Artículo 3. 3. 8.—Fondo de parcela. Fondo mínimo.

Se entiende por fondo de parcela calificada, a la distancia perpendicular medida desde el frente de parcela en su punto medio, hasta el límite interior de la parcela calificada.

El fondo de parcela, se regula por su dimensión mínima, la cual debe mantenerse al menos en una longitud igual a la del frente mínimo de parcela, en cada caso.

Artículo 3. 3. 9.—Edificabilidad. Índice de edificabilidad.

Se entiende por edificabilidad, la superficie máxima edificable o de aprovechamiento que sea posible asignar al suelo.

No es un valor que las ordenanzas definan siempre directamente sino que, en general, deberá obtenerse en cada caso, ya sea a partir del conjunto de condiciones sobre la forma de concretar el aprovechamiento, ya sea a partir del índice de edificabilidad aplicado a la superficie.

Se entiende por índice de edificabilidad a la relación expresada en metros cuadrados t./metros cuadrados s., (metros cuadrados de techo edificable/metros cuadrados de superficie suelo), como forma concreta de materializar la edificabilidad o aprovechamiento asignado al suelo.

Dicho índice de edificabilidad podrá ser bruto o neto en función de que se aplique sobre la superficie bruta de la zona, sector, unidad de actuación (superficie neta de parcela edificable más cesiones de sistemas) o sobre la superficie neta de parcela edificable exclusivamente.

Artículo 3. 3. 10.—Densidad de viviendas.

Se entiende por tal la relación entre el número de viviendas y la superficie de suelo en la que se localizan. Las normas subsidiarias definen para ciertos tipos de suelos una densidad bruta medida en viviendas por hectárea, sobre la superficie bruta del suelo objeto de la actuación (incluido el suelo de cesiones para sistemas).

Artículo 3. 3. 11.—Superficie edificable.

Se entiende por tal la suma de la superficie de los planos accesibles o utilizables para la actividad correspondiente a cada uso, envueltos por elementos constructivos de cerramiento y cubrición.

Artículo 3. 3. 12.—Usos principales.

Se definen como usos principales aquellos que en cada zona o sector se autoricen, ya sea en el espacio de la parcela edificable, delimitado entre las alineaciones exteriores y las interiores, o en el espacio ocupado por la edificación principal como resultado de la aplicación de la edificabilidad, en el caso de no definir alineaciones interiores.

Artículo 3. 3. 13.—Usos complementarios. Los usos complementarios se definen como los autorizados para cada zona o sector en la totalidad de la parcela edificable, pudiendo estar localizados indistintamente, dentro o fuera del volumen edificado principal.

Artículo 3. 3. 14.—Usos permitidos.

Usos permitidos son aquellos que pueden coexistir con los usos principales sin perder ninguno de ellos las características y efectos que les son propios.

Artículo 3. 3. 15.—Usos prohibidos

Son aquellos que no se consienten por ser inadecuados en las zonas que se señalan en las Normas.

Artículo 3. 3. 16.—Superficie máxima edificable para usos principales.

Se entiende como tal, el máximo de superficie de techo edificable que se asigna a una zona, sector, etcétera, en función de su índice de edificabilidad, y de los usos principales permitidos.

De entre los usos principales, podrá utilizarse parte de la edificabilidad asignada para cada uso principal concreto en función de los porcentajes máximos o mínimos que se fijen en las normas para cada uno de ellos.

Artículo 3. 3. 17.—Volumen edificado o edificación.

Se entiende por volumen edificado o edificación, aquel que sea posible construir en cada caso, siempre que se respeten las condiciones de aprovechamiento y su forma de materializarlo, según las ordenanzas de aplicación, así como las condiciones propias de la tipología correspondiente.

Este volumen edificado nunca podrá ser mayor del resultante de la aplicación del índice de edificabilidad, o en su caso, si éste no viniera definido, sin rebasar la envolvente máxima edificable que resulte de aplicar sobre una parcela edificable concreta, las determinaciones de las ordenanzas y tipologías a que hace referencia el apartado anterior.

Artículo 3. 3. 18.—Altura del volumen edificado. Medición de la altura.

La altura del volumen edificado es la dimensión vertical del mismo.

Dicha altura se medirá en el centro de cada fachada por la distancia vertical desde la rasante del viario o de la línea de dicha fachada hasta la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta.

Artículo 3. 3. 19.—Altura máxima sobre rasante.

Se definirá como altura máxima sobre rasante, el valor máximo permitido en cada zona de ordenanza para la altura del volumen edificado.

Dicha altura se medirá en el centro de cada fachada por la distancia vertical desde la rasante del viario o de la línea de dicha fachada hasta la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta.

Artículo 3. 3. 20.—Superficie ocupada

Es la comprendida dentro de los límites definidos por la proyección vertical sobre un plano horizontal de las líneas externas de toda la construcción, incluso la subterránea y cuerpos volados cerrados y abiertos. Las construcciones subterráneas debajo de la superficie libre de parcela destinadas exclusivamente a aparcamientos se considerarán, a efectos de estas ordenanzas, excluidas de la superficie ocupada.

Artículo 3. 3. 21.—Índice de ocupación.

Se entiende por tal la relación expresada en porcentaje (%) entre la superficie ocupada por la edificación y la superficie de la parcela edificada correspondiente.

Las ordenanzas definen concretamente para cada zona, la superficie máxima de parcela edificable que es posible ocupar con el aprovechamiento correspondiente a los usos principales.

Respecto a los usos complementarios, la ocupación será de un tanto por ciento del resto de la parcela edificable, no ocupada por los usos principales (parcela resultante)

Artículo 3. 3. 22.—Patio interior de manzana

Se entiende por patio interior de manzana el espacio libre interior a la manzana, delimitado por las alineaciones interiores cuando éstas existan.

La superficie de los patios interiores de manzana podrá estar ocupada por las edificaciones auxiliares para usos complementarios, en las formas y magnitudes definidos en cada zona de ordenanza.

Artículo 3. 3. 23.—Retranqueos

Se entiende por retranqueos, la disposición de toda la edificación o de parte de la misma al interior de las alineaciones

El retranqueo podrá afectar a la fachada en toda su altura, incluyendo o no la planta baja.

Los retranqueos podrán realizarse siempre que los permita la ordenanza correspondiente y que su aplicación no tenga como resultado el incumplimiento de cualquiera de las condiciones reguladoras de dicha ordenanza.

Artículo 3. 3. 24.—Chaflanes.

Se entiende por chaflán, a la fachada que se produce en las esquinas de una edificación, al cortarla por una superficie vertical, plana o curva, y próxima a la arista de encuentro de las fachadas exteriores de dicha esquina.

Artículo 3. 3. 25.—Servidumbre de paso

Se entiende por servidumbre de paso, al derecho de acceso que tienen ciertas parcelas interiores a las alineaciones exteriores y sin contacto con éstas, a través de las parcelas en contacto con dichas alineaciones exteriores.

Artículo 3. 3. 26.—Edificaciones auxiliares anejas a la edificación principal.

Se entienden como tales aquellos cuerpos edificados exteriores al volumen edificado de uso principal y que alberguen usos complementarios, (cobertizos, aparcamientos, etcétera).

Artículo 3. 3. 27.—Cierres de parcela.

Se entiende por cierres de parcela, los elementos constructivos que sirven para delimitar y cerrar las propiedades particulares.

Artículo 3. 3. 28.—Plazas de aparcamiento.

Se entiende por plaza de aparcamiento una superficie destinada a la estancia de vehículos de motor y con acceso libre suficiente

Para cada zona de ordenanza, se definirá el porcentaje mínimo de plazas de aparcamiento que deben construirse cubiertas, ya sea en sótano, semisótano, plantas bajas, o edificaciones auxiliares, cumpliendo en este último caso, las condiciones establecidas para las mismas.

Artículo 3. 3. 29.—Tipologías. Definición.

Se entiende por tipologías edificatorias, a los modelos constructivos básicos que sirven como contenedores de los usos principales considerados por las normas Subsidiarias. Estas tipologías se definen con carácter general para todo el municipio, independientemente de la clase de suelo donde se apliquen.

Las tipologías edificatorias vienen a definir unos modelos constructivos cuya forma y medidas quedan limitadas tanto en sus valores máximos como en los mínimos por las determinaciones que definen y le son propias a cada uno de dichos modelos y que aparecen recogidos en estas normas.

Para cada zona de ordenanza se definen aquellas tipologías edificatorias que pueden utilizarse para materializar el aprovechamiento.

Artículo 3. 3. 30.—Tipologías. Clasificación.**1. Multifamiliar entre medianerías (MM).**

Edificación destinada predominante al uso residencial, para varios núcleos familiares o similar, construido estructu-

ralmente de manera que uno o varios de sus cerramientos exteriores son colindantes con otra edificación del mismo tipo, formando paredes medianeras comunes a ambos.

2. Multifamiliar aislada (MA).

Edificación destinada predominante al uso residencial para varios núcleos familiares o similar, construido estructuralmente de manera independiente, sin tener en contacto sus cerramientos exteriores con ninguna otra edificación.

3. Unifamiliar o bifamiliar entre medianerías (UM).

Edificación destinada predominantemente al uso residencial para un máximo de uno o dos núcleos familiares o similar, construido estructuralmente de manera que uno (pareados) o varios de sus cerramientos exteriores (adosados), son colindantes con otra edificación del mismo o parecido tipo, formando paredes medianeras comunes a ambos.

4. Unifamiliares o bifamiliares aisladas (UA).

Edificación destinada predominantemente al uso residencial para un máximo de uno o dos núcleos familiares o similar, construido estructuralmente de manera independiente, sin tener en contacto sus cerramientos exteriores, con ninguna otra edificación.

5. Edificación en zona de Núcleos Rurales.

Edificios destinados al uso residencial para un máximo de uno o dos núcleos familiares o similar, construidos dentro de la zona de ordenanza específica para Núcleos Rurales, con caracteres que les son propios a su formación de origen.

Artículo 3. 3. 31.—Fachada del edificio. Línea de fachada.

Se entienden por fachadas del edificio, los paramentos que cierran y delimitan el mismo verticalmente, y que han de permanecer siempre al descubierto.

Se llama línea de fachada, a la proyección vertical sobre el terreno de dichas fachadas.

Artículo 3. 3. 32.—Pared medianera. Línea de medianería.

Se entiende por pared medianera, el paramento que cerrando y delimitando verticalmente la edificación, puede, según las ordenanzas generales, quedar cubierto al adosarse otra pared medianera de la edificación colindante.

Se entiende por línea de medianería la proyección vertical sobre el terreno de la pared medianera.

Artículo 3. 3. 33.—Cuerpos salientes sobre la línea de fachada.

Se llaman cuerpos salientes sobre la línea de fachada, a los elementos y volúmenes que, siendo solidarios y pertenecientes a la edificación, sobresalen de la misma por delante del plano que contiene a cada fachada.

Artículo 3. 3. 34.—Cubiertas de la edificación.

Se entiende por cubiertas de la edificación los elementos constructivos que cierran el volumen edificado, por encima de la cara superior del último forjado.

Artículo 3. 3. 35.—Patios interiores (patios de luces y ventilación).

Se define como patio interior el espacio no edificado situado dentro del volumen de la edificación y destinado a obtener iluminación y ventilación de las dependencias que a él dan.

Los patios de luces podrán ser interiores o mixtos. Son interiores cuando no se abren a otros espacios libres o de vial, y son mixtos los abiertos a estos espacios.

Artículo 3. 3. 36.—Plantas de un edificio.

Se entienden como tales a los elementos constructivos que compartimentan horizontalmente el volumen edificado.

Artículo 3. 3. 37.—Altura de pisos

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

Artículo 3. 3. 38.—Altura libre de planta.

Se entenderá por altura libre de planta a la distancia medida desde la superficie del pavimento acabado hasta la superficie interior del techo de la planta correspondiente.

Artículo 3. 3. 39.—Pieza habitable

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

Artículo 3. 3. 40.—Planta baja.

Es aquella que contiene el acceso principal, y posee el mínimo desnivel respecto a la rasante del terreno. Su altura libre tendrá un mínimo de 2,50 metros y un máximo de 3,50 metros

Artículo 3. 3. 41.—Planta tipo.

Son aquellas plantas situadas por encima de la planta baja. Su altura libre tendrá un mínimo de 2,50 metros y un máximo de 3,00 metros

Artículo 3. 3. 42.—Entreplanta.

Aquella que resulta de intercalar una planta dentro de la altura libre de la planta baja y siempre que dicha altura lo permita. Su altura libre tendrá un mínimo de 2,00 metros y un máximo de 2,50 metros

Artículo 3. 3. 43.—Semisótano.

Aquella planta que tiene parte de su altura libre por debajo de la rasante del terreno, siempre y cuando su techo se encuentre a más de 0,80 metros por encima de dicha rasante. Su altura libre tendrá un mínimo de 2,20 metros y un máximo de 3,00 metros.

Artículo 3. 3. 44.—Sótano.

Aquella planta cuyo techo se encuentra por debajo de la rasante del terreno o bien no supere en el punto más elevado de dicho techo, la distancia de 0,80 metros por encima de la rasante. Su altura libre tendrá un mínimo de 2,20 metros y un máximo de 3,00 metros

Artículo 3. 3. 45.—Portales.

Se entiende por portal a la estancia que sirve de acceso general a la edificación y que, sin abarcar los elementos de comunicación vertical (escaleras, ascensores, etc.), sirve de paso a los mismos. El hueco de entrada en el portal deberá destacarse en fachada de los restantes huecos de la finca.

Su diseño y accesibilidad se realizará de acuerdo con las determinaciones del Decreto de Supresión de Barreras Arquitectónicas.

Artículo 3. 3. 46.—Escaleras.

Se entienden como tales, los elementos de comunicación vertical entre las plantas del edificio. Podrán ser interiores o exteriores a la edificación, así como estar constituidas solo por tramos rectos o bien tener algún tramo curvo.

Artículo 3. 3. 47.—Edificios e instalaciones fuera de ordenación

Se consideran como tales los erigidos con anterioridad a la aprobación de estas normas y que resultaren disconformes con las determinaciones, gráficas y/o escritas de las mismas.

TÍTULO 4**Condiciones generales de edificación****Artículo 4. 1.—**Superficie de la parcela

La superficie de la parcela sobre la que se pretenda la edificación será en cada caso la que resulte de su medición real y deberá figurar expresamente en los planos firmados por el Autor del Proyecto. La escala del plano de

parcela será como mínimo de 1:200, debiendo estar perfectamente acotada y señalada la triangulación del mismo para comprobación de la superficie.

Artículo 4. 2.—Condiciones de la parcela

Los terrenos sobre los que se pretenda la edificación deberán reunir las condiciones mínimas exigidas por la Ley del Suelo en su artículo 14, para poder ser considerados como solares.

Por lo anterior, en todos los proyectos que se presenten, deberán incorporarse los planos y presupuestos necesarios que definan toda la urbanización, concretamente en lo que se refiere a accesorodado, pavimentado, encintado, aceras, distribución de aguas, red de alcantarillado y energía eléctrica.

En los casos en que el terreno disponga de alguno de estos servicios, bastará con que éstos se reflejen en los planos indicando su existencia.

Si el terreno, por su profundidad respecto a la vía pública permitiese la ejecución de alguna edificación que no dé directamente a dicha vía, será necesario acompañar al proyecto del mismo el de urbanización interior de la parcela en la que queden resueltos los servicios citados anteriormente.

Artículo 4. 3.—Superficie de parcela computable

Tanto para efectos de edificabilidad como para ocupación, será computable la superficie de parcela que resulte de su medición real, independientemente de las cesiones obligatorias y gratuitas que pudieran corresponderle por el planeamiento, y siempre que la parcela esté situada en un mismo polígono o unidad de actuación.

En caso de estar en dos o más zonas de ordenanza distintas, será computable dentro de cada una de ellas la parte de parcela que corresponda.

Artículo 4. 4.—Parcelas agotadas por la edificación:

En el caso de que la edificación que se proyecte agote la edificabilidad máxima permitida para la parcela, la superficie total de dicha parcela quedará vinculada a dicha construcción. En este terreno no se permitirán parcelaciones ni segregación alguna y su condición de «agotado» figurará expresamente en el proyecto.

Artículo 4. 5.—Parcelas no agotadas por la edificación:

Cuando en el proyecto que se pretende no se agoten totalmente las posibilidades de edificación por proyectarse un volumen inferior al máximo admisible, se indicará la parte de la parcela que quede agotada por dicho edificio. En dicha parte será de aplicación lo indicado para el caso anterior. El resto de la parcela podrá ser objeto de segregación en su caso.

Artículo 4. 6.—Ocupación en planta

La ocupación en planta autorizable se obtendrá en cada tipo de zonificación por la aplicación de su específico índice de ocupación sobre la superficie de parcela computable.

Artículo 4. 7.—Superficie construida

Será la resultante de medir, por la cara exterior, todos los cuerpos del edificio correspondientes a los distintos espacios utilizables.

La superficie construida autorizable se obtendrá en cada tipo de zonificación por la aplicación de su específico índice de edificabilidad sobre la superficie de parcela computable.

A estos efectos no computarán edificabilidad:

- Las plantas sótano, en su totalidad.
- Las plantas semisótano, en la parte que no sobresalgan de la rasante del terreno.
- Los aprovechamientos bajo la cubierta cuando estén dedicados a trasteros al servicio de las plantas inferiores, o bien tengan un uso de vivienda incorporada a la planta inmediatamente anterior. En el caso contrario, de constituir una vivienda independiente, computarán al 100 %

Artículo 4. 8.–Altura de las plantas

La altura libre mínima de las plantas, incluso la planta baja, será de 2,50 m.

La altura libre máxima de las plantas bajas será de 3,50 m.

Artículo 4. 9. Entreplantas

1. Se permitirá la división de la planta baja en dos alturas habitables, cuando no esté agotado el número de plantas máximas en el edificio.

2. En caso contrario, se admitirán forjados que dividan la altura de la Planta Baja si se cumplen todas y cada una de las siguientes condiciones:

a) Dicho forjado no deberá acusarse en ninguna de las fachadas a la calle, retranqueándose al efecto de las mismas, un mínimo de 3 metros.

b) Excepto cuando se destinen a almacenes o locales no habitables, la altura mínima de suelo a techo de cada una de las plantas resultantes será de 2,5 metros.

c) Los accesos a la entreplanta se realizarán exclusivamente desde la planta baja que la utiliza y no desde los núcleos de accesos comunes al resto del edificio.

Artículo 4. 10.–Altura de la edificación

La altura máxima se definirá por su valor en metros, o en número de plantas, contabilizando la planta baja (P. B.).

La altura señalada como máxima deberá cumplirse en cada una de las fachadas de la edificación.

Si debido a la pendiente del terreno, no hubiese forma de evitarlo, la longitud de la fachada, o el ancho de la misma, habrá de dividirse en las partes necesarias, escalonando sus alturas convenientemente, para no incumplir lo dispuesto anteriormente.

Esta condición se complementará con una limitación adicional de altura máxima en el punto más desfavorable, para aquellos edificios que se construyen en pendiente, de manera que los mismos no podrán rebasar en ninguno de sus puntos y aristas, ese valor límite, que será igual al de la altura máxima sobre rasante, más 1,70 metros.

Artículo 4. 11.–Alturas de la edificación sobre nivel de calles

Cuando el edificio que se proyecta esté situado más alto que la rasante de la calle a la cuál da frente, la altura del mismo a efectos de distancia a que debe separarse del eje de la calle se medirá desde la rasante de la misma hasta el plano inferior del forjado del techo de la última planta.

Artículo 4. 12.–Distancia a una vía

La distancia que debe guardar un edificio al eje de una vía se obtendrá, en cada zona, por aplicación de su específico módulo de separación a la altura del edificio en la fachada correspondiente.

La distancia resultante será mínima y se medirá desde el punto de fachada más saliente al eje de la vía y según la perpendicular a este último.

Cuando se edifique en alineación de calle, por existir ésta, se admite un vuelo sobre la misma de un máximo de 1 m.

La distancia mínima definida anteriormente será necesariamente respetada incluso en sótanos, por constituir una faja de reserva a lo largo de la línea de calle en previsión de futuras ampliaciones o necesidades de instalación de servicios municipales.

Artículo 4. 13.–Alineaciones de calle

Cuando existan alineaciones oficiales de calles, éstas serán de obligatorio cumplimiento, al menos en los primeros 6 m. de altura a contar desde el nivel de la acera y en toda la longitud de la fachada. A partir de dichos 6 m. las edificaciones podrán retranquearse o formar entrantes siempre con tratamiento de fachada. En ningún caso dichos retranqueos darán derecho a considerar otro ancho de calle que no sea el de las alineaciones.

Artículo 4. 14. Distancia a colindantes

La distancia que debe guardar la fachada de un edificio al predio colindante se obtendrá en cada zona por aplicación de su específico módulo de separación a la altura del edificio en la fachada correspondiente a cada cuerpo del mismo.

La distancia resultante será mínima y se medirá en el centro de la fachada perpendicularmente al lindero, y desde los puntos más salientes de las superficies o espacios utilizables, incluso vuelos, excepto los de cubierta.

Artículo 4. 15.–Distancia entre edificaciones

La distancia que deben guardar entre sí distintos edificios se obtendrá en cada zona por aplicación de su específico módulo de separación a su altura si son iguales, y a la semisuma de las mismas si son distintas, medidas en las fachadas enfrentadas.

La distancia resultante se medirá desde los puntos más salientes de la superficie o espacios utilizables.

Cuando las fachadas sean paralelas, lógicamente se medirá la separación según la perpendicular común.

Cuando las fachadas no sean paralelas, se considerará una de ellas como fija y la distancia a guardar se medirá en el centro de la misma, pero condicionado a que la distancia a ésta, desde el punto más cercano de la otra fachada medida según su perpendicular, no sea inferior al 80% de la distancia mínima que se ha aplicado en el centro de la considerada como fija.

Artículo 4. 16.–Adosamiento de edificaciones

Siempre que la ordenanza de aplicación lo permita, las edificaciones de que se trate podrán adosarse en las condiciones especificadas en dicha ordenanza, debiendo ser condición inexcusable que se formalice un compromiso mutuo de medianería entre ambos colindantes, con la justificación documental que el Ayuntamiento exija en su caso.

Artículo 4. 17. Servidumbre de paso; ancho mínimo,

Los propietarios de solares o parcelas en los que existan servidumbres de paso u otras cualesquiera, deberán respetarlas al realizar nuevas edificaciones salvo que establezcan un acuerdo de supresión de las mismas con todos los propietarios y usuarios afectados y la sometan a la información favorable del Ayuntamiento.

La servidumbre de paso hacia instalaciones o edificaciones interiores existentes, deberá medir un ancho mínimo de 3 m. en toda su longitud. En el caso de que actualmente resultase inferior, vendrán obligados a retranquear la edificación la mitad del ancho que falta para cumplir el ancho mínimo si la servidumbre se encuentra en el linde de dos parcelas o solares de distinto propietario y la totalidad del ancho que falta si la servidumbre se encuentra situada dentro de la propia parcela o solar.

Artículo 4. 18.–Edificaciones sobre la servidumbre de paso.

En aquellas zonas de ordenanza donde se permita, y para servidumbres incluidas dentro de una sola parcela, se podrá construir por encima de la servidumbre, dejando siempre una altura libre mínima de 4 metros. Para aplicar dicha solución constructiva, será necesario dar un ancho libre a la servidumbre de al menos 4 metros.

Para todas las zonas de ordenación y en aquellos casos en que o bien la servidumbre sea divisoria entre dos parcelas distintas y la edificación se separa en todas su altura un mínimo de 2 metros al eje de la servidumbre, o bien estando la servidumbre incluida en una misma parcela, se deja la edificación separada en toda su altura un mínimo de 4 metros, se permitirá la apertura de huecos de iluminación a piezas vivideras, en las fachadas que dan a dicha servidumbre, a partir de una altura libre de 3,5 metros.

Artículo 4. 19.–Chaflanes.

En las parcelas edificables de esquina, en las que el Plan delimite chaflanes, o en aquellas ya edificadas con

chaflanes, será obligatorio respetar dichos chaflanes en sus dimensiones.

Además, en todas aquellas parcelas edificables de esquina, en las que ocurra que al menos una de sus alineaciones exteriores dé frente a viario del sistema general, las líneas de edificación o cierres con valla, no podrán ocupar el área suplementaria definida en cada esquina por las alineaciones de viario y la cuerda o arco que une ambas, en los puntos de tangencia de una circunferencia de 3,5 metros de radio.

En todos los demás casos de parcelas edificables en esquina, se aplicará la regla anterior, tomando como radio de la circunferencia el valor de 2 metros.

Artículo 4. 20.—Longitud máxima de fachadas

Se considerará en cada zona la longitud máxima de la fachada proyectada horizontalmente sobre el plano vertical que definen las alineaciones oficiales o, en su defecto, los ejes de calles a las que da frente.

Artículo 4. 21.—Voladizos

En todas las calles se admite un vuelo máximo de 1,00 m. siempre que se respeten las distancias mínimas previstas para cada zona, medidas desde los puntos más salientes de los vuelos.

Los vuelos en edificios enfrentados o no dentro de una parcela podrán ser, asimismo, de 1,00 m. como máximo, siempre que se respeten las distancias mínimas previstas para cada zona, medidas desde los puntos más salientes de los vuelos.

La longitud máxima de los vuelos en una fachada será igual al 50% de la longitud de la misma.

Los vuelos abiertos o cerrados en fachadas entre medianerías comenzarán a una distancia mínima de la misma de 1,00 m.

Los cuerpos salientes pueden ser abiertos, cerrados y acristalados.

Serán abiertos los balcones, miradores, etc. . . . , que delimiten un volumen abierto al exterior por algunas de sus caras, con soluciones de barandillas, antepechos, etc.

Serán cerrados los que delimiten un volumen totalmente cerrado al exterior, en todas sus caras.

Serán acristalados aquellos salientes cerrados, tipos galerías o similar, en los que los elementos de cierre, estén constituidos por acristalamiento, en unas del 75% de su superficie.

Artículo 4. 22.—Cubiertas de la edificación.

Las cubiertas podrán ser planas o inclinadas, teniendo en este último caso una pendiente inferior a 30º sexagesimales (pendiente < del 60%).

El espacio existente entre el último forjado y la cubierta podrá dedicarse a alojamiento, cumpliendo las siguientes condiciones:

1. Dar a la cubierta, una solución constructiva de forjado, con un coeficiente k de aislamiento adecuado.
2. Tener una altura libre media de 2,50 metros,

Artículo 4. 23.—Aprovechamiento bajo la cubierta.

Las plantas habitables que se sitúen debajo de la cubierta general del edificio, donde las ordenanzas específicas de cada zona lo admitan, vienen condicionadas, además de las correspondientes al artículo anterior, a las limitaciones siguientes:

1. La totalidad de esta planta, incluso sus elementos sobre cubierta, necesarios para su iluminación y ventilación se situarán por debajo de la línea teórica de 45º (cuarenta y cinco grados) trazada a partir del encuentro de los paramentos de cada fachada con el forjado de techo de la última planta completa. Fuera de esta línea sólo podrá proyectarse el alero de cubierta.

2. En cada alzado la longitud de los elementos sobre cubiertas o terrazas no podrá superar la mitad de la longitud de la fachada.

3. La iluminación y ventilación de estos locales se realizará exclusivamente por claraboyas o buhardillones, prohibiéndose expresamente las mansardas.

Artículo 4. 24. Construcciones por encima de la cubierta.

Se permitirán por encima de la cubierta las siguientes construcciones:

1. Los elementos de separación entre azoteas, (o cubiertas planas), cuya altura no será superior a 2 m. y que a nivel de la fachada no podrán ser mayor de 1,20 m. alcanzando a partir de ahí su altura máxima mediante un perfil inclinado a 45º sexagesimales.

2. Los elementos decorativos y de remate de carácter exclusivamente estético que completen la fachada.

3. Los elementos técnicos de las instalaciones anejas a la edificación tales como: maquinarias de ascensores, calefacción, instalaciones mecánicas de aire acondicionado, suministro y almacenamiento de agua, chimeneas, etcétera. Todos éstos deberán quedar inscritos dentro del plano a 45 grados sexagesimales, trazado a partir de la altura máxima permitida por el lado de la fachada exterior.

Artículo 4. 25.—Pacios de manzana. Dimensiones y accesos.

Las dimensiones interiores del patio de manzana serán las expresamente determinadas en estas Normas. Estas dimensiones serán de obligado cumplimiento en Planta Baja y, en su defecto, en la Primera Planta cuando se edifique en patio en Planta Baja.

Cuando existan alineaciones oficiales de los patios de manzana o esté expresamente determinada la profundidad de las edificaciones que conforman el mismo, éstas serán de obligatorio cumplimiento en la primera planta, a contar desde el nivel del patio o zona transitable de la cubierta del mismo.

A partir de esta planta las edificaciones podrán retranquearse o formar entrantes siempre con el tratamiento de fachadas. En ningún caso dichos retranqueos darán derecho a considerar otro ancho de patio que no sea el de las alineaciones ni, por tanto, a aumento alguno en la altura de la edificación.

En el caso de Patios de Manzana sin edificar en Planta Baja, los accesos al mismo se harán desde los elementos comunes de las edificaciones que lo delimitan, existiendo al menos un acceso por cada núcleo de escalera de los edificios con derecho de uso sobre el patio, salvo que existan accesos expresamente previstos por estas Normas.

En el caso de Patios de Manzana edificados en Planta Baja existirán los mismos accesos a la cubierta de la misma, siendo el número de ellos igual al que se exige para el caso anterior.

En el caso de que el Patio de Manzana limite con edificios que tengan distintos niveles de calles, dicho patio no podrá ser edificado y se mantendrá en éstas condiciones si por los propietarios con derecho a patio no se acuerda un nivel de cubrición común.

Artículo 4. 26.—Pacios de manzana. Casos particulares

1. Patio sin edificar en planta baja : el único uso permitido será de jardín o zona de recreo, salvo lo dispuesto por estas normas en la Ordenanza específica de cada zona.

2. Patios edificados en planta baja con azotea transitable : el único uso permitido será el que se indica en el caso anterior. Los vuelos autorizados comienzan a partir de la planta inmediata superior.

3. Patios edificados en planta baja con cubierta no transitable : en este caso se deberá dejar una zona transitable de uso común en todo el perímetro del patio de un ancho no inferior a 3 m. quedando el arranque de la cubierta del resto del patio a nivel no superior de la zona transitable y no pudiendo estar la cumbre más alta que el alféizar que lo encuadre.

En todos los casos los vuelos permitidos, abiertos o cerrados, no podrán ser mayores de 1,00 m.

Artículo 4. 27.—Pacios interiores. Superficie mínima.

Con carácter general la dimensión y superficie mínima obligatoria de los patios interiores dependen de su altura. La dimensión mínima del patio interior será tal que permita inscribir en su interior un círculo de diámetro igual a 3 metros para edificios de hasta PB + 2 y de 4 m. en los demás supuestos. Sus superficies mínimas serán fijadas en la siguiente tabla:

Altura del patio de luces (n.º de plantas)	Superficie mínima (m ²)
Hasta PB + 1	9
Hasta PB + 2	12

Las condiciones anteriores se tendrán en cuenta a efectos de habitabilidad

Artículo 4. 28.—Entrantes o patios abiertos.

Cuando existan entrantes o patios abiertos, la profundidad de éstos no será nunca superior a vez y media la anchura de la boca medida desde el paramento más alejado de la misma con huecos de piezas habitables.

La anchura de la boca será como mínimo de 4,00 m. cuando existan ventanas enfrentadas.

Las paredes de los patios abiertos o entrantes se considerarán fachadas a todos los efectos.

Artículo 4. 29.—Pacios interiores. Condiciones Generales.

En todo lo referente a patios interiores se tendrán en cuenta, además de lo anteriormente dispuesto las siguientes reglas:

1. Las luces rectas entre muros del patio no podrán reducirse con cuerpos salientes de ninguna clase.

2. La altura del patio se medirá en número de plantas, a los efectos de determinación de su superficie, desde la más baja a la que el patio sirva, hasta la más elevada que lo rodee total o parcialmente.

3. El pavimento del patio interior estará como máximo, al nivel del suelo de la dependencia a ventilar o iluminar.

4. Los patios interiores podrán cubrirse con claraboyas siempre que se deje un espacio periférico libre sin cierre de ninguna clase entre las paredes del patio y la claraboya, con una superficie de ventilación mínima superior al 20% de la del patio.

5. Deberán pavimentarse los patios de luces, con materiales impermeables, estableciendo el pavimento con la inclinación necesaria para la escorrentía del agua de lluvia que deberá ser recogida por sumideros de sifón hidráulico en el punto más bajo.

Artículo 4. 30.—Pacios mancomunados

Se podrá autorizar la mancomunidad de patios ajustándose a las siguientes normas:

1. Las mancomunidades de patios para completar las dimensiones mínimas exigidas en el artículo de Patios interiores habrán de establecerse con derecho real de servidumbre, que se hará constar en escritura pública a inscribirse en el Registro de la Propiedad.

2. Esta servidumbre no podrá desaparecer mediante pacto expreso de los interesados, en tanto subsista cualquiera de los edificios afectados por dicha mancomunidad.

3. Las rasantes de los patios mancomunados no diferirán más de 2 m.

4. El patio resultante de la mancomunidad deberá tener las medidas mínimas a que se refieren las Ordenanzas para el edificio de mayor altura.

Artículo 4. 31.—Previsión de aparcamientos en las edificaciones

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.

por plaza, incluidas rampas de acceso, áreas de maniobra, isletas y aceras.

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

a) En edificios de viviendas, una plaza por cada vivienda. En viviendas de superficie construida igual o superior a los 200 metros cuadrados, una plaza por cada fracción de 100 metros cuadrados.

b) En edificios para otros usos, una plaza por cada 150 metros cuadrados de superficie útil o fracción.

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

a) Las que se construyan sobre una parcela de superficie inferior a 200 metros cuadrados.

b) Las que den frente a la calle con calzada sin tráfico rodado, o siendo con tráfico rodado tengan anchura entre alineaciones opuestas inferior a 5 m.

c) Las que tengan su frente de fachada inferior a 5 m.

Artículo 4. 32.—Cierres de parcela.

Los cerramientos de todas las parcelas, edificadas o no, se realizarán de acuerdo con las alineaciones definidas en éstas normas y según el módulo de distancia específico para cada tipo de zonificación.

Tendrán una altura máxima de 2,00 m., de los cuales la mitad superior estará ejecutada con materiales diáfanos, sean celosías, mallas o setos vegetales.

Artículo 4. 33.—Edificaciones auxiliares anejas a la edificación principal.

En cada zona de ordenanza se define para las edificaciones auxiliares las siguientes condiciones:

1. Posibilidad de realizarse adosados a la edificación principal y a los cierres o linderos de parcela, siempre que éstos últimos se ajusten a las determinaciones de las Normas.

2. Máximo porcentaje de ocupación de la parcela resultante, entendida ésta como parte de parcela edificable, no ocupada por la edificación principal.

3. Superficie máxima construible en cualquier caso.

4. Altura máxima a respetar en cualquier caso, medida según estas ordenanzas.

5. Altura máxima de cubierta, en cualquiera de sus puntos, igualmente a respetar en cualquier caso.

Toda edificación auxiliar deberá situarse a una distancia mínima respecto a los huecos de piezas vivideras a los que de frente. Dicha distancia se medirá en planta desde el eje del hueco con una circunferencia de radio igual a 3 metros.

Artículo 4. 34.—Condiciones higiénico sanitarias de los locales.

Todo local habitable tendrá luz y ventilación directa por medio de huecos de superficie total no inferior al 5% de la que tenga la planta del local al que sirve.

Artículo 4. 35.—Portales

En edificios de vivienda colectiva, el portal tendrá, desde el hueco de entrada hasta la escalera principal o ascensor, si lo hubiere, un ancho mínimo de 2,00 m. El hueco de entrada del portal no tendrá menos de 1. 30 m. de luz. Deberá destacarse en fachada de los restantes huecos de la finca.

Queda prohibido el establecimiento de cualquier clase de comercio o industria en los portales de las fincas.

El acceso al ascensor, en caso de existir se realizará a nivel o mediante una rampa del 10% de pendiente máxima.

Artículo 4. 36.—Escaleras

1. Salvo las excepciones que se detallan en cada uso, las escaleras no podrán tener un ancho inferior a 0. 80 m.

2. En edificios de hasta tres plantas inclusive, se admitirá la iluminación y ventilación central de las escaleras por medio de lucernarios, con superficie en planta superior a los dos tercios de la que tenga la caja de escaleras. La dimensión mínima del hueco central libre será de 0. 80 metros.

3. En edificios de más de tres plantas, las escaleras tendrán iluminación y ventilación natural, directa a la calle o patio, con hueco de superficie mínima de un metro cuadrado en cada planta.

4. En edificios de vivienda colectiva, las escaleras tendrán una anchura mínima de 0. 90 metros para servir hasta cuatro viviendas, de 1. 00 m. hasta diez viviendas y de 1. 10 metros hasta 30 viviendas. En edificios de más de treinta viviendas se exigirán dos escaleras con anchura mínima de 1,10 m. o una sola de ancho mínimo de 1,40 m.

5. Las escaleras no podrán comunicar directamente con locales comerciales o industriales, debiendo existir un vestíbulo intermedio con puertas incombustibles.

6. La huella y contrahuella serán uniformes en toda la altura de la escalera, prohibiéndose los peldaños compensados excepto en vivienda unifamiliar y no pudiendo sobrepasar la contrahuella de 17. 50 centímetros ni la huella sea inferior a 28. 5 centímetros.

Artículo 4. 37.—Aparatos elevadores.

Será obligatoria la instalación de, al menos, un aparato elevador cuando la altura del pavimento del último piso sobre la rasante de la acera en el portal del edificio sea superior a 9 metros.

Artículo 4. 38.—Cuarto de basura.

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

Artículo 4. 39.—Servicio de cartería.

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

Artículo 4. 40.—Señalización de fincas.

Todo edificio deberá estar convenientemente señalizado con el número que le corresponda a la vía en que esté situado, perfectamente visible durante el día y la noche.

Artículo 4. 41.—Servidumbres urbanas.

El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar a su cargo en las fincas, y los propietarios vendrán obligados a consentirlo, soportes, señales y cualquier elemento al servicio de la ciudad.

Artículo 4. 42.—Condiciones de las instalaciones

Toda clase de instalaciones y sus accesorios, (depósitos de combustible, tanques, contenedores, subidas de humos, chimeneas, conducciones, desagües, maquinaria, etc.), deberán cumplir con las condiciones vigentes y se realizarán en forma que garanticen, tanto al vecindario como a los viandantes, la supresión de molestias, olores, humos, vibraciones, ruidos, etc.

Artículo 4. 43.—Lineas aereas de alta tension

No se permitirá ningún tipo de edificación que se sitúe a menos de cinco metros de las líneas aéreas de tensión de hasta 110 kilowatios, medidos desde cualquiera de los hilos

o de su proyección vertical sobre el terreno. En líneas de tensión superior, se aumentará un centímetro por kilowatio.

Artículo 4. 44.—Vertidos

Quedan absolutamente prohibidos los vertidos de aguas residuales a los cauces públicos, debiendo ser efectuados a la red municipal de alcantarillado.

No se admitirá el uso de fosas sépticas salvo en el caso de viviendas en el medio rural y hasta un tope de dos viviendas por fosa.

En los demás casos, a falta de alcantarillado, será obligatoria la instalación de una depuradora, que se emplazará fuera de las zonas inundables del Dominio Público Hidráulico.

Artículo 4. 45.—Edificios fuera de ordenación.

La existencia de edificaciones actuales que, según los criterios de ordenación de las Normas, quedarían fuera de ordenación por incumplimiento de alineaciones o de las condiciones específicas de la zona de ordenanza en que se encuentran, conlleva la necesidad de establecer diferentes «grados de fuera de ordenación», que sistematicen de manera racional la posible realización de obras de conservación, mejora y ampliación de dichas edificaciones, de modo que se compatibilicen los criterios de ordenación de las actuales normas con la tradicional dinámica de la realización de dicho tipo de obras en las edificaciones existentes.

Artículo 4. 46.—Grados de fuera de ordenación.

Se establecen los siguientes grados de fuera de ordenación :

Grado 1: Incumplimiento de las alineaciones exteriores.

Corresponde a todos aquellos edificios cuya fachada exterior o cierre de propiedad son atravesados por las alineaciones de viario marcadas por las Normas.

Grado 2: Incumplimiento de la ordenanza de zona.

Corresponde a la inadecuación de la parcela y edificación existentes a las condiciones específicas de la normativa de la zona de ordenanza en la que se localiza (parcela mínima, alturas, volumen, etc.).

Artículo 4. 47.—Situaciones excepcionales

A las edificaciones cuyo mantenimiento implique la inviabilidad de ciertos trazados viarios propuestos por las normas (en especial calles en suelo urbano), o aquellas que el Ayuntamiento y organismos competentes consideren necesarios, no se les aplicaran los criterios de fuera de ordenación anteriormente expuestos.

Dichos edificios podrán ser demolidos, aplicándoseles la legislación vigente sobre el tema.

Artículo 4. 48.—Tipos de obras permitidas en edificios fuera de ordenación.

Las obras que se permiten, en función de los distintos grados de fuera de ordenación, serán las siguientes:

1. Conservación. Son las obras de mantenimiento y refuerzo de los elementos estructurales de un edificio con eventual sustitución parcial de éstos. No implicará incremento de volumen, ni variación de los elementos arquitectónicos que organizan el espacio interior del edificio.

2. Mejora. Son las obras de mantenimiento, de elementos estructurales o no, que implican variación de los elementos arquitectónicos que organizan el espacio interior del edificio. No producirán aumento del volumen general del edificio.

3. Ampliación. Son las obras conducentes a producir aumentos de la superficie construida y, por lo tanto, del volumen edificado respecto a la configuración actual del edificio.

CUADRO DE GRADOS DE FUERA DE ORDENACION Y OBRAS PERMITIDAS

GRADO FUERA DE ORDENACION	CAUSA DEL FUERA DE ORDENACION	OBRAS QUE SE PERMITEN
GRADO I	A. Inadecuación menor ¹ a la Normativa de la Zona de ordenanza, donde se localiza el edificio.	Conservación y mejora de acuerdo con la Normativa de su zona de ordenanza, que no represente incremento de volumen (para edificación y cierres).
	B. Incumplimiento de alineaciones exteriores de la edificación o cierre de propiedad viario de sistema local	Conservación, mejora y ampliación de acuerdo con la Normativa de su zona de ordenanza.
	C. Situaciones A. y B. conjuntamente	Conservación y mejora de acuerdo con la Normativa de su zona de ordenanza, que no represente incremento de volumen (para edificación y cierres).
GRADO II	D. Inadecuación mayor ¹ a la normativa de la zona de ordenanzas, donde se localiza el edificio.	Conservación, de acuerdo con la normativa de su zona de ordenanza, que no represente incremento de volumen, (sólo para la edificación)
	E. Incumplimiento de alineaciones exteriores de la edificación o cierre de propiedad a viario de Sistema General.	Excepcionalmente, previa aprobación municipal y del organismo competente, se podrá realizar obras de mejora.
	F. Situaciones D. y E. conjuntamente ²	

1. Se entiende por inadecuación menor y mayor a la Normativa de la zona de ordenanzas, la desviación de los parámetros actuales de la edificación existente, respecto a los permitidos por la ordenanza (altura máxima, superficie o volumen edificado, fondo edificable, etc), en valores inferiores o superiores a éstos últimos.

2. En carreteras, este grado, se atiene a lo establecido por la Ley y Reglamento de carreteras.

TÍTULO 5

Usos

CAPÍTULO 1

Disposiciones generales

Artículo 5. 1. 1.—Sobre la regulación de los usos

Las normas subsidiarias regulan de forma pormenorizada los usos que afectan a los terrenos clasificados como suelo urbano.

En el suelo apto para urbanizar, las normas subsidiarias asigna los usos globales de cada unidad urbanística, y en su caso los usos dotacionales.

En el suelo no urbanizable las normas subsidiarias determinan los usos admisibles, entendiéndose prohibidos los no permitidos expresamente.

Artículo 5. 1. 2.—Tipos de usos, conceptos

Por su idoneidad para su localización un uso puede ser: principal, complementario, prohibido y dotacional.

USO PRINCIPAL, es aquél de implantación mayoritaria en una zona o sector de territorio.

USO COMPLEMENTARIO, es aquél que puede coexistir con el uso principal sin perder ninguno de ambos las características y efectos que les son propios. Todo ello sin perjuicio de que su necesaria interrelación obligue a una cierta restricción en la intensidad relativa de los mismos.

USO PROHIBIDO, es aquél que, por su incompatibilidad con el uso principal, debe quedar excluido en el ámbito en que se señala.

USO DOTACIONAL, es aquél que por exigencias de la legislación urbanística y de las propias Normas, tendrá que existir, en cualquier caso, como equipamiento o dotación necesaria derivada del uso principal y en una proporción determinada en relación con éste.

Artículo 5. 1. 3.—Desarrollo de la regulación de usos

1. En suelo urbano, como queda dicho, las normas subsidiarias regulan de forma detallada la implantación de los usos sobre esta parte del territorio. No obstante, mediante

una ordenanza específica, podrán regularse restrictivamente las determinaciones de las normas en cuanto a la localización y características de los usos admitidos.

2. También en suelo urbano, los Planes Especiales de Reforma Interior podrán restringir la localización y características de los usos admitidos, y admitir usos no contemplados por las normas siempre que sean compatibles con los expresamente admitidos por éstas.

3. En suelo apto para urbanizar, el Plan Parcial regulará de forma detallada los usos admitidos.

4. En suelo no urbanizable, los Planes Especiales de mejora del Medio Rural podrán prohibir usos que resulten perjudiciales.

5. En último término, el planeamiento especial de protección del patrimonio histórico y cultural podrá establecer limitaciones de usos en razón a la naturaleza del objeto protegido.

Artículo 5. 1. 4.—Clases de usos

A los efectos de las presentes normas Urbanísticas los usos se clasifican según su función y su naturaleza.

Artículo 5. 1. 5.—Clasificación de los usos según su función.

1. Uso de vivienda, que comprende los espacios, locales o dependencias destinados a alojamiento humano.

2. Uso de viario, los espacios destinados a la comunicación y transporte de personas y mercancías, así como los complementarios que facilitan su buen funcionamiento.

3. Uso de garaje-aparcamiento: los espacios o locales destinados a la detención prolongada de los vehículos de motor.

4. Uso de oficinas, los espacios o locales destinados a las actividades terciarias en que predominen las administrativas o burocráticas, de carácter público o privado y los destinados a despachos profesionales, incluso las clínicas privadas de médicos. Se incluyen en este uso actividades tales como gestorías, inmobiliarias, notarías, bancos, servicios de la Administración, etc.

5. Uso comercial, los espacios o locales abiertos al público destinados a la compraventa o permuta de mer-

cancias al por menor y su almacenamiento inmediato, tales como mercados, supermercados, tiendas, etc., así como los servicios a las personas, como barberías, salones de belleza, etc.

6. Uso de industria, los espacios o locales destinados a las siguientes actividades: transformación de materias primas o semielaboradas, o su preparación para posteriores transformaciones, conservación, guarda, y distribución al por mayor, transporte e industria auxiliar del automóvil, tales como garajes, talleres, estaciones de servicio, gasolineras, etc. y, en general, todas aquellas actividades que por los materiales y elementos técnicos utilizados, puedan ocasionar molestias, peligros o incomodidades a las personas o daños a los bienes.

7. Uso hotelero, comprende los espacios o locales destinados al alojamiento temporal con instalaciones comunes tales como hoteles, moteles, y en general los del ramo de hostelería, así como las instalaciones anejas complementarias.

8. Uso de hostelería, tales como cafés, bares, restaurantes,

9. Uso de alojamiento comunitario, comprende los espacios o locales destinados a alojamiento con instalaciones comunes tales como residencias de ancianos, infantiles, de estudiantes, así como las instalaciones anejas complementarias.

10. Uso recreativo, son los espacios o locales destinados al público para su recreo y diversión, tales como cines y teatros, discotecas, salas de fiestas, casinos, etc.

11. Uso de asistencia sanitaria, comprende los espacios o locales destinados a la asistencia y prestación de servicios médicos o quirúrgicos a los enfermos, con o sin alojamiento en los mismos tales como hospitales, clínicas, dispensarios, ambulatorios, etc.

12. Uso docente, comprende el conjunto de espacios o locales destinados a actividades de formación en sus diferentes niveles, tales como centros escolares, incluso guarderías, academias, etc.

13. Uso cultural, los espacios o locales destinados a la conservación, transmisión y génesis de los conocimientos, tales como bibliotecas, archivos, museos, teatros, centros de investigación, etc., así también los destinados a actividades socio culturales, y de relación como pueden ser los centros de asociaciones, agrupaciones, cívicos, etc.

14. Uso religioso, los espacios o locales destinados al culto y los directamente ligados al mismo, tales como templos, centros parroquiales, conventos, etc.

15. Uso de zonas verdes, comprende los espacios destinados a plantaciones de arbolado y jardinería, con objeto de garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población, protección y aislamiento de las zonas o establecimientos que lo requieran y de obtener las mejores condiciones ambientales del área.

16. Uso deportivo, los espacios o locales destinados a la práctica, enseñanza o exhibición del deporte y la cultura física.

17. Uso de servicios públicos, usos ligados a instituciones y cuerpos de protección, tales como bomberos, policía, etc., o a proporcionar servicios públicos en general, como cementerios, mercado municipal, servicios administrativos.

18. Uso agropecuario, comprende los espacios y locales destinados al desarrollo y explotación de las citadas actividades, (agrícola-forestal, crianza animales, etc.).

19. Uso extractivo, comprende las actividades de extracción de áridos, y movimiento de tierras.

20. Usos recreativos ligados a áreas forestales, tales como ventas, clubs de campo, picaderos, lugares de picnic y análogos, que se regulan específicamente en las normas para el suelo no urbanizable.

Artículo 5. 1. 6.–Clasificación de los usos según su naturaleza.

Uso público, el que se desarrolla sobre un bien de titularidad pública o de titularidad privada gestionado por la administración que posibilita su utilización y disfrute a todos los miembros de la comunidad.

Uso privado, el uso limitado a un número determinado de personas por razón de dominio o propiedad sobre la cosa.

Uso colectivo, son los de naturaleza privada destinados al público y a los que se accede por la pertenencia a una asociación, agrupación, club o forma de organización similar o por el pago de una cuota, precio o contraprestación.

Artículo 5. 1. 7.–Usos provisionales

Se consideran usos provisionales los que no estando prohibidos por estas normas Subsidiarias, se establezcan de manera temporal, no requieran obras e instalaciones permanentes, y no dificulten la ejecución de dichas Normas.

Estos usos podrán autorizarse con arreglo a los requisitos y condiciones previstos en el art. 136 de la Ley del Suelo. La autorización deberá renovarse (anual o bianualmente) en defecto de la cual quedará caducada y habrá de procederse a su levantamiento.

Artículo 5. 1. 8.–Simultaneidad de usos

Cuando una actividad comprende varios de los usos señalados en el apartado anterior y siempre que fueren compatibles entre sí, cada uno de los mismos deberá cumplir las condiciones que se determinan en la Norma específica de la zona.

CAPÍTULO 2

Uso vivienda

Artículo 5. 2. 1.–Clasificación

Las normas reguladoras del uso de vivienda que se contienen en este capítulo tienen por objeto determinar las condiciones mínimas de programa, organización y habitabilidad de las futuras edificaciones destinadas a este uso, definiendo un patrón de calidad adecuado y mantenido al mismo tiempo las tipologías y el carácter de los núcleos y edificaciones existentes.

De acuerdo con tales criterios, se establecen las siguientes categorías industriales:

Vivienda unifamiliar : vivienda situada en parcela independiente, en edificio aislado o agrupado horizontalmente y con acceso independiente y exclusivo.

Vivienda multifamiliar : Agrupación de viviendas unifamiliares en un mismo edificio, con acceso y elementos de comunicación interior comunes.

Artículo 5. 2. 2.–Programa mínimo de la vivienda

Toda vivienda se compondrá, como mínimo, de cocina, comedor, un dormitorio de dos camas o dos dormitorios de una cama y un retrete y ducha.

Artículo 5. 2. 3.–Dimensiones de las estancias

1. Los dormitorios de una cama no tendrá menos de seis metros cuadrados. Los de dos camas tendrán, al menos, 10 metros cuadrados.

2. El comedor o cuarto de estar tendrá un mínimo de 14 metros cuadrados.

3. La cocina tendrá, al menos, 7 metros cuadrados que se pueden dividir en 5,00 m² de cocina y 2,00 m² de lavadero-tendedero.

4. Si la cocina y el comedor o cuarto de estar constituyen una sola pieza, ésta no será menor de 20 metros cuadrados.

5. El cuarto de aseo habrá de tener 4 metros cuadrados como mínimo.

6. El inodoro independiente, 2,00 metros cuadrados, como mínimo.

7. El pasillo tendrá un ancho mínimo de 0,80 metros.

8. El vestíbulo tendrá unas dimensiones tales que sea posible inscribir en su interior un cuadrado de 1,20 m. de lado.

Artículo 5. 2. 4. Alturas

La altura mínima de las piezas señaladas en los números 1º, 2º, 3º y 4º será de 2,50 metros, y la de las piezas señaladas en los números 5º, 6º, 7º y 8º será, como mínimo, de 2,30 metros.

Artículo 5. 2. 5.–Locales abuhardillados

En las viviendas que tengan locales abuhardillados la altura mínima de los parámetros verticales podrá reducirse hasta 1,50 metros si se cumple la condición de que al menos los 2/3 de la superficie mínima definida para dicho local en estas ordenanzas posee una altura libre mínima igual o superior a los 2,50 m.

Las condiciones de iluminación y ventilación serán las establecidas en la ordenanza correspondiente.

Artículo 5. 2. 6. Forma de las habitaciones en planta

En la cocina podrá inscribirse un rectángulo de 1,60x2,00 m., en la estancia un círculo de 2,70 m. de diámetro, en los dormitorios un cuadrado de 2,00 m. de lado, tras la puerta de entrada podrá inscribirse un cuadrado de 1,10 m. de lado, la anchura libre de puertas de cocina, estar y dormitorios será de 0,70 m. y la de puertas de baños y aseos de 0,60 m.

Artículo 5. 2. 7. Cocinas

Las cocinas han de ser independientes de los retretes y no servirán de paso entre éstos y los dormitorios, ni los dormitorios abrirán directamente a aquéllas. Dispondrán, al menos, de una pila fregadero, y tendrán un conducto de ventilación activado independientemente del hueco de luz y ventilación.

Cuando la cocina se incorpore a la zona de estancia, se reforzará la ventilación mediante la instalación de un ventilador centrífugo que asegure la extracción de 300 m.³/h.

Artículo 5. 2. 8.– Condiciones sanitarias

Todos los dormitorios, así como la cocina, tendrán primeras luces al espacio abierto exterior o a patios interiores. La zona de estancia tendrá vistas y recibirá iluminación del espacio abierto exterior o de patio de manzana, sean de uso público o privado.

Las habitaciones serán independientes entre sí, de modo que ninguna utilice como paso un dormitorio. Los cuartos de aseo, inodoros y baños no tendrán acceso directo desde ningún local habitable. En caso de que la vivienda cuente con más de un cuarto de aseo, será exigible la condición anterior al menos en uno de ellos con la dotación mínima exigida, y los demás podrán tener acceso directo desde los dormitorios.

Artículo 5. 2. 9.–Condiciones de iluminación y ventilación

Toda pieza habitable dispondrá de un hueco de iluminación directa de superficie no inferior a 1/10 de la superficie en planta de la misma. Caso de que la iluminación supere este mínimo, la ventilación podrá mantenerse en dicha cantidad.

Las piezas no habitables podrán ventilarse por conductos de ventilación forzosa y sección suficiente que garanticen el tiro. En estos casos, el local tendrá prevista una entrada de aire permanente de superficie no inferior a 200 cm². y situada a 20 centímetros del nivel del piso.

Cuando un local habitable se ventile a través de una galería, la superficie total de los huecos de ventilación de la misma no será inferior a la mitad de la superficie de su fachada, y la ventilación entre galería y local será como mínimo 1/3 de la superficie en planta del local.

Artículo 5. 2. 10.–Viviendas interiores

Quedan prohibidas las viviendas interiores. Se consideran viviendas exteriores las que reúnan algunas de las condiciones siguientes:

1. Que den a la calle o plaza, con una fachada mínima de 6. 50 metros.
2. Que con la misma fachada mínima, den a un patio de manzana de dimensiones tales que sea inscribible en el mismo un círculo de 20,00 m. de diámetro.

Artículo 5. 2. 11. Viviendas en planta baja

Se podrán realizar viviendas en planta baja con la condición de que los forjados inferiores se sitúen sobre una

cámara de aire ventilada de 30 centímetros de altura libre como mínimo.

Artículo 5. 2. 12– Viviendas rurales.

Las viviendas rurales adjuntas a cuadras o establos deberán tener accesos independientes, no existiendo comunicación alguna entre los locales de la vivienda y las dependencias donde viven los animales o se almacenen residuos insalubres, nocivos o peligrosos. Tampoco se permitirá la edificación de viviendas sobre dichos locales, aunque no existan escaleras de acceso entre los mismos.

Artículo 5. 2. 13. Viviendas de protección oficial.

Le serán de aplicación los reglamentos y ordenanzas que regulan expresamente la construcción de este tipo de viviendas.

CAPÍTULO 3

Uso garaje

Artículo 5. 3. 1.– Clasificación.

Las normas reguladoras del uso de garaje que se contienen en este capítulo tienen por objeto establecer las condiciones mínimas de las plazas de aparcamiento para vehículos a motor, tanto abiertas como cerradas, así como de sus accesos y zonas complementarias, en orden a garantizar el óptimo funcionamiento de las mismas, así como su correcta inserción y compatibilidad con el resto de los usos, y en particular con el de vivienda.

Se establecen las siguientes categorías:

Categoría 1ª. Garaje-aparcamiento en planta baja o inferiores a rasante de calle.

Categoría 2ª. Garaje-aparcamiento en parcela interior, patios de manzanas y espacios libres privados.

Artículo 5. 3. 2.–Determinación del número de plazas de garaje.

Cuando el número de plazas de aparcamiento venga determinado en función de la superficie, se tomará para el cálculo la total edificada, incluyendo en ella no sólo la del local destinado a la actividad que se considera, sino también la de los servicios, almacenes y edificaciones auxiliares que la complementan. En este caso se exigirá una plaza de aparcamiento por la cifra de superficie o fracción de la misma que en cada caso se especifique.

Artículo 5. 3. 3.–Condiciones de las plazas de garaje.

1. Cada plaza de garaje dispondrá de una superficie no inferior a 20 m². ni superior a 30 m². , que incluye la plaza de aparcamiento de 2,20 x 4,50 m. como mínimo, en el caso de plazas abiertas, y de 3,00 x 5,00 m. en el caso de plazas cerradas.

2. Los locales tendrán una altura libre mínima en todos sus puntos de 2,20 m. En su exterior se indicará la altura máxima admisible de los vehículos que hayan de entrar.

3. 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 50 de la capacidad total, para vehículos que transporten pasajeros minusválidos. La anchura de estas plazas será de 2,90 m.

Artículo 5. 3. 4.–Accesos a garajes.

Los accesos tendrán una dimensión suficiente para permitir la entrada y salida de vehículos, sin maniobras y sin producir conflictos con los sentidos de circulación que se establezcan.

Los locales cuya superficie exceda de 1. 500 m². habrán de tener como mínimo dos accesos, que estarán señalizados de forma que se establezca un sentido único de circulación. No obstante, si la superficie total es inferior a 1. 500 metros cuadrados, podrán tener un solo acceso de 2,50 metros de anchura mínima.

Artículo 5. 3. 5.–Rampas de garajes.

1. Las rampas tendrán la anchura suficiente para el libre tránsito de vehículos, con un ancho mínimo de 3,00 metros. Cuando desde uno de los extremos de la rampa no sea visible el otro y la rampa no permita la doble circulación, deberá disponerse un sistema adecuado de señalización con bloqueo.

2. Las rampas tendrán una pendiente máxima del 16% en tramos rectos y del 12% en los curvos. Sin embargo en los cinco primeros metros de profundidad inmediatos al acceso en el interior del local, la pendiente máxima será del 8% cuando la rampa sea de salida a la vía pública.

3. Las rampas o pasajes no podrán ser utilizados por los peatones, que dispondrán de accesos independientes, o se habilitará una acera con anchura mínima de 0,60 m. y altura de 0,15 m. sobre la calzada.

Artículo 5. 3. 6.–Pasillos

Los pasillos interiores tendrán la anchura suficiente para permitir el libre tránsito de los vehículos, con un mínimo de 3,00 metros para los que sirven a aparcamientos en línea, de 3,50 m. para los correspondientes a aparcamientos a 45º, y de 4,50 m. para los aparcamientos en batería.

Artículo 5. 3. 7.–Ventilación.

1. El sistema de ventilación se proyectará y se realizará con las características suficiente para impedir la acumulación de gases nocivos en proporción capaz de producir accidentes. La superficie de ventilación por medio de aberturas será como mínimo de un 5% de la del local, cuando éstas se encuentren distribuidas en fachadas opuestas de forma que aseguren la corriente de aire en el interior. Si todas las aberturas están en una misma fachada, la superficie de ventilación habrá de ser al menos de un 8% de la del local.

2. Cuando la ventilación sea forzada o se realice mediante patios, deberá asegurarse una renovación mínima de aire de 15 m³/hora por metro cuadrado de superficie.

3. Todas las plantas del local, además del acceso, tendrán ventilación directa al exterior, o bien mediante un patio cuya superficie vendrá determinada por lo dispuesto en el anterior párrafo 1.

Artículo 5. 3. 8. –Aplicación de normas tecnológicas

En cualquier caso es de aplicación a los locales destinados a este uso la Norma Básica de la Edificación, "Condiciones de Protección contra Incendio de la edificación", y cuantas disposiciones puedan dictarse en desarrollo o modificación del mismo.

Artículo 5. 3. 9.–Supuesto especial

El Ayuntamiento podrá denegar la instalación de garaje cuyo acceso esté situado en vías tales que las características de su tránsito u otras urbanísticas singulares, así lo hagan aconsejable, por ejemplo: travesías urbanas, calles peatonales etc. . . ; a menos que se adopten las medidas correctoras apropiadas a las condiciones que cada caso plantee, de acuerdo con las prescripciones que fije el Ayuntamiento.

CAPÍTULO 4

Uso comercial

Artículo 5. 4. 1.–Clasificación

Las normas reguladoras del uso comercial que se contienen en este capítulo tienen por finalidad establecer las condiciones mínimas de los locales destinados a esta actividad, así como las características de su implantación a fin de garantizar su correcta relación con el resto de usos.

Se establecen las siguientes categorías:

Categoría 1ª Locales comerciales, en planta baja y planta primera.

Categoría 2ª Edificios con más de 40% de la superficie total destinada a usos comerciales.

Artículo 5. 4. 2. Condiciones generales.

Todos los locales de uso comercial deberán observar las siguientes condiciones de carácter general:

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

2. En el caso de que en el edificio exista uso de vivienda, deberán disponer éstas de acceso de escaleras y ascensores independientes.

3. Los locales comerciales y sus almacenes no podrán comunicarse con las viviendas, caja de escalera, ni portal sino a través de una habitación o paso intermedio, con puerta de salida inalterable al fuego.

4. La altura de los locales comerciales será la que se especifica en la Ordenanza de cada zona, a excepción del semisótano y del sótano, que deberán tener una altura libre mínima de 2.70 metros y de 3.00 metros respectivamente.

5. En en todos los casos, cuando la superficie total de los locales, incluídas sus dependencias, sobrepasen los 1.000 metros cuadrados, dispondrán en el interior de la parcela, además de los aparcamientos obligatorios, de espacios expresamente acondicionados para las operaciones de carga, descarga de los vehículos de suministros y reparto, con un número de plazas mínimas de 10% de los aparcamientos obligatorios.

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

CAPÍTULO 5

Uso industrial

Artículo 5. 5. 1. Clasificación

Las normas reguladoras del uso industrial que se contienen en este capítulo tienen por objeto la preservación del medio ambiente urbano y rural, controlando los efectos no deseables en función de su previsible intensidad y de su ubicación en relación con los otros usos. Simultáneamente se mantiene el criterio de evitar restricciones en la mayor medida de lo posible a la actividad industrial, esto es, asegurar el mayor grado de compatibilidad posible con los demás usos urbanos, asegurando en todo caso la no producción de daños, molestias y perjuicios a las personas.

De acuerdo con tales criterios y atendiendo a su grado de compatibilidad, se establecen las siguientes categorías industriales:

1º Industrias compatibles con la vivienda y, en particular, artesanía.

2º Industrias compatibles con la zonificación residencial.

3º Industrias que requieren zonificación industrial específica.

4ª Industrias incompatibles con el medio urbano.

Artículo 5. 5. 2.–Primera Categoría. Industrias compatibles con la vivienda; Artesanía.

Se definen como tales, aquéllas que utilicen maquinaria movida a mano o por motores de potencia inferior a 5 Kw. , si es en planta alta y 20 Kw. si es en planta baja, semisótano, o sótano, que no originen molestias al exterior del local en que estén ubicadas y que no produzcan ruidos superiores a 45 decibelios (dBA), ni emanaciones o peligros especiales. A los efectos de la determinación de esta Categoría, se entenderá que son actividades "molestas e incómodas" para la vivienda, y por tanto no clasificables en esta Categoría, aquéllas que por los ruidos, vibraciones o trepidaciones que provoquen, o por los humos, gases, olores, nieblas, polvos en suspensión o sustancias que eliminen, constituyan una molestia para los vecinos de los lugares inmediatamente próximos a aquél en que radiquen tales establecimientos.

Artículo 5. 5. 3.—Segunda Categoría. Industrias compatibles con la zonificación residencial

Se incluyen en esta Categoría a las industrias que, sin ser insalubres, nocivas ni peligrosas, pueden originar molestias a las viviendas contiguas, pero que por su tamaño, medidas correctoras y condiciones de accesibilidad y servicio, puedan situarse en áreas urbanas con dominio de uso residencial.

El nivel máximo de ruido admisible en esta Categoría es de 70 decibelios, (dBA). La potencia máxima permitida 60 Kw.

Artículo 5. 5. 4.—Tercera Categoría. Industrias que requieren zonificación industrial específica

Pertenecen a esta Categoría las actividades incompatibles con la vivienda y con cualquier otro uso que no sea industrial. Comprende a la mediana y gran industria en general, con la exclusión de aquéllas cuya insalubridad o peligrosidad las hace incompatibles con la proximidad de áreas urbanas.

El nivel máximo admisible de ruido en esta Categoría es de 100 decibelios, (dBA).

No se establecen limitaciones de potencia.

Artículo 5. 5. 5.—Cuarta Categoría. Industrias incompatibles con el medio urbano

Son aquéllas que por sus extremas características de molestia y/o peligrosidad, o por cualquier otra derivada de la aplicación del Decreto 2414/1961 de 30 de noviembre, deben estar alejadas de las áreas urbanas.

Artículo 5. 5. 6.—Reglamentación de las actividades

Para la clasificación de las actividades según los conceptos de "molestas", "insalubres", "nocivas" o "peligrosas", se estará a lo dispuesto en el Decreto 2414/1961 de 30 de noviembre, que será de aplicación simultánea con el contenido de estas Normas, sin perjuicio de que vayan produciéndose las adaptaciones e interpretaciones derivadas de las nuevas legislaciones en la materia propias del cambio tecnológico.

El Ayuntamiento, en desarrollo de estas normas y de la capacidad que para ello tiene legalmente conferida, podrá aprobar Ordenanzas reguladoras del uso industrial que, sin contradecir las determinaciones de estas normas y en todo caso sin ampliar la tolerancia de los parámetros aquí fijados, concreten y pormenorizen las Categorías, las situaciones en que éstas son de aplicación, así como establezcan los controles técnicos de los efectos sobre el medio ambiente de las actividades.

Artículo 5. 5. 7.—Vertidos industriales

Las aguas residuales procedentes de procesos de elaboración industrial se decantarán y depurarán en primera instancia por la propia industria antes de verterla a las redes generales de saneamiento. No obstante las instalaciones que produzcan aguas residuales no contaminadas podrán verter directamente con sifón hidráulico interpuesto.

En los demás casos, a falta de alcantarillado municipal, será obligatoria la instalación de una depuradora, que se emplazará fuera de las zonas inundables del Dominio Público Hidráulico.

CAPÍTULO 6

Usos no residenciales en suelo no urbanizable

Artículo 5. 6. 1.—Condiciones generales de los usos no residenciales en suelo no urbanizable

1. Definición

Se definen como usos no residenciales en suelo no urbanizable todos aquéllos que no incluyendo la residencia privada no son contrarios a los fines para los que esta clase de suelo está destinada en las Normas.

2. Clasificación

Los usos enunciados a continuación son todos los permitidos por estas normas para el suelo no urbanizable, siendo

necesario remitirse a la ordenanza de cada zona de suelo no urbanizable, para saber cuales de ellos están permitidos en cada una de las mismas. Las edificaciones, elementos y formas de explotación permitidos por cada uso están condicionados y limitados en cada zona por las condiciones de protección, de obligatorio cumplimiento en cada una.

3. Usos relacionados con la explotación de recursos naturales del medio físico

-Forestal.

-Agrícola.

-Pecuario.

-Transformación de productos agropecuarios/forestales.

-Actividades extractivas.

4. Usos relacionados con la utilización recreativo-turística del medio físico

-Instalaciones provisionales de recreo. Descansaderos, miradores.

-Instalaciones provisionales de merienda. Áreas de merienda.

-Instalaciones permanentes de recreo. Áreas recreativas.

-Instalaciones permanentes de merienda. Áreas de acampada.

-Instalaciones de carácter deportivo.

5. Usos excepcionales

Edificaciones e instalaciones de utilidad pública e interés social, siguiendo el procedimiento del artículo 16 de la Ley del Suelo.

Construcciones vinculadas a la ejecución de obras públicas.

Conservación y/o regeneración de los ecosistemas.

TÍTULO 6

Normas generales estéticas y de protección del patrimonio edificado

CAPÍTULO 1

Normas generales estéticas

Artículo 6. 1. 1.—Definición

Las normas generales estéticas, establecen en el ámbito general de aplicación de las normas Subsidiarias, las condiciones necesarias que se deben cumplir para el mantenimiento y protección de los elementos urbanos tradicionales, pertenecientes al patrimonio cultural colectivo, que permitan obtener una adecuada composición del conjunto municipal ordenado.

Estas normas generales funcionarán independientemente del Catálogo y normas específicas de protección de edificios y elementos de interés.

Artículo 6. 1. 2.—Los niveles de las normas generales estéticas

Se establecen diferentes niveles de normas generales estéticas, ordenados de rango inferior al superior, y que por lo tanto la aplicación de cualquiera de ellos implicará también la de los de rango inferior.

Estos niveles son los siguientes:

1. Nivel General.

2. Nivel de Integración ambiental.

3. Nivel de conservación de las tipologías edificatorias.

Artículo 6. 1. 3.—Nivel general

Comprende las normas estéticas generales a cumplir en cualquier caso dentro de la totalidad del término municipal.

1. La responsabilidad del conjunto estético del Municipio corresponde al Ayuntamiento y, por tanto, cualquier clase de actuación que le afecte deberá someterse a los criterios y causas señaladas 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 de 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 dicha Dependencia, 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 a 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 identifiquen sus límites visuales desde los puntos de contemplación más frecuentes, las vistas desde o hacia el sitio a 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 el de los espacios cerrados (plazas, calles, itinerarios del peatón).

b) Establecimiento de criterios para la disposición y orientación de los edificios en lo que 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.

d) 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.

Artículo 6. 1. 4.–Nivel de Integración ambiental

Comprende las normas estéticas a cumplir en las zonas delimitadas como Núcleo Rural (NR) en los planos de Ordenación a escala 1:2.000

1. Se prestará atención muy especial al tratamiento y composición de las fachadas.

2. El proyecto deberá incluir alzados de todas las fachadas a escala mínima de 1:50 con relación detallada de soluciones adoptadas y materiales empleados para que el Ayuntamiento verifique la correcta aplicación de estas Normas.

3. En general se establecen los siguientes criterios que deberán obligatoriamente ser tenidos en cuenta para la redacción de los proyectos:

a) Continuar el ritmo de huecos de las edificaciones adyacentes y respetar en lo posible las alturas entre forjados de las mismas para dar unidad a la fachada conjunta resultante.

b) Resolver preferentemente las fachadas a mediodía con galerías.

c) Buscar una edificación que guarde relación con la tradicional casa unifamiliar, favoreciendo el empleo de galerías cerradas, porches en planta baja, balconadas, miradores, etc.; las cubiertas serán inclinadas y evitarán-

dose los materiales inadecuados, particularmente fibrocemento y similares en cubiertas vistas. Se evitarán los revestimientos con materiales cerámicos de color, contraste o composición inadecuada así como las plaquetas difuminadas y las carpinterías metálicas de colores.

Artículo 6. 1. 5.–Nivel de conservación de las tipologías edificatorias

Comprende las normas estéticas a cumplir en las zonas señaladas específicamente como casa rural (Cr)

Las nuevas edificaciones y la ampliación de las existentes mantendrán el carácter del conjunto, ateniéndose a los siguientes criterios:

1. Se mantendrán los elementos de sillería, mampostería y carpintería, característicos existentes.

2. El tamaño de las edificaciones mantendrán el ritmo y proporción de las tradicionales.

3. Los cuerpos volados, como galerías, balcones, y miradores se realizarán o conservarán en las dimensiones y características de las existentes.

4. Las cubiertas serán inclinadas.

5. Las fachadas y muros de piedra se mantendrán vistas, y los enfoscados se mantendrán pintados.

CAPÍTULO 2

Protección del patrimonio edificado

Artículo 6. 2. 1.–Definición

Las normas subsidiarias establecen una relación de edificaciones y elementos a conservar por razones de su valor histórico, artístico o medio ambiental. Estos edificios y elementos están sujetos a unas normas de protección integral o estructural, aplicables según el nivel de protección que se haya estimado necesario para cada tipo.

Artículo 6. 2. 2.–Objetivos de la protección del patrimonio edificado.

La protección de edificios y elementos conlleva la voluntad de la Administración de conservarlos, tratando de evitar su demolición y aceptando la realización de determinadas obras en función de sus características y cualidades, de acuerdo con lo regulado en estas normas en base a criterios de equidad en el trato a los particulares y a la preservación del bien colectivo.

Artículo 6. 2. 3.–Protección de la parcela.

En cada elemento de los niveles integral o estructural la protección se extiende a la totalidad de la parcela en que se encuentra situado, quedando excluida la posibilidad de segregación de nuevas parcelas.

Artículo 6. 2. 4.–Protección de usos

Se mantendrán los usos actuales en los edificios y elementos protegidos siempre que no impliquen degradación de lo edificado.

Se autorizará la sustitución de usos privados por usos de equipamientos de carácter público, siempre que tal operación no entrañe riesgo para el edificio o para las características que justifiquen el nivel de protección que le hubiese sido otorgado.

Artículo 6. 2. 5.–Tipos de obras e intervenciones en edificios protegidos.

Se contempla la realización de los siguientes tipos de obras o intervenciones en los edificios y elementos protegidos:

1. Conservación.
2. Restauración.
3. Consolidación.
4. Rehabilitación
5. Re-estructuración
6. Obras parciales.
7. Arreglos en planta baja
8. Demoliciones

Artículo 6. 2. 6. Conservación

Conjunto de obras cuya finalidad es la de cumplir las obligaciones de la propiedad en cuanto se refiere a las condiciones de ornato e higiene de la edificación. Deberán respetarse íntegramente todas las características del edificio no pudiendo incluir la alteración o sustitución de cualquiera de los elementos estructurales o de sus elementos de diseño.

Artículo 6. 2. 7.—Restauración

Son aquellas obras que constituyen el grado máximo de conservación, en el que se intenta mediante una reparación de los elementos, estructurales o no, del edificio reproducir las condiciones originales, no admitiéndose en el proceso aportaciones de nuevo diseño. Habrán de conservarse incluso la decoración y mobiliario, si los hubiera, procedentes de etapas anteriores de utilización, congruentes con la calidad y uso del edificio.

La reposición o reproducción de las condiciones originales habrán de incluir la reparación, inclusión o sustitución de elementos estructurales e instalaciones para asegurar la estabilidad y adecuado funcionamiento del edificio en relación a las necesidades y usos a que sea destinado.

Artículo 6. 2. 8.—Consolidación

Son aquellas obras de mantenimiento y refuerzo de elementos estructurales con eventual sustitución parcial de éstos, manteniendo los elementos arquitectónicos de organización del espacio interior, (disposición de escaleras, patios, distribución interior, etc.), aunque haya aportaciones de nuevo diseño y respetando en todo caso los elementos de composición exterior.

Así mismo, se consideran dentro de este apartado las eventuales reparaciones de todos aquellos elementos e instalaciones que se consideren en mal estado (cubierta, bajantes, instalaciones sanitarias, etc.) y estrictas obras de mantenimiento como reparación de solados, revoco, pintura, etc.

Artículo 6. 2. 9.—Rehabilitación

Es aquel tipo de obra consistente en la adecuación, mejora de las condiciones de habitabilidad y/o redistribución del espacio interior, manteniendo en todo caso las características estructurales y la apariencia exterior.

Este tipo de obra podrá suponer:

La adecuación de usos bajo cubiertas actuales o que completen éstas: modificación de huecos o patios interiores que no sean fachada. : apertura de patios interiores y huecos de escaleras que no afecten a la estructura portante o que afectando a forjados no afecten al resto de la estructura portante del edificio; la ocupación de patios interiores cuando éstos tengan dimensiones notoriamente inferiores a las permitidas como mínimas por la Normativa Urbanística.

En el caso de edificios incluidos en el nivel de Protección Integral en los que la rehabilitación tenga por objeto su adecuación a usos públicos podrán así mismo realizarse nuevos forjados, entreplantas, y obras análogas siempre que no alteren las características que motivaron la protección del edificio.

Artículo 6. 2. 10.—Reestructuración

Son aquellas obras consistentes en la adecuación o transformación del espacio interior del edificio, incluyendo la posibilidad de demolición o sustitución parcial de elementos estructurales, sin afectar en ningún caso a la fachada o fachadas exteriores y a sus remates.

Podrá darse modificación de volumen de acuerdo con la normativa vigente. Si hubiera aumento de plantas o volumen, su solución arquitectónica deberá adecuarse al estilo o invariantes de la fachada preexistentes, manteniéndose los elementos de remate que permitan identificar las características específicas del edificio preexistente diferenciándolas de las propias del nuevo añadido.

El caso extremo de obra de re-estructuración, sería el de vaciado del edificio, entendiéndose por tal la demolición inte-

rior generalizada con mantenimiento de la fachada o fachadas exteriores y sus remates que deberán restaurarse adecuadamente aun cuando hubiera aumento del número de plantas en fachada, conforme a lo indicado anteriormente.

Artículo 6. 2. 11.—Obras parciales

Se entiende por tal la obra menor, o de tramitación abreviada de acuerdo a la definición que de ellas hacen las ordenanzas municipales y aquellas otras que sin afectar a los elementos estructurales, o al aspecto exterior se limitan a actuar sobre un porcentaje que no exceda del 25% de la superficie total construida del edificio.

Artículo 6. 2. 12.—Arreglos en planta baja

Se considerarán como obras parciales, y por consiguiente tendrán el trámite que a éstas se les asigna en el presente Plan, las destinadas a suprimir elementos añadidos en los frentes comerciales o a reponer el estado original de las condiciones de fachada en planta baja. Las que no cumplan estas condiciones tendrán el trámite que les corresponde en función del nivel de protección otorgado al edificio en que se encuentren.

Artículo 6. 2. 13.—Demoliciones.

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

Artículo 6. 2. 14.—Relación de edificios y elementos de protección estructural.

Los edificios y elementos que quedan sujetos a la normativa de protección estructural son los siguientes:

1. Todas las edificaciones para uso de equipamientos, a excepción de las iglesias y ermitas.
2. Todas las edificaciones señaladas específicamente como casona (Cs) y casa-palacio (Cp) en los planos de Ordenación a escala 1:2. 000.
3. Todos los antiguos molinos, ligados a los cauces de los ríos y arroyos, así como las fuentes y lavaderos públicos.
4. Todos los invernales y cabañas tradicionales existentes con anterioridad a la Aprobación Inicial de estas normas y que aparecen reflejados en los planos del Catastro de Rústica.

Artículo 6. 2. 15.—Obras permitidas.

Se consideran obras preferentes las de conservación, restauración, consolidación y rehabilitación.

Se autorizan con carácter no preferente las obras de re-estructuración. Igual criterio se aplicará cuando afecte parcialmente al edificio.

En ningún caso, se permitirán obras de reestructuración en la fachada o fachadas principales.

Artículo 6. 2. 15.—Edificabilidad

En el caso de obras de conservación, restauración, consolidación o rehabilitación, el volumen será el edificado más un 25% adicional cuando éste se pueda realizar sin afectar las fachadas exteriores o interiores vistas del edificio.

En el caso de obras de reestructuración, la edificabilidad será la que le corresponda en función de las ordenanzas que sean de aplicación sobre la parcela. Para la utilización de dicha edificabilidad será posible solicitar al Ayuntamiento autorización para realizar: retranqueos que no afecten a la fachada exterior, prolongaciones de la edificación en alineaciones interiores, mayores profundidades edificables, de manera que se pueda agotar la edificabilidad señalada.

Artículo 6. 2. 16.—Alineaciones

En el caso de obras de conservación, restauración, consolidación o rehabilitación, las alineaciones serán las correspondientes a las líneas de fachada del edificio existente. En caso de reestructuración, se deberán mantener, en todo caso, las alineaciones de la fachada principal.

Artículo 6. 2. 17.—Usos

La inclusión de un edificio en la categoría de Protección Estructural, supone el mantenimiento de los usos actuales excepto en los siguientes supuestos:

1. Actividades molestas, cuando resulten claramente inconvenientes para el mantenimiento de las características que motivaron la catalogación del edificio o cuando demostrasen ser claramente inconvenientes para las actividades en su entorno inmediato.
2. Actividades nocivas, insalubre o peligrosas, de acuerdo a lo regulado en la legislación vigente.
3. Actividades privadas no residenciales cuando se trate de transformarlas a usos residenciales o públicos.
4. Actividades privadas residenciales cuando se trate de transformarlas a usos públicos dotacionales.
5. Actividades públicas cuando se trate de permutarlas entre sí o cuando se trate de transformar usos no-dotacionales en usos dotacionales.
6. Actividades contrarias a las ordenanzas que sean de aplicación al edificio en cuestión, cuando se trate de obras de reestructuración.

Artículo 6. 2. 18.—Documentación para solicitud de licencias

En los edificios de Protección Estructural, las solicitudes de licencia incluirá preceptivamente, además de los documentos exigidos en las ordenanzas municipales, documentación detallada sobre los siguientes extremos:

1. Alzado del tramo o tramos de calle completos a los que dé la fachada del edificio, así como la documentación fotográfica que sirva de base para la justificación de las soluciones propuestas en el proyecto.
2. Levantamiento a escala no inferior a 1/100 del edificio en su situación actual.
3. Descripción fotográfica del edificio y de sus elementos más característicos, cuanto menos en fotografía 18 x 24, con montaje indicativo del resultado final de la operación.
4. Detalle pormenorizado de los usos actuales.
5. Descripción pormenorizada del estado de la edificación con planos en los que se señalen los elementos, zonas o instalaciones del edificio que requieren reparación.

Artículo 6. 2. 19.—Documentación complementaria

En los casos de obras de reestructuración la documentación a presentar será la siguiente:

1. Memoria justificativa de la oportunidad y conveniencia de la obra a realizar, incluyendo sus efectos sobre los actuales y futuros usos y usuarios del edificio.
2. Anteproyecto que muestre con claridad las obras de todo tipo a realizar.
3. Todas aquellas otras que guarden relación con la obra a efectuar.

En el caso de informe negativo, la respuesta deberá ser justificada e indicar las condiciones de uso, tipo y nivel de obra, aprovechamiento y forma de obtención del mismo, forma de conservación de fachadas o estéticas que habrán de darse en sustitución de las que hubiesen justificado el informe negativo.

Artículo 6. 2. 20.—Relación de edificios y elementos de protección integral

Los edificios y elementos que quedan sujetos a la normativa de protección integral son los siguientes:

1. El palacio de Soñanes
2. Las iglesias y ermitas, señaladas en los planos.
3. Todos los hitos, escudos, humilladeros, fuentes, relojes de sol, etc. del término municipal.

Artículo 6. 2. 21.—Obras permitidas

En edificios y elementos con Protección Integral se autorizarán, con carácter preferente, obras de restauración, tanto si afectan a la totalidad del edificio o elemento, como si se trata de obras parciales.

Así mismo, se autorizarán con carácter no preferente las siguientes obras:

1. Obras de conservación.
2. Obras de consolidación con mantenimiento del uso actual.
3. Obras de rehabilitación y reestructuración necesarias para adecuar el edificio a usos de equipamientos, siempre que su uso anterior a tales obras fuese privado o público, distinto; o que se persiga la mejora o revitalización de usos públicos obsoletos.
4. Estos tipos de obra sólo se permitirán cuando no supongan riesgo de pérdida o daño de las características que motivaron la Protección Integral.
5. Quedan expresamente prohibidas todo tipo de obras y actuaciones que, afectando al conjunto del edificio, no se encuadren en las definiciones anteriores.

Artículo 6. 2. 22.—Usos.

La inclusión de un edificio en la categoría de Protección Integral supone el mantenimiento de los usos actuales excepto en los siguientes supuestos:

1. Actividades molestas, cuando resulten claramente inconvenientes para el mantenimiento de las características que motivaron la catalogación del edificio o cuando demostrasen ser claramente inconvenientes para las actividades en su entorno inmediato.
2. Actividades públicas cuando se trate de permutarlas entre sí o cuando se trate de transformar usos no-dotacionales en usos dotacionales.

Artículo 6. 2. 23.—Documentación para solicitud de licencia

Las solicitudes de licencia de restauración, que afecta al conjunto del edificio o elemento, incluirán preceptivamente, además de los documentos exigidos en las ordenanzas municipales, documentación detallada sobre los siguientes extremos:

1. Descripción documental de todos aquellos elementos que ayuden a ofrecer un mejor marco de referencia para el conocimiento de las circunstancias en que el edificio se construyó, tales como organismo o tipo de propiedad que promovió su construcción, arquitecto o arquitectos autores del proyecto, uso inicial al que fue destinado, edificaciones colindantes, etc.
2. Historia de evolución del edificio en cuanto a sucesivas propiedades y usos sucesivos, caso de haberse dado éstos hasta el momento actual, así como la evolución del entorno inmediato en el que se encuentra enclavado como marco de referencia que sirva de base para la justificación de algunas soluciones del proyecto de restauración.
3. Levantamiento a escala no inferior 1/100 del edificio en su situación actual, y a escalas adecuadas para ampliación de detalles.
4. Descripción fotográfica del edificio en su conjunto y de los elementos más característicos, cuanto menos en fotografías 18 x 24, con montaje indicativo del resultado final de la operación.
5. Detalle pormenorizado de los usos actuales.
6. Descripción pormenorizada del estado de la edificación con planos en los que se señalen los elementos, zonas o instalaciones del edificio que requieren reparación.

Artículo 6. 2. 24.—Documentación complementaria

En los casos de las obras permitidas con carácter no preferente, será necesario aportar la siguiente documentación:

1. Memoria justificativa de la oportunidad y conveniencia de la obra a realizar, incluyendo sus efectos sobre los actuales y futuros usos y usuarios del edificio.
2. Anteproyecto que muestre con claridad las obras de todo tipo a realizar.
3. Todas aquellas obras que guarden relación con la obra a efectuar.

El informe negativo al tipo de obra que se solicita deberá ser justificado e indicar las condiciones de uso, tipo y nivel de obra, aprovechamiento o estéticas que

habrán de darse en sustitución de las que hubiesen justificado la respuesta negativa.

TÍTULO 7

Sistemas generales

CAPÍTULO 1

Disposiciones generales

Artículo 7. 1. 1. Contenido de este Título.

Los sistemas generales regulados en este título son el conjunto de elementos de ámbito supralocal o general que, relacionados entre sí, contribuyen a lograr los objetivos de planeamiento en materia de comunicaciones, equipamiento comunitario, espacios libres e infraestructuras y servicios técnicos.

Se denominan sistemas locales, aquellos equipamientos, espacios libres o viales que prestan los servicios y funciones propios de su naturaleza en una determinada zona del municipio y que desde esta perspectiva local, complementan la estructura integrada por los sistemas generales.

Artículo 7. 1. 2.—Obtención de sistemas generales.

Los suelos adscritos por las normas subsidiarias a sistemas generales se obtendrán para uso y dominio público bien mediante la cesión obligatoria y gratuita, o bien mediante expropiación que podrán ser repercutidos por contribuciones especiales.

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

Artículo 7. 1. 3.—Obtención de sistemas locales

Los suelos adscritos a sistema local de Planes Parciales en suelo apto para urbanizar y de Unidades de Ejecución en suelo urbano se obtendrán mediante cesión obligatoria y gratuita de los mismos.

Los suelos comprendidos en las Actuaciones Aisladas en suelo urbano pasarán a uso y dominio público mediante expropiación, pudiéndose repercutir su costo por medio de contribuciones especiales.

Artículo 7. 1. 4.—Destino de los suelos de sistemas

Los suelos afectados a sistemas de uso y dominio público y los de uso público o colectivo y de titularidad privada existentes en el momento de la aprobación inicial, continuarán afectados a idéntico uso salvo que las normas expresamente prevean su modificación.

Artículo 7. 1. 5.—Sistemas y titularidad jurídica del suelo

La calificación de sistema implica la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos de acuerdo con lo que dispone el artículo 132 de la Ley del Suelo.

Se exceptúan de lo previsto en el apartado anterior, los equipamientos existentes de titularidad y dominio privado mientras mantengan idéntico destino o uso de los terrenos. La eventual modificación del destino o uso constituye título suficiente para su incorporación al dominio público a través de los medios legales oportunos.

Los terrenos que el Plan afecta a sistemas locales en cuanto sean adquiridos por cesión obligatoria y gratuita o por cualquier otro título, son de dominio público.

Artículo 7. 1. 6.—Licencia Municipal

De conformidad con lo preceptuado en las presentes Normas, todo tipo de obras, instalaciones, edificaciones o uso del suelo, realizados en terrenos de sistema general estará sujeto a la preceptiva licencia municipal.

Artículo 7. 1. 7.—Planeamiento especial de los sistemas generales

El posible sometimiento de la práctica totalidad de los Sistemas Generales a Plan Especial previo a su ejecu-

ción, no implica una ausencia o deficiencia de determinaciones de las normas respecto a los mismos, sino que tiene por objeto orientar más cuidadosamente el Proyecto de Urbanización y de Obras con que habitualmente se abordan de modo directo estas actuaciones.

CAPÍTULO 2

Sistema viario

Artículo 7. 2. 1.—Definiciones y tipos.

1. Por sistema viario se entiende el conjunto de terrenos e infraestructuras, destinados a la comunicación y transporte de personas y mercancías, que facilita las relaciones tanto al interior como al exterior del municipio y cuya ordenación viene establecida en el plano de Infraestructuras Generales a escala 1:10. 000

2. Según la localización de las vías y la función y servicios que prestan, se distinguen los siguientes sistemas y tipos de vías:

- a) Sistema General viario, constituido por:
 - Red regional de carreteras
 - Red municipal de primer orden.
- b) Sistema Local viario, constituido por:
 - Red municipal de segundo orden.
 - Caminos públicos, sendas y servidumbres de paso.

Artículo 7. 2. 2.— Definiciones de los tipos de vías

1. La red regional de carreteras, está constituida por las vías de dominio y uso público propiedad de la Comunidad Autónoma, proyectadas y construidas para la circulación de vehículos automóviles, reguladas por la Ley de Carreteras, y que canalizan fundamentalmente el tráfico de paso.

2. La red local de primer orden, está constituida por las vías de enlace o travesía, cuya función es canalizar el tráfico de mayores recorridos de los núcleos de población, uniéndose por lo general con la red interurbana de carreteras, y sirviendo de distribuidores al viario de sistema local.

Se caracterizan por la mezcla de tráfico no urbano o de paso y tráfico propiamente dicho.

3. La red local de segundo orden está constituida por las calles de las zonas o sectores, que aseguran el acceso a la residencia o a las actividades implantadas en aquellos ámbitos, y que a su vez conectan con la red municipal de primer orden. Se caracterizan por canalizar fundamentalmente el tráfico propiamente urbano.

4. Caminos públicos, son vías de servicio o de carácter complementario de las actividades localizadas en el suelo no urbanizable, por lo general, de pequeña sección y con pavimento de tipo económico, dando acceso a áreas de edificación dispersa, que se apoyan en ellos.

5. Sendas y servidumbres de paso. Constituyen la red capilar básica de acceso a las parcelaciones de tipo rural que se apoyan en ellas y que tradicionalmente han tenido la consideración de servidumbres de paso. En suelo urbano, dichas servidumbres tendrán la consideración de sendas peatonales.

Artículo 7. 2. 3. Desarrollo.

1. En suelo urbano, los planos de Ordenación del suelo urbano y apto para urbanizar a escala 1:2. 000, determinan la amplitud y disposición de las vías.

2. En suelo apto para urbanizar, los Planes Parciales completarán y precisarán, en el ámbito de su territorio, la ordenación de la red viaria local establecida por las Normas.

3. En la regulación del suelo no urbanizable se establece el régimen y medidas de los caminos.

Artículo 7. 2. 4.—Condiciones de las alineaciones y edificación respecto al sistema viario

1. Las alineaciones de la edificación o de los cierres de las parcelas para todo el sistema viario, corresponden a las señaladas por las Normas, o las que definan en su desarrollo las diferentes figuras de planeamiento.

2. Con el fin de mejorar las condiciones de seguridad en las vías, se respetarán los chaflanes marcados por las alineaciones de las Normas.

3. Por su especial interés, se regulan las condiciones específicas para caminos públicos, sendas y servidumbres de paso.

4. Las edificaciones y cierres de parcela construidas con anterioridad a la información pública de las Normas, cuyas alineaciones sobrepasan las marcadas por las normas y queden fuera de ordenación, se les aplicará el correspondiente grado de "fuera de ordenación", debiendo adaptarse a las nuevas alineaciones y determinaciones de las presentes normas en caso de demolición y nueva construcción.

Artículo 7. 2. 5.—Zonas de protección del sistema general viario

1. Las zonas de suelo comprendidas entre los bordes exteriores de explanación del viario de sistema general y la alineación de la edificación asignada por el Plan, tendrá carácter de Zonas de Protección del Sistema General Viario.

2. Tal como prevé la Ley y el Reglamento de Carreteras, dichas zonas de dominio público corresponden a reserva de futuras ampliaciones de las vías siendo por lo tanto inedificables.

3. En el interior del perímetro de suelo urbano definido por el Plan, y cuando el Ayuntamiento lo considere conveniente, podrán construirse aceras, en dicha zona de protección.

4. Estas calles, deberán estar asfaltadas y dotadas de acera y drenaje.

5. Las calles urbanas creadas en el desarrollo de Planes Especiales y Parciales, o bien Estudios de Detalle, se regirán por esta normativa y por la específica de figura de planeamiento, que se desarrolle en su normativa.

Artículo 7. 2. 6.—Caminos públicos

1. Para todos los caminos públicos, marcados por el Plan, las líneas de edificación o cierre vendrán definidas por las alineaciones de las Normas.

2. Esta alineación no será estricta sino flexible, de forma que las edificaciones construidas con anterioridad a la información pública de las Normas, que queden fuera de alineación, se les aplicará el "grado I de fuera de ordenación", debiendo adoptarse a las nuevas alineaciones y determinaciones de las Normas, en caso de demolición y nueva construcción.

3. Aparte de los caminos públicos, señalados por las Normas, podrán adquirir tal condición, los que considere oportuno el Ayuntamiento sobre caminos, sendas o accesos privados ya existentes o aquéllos que se realicen para cumplir las condiciones de sus zonas de ordenanza correspondiente (condición a edificar dando acceso a camino público, senda, etc.) aplicándolos por lo tanto todas las condiciones que se explican en este apartado.

Artículo 7. 2. 7.—Cesiones

Para obtener la licencia de nueva obra, en parcelas que den frente a caminos públicos, se atenderá a lo siguiente:

1. En el frente de las parcelas utilizado como acceso a ella, se deberá realizar la cesión gratuita de una banda de longitud la del frente de parcela y de una distancia del eje viario igual al semiancho indicado para esa vía.

2. El espacio comprendido en una banda de 2,00 m. a eje de camino, (para caminos de 6,00 m.) deberá enrasarse con la vía, asentando los materiales constituyentes de forma adecuada a los fines de la misma.

3. El espacio comprendido entre la alineación exterior de camino y la línea de la banda de 2,00 m. deberá dejarse a la altura de la rasante de la vía y en ella no se permitirá la realización de ningún elemento permanente, considerándose la alineación exterior como línea de cierre de propiedad.

4. En el supuesto de existir desnivel entre la alineación exterior del camino y la rasante de la vía, se podrá sustituir el correspondiente muro de contención por un talud natural con las garantías de estabilidad suficiente y cuya arista (superior o inferior, según el sentido del desnivel) coincida con la alineación exterior.

5. En todos los casos, los cierres de parcela deberán situarse sobre la alineación exterior.

Artículo 7. 2. 8. Sendas y servidumbre de paso

Tendrán esta consideración todas las sendas y servidumbres de paso marcadas por las Normas, además de aquéllas existentes o que se realicen nuevas en su desarrollo, especialmente por aperturas de nuevos accesos a parcelas edificables según las Normas.

En suelo urbano, tendrán el carácter de sendas peatonales, debiendo respetarse las alineaciones que el Plan especifique. En todo caso, no será menor de 4,00 m. a eje de la senda asegurándose una sección mínima de tierra asentada de 2,00 m. a eje de la senda.

En suelo no urbanizable, las alineaciones de la línea de cierres de propiedad, no será menor de 4,00 m. a eje de la senda asegurándose una sección mínima de tierra asentada de 2,00 m. a eje de la senda.

Las edificaciones construidas con anterioridad a la información pública de las Normas, que queden fuera de alineación, se les aplicará el "grado I de fuera de ordenación", debiendo adaptarse a las nuevas alineaciones y determinaciones de las Normas, en caso de demolición y nueva construcción.

CAPÍTULO 3

Sistema de espacios libres

Artículo 7. 3. 1.—Definición y clasificación

El sistema de los espacios libres, está constituido por el conjunto de los espacios destinados a garantizar el esparcimiento de la población, proteger áreas naturales que lo requieran y a conseguir una mejor composición estética del municipio.

A nivel de su clasificación se dividen:

1. Sistema general de espacios libres, constituido por: Áreas forestales, riberas de ríos y parques urbanos.

2. Sistema local de espacios libres, constituido por jardines, y plazas públicas.

En los planos de ordenación del suelo a escala 1:2.000 se definen con mayor precisión los sistemas locales de espacios libre.

Artículo 7. 3. 2.—Condiciones de las áreas forestales.

Todos estos suelos, constituyen elementos considerados de especial protección en general, y están incluidos dentro de la ordenación del suelo no urbanizable. Las condiciones para su protección, usos permitidos etc. , están contenidas en las fichas correspondientes a cada zona, según la normativa del Suelo no urbanizable.

Artículo 7. 3. 3.—Condiciones de las riberas de los ríos.

Son riberas de ríos las franjas de terreno laterales a los cauces públicos, destinadas a su protección y salvaguarda mediante la correspondiente afección.

Dicha afección se organiza en dos zonas a lo largo de ambos márgenes del cauce, una ZONA DE SERVIDUMBRE, de 5 m. de anchura y uso público, y una ZONA DE POLICIA, de 100 m. de anchura y en donde está condicionado el uso del suelo y las actividades que sobre él se desarrollan.

En los cauces naturales y en sus riberas, queda prohibida toda modificación de sus condiciones naturales (cambio de curso, rasantes, arbolado, extracción de áridos, etcétera), salvo redacción de un Plan Especial que, por motivos exclusivos de bien público, estudie la necesidad de dichas modificaciones y evalúe los impactos previsibles de las mismas.

Por el contrario, se permiten las instalaciones necesarias para el mantenimiento de las condiciones naturales del cauce fluvial, así como las obras para facilitar el desove del salmón, la trucha y demás especies faunísticas del río.

En las zonas de servidumbre no se podrá edificar ni realizar plantaciones de especies arbóreas sin obtener previamente la autorización de la Confederación Hidrográfica del Norte.

En las zonas de policía será necesaria la autorización de la Confederación Hidrográfica del Norte para realizar cualquier actividad o uso que suponga un obstáculo para la corriente en régimen de avenidas o que pueda ser causa de degradación o deterioro del dominio público hidráulico, en particular las alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno, las extracciones de áridos, las construcciones y edificaciones de todo tipo, tengan carácter definitivo o provisional, y los vertidos de todo tipo.

En las zonas inundables, las actuaciones que se pretendan realizar deberán obtener la autorización previa de la Confederación Hidrográfica del Norte, en especial las correspondientes a Villacarriedo y Bárcena de Carriedo.

Artículo 7. 3. 4.—Condiciones de los parques urbanos, y plazas públicas

Son parques urbanos y plazas públicas, los espacios arbolados o ajardinados destinados al esparcimiento público, protección y aislamiento de la población o a la mejora de las condiciones ambientales de una zona.

Las normas admiten la existencia de jardines y zonas verdes de titularidad privada afectos a una urbanización o institución social, no obstante el incumplimiento de los deberes de conservación, mantenimiento y cuidado de dichas zonas o jardines podrá facultar a la Administración a su expropiación.

Los parques urbanos, jardines y plazas públicas deberán estar convenientemente urbanizados, con sus correspondientes caminos, rampas, escaleras, encintado y acondicionamiento vegetal. Se instalarán los elementos adecuados de amueblamiento usual en las zonas verdes tales como bancos, luces, juegos, etc.

En los parques urbanos, jardines y plazas públicas además del uso como zona verde se admiten los deportivos y culturales

Se prohíbe el resto de usos, aunque el Ayuntamiento se reserva la posibilidad de admitir otros, que se adecuen al interés público y a las necesidades del municipio.

El deslinde de los usos, se establecerá mediante proyecto de urbanización de iniciativa municipal.

Los edificios existentes, integrados en estos sistemas como elementos tradicionales (molinos, fuentes, lavaderos, etc.), deberán mantenerse, pudiendo dedicarse a los usos actuales, o a los permitidos por estas Normas.

CAPÍTULO 4

Sistema de equipamiento comunitario

Artículo 7. 4. 1.—Definición.

Comprende el sistema general de equipamiento comunitario todos aquellos centros al servicio de la población destinados a los usos que se relacionan en este mismo capítulo.

El sistema general de equipamiento comunitario aparece en los planos de Ordenación del Suelo, a escala 1:2. 000.

El sistema general descrito en el párrafo antecedente se complementa a nivel local, por los suelos y centros que de conformidad con las determinaciones de estas normas y de la legislación urbanística, sea de cesión obligatoria y gratuita por los Planes Parciales que desarrollen los sectores del suelo apto para urbanizar, o que a su vez estén localizados en suelo urbano.

Artículo 7. 4. 2.—Usos.

Los suelos destinados a equipamientos comunitarios, con las edificaciones, instalaciones y demás elementos que le sean propios, se clasifican en los siguientes tipos:

Sistema General

1. Docente: Grupos Escolares de Educación General Básica (E. G. B.), Instituto de Bachillerato Unificado Polivalente (B. U. P.)

2. Deportivo: Pistas polideportivas, campo de fútbol, piscinas.

3. Sanitario: Consultorio y Centro de Salud.

4. Asistencial: Residencia geriátrica

5. Religioso: Cementerios, ermitas, iglesias.

6. Administrativo: Ayuntamiento, Correos, Notaría y Registro de la propiedad
Sistema local.

1. Escolar: Escuelas Unitarias

2. Deportivo: Pistas deportivas, boleras.

El suelo destinado a equipamiento comunitario no podrá destinarse a finalidad distinta de la prevista en las Normas. La mutación de destino requerirá la modificación de las normas y la previsión de otro suelo para el equipamiento desplazado.

Artículo 7. 4. 3.—Titularidad y dominio

Sin perjuicio de lo dispuesto sobre la titularidad y dominio de los sistemas generales, es posible la compatibilización entre la condición de sistema y titularidad privada en equipamientos tales como, educativo, sanitario, cultural y deportivo.

Artículo 7. 4. 4.—Índice de edificabilidad de los equipamientos

Las parcelas calificadas para uso de equipamientos públicos por estas Normas, tanto en suelo urbano como en suelo apto para urbanizar, así como las que por tales usos califiquen los Planes Parciales, tendrá con carácter general y obligatorio las siguientes edificabilidades netas:

Uso de Parcela Edificabilidad Neta.

Educativo deportivo, 0,40 m.² /m.².

Resto de usos, 0,8 m.² /m.².

Exclusivamente en el suelo urbano delimitado por las Normas, estas edificabilidades tendrán el carácter de mínimas en todas las parcelas de equipamiento. Estos mínimos podrán rebasarse cuando sea ello necesario hasta un tope tal que la envolvente del edificio de equipamiento no supere los parámetros de la ordenación y la edificación correspondientes a las zonas de suelo urbano en que esté localizado, así como las condiciones estéticas establecidas en esas mismas zonas.

1. Se permitirá la instalación de una vivienda cuando sea necesaria para la guarda y conservación del equipamiento.

2. Se autorizará en general la construcción de los aparcamientos que fuesen necesarios para cubrir la demanda, razonablemente previsible en función del equipamiento creado.

3. Las actuaciones correspondientes a los usos a que se refiere esta Norma se encuentran sujetas a la normativa específica vigente para cada uno de ellos, así como a las disposiciones detalladas que el Ayuntamiento acuerde dictar, con carácter general dentro de su esfera de competencias.

CAPÍTULO 5

Sistema general de infraestructuras de servicios

Artículo 7. 5. 1.—Definición

El sistema General de Infraestructuras de Servicios lo componen el conjunto de elementos que hacen posible la prestación al municipio y a sus moradores de los servicios básicos en materia de abastecimiento de agua, eliminación y tratamiento de aguas residuales, eliminación de residuos sólidos, así como los suelos de reservas previstos para la ampliación o nuevo establecimiento de estos elementos.

El sistema General de Infraestructuras de Servicios está constituido por: los depósitos y redes para el abastecimiento de agua potable, las depuradoras, colectores y alcantarillado para la eliminación y tratamiento de aguas fecales y pluviales y por las reservas para canalizaciones de nuevos servicios.

Dentro del Sistema General de Infraestructuras de Servicios se recogen además las redes y servicios existentes de empresas de carácter público o privado que prestan servicios propios de este Sistema. Como tales se señalan los siguientes: conducciones especiales y red de energía eléctrica que comprende tanto las líneas de Alta Tensión, ya sean aéreas o subterráneas, y los centros de transformación.

El sistema General de Infraestructuras de Servicios

está representado de modo esquemático en el plano de Infraestructuras Generales a escala 1:10.000 y en los planos de Infraestructuras de Núcleos a escala 1:2.000.

Se incluye asimismo la propuesta de red de saneamiento para Villacarriedo, a escala 1:2.000

Artículo 7. 5. 2.–Directrices para las futuras actuaciones de abastecimiento y saneamiento de aguas

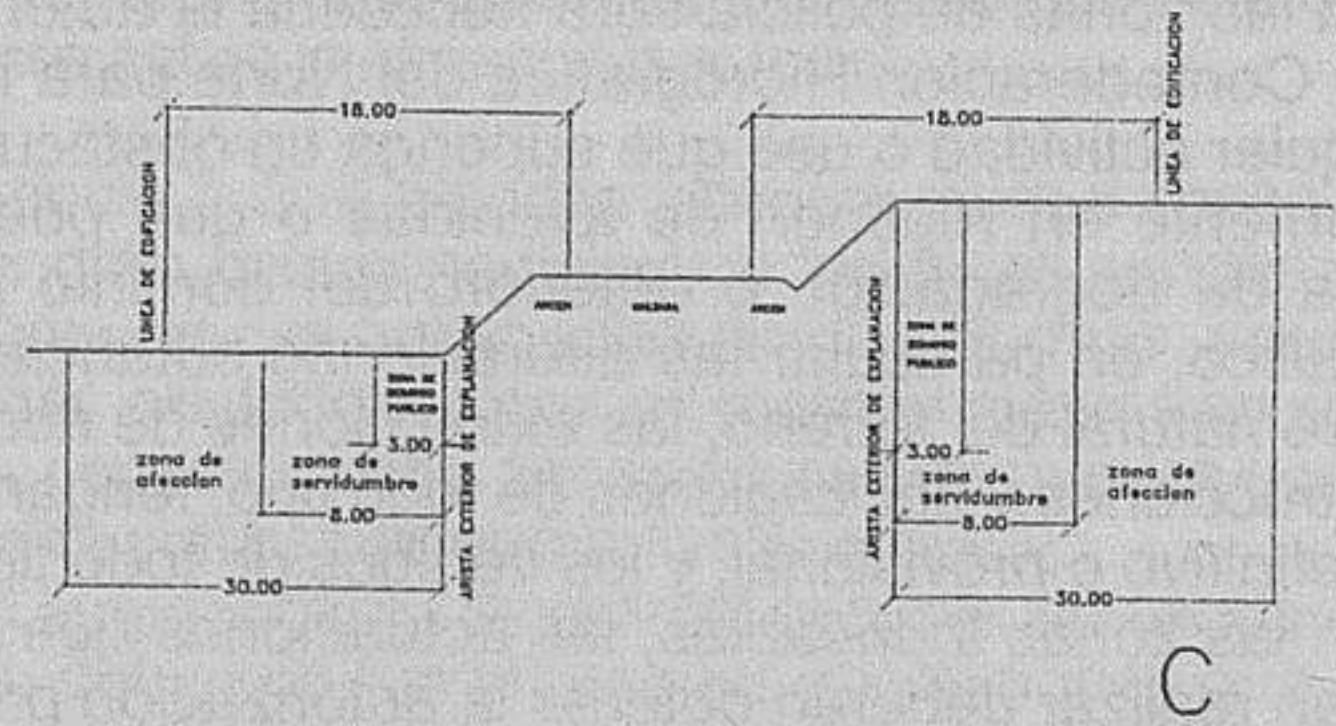
En las ampliaciones o mejoras de los servicios e instalaciones de dichas redes de infraestructura, se tendrán en cuenta las siguientes directrices :

Abastecimiento de agua.

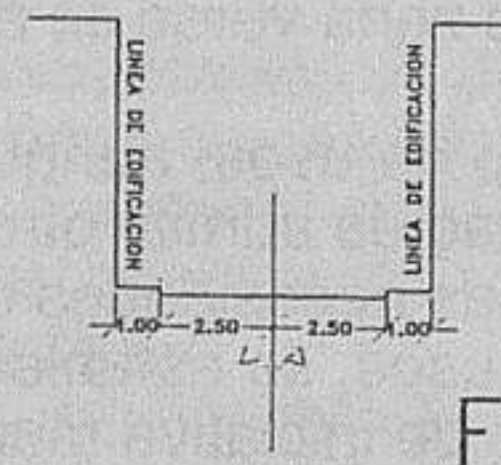
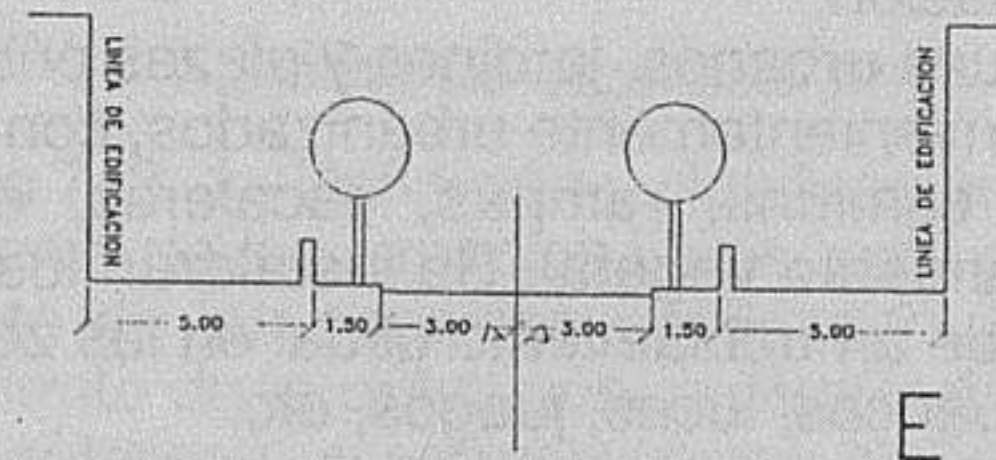
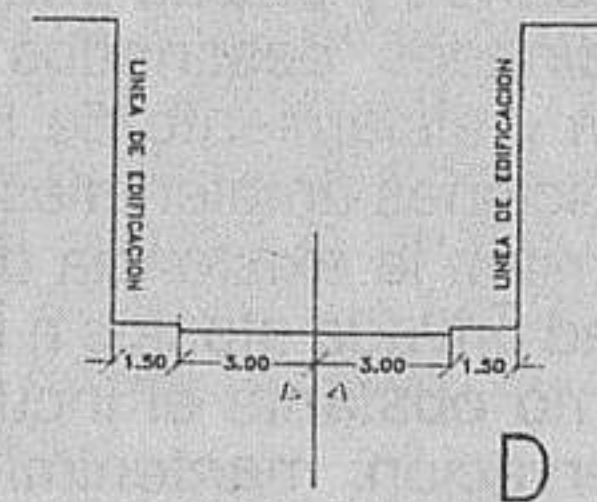
El estudio de recursos, demandas, infraestructuras básicas y red de distribución, se someterá a lo contemplado en las Directrices del Plan Hidrológico Norte II.

Saneamiento de aguas residuales.

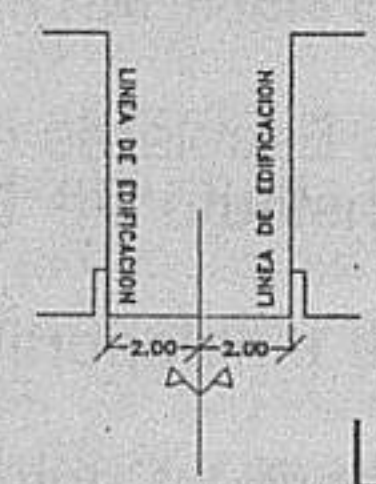
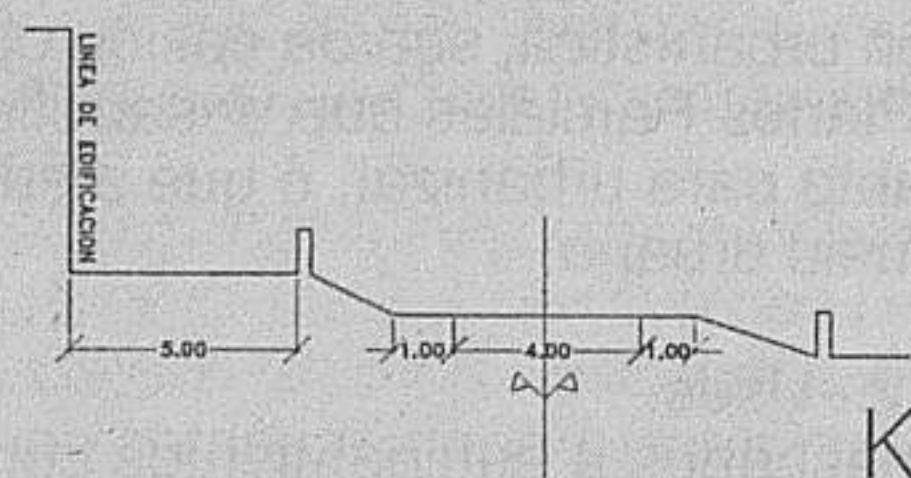
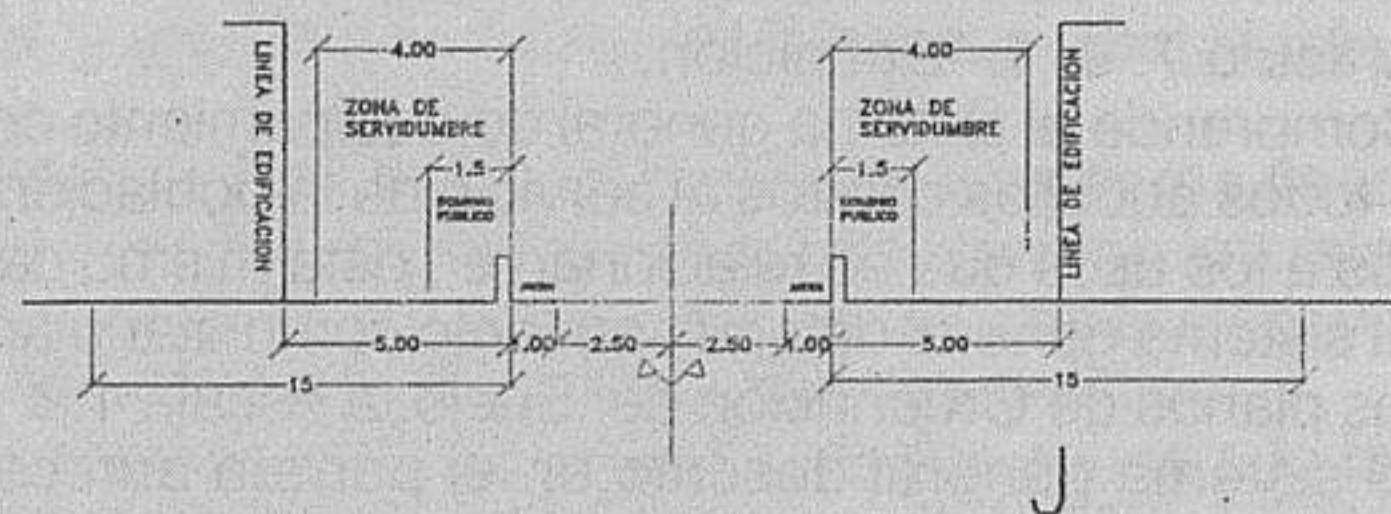
Igualmente se someterá a lo dispuesto en el citado Plan Hidrológico Norte II en cuanto a calidad de agua en los cauces receptores. Se necesitarán las correspondientes autorizaciones de vertido, según lo dispuesto en la Ley



SECCIONES TIPO



SECCIONES TIPO

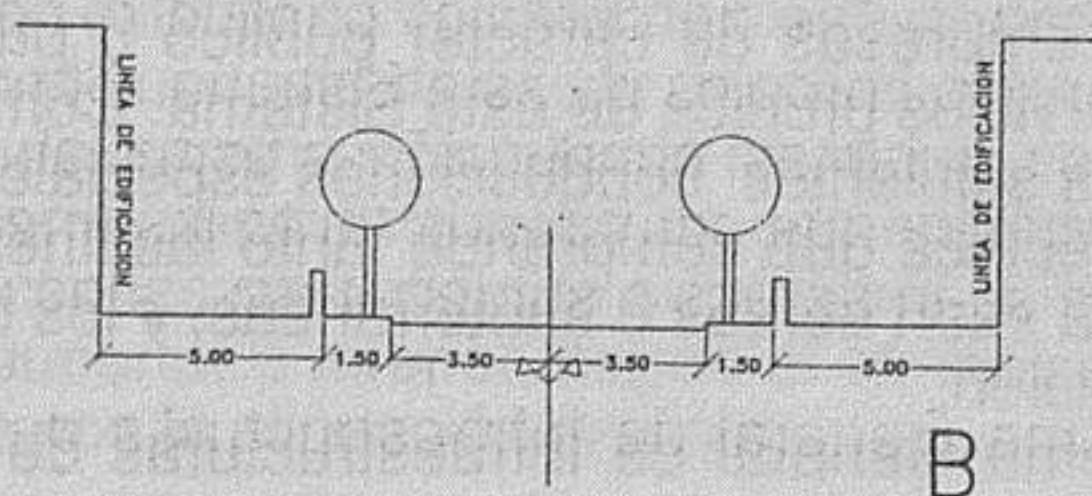
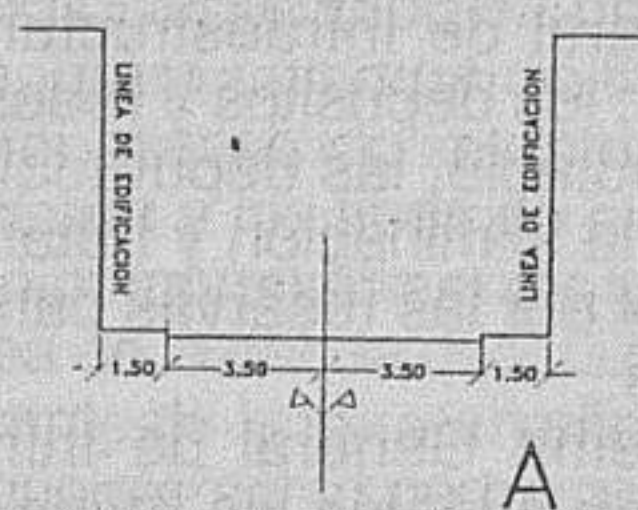


SECCIONES TIPO DEL SISTEMA VIARIO

	S.U.		S.A.U.		S.N.U.			
	S.U.1	S.U.2	S.A.U.	N.R.	C.N.R.	P.N.U.	S.N.U.	
RED REGIONAL	A	A	B*	—	—	C	C	SISTEMA VIARIO GENERAL
RED LOCAL 1er ORDEN	D	E	—	F	G	E	J	
RED LOCAL 2a ORDEN	F	G	E	H	I	—	—	SISTEMA VIARIO LOCAL
CAMINOS PUBLICOS	—	—	—	K	K	K	K	
SENDAS Y SERVIDUMBRES	L	L	L	L	L	L	L	

* EN TANTO NO SE DESARROLLE EL SUELO APTO PARA URBANIZAR MEDIANTE EL CORRESPONDIENTE PLAN PARCIAL SERA DE APLICACION LA SECCION TIPO PARA SUELO NO URBANIZABLE (SECCION C)

SECCIONES TIPO



de Aguas. Se procurará que la red sea separativa.

TÍTULO 8

Regulación del suelo urbano y su división en zonas de ordenanzas

CAPITULO 1

Disposiciones generales

Artículo 8. 1. 1. Definición y ámbito

Constituyen el suelo urbano los terrenos que por cumplir las condiciones que determinan el artículo 10 párrafo a) de la Ley del Suelo, han sido incluidos en esta clase y delimitados por estas normas Subsidiarias.

Su delimitación se expresa en los planos de Ordenación del Suelo a escala 1:2.000.

Artículo 8. 1. 2. Zonas

El suelo urbano se regula, estableciendo, las diferentes zonas de ordenanza a efectos de aplicación de la normativa específica, que se diferencia en el valor de los parámetros de la ordenación y de la edificación.

Se distinguen las siguientes calificaciones:

1. Suelo Urbano SU-1
2. Suelo Urbano SU-2

Artículo 8. 1. 3. Desarrollo de las normas subsidiarias en el Suelo Urbano. Unidades de Ejecución y Convenios Urbanísticos

El desarrollo de las normas en el Suelo Urbano podrá exigir la formulación de figuras de planeamiento y de operaciones de distribución de cargas y beneficios en zonas homogéneas, mediante la delimitación de unidades de ejecución y de convenios urbanísticos.

En ambos casos, el Ayuntamiento fijará las condiciones (sistema de actuación) y los plazos (programación) para la urbanización y ejecución de la edificación, a fin de redactar el correspondiente Estudio de Detalle. Así mismo podrá establecerse de mutuo acuerdo el número de viviendas de protección oficial a construir.

Excepto en las zonas antes referidas, el Ayuntamiento podrá conceder licencias de acuerdo con las normas subsidiarias sin necesidad de formulación de otros documentos urbanísticos, todo ello sin perjuicio de la obligación de efectuar las cesiones pertinentes.

CAPITULO 2

Tipos de suelo urbano

Artículo 8. 2. 1. Ordenanzas de la edificación y usos.

Las normas contenidas en este capítulo, con los complementos y remisiones que expresamente se prevén, constituyen las Ordenanzas de la Edificación y Usos del Suelo Urbano previstas en el artículo 40 del Reglamento de Planeamiento.

Artículo 8. 2. 2. Suelo Urbano Tipo 1. SU-1.

Corresponde con las delimitaciones efectuadas en los Planos de Ordenación, a escala 1:2.000, y está constituido por la zona más densa del Barrio de «El Cruce» de Villacarriedo.

Las edificaciones se distribuyen en el interior de las parcelas, dejando espacios libres intersticiales que conforman una trama viaria desordenada, excepto las situadas a ambos márgenes de la travesía urbana de la carretera Sarón - Selaya, que respetan su alineación.

Usos principales:

- Vivienda unifamiliar y multifamiliar.
- Garaje - Aparcamiento en categoría 1ª.
- Comercial y oficinas en planta baja y primera.

Usos permitidos:

Todos los definidos en estas Normas, a excepción de los indicados en el párrafo siguiente:

Usos prohibidos:

- Industrial en categorías 3ª y 4ª.
- Usos complementarios:
- Garaje - Aparcamiento en categoría 2ª
- Tipologías permitidas.
- Unifamiliar, aislada o entre medianerías.
- Multifamiliar, aislada o entre medianerías.
- Parámetros de la parcela edificable
- Superficie mínima :200 m. 2.

Frente mínimo: 10 m. En parcelas existentes con anterioridad a la Aprobación Inicial de estas Normas, y que tengan un frente inferior a los 10 metros, el Ayuntamiento podrá conceder la oportuna licencia de edificación si se cumplen las restantes determinaciones generales y particulares de estas normas Subsidiarias.

Parámetros de la edificación posible para uso principal:

- Número máximo de alturas:P. B. + 2P.
- Altura máxima al alero:9,50 m.
- Fondo máximo:14,00 m.

Alineaciones:Según secciones tipo

Separación a colindantes: 3,00 m.

Posibilidad de adosamiento: Si

Longitud máxima de fachada:La delimitada entre alineaciones

Parámetros de las edificaciones auxiliares para usos complementarios y no residenciales:

Se permitirá la construcción de un garaje de 25,00 m. 2. de superficie construida máxima , 3,00 m. de altura máxima al alero y 4,00 m. de altura máxima a la cumbrera, por cada vivienda unifamiliar, aislada o adosada. En el caso de tipologías multifamiliares, el resto de la parcela vinculada y no ocupada por la edificación quedará como espacio libre.

Artículo 8. 2. 3. Suelo Urbano Tipo 2. SU-2

Corresponde con las delimitaciones efectuadas en los Planos de Ordenación, a escala 1:2. 000, y está constituido por las zonas de densidad intermedia del Barrio de «El Cruce» de Villacarriedo.

Se entienden por tales las zonas de suelo urbano parceladas interiormente y construidas con edificaciones exentas o adosadas colocadas en el interior de cada parcela con retranqueos respecto a los linderos.

Usos principales:

- Vivienda unifamiliar y multifamiliar.
- Garaje - Aparcamiento en categoría 1ª
- Comercial y oficinas en planta baja y primera.

Usos permitidos:

Todos los definidos en estas Normas, a excepción de los indicados en el párrafosiguiente:

Usos prohibidos:

- Industrial en categorías 3ª y 4ª.
- Usos complementarios:
- Garaje - Aparcamiento en categoría 1ª.
- Industrial de 1ª categoría, Artesanía
- Agropecuario para autoconsumo.
- Tipologías permitidas.
- Unifamiliar, aislada o entre medianerías.
- Multifamiliar aislada.

Parámetros de la parcela edificable

Superficie mínima : 400 m. 2.

Frente mínimo: 20 m. En parcelas existentes con anterioridad a la Aprobación Inicial de estas Normas, y que tengan un frente inferior a los 20 metros, el Ayuntamiento podrá conceder la oportuna licencia de edificación si se cumplen las restantes determinaciones generales y particulares de estas normas Subsidiarias.

Parámetros de la edificación posible para uso principal:

- Número máximo de alturas: P. B. + 1P.
- Altura máxima al alero: 6,50 m.
- Fondo máximo: 10,00 m.
- Edificabilidad máxima: 0,50 m. 2. / m. 2.
- Ocupación máxima 50 %
- Alineación Según secciones tipo
- Separación a colindantes: 5,00 m.

Posibilidad de adosamiento: Si, en unifamiliar.
 Longitud máxima de fachada 30,00 m
 Parámetros de las edificaciones auxiliares para usos complementarios y no residenciales:
 Ocupación máxima: 10 %
 Altura máxima al alero 3,00 m.
 Altura máxima a la cumbrera 4,00 m.
 Posibilidad de adosamiento Si, tanto a la edificación principal como a los linderos

TÍTULO 9.-REGULACIÓN DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR

CAPITULO 1

Disposiciones generales

Artículo 9. 1. 1 Definición

Se clasifica como suelo apto para urbanizar aquellos terrenos contemplados en las previsiones de las normas y que podrán ser objeto de urbanización mediante la formulación y desarrollo del correspondiente Plan Parcial de Ordenación.

La delimitación de estos suelos se contiene en el plano de Estructura General del Territorio, a escala 1:5. 000, y en los planos de Ordenación del Suelo, a escala 1:2000.

Artículo 9. 1. 2 Magnitud de la actuación

La magnitud de la actuación es la superficie bruta del Area delimitada como Suelo Apto para Urbanizar, debiéndose realizar un Plan Parcial para el desarrollo de la misma.

La superficie total del Area delimitada es de 136. 544 metros cuadrados y se subdivide en tres Areas de reparto con las siguientes denominaciones, superficies y usos principales previstos :

SAU 1	Superficie=65.167 m. cuadrados	Uso: Residencial
SAU 2	Superficie=29.000 m. cuadrados	Uso: Dotacional
SAU 3	Superficie=42.377 m. cuadrados	Uso: Residencial - Industrial

Artículo 9. 1. 3 Sujeción a las normas Subsidiarias

En la formación del Plan Parcial, deberán tenerse en cuenta tanto las previsiones de las normas en suelo apto para urbanizar, como el respeto de las demás determinaciones sobre sistemas, usos, protección de la naturaleza y de los bienes culturales o de cualquier otra índole.

Artículo 9. 1. 4 Determinaciones de carácter general para la formulación del Plan Parcial.

Objeto:

Desarrollar el planeamiento urbanístico en el Area delimitada de Suelo Apto para Urbanizar

Fines

Configurar una zona residencial en el Area S.A.U. 1 como extensión del Núcleo urbano de Villacarriedo.

Posibilitar la implantación de instalaciones industriales de 2ª y 3ª categoría, mediante el desarrollo del Area S. A. U. 2 de Tolerancia Industrial.

Obtener los Equipamientos Generales, previstos en estas normas subsidiarias en el Area S. A. U. 3, consistentes en: Instituto de B. U. P. , ampliación de las instalaciones deportivas municipales y creación de un Parque Urbano a lo largo de la ribera del río Pisueña.

Iniciativa Municipal

Sistema de actuación Cooperación

Edificación

La edificabilidad general será de 0,3 metros cuadrados de superficie construida por cada metro de superficie bruta del Area delimitada.

Las tipologías de edificación serán las de vivienda unifamiliar y multifamiliar exentas o adosadas con una altura máxima de dos plantas (PB+1P), si bién, por condiciones de composición arquitectónica u obtención de suelo para dotaciones o espacios libres, se permitirá la elevación de otra planta, manteniendo la edificabilidad inicial.

Vialidad y aparcamiento.

El Plan Parcial garantizará y definirá el acceso peatonal y rodado para todos los edificios, así como el emplazamiento de las correspondientes plazas de aparcamiento y garaje.

Características mínimas de los servicios urbanos

1. Abastecimiento de agua

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

2. Saneamiento

Se realizará mediante sistema separativo, y no se admitirá vertido alguno de aguas residuales que no sea a la red de alcantarillado municipal.

3. Energía eléctrica

El servicio urbano de energía eléctrica comprenderá la transformación y distribución de energía y el alumbrado público. El tendido de los cables deberá ser subterráneo.

CAPITULO 2

Ficha de determinaciones urbanísticas

PARAMETROS	S.A.U. 1	S.A.U. 2	S.A.U. 3	TOTALES	%
Superficie bruta	65.167 m2.	29.000 m2.	42.377 m2.	136.544 m2.	100
Sup. Dotaciones			11.464 m2.	11.464 m2.	8,39
Sup. Parque			19.960 m2.	19.960 m2.	14,62
Sup. Viario	16.292 m2.	7.250 m2.	2.736 m2.	26.280 m2.	19,24
Superficie neta	48.875 m2.	21.750 m2.	8.217 m2.	78.842 m2.	57,74
Uso Vivienda	100 %	50 %	100 %		
Uso Industria		50 %			
Edificabilidad	0,3 m2.	0,3 m2.	0,3 m2.		
Sup. Vivienda	14.662 m2.	3.262 m2.	2.465 m2.	20.389 m2.	
Nº Viviendas	97	21	17	135	
Coef. Ponder.	1	0,6	1		
		0,4			
Aprovechamiento	14.662 u. a.	1.957 u. a.	2.465 u. a.		
		1.305 u. a.		20.389 u. a.	

$$\text{Aprovechamiento Tipo} = \frac{20.389 \text{ u.a.}}{136.544 \text{ m}^2} = 0,15 \text{ u.a./m}^2.$$

Densidad de viviendas . - 10 viviendas por Hectárea

Titulo 10. -Regulación del suelo no urbanizable y su división en zonas de ordenanzas

CAPITULO 1

Disposiciones generales

Artículo 10.1.1 Definición

Se define como suelo no urbanizable aquella parte del término municipal destinada por las normas a recoger y localizar en ella los usos y actividades propias del medio rural; los espacios con valor natural, paisajístico, agrícola, forestal, ganadero, histórico o cultural y aquéllos necesarios para la defensa de la flora, fauna o el equilibrio ecológico.

Las normas subsidiarias clasifican así estos suelos, con el objeto de controlar los procesos de urbanización

del mismo, así como para preservar sus características naturales y su riqueza productiva.

Artículo 10.1.2 Limitaciones.

El suelo no urbanizable estará sujeto a las determinaciones que prevén estas normas y a las limitaciones que con carácter general señalan el artículo 16 de la Ley del Suelo, y la Ley de Cantabria 9/94 de Usos del Suelo en el Medio Rural.

No obstante las actuaciones ya consolidadas o con licencia previa a la aprobación inicial de las Normas, quedarán incluidas a todos los efectos dentro de esta clase de suelo no urbanizable y por lo tanto no declaradas fuera de ordenación.

Artículo 10.1.3 Tramitación.

Cualquiera de los usos previstos por estas normas dentro del suelo no urbanizable deberán tramitarse mediante la solicitud de licencia municipal y de conformidad a lo dispuesto en el artículo 16 de la Ley del Suelo y en la Ley de Cantabria 9/94 de Usos del Suelo en el Medio Rural.

La solicitud de licencia deberá acompañarse de los planos de situación y emplazamiento así como los que sean necesarios para la completa y detallada definición de los elementos que el uso incorpora, de las transformaciones que se realicen sobre el terreno y del cumplimiento de estas condiciones generales y de las específicas del uso de que se trate, todo ello a las escalas habituales para la correcta comprensión de lo que se define en cada caso.

El Ayuntamiento concederá la licencia siempre que se cumpla todo lo dispuesto en estas Normas, quedando la misma condicionada a la efectiva ejecución y posterior cumplimiento de lo previsto en los documentos presentados, pudiendo por tanto anularse si dicho cumplimiento no se respeta.

Artículo 10.1.4 Parcelación.

No podrán efectuarse transferencias de propiedad, con divisiones o segregaciones que den lugar a fincas de dimensiones inferiores a las señaladas como parcelas mínimas en estas Normas.

Con arreglo al artículo 257 de la Ley del Suelo, se considerará ilegal toda parcelación urbanística de esta clase de suelo.

Artículo 10.1.5 Planeamiento especial.

En desarrollo de las previsiones de las normas para esta clase de suelo, podrán formularse Planes Especiales, que tendrán por finalidad cualquiera de las admitidas por la Ley del Suelo. Además podrán redactarse éstos para la ejecución directa de las obras de infraestructuras básicas relativas a comunicaciones, el abastecimiento de agua, suministro de energía, saneamiento y la realización de los elementos de la estructura general y orgánica del territorio localizadas en este suelo.

Artículo 10.1.6 División en zonas del suelo no urbanizable.

En el suelo no urbanizable y para la determinación del régimen aplicable a cada suelo, se distinguen las siguientes categorías, de acuerdo con el artículo 2 de la Ley de Cantabria 9/94, Usos del Suelo en el Medio Rural.

1. S. N. U. sin protección especial
 - a. Suelo no urbanizable común (S.N.U.-C.)
 - b. Núcleos Rurales (N.R.)
 - c. Corolas de núcleos rurales (C.N.R.)
 - d. Próximo a núcleo urbano (P.N.U.)
2. S.N.U. Con protección especial
 - a. Protección Agropecuaria (S.N.U.-A.)
 - b. Protección Forestal (S.N.U.-F.)

Artículo 10.1.7 Delimitación de las zonas

La delimitación de las zonas se ha realizado en el plano de Estructura General del Territorio, a escala 1/5.000, apa-

reciando en detalle las zonas de borde con los distintos núcleos y sus corolas, así como el Próximo a Núcleo Urbano, en los planos de Ordenación, a escala 1/2. 000.

La delimitación está ajustada a la existencia de linderos de masas forestales, parcelas agrícolas, o caminos, correspondiendo su interpretación en última instancia a los Servicios Técnicos Municipales, en base a lo descrito en estos planos.

Artículo 10.1.8 Protección del suelo no urbanizable. Clasificación.

La protección del Suelo No Urbanizable se regula mediante las siguientes condiciones que tienen el rango de normas de obligado cumplimiento, al margen de cualesquiera otras provenientes de otras disposiciones, normativas, etc. que afectasen al suelo rústico. Cualquier acto sujeto a licencia deberá tenerlas en cuenta y en la solicitud se deberá dejar constancia expresa de su cumplimiento.

Las condiciones de protección se clasifican de la siguiente manera:

- De las especies arbóreas, grado 1º
- De las especies arbóreas, grado 2º
- De la parcelación agropecuaria
- De los cursos fluviales
- Del paisaje
- De la evitación de la contaminación
- Del suelo
- De formación de núcleo de población
- De los edificios y bienes culturales

Artículo 10.1.9 Condiciones de protección de especies arbóreas, grado 1º.

Se refieren a la protección de las masas arboladas que posean valores naturalísticos o de interés en cuanto a su localización, función o composición de las especies. Supone el grado máximo de protección de las especies vegetales y se habrán de respetar las siguientes condiciones:

-Prohibición de la tala de árboles para explotación comercial muy en particular se prohíbe la tala de ejemplares de robles, hayas, fresnos, alisos, castaños, avellanos, saucos, sauces, majuelos, acebos, etc. Se exceptúan los casos de ejemplares afectados por causas naturales que amenacen la seguridad pública.

-La sustitución de ejemplares viejos o enfermos deberá realizarse por la plantación de ejemplares nuevos dentro de las especies características de la zona, no permitiéndose en cualquier caso la plantación de especies no autóctonas o ajenas a la zona delimitada que pudieran dañar el equilibrio ecológico.

-Prohibición de la modificación del sotobosque de matorrales excepto para la apertura de sendas peatonales o de zonas de estancia dentro de un programa de utilización recreativa de la zona. En cualquier caso el matorral y las especies arbóreas recibirán los cuidados de silvicultura que les sean propios.

-Prohibición de apertura de caminos rodados o carreteras, así como de cortafuegos, que en caso de ser necesarios deberán disponerse en los bordes exteriores de los conjuntos arbolados.

-Prohibición de obras de excavación en el terreno, que pudieran afectar directa o indirectamente a la base de los ejemplares arbóreas.

Artículo 10.1.10 Condiciones de protección de especies arbóreas, grado 2º.

Se refiere a la protección general de las masas arboladas estableciendo un grado mínimo de protección de las mismas. Se prescriben para ello las siguientes condiciones:

-Se permite la tala de árboles para su explotación comercial, siempre que se de conocimiento al Ayuntamiento del programa de explotación, que ésta se realice por el método de la entresaca y de acuerdo con las

disposiciones de los Servicios Forestales de los Organismos Públicos. No se permitirá la deforestación total de una unidad de masas arboladas.

-La repoblación a que da lugar la explotación comercial deberá cumplir al menos una superficie igual a la ocupada por las especies que se cortan y no podrán realizarse empleando especies no autóctonas o distintas de las existentes en la zona que pudiesen afectar al equilibrio ecológico.

-Cuando debido a los usos permitidos en cada caso, hubiese que desforestar terreno para su localización, se realizará una repoblación equivalente, en los términos señalados en el punto anterior.

-Se prohíbe la apertura de caminos rodados que no sean los de exclusivo interés forestal para el mantenimiento o explotación de los bosques, procurando en lo posible la utilización de los bordes de las masas arboladas para la apertura de dichos caminos.

-Se permite la apertura de cortafuegos cuando éstos sean necesarios.

-Queda prohibido el tendido de nuevas redes eléctricas que atraviesen las masas arboladas debiendo proyectarse el tendido de las mismas por los bordes de las masas boscosas o por otras zonas sin arbolado.

-La destrucción provisional de la población arbustiva y vegetal por fuego, fortuito o provocado, o bien por otras razones no será justificante en ningún caso de cambio de uso o explotación en el terreno, ni del incumplimiento de ninguna de las condiciones aquí establecidas.

Artículo 10.1.11 Condiciones de protección de parcelaciones agropecuarias

Se refiere a la protección del conjunto de terrenos destinados a la explotación de cultivos o policultivos agrícolas, huertas, prados herbáceos y en general suelos agrícolas de alta potencialidad, que por su alta rentabilidad y su adecuada y homogénea disposición conjunta, merecen ser destinados de manera intensiva y exclusiva a dicho uso.

Se establecen las siguientes condiciones:

-Se prohíbe en general cualquier acción encaminada al cambio de usos por otros de distinta índole.

-Se prohíben los desmontes, excavaciones o rellenos que supongan la merma o disminución de la superficie cultivable, así como cualquier otra que altere a la red de irrigación, el sistema de drenaje de suelos o el banqueo necesario para la óptima explotación de los recursos agrícolas.

-Se prohíbe el establecimiento de cierres de fábrica u opacos cuando éstos pudiesen afectar a la disposición actual de caminos, servidumbres, aterrazados, banqueos, etc.

Artículo 10.1.12 Condiciones de protección de los cursos fluviales.

Se refieren a la protección de los cursos permanentes de aguas superficiales cuya función está íntimamente ligada con la morfología y estructuración del medio. Se establecen para ello las siguientes condiciones:

-Se prohíbe la tala de especies arbóreas en una banda paralela al curso fluvial, de ancho igual a 25 m. a contar desde la orilla.

-Se prohíbe la acumulación de cualquier tipo de materiales u objetos, especialmente los constituyentes de vertederos de cualquier tipo, en todo el cauce, la orilla y en una banda de 25 m. a partir de las orillas.

-Se prohíbe cualquier tipo de edificación en la banda de 25 m. de ancho definida en la primera condición, salvo si son obras municipales y en casos excepcionales, para los que se requerirá una aprobación especial por parte del Ayuntamiento previo informe de la Confederación Hidrográfica y autorización de la C.R.U.

-Se prohíbe cualquier obra que tenga como efecto la alteración del itinerario seguido por el curso fluvial. Así como la extracción de áridos, gravas o arenas en todo el lecho mayor del río incluyendo cauce.

-Se prohíbe cualquier cerramiento de parcela a menos de 10 m. de la orilla del curso fluvial o masa de agua, y hasta los 25 metros los cerramientos deberán ser diáfanos en toda su altura y no mayores de 1,50 metros.

Artículo 10.1.13 Condiciones de protección del paisaje

Se refiere a la protección del medio físico desde la perspectiva global del mismo como poseedor y emisor de valores estéticos de carácter natural de suficiente importancia y calidad como para considerar su conservación y permanencia en estado equivalente al que se encuentra en la actualidad y como parte integrante del patrimonio a conservar considerado por estas normas Subsidiarias, para fines didácticos y de uso y disfrute de la población.

Se establecen a tal fin las siguientes condiciones:

-Se prohíbe la modificación o destrucción de cualesquiera elementos naturales que supongan la alteración de la estructura orgánica y natural del medio físico o que conlleven la modificación regresiva del equilibrio medio ambiental.

-Se prohíbe todo tipo de desmontes, excavaciones vertidos o rellenos, que no vayan acompañados de un recubrimiento de capa vegetal o que por la magnitud del movimiento de tierras suponga una modificación importante de la fisonomía del territorio, de la estructuración del mismo o de sus usos.

-Se prohíbe la obstrucción de vistas escénicas y panorámicas con construcciones o cierres opacos, siempre que éstas pudiesen ser visibles desde caminos de carácter público o desde montes comunales y en el campo visual abarcado desde dichos puntos.

-Se prohíbe el vertido de basuras, escombros o materiales y objetos de deshecho en lugares que no estén destinados y acondicionados específicamente a dicho uso, debidamente cercados con muro opaco y cuya situación sea tal que no ofrezca vistas desde puntos de panorámicas o desde vías de la red viaria municipal.

-Se prohíbe el tendido de líneas eléctricas que supongan una ruptura de los elementos propios del paisaje.

-Se prohíbe en general la construcción o disposición de elementos antiestéticos o que resulten en claras desarmonías con los elementos propios y característicos del paisaje.

-La apertura de caminos requeridos por los usos que se permitan en estas zonas se realizarán cuidando en extremo de impedir el deterioro de las áreas por las que discurra, evitando grandes terraplenes, desmontes, playas de estacionamiento desproporcionadas, etc. y deberán adaptarse en lo posible a los elementos propios y característicos del paisaje. Lo mismo será de aplicación en lo referente a las explanaciones y edificaciones que se realicen de acuerdo a los usos permitidos en estas zonas.

Artículo 10.1.14 Condiciones para la evitación de la contaminación.

Se refiere a la protección del medio físico desde el punto de vista de la agresión al mismo por los posibles agentes contaminantes. Se establecen para ello las siguientes condiciones:

-Se prohíben las actividades que produzcan vertidos gaseosos con contenido de productos químicos perjudiciales, con polvo de materiales en suspensión o que produzcan malos olores, molestias, etc.

-Se prohíben las actividades que produzcan vertidos líquidos o sólidos a los cauces fluviales que resulten peligrosos, molestos o den coloración al agua y afecten a los usos agrícolas o sanitarios que de ella se pudiesen hacer.

-Se prohíben toda clase de vertidos incontrolados de productos, residuos, desechos, etc., que pudiesen afectar a la salubridad del medio atmosférico así como a la del subsuelo y las capas freáticas del mismo.

-Se prohíben las actividades que produzcan ruidos, y sean perceptibles de manera permanente desde las parcelas continuas o bien de forma ocasional desde el borde del área situada en un radio de 100 metros.

Artículo 10.1.15 Condiciones de protección del suelo

Se refieren a aquellos usos, actividades o aprovechamiento que por acción directa o indirecta den lugar a procesos que afecten a las características físicas y químicas del terreno. Se establecen las siguientes condiciones:

-Se prohíbe toda actuación que destruya la capa de suelo edáfico en aquellas zonas con ecosistemas valiosos.

-Especial cuidado se tendrá en la ejecución de proyecto o actividades que de alguna manera afecten a los cursos de agua permanentes o no, a fin de evitar los efectos de la erosión remontante.

-En los usos agropecuarios y forestales se efectuarán las técnicas o labores que permitan la conservación del suelo edáfico o sus elementos constituyentes fundamentales.

-En las zonas detectadas de procesos o riesgos de tipo geomorfológico o geotécnico no se permitirán los usos que puedan resultar afectados por aquéllos, dañando bienes, infraestructuras o edificios, y muy especialmente los que afecten a la seguridad de las personas.

Artículo 10.1.16 Definición del núcleo de población.

Se define como núcleo de población a la agrupación de viviendas que por su destino, implantación y forma de ordenación de las mismas, tiene función y características de núcleo urbano.

Las viviendas unifamiliares aisladas existentes, situadas en el suelo no urbanizable así como aquellas nuevas viviendas que en algunas zonas pudieran construirse en aplicación de las normas específicas de esta clase de suelo, no constituirán núcleo de población. Precisamente las normas establecen las limitaciones para que en ningún caso se produzca la formación de núcleos de población.

Para ello, las condiciones de usos residenciales en cada zona de Suelo no Urbanizable regulan las dimensiones mínimas de parcela, separaciones obligatorias, superficies edificadas máximas, así como la garantía del carácter aislado o rural de las edificaciones.

Si a pesar de todo ello, existen más de 5 viviendas en un círculo de superficie igual a 1 Ha. , centrado en cualquiera de las viviendas preexistentes, habrá indicios de formación de núcleo de población, dando lugar por tanto a la inmediata suspensión de licencias y obras de cualquier acción o edificación que no cumpla la anterior condición. De esta condición se exceptuarán los núcleos delimitados por estas Normas, en el suelo no urbanizable.

Así mismo, serán indicios de formación de núcleo de población las parcelaciones rústicas, nivelación de terrenos, apertura de nuevos caminos, etc. que aun justificando su carácter rural no vinieran avalados por el correspondiente informe de los Ministerios o Consejerías Autónomas de Agricultura, Obras Públicas y Urbanismo o Industria, y en todo caso careciesen de licencia municipal. Lo mismo será de aplicación cuando se pretendiesen realizar obras y proyectos de urbanización en terrenos situados en el suelo no urbanizable y que no justificasen suficientemente su objeto.

Artículo 10.1.17 Condiciones de protección de edificios y bienes culturales

Serán de aplicación las normas generales de protección de edificaciones y bienes culturales, incluyendo en los mismos los posibles yacimientos arqueológicos, invernales y cabañas tradicionales.

CAPITULO 2

Usos en el suelo no urbanizable

Artículo 10.2.1 Definición y clasificación.

1. Se definen como usos del suelo no urbanizable todos aquéllos que no son contrarios a los fines para los que esta clase de suelo está destinada en las Normas.

2. Los usos enunciados a continuación son todos los permitidos por estas normas para el suelo no urbanizable,

siendo necesario remitirse a la ordenanza de cada zona de suelo no urbanizable, para saber cuales de ellos están permitidos en cada una de las mismas. Las edificaciones, elementos y formas de explotación permitidos por cada uso están condicionados y limitados en cada zona por las condiciones de protección, de obligatorio cumplimiento en cada una.

a. Usos relacionados con la explotación de recursos naturales del medio físico

-Forestal.

-Agrícola.

-Pecuario.

-Transformación de productos agropecuarios/forestales.

-Actividades extractivas

b. Usos relacionados con la utilización recreativo-turística del medio físico

-Instalaciones provisionales de recreo. Descansaderos, miradores.

-Instalaciones provisionales de merienda. Áreas de merienda.

-Instalaciones permanentes de recreo. Áreas recreativas.

-Instalaciones permanentes de merienda. Áreas de acampada.

-Instalaciones de carácter deportivo.

c. Usos residenciales

-Vivienda

d. Usos excepcionales

-Edificaciones e instalaciones de utilidad pública e interés social.

-Construcciones vinculadas a la ejecución de obras públicas.

-Conservación y/o regeneración de los ecosistemas.

Artículo 10.2.2 Condiciones Generales comunes a todos los usos.

Se describen a continuación las condiciones mínimas que cualquiera de los usos mencionados en el Artículo anterior deben cumplir, sin perjuicio de que en la descripción de cada uso se completen éstas o se añadan otras que igualmente deberán cumplirse.

1. Acceso viario y/o peatonal.

Cualquiera de los usos del suelo no urbanizable deberán resolver el acceso viario desde algún punto de la red de carreteras y caminos en condiciones idénticas a las previstas por estas normas para dicha red y adecuadas a los requerimientos específicos de cada uso (paso de camiones, resistencia adecuada del firme, cruce de circulaciones, etc.). Así mismo se deberá resolver el acceso de peatones desde alguno de los puntos de la red viaria/peatonal del municipio. Ambos tipos de acceso correrán a cargo de la propiedad actuante, quedando los accesos de su propiedad y la conservación de los mismos a su costa.

2. Plazas de aparcamiento.

Cualquiera de los usos permitidos deberá incluir la previsión de las plazas de aparcamiento necesarias para el caso de máxima utilización de dicho uso. Dichas plazas de aparcamiento no podrán invadir las zonas circundantes y deberán localizarse íntegramente en los terrenos directamente asignados al uso, no pudiendo incluir en su cálculo el suelo ocupado por los accesos. Estas plazas de aparcamiento deberán ser convenientemente señaladas tanto en los planos de proyecto como en el propio terreno, realizando sobre el mismo las obras necesarias para que sea posible su correcta utilización. Las plazas de aparcamiento no podrán localizarse bajo zonas arboladas existentes con anterioridad a la aprobación inicial de estas Normas.

3. Separaciones a linderos de parcela.

Cualquier clase de edificación que según estas normas se puede construir en función de cada tipo de uso deberá

situarse en forma aislada y para ello, deberán retranquearse un mínimo de 5,00 m. de cualquiera de los lindes de parcela.

4. Cierres de parcela.

No será necesario efectuar cerramientos de parcela, pero si éstos se realizan, no podrán superar los 1,50 metros de altura. El cerramiento podrá ser opaco en una altura de 1,00 m. y el resto diáfano, hasta la altura máxima permitida.

5. Servicios higiénicos y energía eléctrica.

Todos los usos permitidos en suelo no urbanizable deberán resolver el abastecimiento de agua y evacuación de aguas residuales provenientes de la utilización y funcionamiento de dicho uso. Tales servicios deberán estar calculados en función de la máxima capacidad del uso previsto, ser localizados íntegramente en los terrenos asignados al uso y resolver convenientemente la evacuación y depuración de aguas residuales. Todo ello será realizado a cargo de la propiedad actuante.

Todos los usos deberán disponer de abastecimiento de energía eléctrica en cantidad adecuada para los requerimientos necesarios.

6. Condiciones de mantenimiento.

Será competencia de la propiedad actuante la limpieza y ornato de las edificaciones e instalaciones correspondientes, así como del resto de los terrenos afectados al uso de que se trate y aquéllos circundantes que pudieran verse afectados directa o indirectamente. Así mismo deberán preverse dentro de dichos terrenos la parte de los mismos destinada a almacenamiento de basuras, residuos sólidos y material de deshecho de manera que no sean visibles desde el exterior de la parcela, en particular desde las vías y caminos públicos, debiendo para ello disponer de los cierres opacos pertinentes o localizando dichas zonas de manera a evitar su visibilidad desde zonas exteriores a los terrenos asignados al uso correspondiente.

7. Edificaciones e Instalaciones.

En los casos que se contemple la realización de edificaciones destinadas a vivienda y/o instalaciones de cualquier tipo, la tramitación de la preceptiva licencia se realizará de acuerdo con lo indicado en el Artículo 10. 1. 3 de éstas normas. Considerándose en todo caso la conveniencia o no de la concesión de dicha licencia de edificación y/o instalación en función de las condiciones comunes a todos los usos, así como las condiciones de protección específicas de cada zona.

Artículo 10.2.3 Uso forestal.

Se define como tal el destinado a:

- Plantación de especies arbóreas en agrupaciones y conjuntos.
- Cuidados de silvicultura en masas arboladas.
- Explotación de los recursos derivados de las plantaciones o masas arboladas.

Incluye:

- Apertura de caminos destinados a la explotación forestal.
- Construcción de instalaciones provisionales para el almacenamiento de materiales destinados a dicha explotación, así como los productos de la misma, con un máximo de 120 metros cuadrados construidos, en una sola planta, de altura máxima 3 m. al alero y 4 m. a la cumbre, en edificación aislada y separada un mínimo de 15 m de la masa arbórea y 5 m de los colindantes.

Artículo 10.2.4 Uso agrícola.

Se define como tal el destinado a:

- Plantación de especies vegetales de rentabilidad agrícola.

- Explotación de los recursos derivados de dichas plantaciones.

Incluye:

- Roturación, explanación, banqueo, nivelación, apertura de canales de riego y apertura de caminos y sendas destinados a facilitar la explotación de los productos agrícolas.
- Construcción de instalaciones provisionales para el almacenamiento de materiales destinados a dicha explotación, así como los productos de la misma, con un máximo de 120 metros cuadrados construidos, en una sola planta, de altura máxima 3 m. al alero y 4 m. a la cumbre, en edificación aislada y separada un mínimo de 5 m de los colindantes.

Artículo 10.2.5 Uso pecuario.

Se define como tal el destinado a:

- Cría de animales de cualquiera de las clases.
- Explotación de los recursos derivados de la cría de animales.

Incluye:

- Plantación de especies herbáceas destinadas a la alimentación del ganado.
- Construcción de instalaciones provisionales necesarias para almacenamiento de materiales y productos destinados a la cría de animales.
- Construcción de edificaciones de una planta de altura máxima de 4 metros, para albergue de los animales separadas un mínimo de 10 m. de cualquier edificación de vivienda en parcelas colindantes anejas a la propiedad y 50 m. de los núcleos habitados.
- Por encima de los 500 metros cuadrados será necesario la redacción y tramitación de un Plan Especial.

Artículo 10.2.6. Transformación de productos agropecuarios/forestales.

Se define como tal el destinado a:

- Las operaciones necesarias para la transformación y almacenamiento de carácter industrial de dichos productos, así como a la producción de sus correspondientes derivados.

Incluye:

- Acotación del terreno destinado a la totalidad de actividades derivadas del proceso de transformación-producción que corresponda, con una superficie mínima de parcela de 1.000 m.
- Edificación de las instalaciones necesarias a tales efectos con un máximo de 500 m². en una sola planta hasta 4 m. de altura, separadas de cualquier vivienda en parcela aneja, un mínimo de 50 m. y de otras del mismo tipo y uso un mínimo de 100 m., debiendo de retranquearse de los límites de parcela un mínimo de 5 m.
- Edificación de una sola vivienda para el guarda de las instalaciones, altura máxima 4 m. en 1 planta y 150 m². construidos, destinados a la propia vivienda, separada un mínimo de 10 m. del resto de edificaciones destinadas al uso de transformación-producción.
- Por encima de los 500 metros cuadrados será necesario la redacción y tramitación de un Plan Especial.

Artículo 10.2.7 Actividades extractivas

Se define como tal el destinado a:

- Extracción de materiales del suelo y subsuelo con fines comerciales o industriales.

Incluye:

- Explanación y desmontes necesarios para la extracción de los materiales y localización de las instalaciones necesarias a dicha actividad.
- Construcciones e instalaciones provisionales destinadas a la actividad extractora siempre que queden cerradas como máximo el 50% de los lados.

- Por encima de los 500 metros cuadrados será necesario la redacción y tramitación de un Plan Especial.
- Cumplir los requisitos establecidos en estas Normas, para la concesión de licencias de extracción de áridos.

Artículo 10.2.8 Instalaciones provisionales de recreo.
Se definen como tales las destinadas a la actividad recreativa de la población cuyas instalaciones sean de carácter provisional o bien están construidas con madera, rocas u otros materiales de total integración en el paisaje.

Incluyen:
-Todos los tipos y clases de instalaciones para recreo de la denominada infraestructura recreativa “blanda”, como ejemplo: miradores, senderos señalados, descansaderos, acondicionamiento de fuentes, casetas para observación de la fauna, etc.

Artículo 10.2.9 Instalaciones provisionales de merienda.
Se definen como tales las destinadas a la actividad recreativa de la población que permitan el servicio de distribución de bebida, cuyas instalaciones son de carácter provisional y desmontable, y que deberán cumplir las condiciones estéticas de integración ambiental.

Incluyen:
-Todos los tipos y clases de instalaciones para recreo y de las denominadas “áreas de merienda”, constituidas por mesas, bancos de madera o piedra, cocinas o parrillas, lugares de recogida de basura, fuentes, etc. debidamente señalizados y de limitada extensión.
-En el caso de instalaciones de despacho de bebidas, no deberán sobrepasar los 25 m² de superficie construída, en una planta, con 3,00 m de altura máxima al alero y 4,00 m. a la cumbre, debiendo estar separadas un mínimo de 10,00 m de los linderos.

-La licencia será en todos los casos estacional y no renovable automáticamente.

Artículo 10.2.10 Instalaciones permanentes de recreo.
Se definen como tales las destinadas a la actividad recreativa de la población de manera permanente.

Incluyen:
-Las denominadas “áreas recreativo-forestales”, compuestas por una serie de servicios y equipamientos mínimos, como son la existencia de agua corriente, juegos infantiles, área de merienda, lugares indicados para la recogida de basuras, bancos, mesas, caseta del guarda, etc.
-Las instalaciones no han de superar los 1. 200 m² de ocupación.
-Las edificaciones tendrán una superficie construída máxima de 150 m², en una sola planta, y no han de superar una altura de 3 m. al alero y 4 m. a la cumbre.
- Por encima de los metros cuadrados permitidos será necesario la redacción y tramitación de un Plan Especial.

Artículo 10.2.11 Instalaciones permanentes de merienda.
Se definen como tales las instalaciones permanentes de recreo en las que se incluyen las destinadas al servicio de distribución de comidas y bebidas y que deberán cumplir las condiciones estéticas de integración ambiental.

Incluyen:
-Además de las indicadas como instalaciones permanentes de recreo, con sus condiciones, una zona destinada a la acampada, separada de la zona recreativa, con capacidad suficiente en función de espacio y servicios disponibles, de acuerdo con la normativa estatal y/o autonómica específica
-Las edificaciones destinadas al almacenamiento, preparación y servicios de comidas y bebidas con las siguientes condiciones.

	Para bebidas y kioscos de venta	Para comidas
Superficie máxima	50 m.2.	150 m.2.

La altura máxima será de 3,50 m. al alero y 6,50 m. a la cumbre
-Explanación de suelo suficiente en otro tanto equivalente a la superficie máxima, ocupada en planta por las edificaciones.
-Deberán separarse 10 m. de linderos de parcela.
- Por encima de los metros cuadrados permitidos será necesario la redacción y tramitación de un Plan Especial.

Artículo 10.2.12 Instalaciones de carácter deportivo.
Se definen como tales las destinadas a las actividades deportivas de cualquiera de las clases.

Incluyen:
-Las edificaciones destinadas a servicios, vestuarios, almacenamiento, etc. con las siguientes condiciones.
-Superficie máxima 150 m. 2.
La altura máxima será de 3,50 m. al alero y 6,50 m. a la cumbre
-Adecuación del resto de los terrenos afectados por el uso, para instalaciones deportivas en superficie sin consumo de volumen.
-Edificación de vivienda para el guarda, con un máximo de 150 m. construidos y 4 m. de altura en una planta.
- Por encima de los metros cuadrados permitidos será necesario la redacción y tramitación de un Plan Especial.

Artículo 10.2.13 Vivienda.
Se definen como tal las edificaciones destinadas al alojamiento, realizadas de acuerdo a las determinaciones de la ordenanza específica de cada calificación del Suelo No Urbanizable.
Les serán de aplicación las normas generales relativas a este uso existentes en estas normas Subsidiarias.
Las construcciones de vivienda autorizables en esta clase de suelo deberán adaptarse al ambiente en que estuvieran emplazadas, a fin de no alterar la armonía del paisaje o la perspectiva propia del mismo.
El Ayuntamiento podrá regular dentro de sus competencias, las condiciones estéticas mínimas a exigir, referentes a forma y disposición de las edificaciones sobre el terreno, tratamiento de materiales, color, etc.

Artículo 10.2.14 Instalaciones y edificaciones de utilidad pública e interés social.
Se definen de interés social a las que como tales contempla el artículo 16 de la Ley del Suelo y que pueden ser de muy diversa índole y tipo.
El Ayuntamiento deberá realizar un estudio de la conveniencia del proyecto y de la necesidad de implantación en esta clase de suelo, previo a la concesión de la licencia es necesaria la autorización de la C. R. U. Las licencias se darán condicionadas a la resolución previa, o como máximo paralela, a la accesibilidad viaria, abastecimiento de agua y energía eléctrica, saneamiento y depuración de vertidos, etc. .

Artículo 10.2.15 Construcciones vinculadas a la ejecución de las obras públicas.
Se definen las destinadas a la ejecución y mantenimiento de las obras públicas a las que como tales contempla el artículo 16 de la Ley del Suelo y que pueden ser de muy diversa índole y tipo.
El Ayuntamiento deberá realizar un estudio de la conveniencia del proyecto y de la necesidad de implantación en esta clase de suelo, previo a la concesión de la licencia es necesaria la autorización de la C. R. U. Las licencias se darán condicionadas a la resolución previa, o como máximo paralela, a la accesibilidad viaria, abastecimiento de agua y energía eléctrica, saneamiento y depuración de vertidos, etc.

Artículo 10.2.16 Conservación y/o regeneración de los ecosistemas.

Se definen así a aquellos usos que hacen referencia a las determinaciones señaladas en el artículo 72, 3, 4 de la Ley del Suelo y que pueden ser de muy diversa índole y tipo, tales como la conservación y protección estricta del área ecológicamente valiosas, los referentes a actividades científicas, de investigación o culturales sobre ecosistemas que presentan las características adecuadas, etc. También se incluyen aquellos otros cuyo fin es la regeneración de la flora, fauna, suelo o paisaje, en zonas degradadas por erosión, pérdida de suelo agrícola, plagas forestales, incendios, o cualquier otro proceso que afecte de manera negativa a los valores ambientales o a los recursos naturales.

En este uso no se contempla la edificación tanto de viviendas ni de instalaciones de cualquier tipo. En el caso de que éstas fueran necesarias para los trabajos de regeneración o conservación, el organismo o sujeto responsable presentará al Ayuntamiento el proyecto de cuyo estudio y con autorización de la C. R. U. resultará la conveniencia o no de concesión de la licencia de edificación. En cualquier caso se tendrán en cuenta las condiciones generales comunes a todos los usos no residenciales, así como las condiciones de protección específicas de cada zona.

CAPITULO 3

FICHAS DE LAS ZONAS DE SUELO NO URBANIZABLE.

Artículo 10.3.1. Suelo No Urbanizable Común.

Es el suelo situado en las zonas de media ladera del valle, tradicionalmente utilizado para la agricultura y la ganadería y que constituye el paisaje mayoritario en el Término Municipal.

Corresponde con las delimitaciones efectuadas en los Planos de Estructura General del Territorio, a escala 1:5.000, matizados en el encuentro con otras clasificaciones de suelo en los planos de Ordenación, a escala 1:2.000.

Usos principales. Será uno de los siguientes :

- Agrícola
- Pecuario
- Transformación de productos agropecuarios.

Usos permitidos. Será uno de los siguientes:

Usos relacionados con la utilización recreativo-turística del medio físico.

Vivienda unifamiliar.

Usos excepcionales :

Edificaciones e instalaciones de utilidad pública e interés social.

Construcciones vinculadas a la ejecución de obras públicas y a la conservación y/o regeneración de ecosistemas.

Usos prohibidos :

Todos los restantes

Tipologías permitidas. Vivienda unifamiliar aislada

Superficie mínima de la parcela edificable: 5.000 m. 2.

Parámetros de la edificación posible para vivienda :

- Número máximo de alturas: P. B. + 1P.
- Altura máxima al alero: 6,50 m.
- Edificabilidad máxima: 0,08 m.2.
- Superficie máxima edificable 400 m.2.
- Ocupación máxima 8 %
- Alineación Según secciones tipo
- Separación a colindantes: 5,00 m.

Parámetros de las edificaciones auxiliares para usos complementarios y no residenciales:

- Ocupación máxima: 5 %
- Superficie máxima edificable 200 m.2.
- Altura máxima al alero 3,00 m.
- Altura máxima a la cumbre 4,00 m.
- Separación a colindantes: 5,00 m.
- Posibilidad de adosamiento No

Artículo 10.3.2. Núcleos Rurales.

Son las agrupaciones de edificaciones que reúnen unas condiciones mínimas de densidad, existencia de infraestructuras y viario, y en las que existen relaciones propias de la vida comunitaria, lo que las convierte en un asentamiento poblacional singularizado, diferenciado e identificable. Poseen un marcado carácter tradicional en la ocupación del suelo y en las tipologías edificatorias, así como una especial vinculación con las actividades primarias de carácter agrícola y ganadero.

Corresponden con las delimitaciones efectuadas en los Planos de Ordenación, a escala 1:2.000. y están constituidos por las siguientes agrupaciones: Abionzo, Aloños, Pedroso, Santibáñez, Tezanos, Tezanillos y el Barrio Camino de Villacarriedo.

Usos principales:

Vivienda unifamiliar y bifamiliar

Usos permitidos:

En planta baja : garaje, comercial, oficinas e industrial en categorías 1ª y 2ª

En todas las plantas : Residencial, hotelero, hostelero, social y cultural

Usos prohibidos:

Industrial en categorías 3ª y 4ª

Usos complementarios:

Garaje - Aparcamiento

Artesanía, o Industrial de 1ª categoría

Agropecuaria para consumo propio

Tipologías permitidas. Edificación en Núcleo Rural.

Superficie mínima de la parcela edificable: 100 m. 2.

En parcelas existentes con anterioridad a la Aprobación Inicial

de estas Normas, y que tengan una superficie inferior a los 100 metros, el Ayuntamiento podrá conceder la oportuna licencia de edificación si se cumplen las restantes determinaciones generales y particulares de estas normas Subsidiarias.

Parámetros de la edificación posible para uso principal:

- Número máximo de alturas: . . . P. B. + 1P.
- Altura máxima al alero: 6,50 m.
- Fondo máximo: 10,00 m.
- Edificabilidad máxima: 1,00 m. 2. / m. 2.
- Ocupación máxima 60 %
- Alineación Según secciones tipo
- Separación a colindantes: 3,00 m.
- Posibilidad de adosamiento: . . . Si

Parámetros de las edificaciones auxiliares para usos complementarios y no residenciales:

- Ocupación máxima: 25 %
- Superficie máxima edificable. . . 25 % de la edificación principal.
- Altura máxima al alero 3,00 m.
- Altura máxima a la cumbre . . . 4,00 m.
- Posibilidad de adosamiento . . . Si

Viario según Secciones Tipo existentes en página 103 y ss.

Artículo 10.3.3. Corola de Núcleos Rurales

Son las zonas de suelo que, apoyadas sobre la trama viaria existente y colindantes con los núcleos rurales, se consideran mas aptas para la expansión y crecimiento de los mismos.

Corresponden con las delimitaciones efectuadas en los Planos de Ordenación, a escala 1:2.000. y están constituidos por las siguientes agrupaciones: Bárcena de Carriedo, Soto, Barcenilla y Quintana, además del entorno de las de Abionzo, Aloños, Pedroso, Santibáñez, Tezanos, Tezanillos y el Barrio Camino de Villacarriedo.

Usos principales:

Vivienda unifamiliar y bifamiliar

Usos permitidos:

En planta baja : garaje, comercial, oficinas e industrial en categorías 1ª y 2ª

En todas las plantas : Residencial, hotelero, hostelero,

social y cultural.

Usos prohibidos:

Industrial en categorías 3ª y 4ª

Usos complementarios:

Garaje - Aparcamiento

Artesanía, o Industrial de 1ª categoría

Agropecuaria para consumo propio

Tipologías permitidas. Edificación en Núcleo Rural.

Vivienda unifamiliar aislada o adosada.

Superficie mínima de la parcela edificable: 500 m. 2.

Parámetros de la edificación posible para uso principal:

Número máximo de alturas: . . . P. B. + 1P.

Altura máxima al alero: 6,50 m.

Edificabilidad máxima: 0,40 m. 2. / m. 2.

Ocupación máxima 20 %

Alineación Según secciones tipo

Separación a colindantes: 5,00 m.

Posibilidad de adosamiento: . . . Si , en unifamiliar.

Parámetros de las edificaciones auxiliares para usos complementarios y no residenciales:

Ocupación máxima: 10 %

Superficie máxima edificable . . 50 m. 2.

Altura máxima al alero 3,00 m.

Altura máxima a la cumbre . . 4,00 m.

Posibilidad de adosamiento . . . Si

Viario según Secciones Tipo existentes en página 103 y ss.

Artículo 10.3.4. Próximo a Núcleo Urbano

Son las zonas de suelo que, apoyadas sobre la trama viaria existente y colindantes con el núcleo urbano de Villacarriedo, se han ido consolidando con edificaciones aisladas como expansión y crecimiento del referido núcleo.

Corresponden con las delimitaciones efectuadas en los Planos de Ordenación, a escala 1:2. 000. y están constituidos por las agrupaciones existentes al este y al oeste del suelo urbano del Barrio «El Cruce» de Villacarriedo.

Usos principales:

Vivienda unifamiliar y bifamiliar

Usos permitidos:

En planta baja : garaje, comercial, oficinas e industrial en categorías 1ª y 2ª

En todas las plantas : Residencial, hotelero, hostelero, social y cultural

Usos prohibidos:

Industrial en categorías 3ª y 4ª

Usos complementarios:

Garaje - Aparcamiento

Artesanía, o Industrial de 1ª categoría

Agropecuaria para consumo propio

Tipologías permitidas. Vivienda unifamiliar aislada o adosada.

Superficie mínima de la parcela edificable: 800 m. 2.

Parámetros de la edificación posible para uso principal:

Número máximo de alturas: . . . P. B. + 1P.

Altura máxima al alero: 6,50 m.

Edificabilidad máxima: 0,25 m. 2. / m. 2.

Ocupación máxima 20 %

Alineación Según secciones tipo

Separación a colindantes: 5,00 m.

Posibilidad de adosamiento: . . Si , en unifamiliar.

Parámetros de las edificaciones auxiliares para usos complementarios y no residenciales:

Ocupación máxima: 10 %

Superficie máxima edificable . . 80 m. 2.

Altura máxima al alero 3,00 m.

Altura máxima a la cumbre . . 4,00 m.

Posibilidad de adosamiento . . . Si

Viario según Secciones Tipo existentes en página 103 y ss.

Artículo 10.3.5. Suelo No Urbanizable de Protección Agropecuaria.

Es el suelo situado en las zonas bajas del valle y de uso tradicionalmente agropecuario, que tiene una especial valía, por su orografía y su composición, para dicho uso; Al tiempo, su situación en el fondo del valle le hace estar en una condición paisajísticamente muy frágil.

Corresponde con las delimitaciones efectuadas en los Planos de Estructura General del Territorio , a escala 1:5. 000, matizados en el encuentro con otras clasificaciones de suelo en los planos de Ordenación, a escala 1:2. 000.

Usos principales. Será uno de los siguientes:

Agrícola

Pecuaria

Transformación de productos agropecuarios.

Usos permitidos:

Vivienda unifamiliar vinculada directamente a la actividad agropecuaria mediante la justificación documental que el Ayuntamiento estime oportuna

Usos excepcionales :

Edificaciones e instalaciones de utilidad pública e interés social.

Construcciones vinculadas a la ejecución de obras públicas y a la conservación y/o regeneración de ecosistemas.

Usos prohibidos :

Todos los restantes

Tipologías permitidas. Vivienda unifamiliar aislada

Superficie mínima de la parcela edificable: 10. 000 m.

2.

Que podrán estar repartidos entre diferentes predios de la misma calificación urbanística y titularidad de dominio, no fijándose la parte del total que ha de pertenecer a la parcela en la que se ubique la vivienda.

Parámetros de la edificación posible para vivienda :

Número máximo de alturas: . . P. B. + 1P.

Altura máxima al alero: 6,50 m.

Superficie máxima edificable . 400 m. 2.

Alineación Según secciones tipo

Separación a colindantes: . . . 5,00 m.

Parámetros de las edificaciones auxiliares para usos complementarios y no residenciales:

Superficie máxima edificable . 250 m. 2.

Altura máxima al alero 3,00 m.

Altura máxima a la cumbre . 4,00 m.

Separación a colindantes: . . . 5,00 m. -

Posibilidad de adosamiento . . No

Artículo. 10.3.6. Suelo No Urbanizable de Protección Forestal.

Es el suelo situado en las zonas altas del valle y de uso tradicionalmente forestal y ganadero; Sus especiales características de situación, orografía y composición le hacen muy vulnerable a los distintos procesos de erosión y le colocan en una condición ecológica y paisajísticamente frágil.

Corresponde con las delimitaciones efectuadas en los Planos de Estructura General del Territorio , a escala 1:5. 000, matizados en el encuentro con otras clasificaciones de suelo en los planos de Ordenación, a escala 1:2. 000.

Usos principales. Será uno de los siguientes:

Forestal

Transformación de productos forestales.

Usos permitidos:

Agrícola

Pecuaria

Utilización recreativo-turística del medio físico

Usos excepcionales :

Edificaciones e instalaciones de utilidad pública e interés social.

Construcciones vinculadas a la ejecución de obras públicas y a la conservación y/o regeneración de ecosistemas.

Usos prohibidos :

Todos los restantes, incluídos los de vivienda y residenciales de nueva planta, permitiéndose y recomendándose ambos usos en la rehabilitación de los invernales y las cabañas tradicionales existentes.

98/182168

IV. ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA

2. Otros anuncios

JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA E INSTRUCCIÓN NÚMERO CUATRO DE TORRELAVEGA

EDICTO

Expediente número 191/98

Doña M. Antonia Villanueva Vivar, secretaria del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción Número Cuatro de Torrelavega (Cantabria),

En virtud de lo acordado en el día de la fecha por la señora jueza de instrucción número cuatro, doña Elena Cabero Montero, en el juicio de faltas 191/98, que se sigue en este Juzgado por hurto, en el que son partes don Jesús Ángel Roldán Cossío y los policías locales de Torrelavega números 29 y 82, como denunciantes, y doña Hortelina Teresa como denunciada, siendo la misma ambulante y no teniendo domicilio conocido, convocando al referido al acto del juicio que tendrá lugar en la sala de vistas de este juzgado el día 19 de enero, a las once horas, previniéndole que deberá comparecer provisto de los medios de prueba de que intente valerse.

Y para que sirva de citación a la denunciada doña Hortelina Teresa, en la actualidad en ignorado paradero,

expido y firmo el presente para su inserción en el «Boletín Oficial de Cantabria», en Torrelavega, 2 de noviembre de 1998.—El secretario (ilegible).

98/291544

JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA E INSTRUCCIÓN NÚMERO CUATRO DE TORRELAVEGA

EDICTO

Expediente número 172/98

Don Julián Manzanal Gómez, secretario del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción Número Cuatro de los de Torrelavega y su partido,

Hace saber:Que en este Juzgado se tramitan autos de juicio ejecutivo número 172/98, a instancia de «Caja de Ahorros de Santander y Cantabria», representado por el procurador señor Bolado Gómez, contra don José Antonio Gutiérrez Cianca, sobre reclamación de 1.301.923 pesetas de principal más 1.200.000 pesetas presupuestadas para intereses, gastos y costas, sin perjuicio de ulterior liquidación y en cuyos autos se ha acordado citar de remate por medio de edictos al demandado en ignorado paradero don José Antonio Gutiérrez Cianca, para que en el término de nueve días se persone en los autos por medio de abogado y procurador y se opongá, si le conviniere, a la ejecución, bajo apercibimiento de que, de no realizarlo, será declarado en rebeldía y seguirá el juicio su curso sin más citarle ni hacerle otras notificaciones que las que determine la Ley, haciéndole saber igualmente que se ha practicado embargo sin necesidad de previo requerimiento de pago, por ignorarse su paradero, sobre lo siguiente:

Urbana ubicada en el edificio de Campuzano, sitio de la Barruda, inscrita al libro 508, tomo 1.075 y finca 24.411 del Registro de la Propiedad Número Uno de Torrelavega.

Y para que sirva de notificación y citación de remate al demandado en ignorado paradero don José Antonio Gutiérrez Cianca y para su publicación en el «Boletín Oficial de Cantabria», expido el presente edicto, en Torrelavega, 27 de octubre de 1998.—El secretario, Julián Manzanal Gómez.

98/284615



BOLETÍN OFICIAL CANTABRIA

EDITA

Diputación Regional de Cantabria

IMPRIME

Imprenta Regional de Cantabria

INSCRIPCIÓN

Registro de Prensa, Sección Personas Jurídicas, tomo 13, folio 202, número 1.003, Depósito Legal SA-1-1958

TARIFAS

Suscripciones:

Anual	17.452
Semestral	8.726
Trimestral	4.363
Número suelto del año en curso	125

Anuncios e inserciones:

a) Por palabra	46
b) Por línea o fracción de línea en plana de tres columnas	246
c) Por línea o fracción de línea en plana de dos columnas	418
d) Por plana entera	41.897

Los importes indicados se incrementarán con el preceptivo porcentaje de IVA (Suscripciones: 4% - Anuncios e inserciones: 16%)

Para cualquier información, dirigirse a:
CENTRO DE INFORMACIÓN Y PUBLICACIONES

Casimiro Sainz, 4 – 39003 Santander – Teléfono: (942) 20.73.00 – Fax: (942) 20.71.46