

# Boletín Oficial de Cantabria

Año LI

Jueves, 24 de septiembre de 1987. — Número 191

Página 2.641

## SUMARIO

### II. ADMINISTRACIÓN DEL ESTADO

#### 2. Otras disposiciones

Delegación de Hacienda Especial en Cantabria.—  
Infracción administrativa de contrabando ..... 2.641

### III. ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL

#### 4. Otros anuncios

Laredo.— Plan general municipal de ordenación de  
Laredo ..... 2.642

Santander.— Licencia para apertura de un gim-  
nasio ..... 2.669

Camargo.— Licencia para instalación de una aca-  
demia de corte y confección ..... 2.669

### IV. ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA

#### 2. Anuncios de Tribunales y Juzgados

Juzgado de Distrito Número Dos de Santander.—  
Expedientes números 1.325/85, 397/86, 1.340/86  
y 1.595/86 ..... 2.670

Juzgado de Distrito Número Tres de Santander.—  
Expediente número 37/87 ..... 2.671

Juzgado de Distrito Número Seis de Bilbao.—  
Expediente número 1.503/86 ..... 2.671

Juzgado de Distrito de Medio Cudeyo.—  
Expediente número 357/86 ..... 2.671

Juzgado de Distrito de Potes.— Expedientes nú-  
meros 185/86 y 17/87 ..... 2.672

## II. ADMINISTRACIÓN DEL ESTADO

### 2. Otras disposiciones

#### DELEGACIÓN DE HACIENDA ESPECIAL EN CANTABRIA

##### Administración Principal de Aduanas e Impuestos Especiales

En el expediente de referencia instruido en esta Aduana por presunta infracción administrativa de contrabando, el señor inspector-administrador, con esta fecha, ha dictado la siguiente

#### Resolución

1.º Declarar cometida una infracción administrativa de contrabando, comprendida en el caso 2.º del número 1 del artículo 1.º de la Ley Orgánica 7/82, de 13 de julio.

2.º Declarar responsables de la misma a don Mariano Rocío Jiménez Lizárraga, a don Manuel Ochoa Sarabia y a don David Sánchez González.

3.º Imponer las siguientes multas: A don Mariano Rocío Jiménez Lizárraga, 19.500 pesetas (ingresadas el 22 de abril de 1987); a don Manuel Ochoa Sarabia, 4.500 pesetas (ingresadas el 23 de abril de 1987), y a don David Sánchez González, 3.500 pesetas.

4.º Declarar el comiso del género objeto de la infracción para darle el destino reglamentario y confirmar la procedencia de la devolución del dinero interve-

nido (595.000 pesetas) a don Mariano Rocío Jiménez Lizárraga.

Dicha multa deberá hacerse efectiva en los siguientes plazos, según señala el Reglamento General de Recaudación:

a) Las notificaciones entre los días 1 y 15 de cada mes desde la fecha de notificación hasta el día 5 del mes siguiente o el inmediato hábil posterior.

b) Las notificadas entre los días 16 y último de cada mes, desde la fecha de notificación hasta el día 20 del mes siguiente o inmediato hábil posterior.

Pasados dichos plazos sin haberse realizado el ingreso, se seguirá la vía de apremio para su cobro.

Contra la presente Resolución puede interponerse recurso de reposición ante el administrador de esta Aduana, en el plazo de quince días hábiles, contados a partir del recibo de esta notificación (Decreto 2.244/1979, de 7 de septiembre), o bien directamente reclamación económico-administrativa, ante el Tribunal Económico-Administrativo Provincial en la Delegación de Hacienda, en igual plazo o, en su caso, en los quince días hábiles siguientes a la notificación de la resolución del recurso de reposición, si se hubiera interpuesto, conforme al Decreto 1.999/1981, de 30 de agosto.

Ambos recursos son compatibles, pero no simultáneos; interpuesto el económico-administrativo no es posible el de reposición.

Santander a 13 de mayo de 1987.—EL jefe de la Sección, en funciones, Jaime Gómez Santiago.

### III. ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL

#### 4. Otros anuncios

#### AYUNTAMIENTO DE LAREDO

#### Plan general municipal de ordenación de Laredo

##### ANUNCIO

En sesión celebrada por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria el 23 de Febrero de 1987, se aprobó definitivamente el Plan General Municipal de Ordenación de Laredo, el cual fué publicado en el Boletín Oficial de Cantabria núm. 88, de 4 de Mayo de 1987. Por lo que, a tenor de lo establecido en el art. 196 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, aprobado por Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, se someten a información pública las Normas Urbanísticas (Ordenanzas) del referido Plan General de Laredo, por espacio de quince días, contados a partir de la publicación de este anuncio en el Boletín Oficial de Cantabria.

Las Normas Urbanísticas del Plan General de Laredo en su texto completo, se expresan literalmente así:

"(Copiar íntegramente las Normas Urbanísticas que se adjuntan, que constan de 128n folios).

Contra dichas Normas Urbanísticas se podrá interponer Recurso de Alzada en el plazo de quince días ante el Consejo de Gobierno de la Excm. Diputación Regional de Cantabria, ó Recurso Contencioso-Administrativo en el plazo de dos meses ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo de la Excm. Audiencia Territorial de Burgos.

Los plazos de los recursos empiezan a contar desde la fecha de publicación de las Normas Urbanísticas en el Boletín Oficial de Cantabria.

Los recursos establecidos son los que regula el vigente Texto Refundido de la Ley del Suelo, aprobado por Decreto de 9 de Abril de 1976, en sus artículos 233 y 237.

No obstante, los interesados podrán interponer cualquier otro recurso que consideren conveniente.

Laredo, a 23 de Junio de 1987.



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE LAREDO

##### I N D I C E

##### TITULO PRELIMINAR: PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO Y MEDIDAS DE PROTECCION DE LA LEGALIDAD URBANISTICA...

- P.1. Actos sujetos a licencia .....
- P.1.1. Actos sujetos a previa licencia.....
- P.1.2. Ejemplares de proyectos .....
- P.1.3. Competencias para el otorgamiento .....
- P.1.4. Condiciones del permiso de obras .....
- P.1.5. Caducidad de las licencias .....
- P.1.6. Visado de proyectos .....
- P.2. Normas sobre tramitación .....
- P.3. Licencias de parcelación o segregación .....
- P.4. Licencias para la ejecución de proyectos de obras ord..
- P.5. Alineaciones y rasantes .....
- P.6. Licencias de obras .....
- P.6.1. Vaciados .....
- P.6.2. Derribos .....
- P.6.3. Apeos y apuntalamientos .....

- P.6.4. Vallados .....
- P.6.5. Movimiento de tierras .....
- P.6.6. Licencias de obras de nueva planta, ampliación o reforma .....
- P.6.7. Licencias de obras menores o de tramitación abierta .....
- P.6.8. Licencias de gruas .....
- P.6.9. Licencias de primera utilización y ocupación ...
- P.7. Información urbanística .....
- P.7.1. Examen visual de planos o documentos .....
- P.7.2. Obtención de copias .....
- P.7.3. Obtención de cédula urbanística .....
- P.7.4. Información por escrito sobre cualquier asunto relacionado con el urbanismo .....
- P.7.5. Licencias de actividades .....
- P.7.6. Actividades inocuas .....
- P.7.7. Documentación para peticiones de actividades -- inocuas .....
- P.7.8. Informe necesario para actividades inocuas .....
- P.7.9. Actividades clasificadas .....
- P.7.10. Licencias para espectáculos públicos, deportes, juegos, etc. ....
- P.8. Deber de conservación de los inmuebles .....
- P.9. Ruina .....
- P.10. Protección de la legalidad urbanística .....
- P.11. Edificación insuficiente .....

##### TITULO I - CLASIFICACION Y USOS DEL SUELO, DEFINICIONES

- 1.1. Clasificación del suelo .....
- 1.2. Calificación y usos globales del suelo .....
- 1.2.1. Niveles de desagregación de usos ....
- 1.2.2. Usos globales del suelo .....
- 1.3. Definiciones .....
- 1.4. Solar .....
- 1.5. Alineaciones oficiales .....
- 1.6. Alineaciones actuales .....
- 1.7. Finca fuera de línea .....
- 1.8. Finca remetida .....
- 1.9. Parcela edificable .....
- 1.10. Retranqueos .....
- 1.11. Rasantes oficiales .....
- 1.12. Rasantes actuales .....
- 1.13. Línea de la edificación .....
- 1.14. Altura de la edificación .....
- 1.15. Altura de pisos .....
- 1.16. Altura libre de pisos .....
- 1.17. Superficie ocupada .....
- 1.18. Superficie máxima de ocupación .....
- 1.19. Superficie total edificada .....
- 1.20. Volumen total edificado .....
- 1.21. Espacio abierto privado .....
- 1.22. Espacio libre privado .....
- 1.23. Patio de manzana .....
- 1.24. Patio de parcela .....
- 1.25. Pieza habitable .....
- 1.26. Planta baja .....
- 1.27. Portal .....
- 1.28. Pasajes .....
- 1.29. Sótanos y semisótanos .....
- 1.30. Edificio exento .....
- 1.31. Usos permitidos y usos prohibidos .....
- 1.32. Edificio exclusivo .....
- 1.33. Edificios o instalaciones disconformes con el Plan .....

##### TITULO II - CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION; PLANES ESPECIALES Y ESTUDIOS DE DETALLE

- 2.1. Condiciones generales.....
- 2.2. Medición de las alturas.....
- 2.3. Altura en patios de parcela.....
- 2.4. Altura en edificación abierta.....
- 2.5. Altura en edificación unifamiliar.....
- 2.6. Construcciones permitidas por encima de la altura.....
- 2.7. Paramentos al descubierto.....
- 2.8. Sótanos y semisótanos.....
- 2.9. Entreplantas.....
- 2.10. Edificabilidad.....
- 2.11. Patios de manzana.....
- 2.12. Patios de parcela.....
- 2.13. Patios cerrados.....
- 2.14. Patios abiertos.....
- 2.15. Patios mancomunados.....
- 2.16. Cubierta en patios de parcela.....
- 2.17. Chimeneas de ventilación.....
- 2.18. Condiciones de los locales.....
- 2.19. Portales.....
- 2.20. Escaleras.....
- 2.21. Entrantes, salientes y vuelos.....
- 2.22. Cuerpos volados cerrados.....
- 2.23. Balcones, cornisas y aleros.....
- 2.24. Portadas, escaparates y vitrinas.....
- 2.25. Pasajes comerciales.....
- 2.26. Marquesinas y toldos.....
- 2.27. Muestras.....
- 2.28. Banderines.....
- 2.29. Cerramientos.....
- 2.30. Prescripciones comunes a los artículos anteriores.....
- 2.31. Protecciones.....
- 2.32. Aislamiento.....
- 2.33. Servicios.....
- 2.34. Aparatos elevadores.....
- 2.35. Calefacción, acondicionamiento de aire, agua caliente, gas, teléfono, antenas de televisión, etc. ....
- 2.36. Cubos de basura.....
- 2.37. Servicio de cartería.....
- 2.38. Señalización de fincas.....

- 2.39. Servidumbre urbanas.....
- 2.40. Condiciones de las instalaciones.....
- 2.41. Conservación de urbanizaciones y espacios libres.....
- 2.42. Obras en edificios existentes.....
- 2.43. Obras de reforma.....
- 2.44. Obras de conservación de edificios.....
- 2.45. Derribos.....
- 2.46. Apeos.....
- 2.47. Vallado de obras.....
- 2.48. Construcciones provisionales.....
- 2.49. Estudios de Detalle.....
- 2.50. Planes Especiales.....
- 2.51. Unidades de Actuación.....
- 2.52. Instalaciones eléctricas, telefónicas y telegráficas en áreas urbanizadas o susceptibles de urbanización .....

TITULO III - CONDICIONES GENERALES DE USOS PORMENORIZADOS DE LA EDIFICACION .....

- 3.1. Usos considerados.....
- 3.2. Uso de vivienda.....
- 3.3. Uso de garaje-aparcamiento.....
- 3.4. Uso de talleres artesanos.....
- 3.5. Uso de industria.....
- 3.6. Uso de almacenes.....
- 3.7. Uso hotelero.....
- 3.8. Uso comercial.....
- 3.9. Uso de oficinas.....
- 3.10. Uso de espectáculos.....
- 3.11. Salas de reunión.....
- 3.12. Uso religioso.....
- 3.13. Uso cultural.....
- 3.14. Uso deportivo.....
- 3.15. Uso sanitario.....
- 3.16. Uso asistencial.....

TITULO IV - PROTECCION DE CONJUNTOS Y ELEMENTOS -- CONSTRUIDOS .....

- 4.1. Objeto de la presente Normativa .....
- 4.2. Conjuntos y elementos a conservar .....
- 4.3. Normas de aplicación general a los conjuntos y elementos protegidos .....
- 4.4. Normas de aplicación a cada uno de los elementos de conservación .....
- 4.4.1. Categoría 1ª. Conservación de elementos arquitectónicos .....
- 4.4.2. Obras permitidas en Categoría 1ª .....
- 4.4.3. Categoría 2ª. Renovación con limitaciones de 1º grado .....
- 4.4.4. Condiciones de la edificación en Categoría 2ª .....
- 4.4.5. Categoría 3ª. Renovación en limitaciones de 2º grado .....
- 4.4.6. Condiciones de la edificación en Categoría 3ª .....
- 4.4.7. Remodelación de pequeños conjuntos ..
- 4.4.8. Conjuntos que se remodelan: unidades de actuación .....
- 4.4.9. Ordenanzas de aplicación general .....
- 4.4.10. Rehabilitación de elementos .....
- 4.4.11. Areas de rehabilitación integrada ..

TITULO V - CONDICIONES PARTICULARES PARA CADA ZONA .....

- 5.1. Area de Casco Antiguo .....
- 5.1.1. Definición .....
- 5.1.2. Usos permitidos .....
- 5.1.3. Usos prohibidos .....
- 5.1.4. Carácter de la edificación .....
- 5.1.5. Ocupación máxima del suelo .....
- 5.1.6. Parcela mínima .....
- 5.1.7. Alineaciones exteriores de la edificación .....
- 5.1.8. Alineaciones interiores de la edificación .....
- 5.1.9. Altura máxima .....
- 5.1.10. Volumen máximo .....
- 5.1.11. Condiciones estéticas y condiciones especiales .....
- 5.2. Area de Ensanche en ocupación intensiva .....
- 5.2.1. Definición .....
- 5.2.2. Usos permitidos .....
- 5.2.3. Usos prohibidos .....
- 5.2.4. Carácter de la edificación .....
- 5.2.5. Ocupación máxima de suelo .....
- 5.2.6. Parcela mínima .....
- 5.2.7. Alineaciones de la edificación .....
- 5.2.8. Vuelos y retranqueos .....
- 5.2.9. Altura máxima y mínima .....
- 5.2.10. Volumen máximo y superficie edificable.....
- 5.2.11. Condiciones estéticas y ordenaciones especiales .....
- 5.2.12. Plazas de aparcamientos .....
- 5.3. Area de apartamentos en régimen intensivo .....
- 5.3.1. Definición .....
- 5.3.2. Usos permitidos .....
- 5.3.3. Usos prohibidos .....
- 5.3.4. Carácter de la edificación .....
- 5.3.5. Ocupación máxima del suelo .....
- 5.3.6. Parcela mínima .....
- 5.3.7. Alineaciones exteriores de la edificación .....
- 5.3.8. Alineaciones interiores de la edificación .....
- 5.3.9. Altura máxima .....
- 5.3.10. Superficie máxima edificable y densidad de vivienda .....

- 5.3.11. Condiciones estéticas y ordenación de volúmenes .....
- 5.4. Area de nuevo desarrollo residencial .....
- 5.4.1. Definición .....
- 5.4.2. Usos permitidos .....
- 5.4.3. Usos prohibidos .....
- 5.4.4. Carácter de la edificación .....
- 5.4.5. Ocupación máxima del suelo .....
- 5.4.6. Alineaciones exteriores de la edificación .....
- 5.4.7. Alineaciones interiores de la edificación .....
- 5.4.8. Altura máxima .....
- 5.4.9. Tamaño mínimo de parcela .....
- 5.4.10. Superficie máxima edificable y densidad de vivienda .....
- 5.4.11. Condiciones estéticas y ordenación de volúmenes .....
- 5.4.12. Plazas de aparcamientos .....
- 5.5. Area de Residencia unifamiliar en parcela propia .....
- 5.5.1. Definición .....
- 5.5.2. Usos permitidos .....
- 5.5.3. Usos prohibidos .....
- 5.5.4. Carácter de la edificación .....
- 5.5.5. Ocupación máxima de suelo .....
- 5.5.6. Alineaciones exteriores de la edificación .....
- 5.5.7. Alineaciones interiores de la edificación .....
- 5.5.8. Altura máxima .....
- 5.5.9. Tamaño mínimo de parcela .....
- 5.5.10. Condiciones estéticas y ordenación de volúmenes .....
- 5.6. Area de vivienda unifamiliar agrupada .....
- 5.6.1. Definición .....
- 5.6.2. Usos permitidos .....
- 5.6.3. Usos prohibidos .....
- 5.6.4. Carácter de la edificación .....
- 5.6.5. Ocupación máxima de suelo .....
- 5.6.6. Alineaciones exteriores de la edificación .....
- 5.6.7. Alineaciones interiores de la edificación .....
- 5.6.8. Altura máxima .....
- 5.6.9. Tamaño mínimo de parcela .....
- 5.6.10. Superficie máxima edificable y densidad de viviendas .....
- 5.6.11. Condiciones de composición y ordenación de volúmenes .....
- 5.7. Area de Industria .....
- 5.7.1. Definición .....
- 5.7.2. Usos permitidos .....
- 5.7.3. Usos prohibidos .....
- 5.7.4. Carácter de la edificación .....
- 5.7.5. Ocupación máxima de suelo .....
- 5.7.6. Parcela edificable y parcela mínima .....
- 5.7.7. Alineaciones exteriores de la edificación .....
- 5.7.8. Alineaciones interiores de la edificación .....
- 5.7.9. Altura máxima .....
- 5.7.10. Volumen máximo y edificabilidad .....
- 5.7.11. Condiciones higiénicas .....
- 5.7.12. Condiciones estéticas y ordenaciones especiales .....
- 5.7.13. Número de aparcamientos .....
- 5.8. Area de Equipo Urbano y Portuario .....
- 5.8.1. Definición .....
- 5.8.2. Usos permitidos .....
- 5.8.3. Usos prohibidos .....
- 5.8.4. Carácter de la edificación .....
- 5.8.5. Ocupación máxima de parcela .....
- 5.8.6. Parcela mínima .....
- 5.8.7. Alineaciones exteriores de la edificación .....
- 5.8.8. Alineaciones interiores de la edificación .....
- 5.8.9. Altura máxima .....
- 5.8.10. Volumen máximo .....
- 5.8.11. Condiciones estéticas y ordenaciones especiales .....
- 5.9. Areas de Espacios libres de uso público y espacios deportivos .....
- 5.9.1. Definición .....
- 5.9.2. Usos permitidos .....
- 5.9.3. Usos prohibidos .....
- 5.9.4. Carácter de la edificación .....
- 5.9.5. Ocupación máxima de suelo .....
- 5.9.6. Parcela mínima .....
- 5.9.7. Alineaciones exteriores de la edificación .....
- 5.9.8. Alineaciones interiores de la edificación .....
- 5.9.9. Altura máxima .....
- 5.9.10. Volumen máximo .....
- 5.9.11. Condiciones estéticas y ordenación especiales .....
- 5.10. Areas para Sistema General de la Red Viaria .....
- 5.10.1. Definición .....
- 5.10.2. Usos permitidos .....
- 5.10.3. Usos prohibidos .....
- 5.10.4. Ocupación máxima de suelo, edificación y sus alineaciones .....

**TITULO VI - CONDICIONES PARA LA REDACCION DE PLANES PARCIALES Y PROYECTOS DE URBANIZACION EN SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO, Y DE PROGRAMAS DE ACTUACION URBANISTICA EN SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO.**

- 6.1. Actuaciones en suelo urbanizable programado...
- 6.2. Delimitación de los Planes Parciales .....
- 6.3. Contenido de los Planes Parciales .....
- 6.4. Asignación de usos y sistemas de actuación en los Planes Parciales .....
- 6.5. Reservas para equipamiento en los Planes Parciales .....
- 6.6. Determinaciones de los Planes Parciales .....
- 6.7. Contenido documental de los Planes Parciales..
- 6.8. Definición de los Proyectos de Urbanización ..
- 6.9. Determinaciones de los Proyectos de Urbanización .....
- 6.10. Proyecto y obras de viales .....
- 6.11. Proyecto y obras de abastecimiento y distribución de agua potable .....
- 6.12. Proyecto y obras de evacuación de aguas y saneamiento .....
- 6.13. Proyectos y obras para servicio eléctrico ....
- 6.14. Inspección de obras .....
- 6.15. Recepción de las obras y plazo de garantía ...
- 6.16. Definición de los Programas de Actuación Urbanística .....
- 6.17. Delimitación de los Programas de Actuación Urbanística .....
- 6.18. Equipo y servicios en los Programas de Actuación Urbanística .....
- 6.19. Determinaciones y contenido de los Programas de Actuación Urbanística .....
- 6.20. Efectos de la aprobación de los Programas de Actuación Urbanística .....

**TITULO VII - CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION EN SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO Y SUELO NO URBANIZABLE .....**

- 7.1. Definición .....
- 7.2. Construcciones permitidas .....
- 7.3. Condiciones que han de cumplir las construcciones .....
- 7.4. Formación de un núcleo de población .....
- 7.5. Delimitación de núcleos rurales .....

**TITULO PRELIMINAR: PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO Y MEDIDAS DE PROTECCION DE LA LEGALIDAD URBANISTICA**

**P.1. Actos sujetos a licencia.**

**P.1.1. Actos sujetos a previa licencia.**

- Están sujetos a previa licencia, los siguientes actos:
- 1.- Las obras de urbanización y sus modificaciones.
  - 2.- Las parcelaciones, segregaciones y reparcelaciones.
  - 3.- Alineaciones, rasantes y señalamiento de trazados.
  - 4.- Vaciados, derribos, apeos y demoliciones.
  - 5.- Obras, instalaciones e industrias de nueva planta y ampliación de las existentes.
  - 6.- Modificación o reforma que afecte tanto al aspecto exterior, cubiertas y estructura de los edificios, instalaciones o industrias.
  - 7.- Las obras de instalación de los servicios públicos, modificación de los existentes y conexiones, en su caso, con los mismos.
  - 8.- Los movimientos de tierras, construcción de pozos y aljibes, salvo que tales actos estén detallados y programados como obras a ejecutar en un Proyecto de Urbanización aprobado o autorizado.
  - 9.- La primera utilización u ocupación de los edificios, industrias, viviendas, locales o partes de edificios e instalaciones en general.
  - 10.- La modificación del uso de los edificios, industrias, viviendas, locales o partes de edificios e instalaciones en general.
  - 11.- El acristalamiento de balcones, ventanas y terrazas, instalación de acondicionados de aire y antenas e instalación de grúas.
  - 12.- El vallado de solares y fincas o terrenos.
  - 13.- En general toda obra y construcción, ya sea de carácter permanente o provisional.

14.- La colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública, y la utilización de sistemas publicitarios acústicos en la vía pública.

**P.1.2. Ejemplares de proyectos.**

El número de ejemplares de proyectos que deben presentarse para solicitar cada tipo de licencia, será los que en cada caso señale el Ayuntamiento.

**P.1.3. Competencias para el otorgamiento.**

La competencia para el otorgamiento de licencia, la tiene atribuida, salvo precepto en contrario de la legislación vigente:

- a) La Comisión Municipal Permanente, para las licencias de parcelación, segregación, alineaciones y rasantes, obras ordinarias, obras de construcción, vaciados, derribos, apeos, vallados, movimiento de tierras, obras de nueva planta, ampliación o reforma, grúas.
- b) La Alcaldía Presidencia o Concejal Delegado, indistintamente, podrá otorgar:
  - 1.- Licencia para actividades inócuas.
  - 2.- Licencia para actividades clasificadas.
  - 3.- Licencia para reformas interiores en viviendas y locales comerciales que no afecten a sus elementos estructurales o resistentes de sus fachadas.
  - 4.- Colocación de andamios. (Direcciones facultativas visadas por el Colegio respectivo).
  - 5.- Enfoscado o revestimiento de muros.
  - 6.- Colocación y reparación de repisas de balcón o elementos de fachadas (Direcciones facultativas visadas por el Colegio respectivo).
  - 7.- Colocación de banderines, muestras y toldos y tejadillos de toldos, con vuelo menor de 0'35 m.
  - 8.- Cerramiento de solares, una vez obtenida la alineación oficial.
  - 9.- Limpieza, recorrido y reparación de tejado y cubiertas, siempre que no suponga modificación de elementos.
  - 10.- Reparación y sustitución de bajantes de aguas pluviales, fecales y canales y blanqueos de patios y medianerías que no den a la vía pública.

**P.1.4. Competencias para el otorgamiento.**

Cuando con arreglo al proyecto presentado, la edificación de un inmueble se destine específicamente a establecimiento de características indeterminadas, no se concederá el permiso de obras sin el otorgamiento de la licencia de apertura, si fuese procedente.

En este supuesto el Alcalde suspenderá el otorgamiento de la licencia hasta tanto se solicite, presente y obtenga, si fuera procedente la licencia de instalación.

**P.1.5. Condiciones del permiso de obras.**

Las licencias caducarán a los seis meses de la fecha en que se acuerde su concesión, si antes no se han iniciado los trabajos que ampara la misma, o se ha procedido a la apertura del establecimiento o industria. Igualmente caducarán las licencias cuando las obras se hayan paralizado durante más de seis meses.

Podrán prorrogarse estos plazos si dentro de los mismos, lo solicitase el interesado y concedida la prórroga no podrá exceder por otro plazo de seis meses.

**P.1.6. Visado de proyectos.**

Todos los documentos y planos necesarios para el otorgamiento de las distintas licencias, deberán estar visados por el Colegio Oficial competente, cuando así esté preceptivamente establecido.

**P.2. Normas sobre tramitación.**

**P.2.1. La peticiones que se formulen para el otorgamiento de licencias, deberán estar debidamente reintegradas y suscritas por el interesado o su representante.**

Los escritos se dirigirán al Ilmo. Sr. Alcalde, efectuándose su presentación en el Registro General del Ayuntamiento.

Las solicitudes que requieran ir acompañadas de un proyecto técnico deberán consignar el nombre y dirección del facultativo competente y la documentación habrá de ser visada por el Colegio Oficial como requisito previo a su presentación en el citado registro.

Todos los documentos y planos que se presenten, deberán sujetarse a las Normas -- UNE y al formato A-4

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

### P.3. Licencias de parcelación o segregación.

P.3.1. Se considera parcelación urbanística la -- división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes.

Se considera ilegal a efectos urbanísti-- cos toda parcelación que de como resulta-- do parcelas inferiores a la parcela mínima.

P.3.2. Serán indivisibles:

- Las parcelas determinadas como mínimas en el presente Plan General Municipal o en los Planes Parciales que lo desarrollen.
- Las parcelas cuyas dimensiones sean -- iguales o menores a las determinadas -- como mínimas, salvo si los lotes resultantes se adquieren simultáneamente -- por los propietarios de terrenos colindantes, con el fin de agruparlos y formar una nueva finca.
- Las parcelas cuyas dimensiones sean menores que el doble de la superficie de terminada como mínima, salvo que el exceso sobre dicho mínimo pueda agregarse con el fin indicado en el apartado anterior.
- Las parcelas edificables en una proporción de volumen en relación con su -- área, cuando se edifique el volumen -- correspondiente a toda la superficie -- y los terrenos resultantes, no ocupados por la edificación, no fueren edificables.

P.3.3. El Proyecto de Parcelación estará integrado por los documentos siguientes:

- Plano acotado de la finca o fincas a -- parcelar a escala adecuada para que -- puedan considerarse suficientemente -- aproximadas las mediciones (normalmente a escala 1:1.000), en su estado actual, con detalles de las edificaciones, cercas, pozos, etc.  
En determinados casos podrá exigirse -- la altimetría con curvas de nivel de -- metro en metro.
- Plano de parcelación acotando las parcelas y señalando sus accesos, lindes y planeamiento aprobado.
- Memoria descriptiva de la finca existente y de cada una de las nuevas parcelas en la que justifique que la nueva parcelación se ajusta a la Ordenanza aplicable.
- Cédula Urbanística de la finca existente que irá acompañada de tantas solicitudes de cédulas urbanísticas como parcelas que resulten de la parcelación.
- Escritura de propiedad.

P.3.4. Los anteriores preceptos sobre parcelación urbanística serán aplicables a las licencias de segregación que se soliciten.

### P.4. Licencias para la ejecución de proyectos de obras ordinarias.

P.4.1. Al amparo de lo dispuesto en el artículo -- 67 núm. 3, del Reglamento de Planeamiento, podrá solicitarse licencia para la ejecución de obras ordinarias que tengan por objeto la urbanización de terrenos, siempre que no desarrollen íntegramente el conjunto de determinaciones de un Plan de Ordenación.

Los proyectos de obras ordinarias, cuando supongan urbanización de zonas anexas a terrenos donde vayan a edificarse edificios de nueva planta, podrán incluirse junto a documentación de licencias de obra de nueva planta.

P.4.2. Los proyectos de obras ordinarias comprenderán los siguientes documentos:

- Memoria descriptiva.
- Plano de información y de situación.
- Planos de Proyecto y de Detalle.

- Pliego de condiciones.
- Mediciones.
- Presupuesto.

Las obras a incluir en el Proyecto, deberán desarrollar los siguientes apartados:

- Pavimentación de calzada, aparcamientos, aceras, red peatonal y espacios libres.
- Redes de distribución de agua potable, -- de riego y de hidrantes contra incendios.
- Red de alcantarillado para evacuación de aguas pluviales y residuales.
- Red de distribución de energía eléctrica.
- Red de alumbrado público.
- Jardinería en el sistema de espacios libres.

P.4.3. En la redacción de los proyectos de obras -- ordinarias, se aplicarán los criterios establecidos para la redacción de proyectos de obras municipales.

### P.5. Alineaciones y rasantes.

P.5.1. La solicitud de licencia de alineaciones y rasantes, expresará si es a efectos de deslinde, de parcelación, de reparcelación o -- de edificación.

Deberá acompañarse plano de situación con orientación, a escala no menor de 1:500, en el que se sitúe el solar en la manzana a que pertenezca, y en el que se acoten exactamente las distancias a las calles inmediatas, así como los anchos de aquellas -- a las que den sus fachadas.

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 marcará las alineaciones -- y/o rasantes, bien sobre la propuesta presentada por el interesado, bien sobre el propio terreno, señalándose en este caso, día y hora para que, acompañado del técnico competente, se presente en el lugar de que se trate para suscribir el plano correspondiente.

### P.6. Licencias de obras.

#### P.6.1. Vaciados.

Para solicitar licencias de obras de vaciados, es necesario que la parcela tenga la condición de solar.

A la solicitud se acompañaran los documentos siguientes:

- Planos de alineación oficial.
- Oficios de Dirección de técnico competente, visados por el Colegio correspondiente.
- Memoria.
- Presupuesto.
- Colección de planos a escala 1:100

#### P.6.2. Derribos.

No se concederán licencias de derribo si -- la solicitud no va acompañada del proyecto y dirección facultativas debidamente visadas.

#### P.6.3. Apeos y apuntalamientos.

- A la solicitud se acompañaran direcciones facultativas visadas por el Colegio correspondiente. En el recinto del Casco Histórico Artístico se deberán acompañar fotografías del edificio.
- Cuando por derribo u obra en una edificación sea necesario apeo la contigua se solicitará la licencia conjuntamente por todos los propietarios afectados.
- En caso de urgencia por peligro inmediato, podrán disponerse por la dirección facultativa de la propiedad, los apeos u obras convenientes, dando cuenta inmediata a los servicios técnicos municipales correspondientes de las medidas -- adoptadas para la seguridad pública, -- sin perjuicio de solicitar la licencia en el plazo de cuarenta y ocho horas siguientes.

#### P.6.4. Vallados.

Deberá solicitarse licencia para instalar valla de protección del solar donde se pre

tenda edificar una obra de nueva planta o realizar un derribo y en las de reforma o conservación que afecten a la fachada.

Las vallas de protección tendrán una altura mínima de dos metros, serán de materiales que ofrezcan seguridad y su conservación en forma decorosa. Estarán situadas a distancia máxima de dos metros de la alineación oficial y en todo caso deberá dejarse en la acera un paso libre de 1 metro de ancho para peatones.

Será obligatoria la instalación de luces de señalización con intensidad suficiente en cada extremo o ángulo saliente de las vallas.

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

#### P.6.5. Movimiento de tierras.

Los movimientos de tierras, tales como desbroces, desmontes, explanación, excavación, terraplenado y vertederos, estarán sujetos a previa licencia, salvo que estos actos estén detallados y programados como obras a ejecutar en un Proyecto de Urbanización o de Edificación aprobado y autorizado.

Dichas licencias se solicitarán acompañando planos a escala mínima de 1:500 con curvas de nivel de metro en metro, indicándose parcelación existente y la propiedad de las parcelas, así como detallando edificación y arbolado. Se acompañarán también los perfiles que se consideren necesarios para calcular el volumen de las obras. En la memoria se indicará la finalidad perseguida, las características de las obras y el plan de etapas de su realización.

#### P.6.6. Licencias de obras de nueva planta. Ampliación o Reforma.

Para solicitar licencias de obras de nueva planta, ampliación o reforma, es necesario que la parcela tenga la condición de solar.

A la solicitud se acompañarán los siguientes documentos:

- a) Instancia modelo oficial.
- b) Cuestionarios oficiales.
- c) Alineaciones oficiales en obras de nueva planta y planos de situación, en relación con las vías circundantes a la manzana en el caso de ampliación o reforma.
- d) Direcciones facultativas.
- e) Proyecto completo con suficiente número de ejemplares.

Todos los documentos deberán presentarse firmados y visados por el Colegio correspondiente.

Todo proyecto cualquiera que sea su objeto contendrá como mínimo los siguientes documentos:

- 1) Una Memoria que considerará las necesidades a satisfacer y los factores de todo orden a tener en cuenta. Se sistematizará en la parte siguiente: composición, programa de necesidades, ordenanzas de aplicación y estudio técnico.
- 2) Anexo de normativa vigente.
- 3) Los planos de conjunto y de detalle necesarios para que la obra quede perfectamente definida y pueda ser ejecutada y dirigida por personas distintas a las autoras del proyecto.
- 4) Pliego de prescripciones técnicas particulares, donde se hará la descripción de las obras y se regulará su ejecución.
- 5) Un presupuesto integrado o no por varios parciales, con expresión de los precios unitarios descompuestos, estados de cubriciones o mediciones y los detalles precisos para su valoración.

En los casos de viviendas de Protección Oficial, los proyectos deberán atenerse además a las disposiciones específicas dictadas al efecto.

En el caso de obras de ampliación y/o reforma, se presentarán debidamente separados los planos correspondientes al estado actual de la edificación y el proyecto de la ampliación y/o reforma que se pretenda introducir en la misma.

También podrá solicitarse licencia de edificación antes de que la parcela adquiera la condición de solar, siempre que concu-

rran los requisitos establecidos en el artículo 41 del Reglamento de Gestión Urbanística y se garantice la ejecución de la urbanización mediante hipoteca, aval u otra forma admitida en Derecho, del 100 por 100 del importe y costo de la urbanización.

#### P.6.7. Licencias de obras menores o de tramitación abreviada.

Las licencias de obras menores o de tramitación abreviada, son aquellas cuyo otorgamiento corresponde a la Alcaldía-Presidente o Concejal Delegado conforme a lo dispuesto en el artículo 16 de las presentes Normas Urbanísticas.

A la instancia se acompañarán los documentos siguientes:

- a) Presupuesto.
- b) Croquis de la obra, con la expresión exacta de sus dimensiones.

En caso y supuesto de reformas interiores en viviendas y locales comerciales que afecten a edificios del Recinto Histórico Artístico, se presentará proyecto y dirección facultativa de la fachada antigua y nueva, acompañado de fotografías.

En el caso de colocación de andamios y reparación de repisas, balcones y elementos de la fachada, deberán presentarse direcciones facultativas visadas por el Colegio respectivo.

#### P.6.8. Licencia de grúas.

La instalación de grúas de construcción que vuelen fuera del solar donde se va a ejercer el trabajo de las mismas, será objeto de licencia previa a su instalación y funcionamiento.

Cuando las grúas se instalen en la vía pública, deberán obtener previamente licencia de ocupación de la vía pública y haber abonado las tasas correspondientes.

A la solicitud deberán acompañar:

- a) Antes de instalarse la grúa:
  - Plano de instalación y barrido del suelo con especificación de la propiedad del mismo y con indicación exacta de las líneas eléctricas que puedan quedar afectadas por el barrido de la grúa.
  - Dictamen de la casa instaladora.
- b) Antes de poner en funcionamiento la grúa:
  - Informe del Director facultativo responsable de su instalación, conservación y desmontaje.
  - Seguro de responsabilidad civil por daños a terceros.

#### P.6.9. Licencia de primera utilización u ocupación.

La primera utilización u ocupación de los edificios, industrias, viviendas, locales o partes de edificio e instalaciones en general, están sujetos a previa licencia que se solicitará del Ayuntamiento, presentando junto a la solicitud los siguientes documentos:

- Variaciones realizadas respecto al proyecto de ejecución.
- Liquidación final de obra.
- Fotografías de la edificación y/o instalaciones.
- Certificado final de obra

#### P.7. Información Urbanística.

##### P.7.1. Examen visual de los planos, trazados o documentos del planeamiento oficial.

Se efectuará en las oficinas del Ayuntamiento en el mismo acto de petición.

##### P.7.2. Obtención de copias.

La solicitud se presentará en el Ayuntamiento y serán facilitadas en el plazo máximo de diez días.

##### P.7.3. Obtención de cédula urbanística.

Cédula urbanística es el documento acreditativo de las circunstancias urbanísticas que concurren en una finca en relación con los Planes vigentes de Ordenación.

Será obligatoria para hacer segregaciones, parcelaciones o reparcelaciones de fincas, así como para definir las condiciones de las incluidas en los polígonos en que se aplique cualquiera de los sistemas de actuación previstos en la Ley del Suelo y en los Planes Parciales.

Toda consulta relacionada con la edificabilidad de una parcela o de los servicios urbanos de que esté dotada, exigirá, también, la obtención del citado documento.

La solicitud de la cédula urbanística se verificará en los impresos destinados al efecto, en los que se dibujará un croquis, firmado por el interesado, de la parcela o finca con indicación de su posición en relación con las calles oficiales inmediatas, con sus dimensiones acotadas, así como de las distancias a las bocacalles próximas, expresándose asimismo la orientación aproximada.

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 previo pago de los derechos correspondientes de Ordenanzas.

**P.7.4. Información por escrito sobre cualquier asunto relacionado con los Planes, Actuaciones Urbanísticas y Ordenanzas sobre uso del suelo y edificación.**

La solicitud se presentará en el Ayuntamiento acompañada de la documentación necesaria en cada caso.

Las dudas que surjan en la aplicación de las Ordenanzas, se resolverán por el Ayuntamiento previa la tramitación interna reglamentaria.

**P.7.5. Licencias de Actividades.**

En las peticiones de licencias de actividades, instalaciones, establecimientos, industrias, comercios y almacenes, deberá acreditarse el cumplimiento de los requisitos exigidos en las disposiciones en vigor, y emanadas de las Administraciones Públicas.

**P.7.6. Actividades inócuas.**

Son actividades inócuas las así definidas en la reglamentación vigente y las clasificadas como tales, por la Comisión de Colaboraciones del Estado con las Corporaciones Locales.

No obstante estar clasificadas en principio las actividades reseñadas anteriormente como inócuas, cuando algunas de éstas pueden producir humos, polvo o ruido, o bien tener motores fijos, cualquiera que sea su potencia, en el interior del comercio, casa-

habitación, edificios y locales públicos en general, o tengan instalaciones de grupo eléctrico, de aireación, refrigeración, calefacción, será preceptivo tramitar la concesión de la pertinente licencia de acuerdo con el procedimiento previsto en el Reglamento de Actividades Molestas.

**P.7.7. Documentación para peticiones de actividades.**

Las peticiones de actividades inócuas se formularán mediante la documentación que a continuación se indica:

- a) Impreso de instancia en modelo oficial.
- b) Croquis de situación del local donde se ejercerá la actividad.
- c) Recibo acreditativo de Alta de la Licencia Fiscal.
- d) Contrato de arrendamiento o escritura de propiedad del local donde se haya de ejercer la actividad.
- e) Escritura de constitución de la Sociedad cuando el titular no fuere persona física.
- f) Fotocopia de la licencia de construcción del local o de las obras de adaptación del inmueble, y en caso de cambio de nombre de la licencia, la del anterior ocupante.

Si por la antigüedad del inmueble no se dispusiere de licencia de construcción, deberá presentarse certificado expedido por técnico competente que acredite la seguridad de la edificación.

- g) Plano de planta del local y memoria sucinta de las instalaciones.

**P.7.8. Informe necesario para actividades inócuas.**

Para la concesión de la Licencia de las actividades inócuas, se requerirá informe favora-

ble del Jefe Local de Sanidad y de los Servicios Técnicos Municipales.

**P.7.9. Actividades clasificadas.**

Las peticiones de actividades clasificadas se formularán mediante la documentación que a continuación se indica:

- a) Impreso de instancia, por triplicado, en modelo oficial.
- b) Fotocopia de la licencia de construcción del inmueble o la de obras de adaptación del local.
- c) Fotocopia de la licencia de apertura de la actividad si se hubiere ocupado con anterioridad el local con idéntica actividad.
- d) Certificado de dirección facultativa.
- e) Tres ejemplares del proyecto, redactado por técnico competente legalmente autorizado y visado por el Colegio respectivo.
- f) El Proyecto constará como mínimo de:

1) Memoria:

Objeto:

1.1. Identificación.

- 1.1.1. Titular.
- 1.1.2. Emplazamiento.
- 1.1.3. Actividad.
- 1.1.4. Técnico autor del Proyecto.
- 1.1.5. Dirección facultativa en su caso.

1.2. Ordenanzas Municipales y Reglamento aplicable.

- 1.2.1. Ordenanzas Municipales.
- 1.2.2. Reglamentos aplicables.

1.3. Características de Edificación.

- 1.3.1. Descripción del edificio o local.
- 1.3.2. Características constructivas: variantes de las mismas.
- 1.3.3. Distribución y superficies.
- 1.3.4. Accesos.
- 1.3.5. Colindantes.

1.4. Características de la Actividad.

- 1.4.1. Dedicación.
- 1.4.2. Procesos de fabricación.
- 1.4.3. Materias primas.
- 1.4.4. Productos acabados.
- 1.4.5. Plantilla y régimen laboral.

1.5. Elementos de trabajo.

- 1.5.1. Maquinaria, descripción y tipos.

2) Locales de trabajo: condiciones que reúnen.

- 2.1. Iluminación.
- 2.2. Ventilación.

3) Servicios de higiene.

- 3.1. Aseos, vestuarios e inodoro.

4) Instalaciones Sanitarias.

- 4.1. Botiquines.

5) Prevención y extinción de Incendios.

- 5.1. En la construcción.
- 5.2. Otras medidas.

6) Ruidos y vibraciones.

- 6.1. Niveles sonoros (medios para conseguirlos).
- 6.2. Eliminación de perturbaciones.

7) Emisiones: vertidos y residuos.

- 7.1. Atmósfera interior.
- 7.2. Emisiones.
- 7.3. Olores, emisiones al exterior.
- 7.4. Vertidos.
- 7.5. Residuos y desperdicios.

8) Instalaciones.

8.1. Instalación eléctrica.

- 8.1.1. Previsión de carga.
- 8.1.2. Cálculos justificativos.
- 8.1.3. Acometidas.
- 8.1.4. Caja General de Protección.

con el alcance previsto en el régimen establecido por los artículos 184 a 188 de la Ley del Suelo y el Título II del Reglamento de Disciplina, con la modificación introducida por el artículo 9 del Real Decreto Ley 16/1.981 de 16 de octubre.

P.10.2. A los efectos legales pertinentes se presume que unas obras realizadas sin licencia u orden de ejecución están totalmente terminadas cuando estén dispuestas para servir al fin previsto, sin necesidad de ninguna actuación material posterior.

P.10.3. Cuando se trate de edificios o construcciones en el recinto Histórico-Artístico, o incluidos en la Categoría de Conservación, se ordenará la inmediata paralización de toda actividad y la reconstrucción, en su caso, deberá someterse a las normas establecidas para conservación y restauración que le sean de aplicación. En estos casos se adoptarán las medidas de seguridad que sean necesarias a costa del titular.

#### P.11. Edificación insuficiente

P.11.1. A efectos de la aplicación de la legislación vigente en cada momento sobre "edificación insuficiente", se definirá como tal toda edificación que no agote el 50% de la edificación permitida por el Plan General o por los Planes y Proyectos que lo desarrollen.

### TÍTULO I - CLASIFICACION Y USOS DEL SUELO, DEFINICIONES

#### 1.1. Clasificación del suelo.

El territorio del término municipal se clasifica a los efectos de aplicación de éste Plan General de Ordenación en suelo Urbano, suelo Urbanizable (programado o no programado) y suelo no Urbanizable.

La delimitación de cada una de estas áreas aparece en el plano de clasificación de suelo de este Plan General. Para la primera de dichas áreas se estará, a efecto de concesión de licencias de edificación, ejecución de Planes Especiales y Estudios de Detalle, al articulado de las ordenanzas de edificación para el suelo urbano que se desarrolla en el Título II, así como a los Usos pormenorizados que desarrollan en el Título III.

#### 1.2. Calificación y usos globales del suelo.

##### 1.2.1. Niveles de desagregación de usos.

1. En relación con lo establecido por la Ley del Suelo y sus Reglamentos y a efectos de establecer la correspondiente normativa de usos del suelo y de la edificación, estos se desagregan en los niveles que se definen en los apartados siguientes.

2. Son usos globales los que definen los usos de los sectores o unidades del planeamiento de orden general, incluyendo, por tanto, mezclas diversas de usos públicos y privados que deben pormenorizarse en el proceso de desarrollo urbano.

3. Son usos pormenorizados los que definen el uso de los terrenos o edificios concretos que se desarrollan en el Título III de estas Normas Urbanísticas.

##### 1.2.2. Usos globales del suelo.

1. Se establecen los siguientes usos globales, que quedan definidos mediante la especificación de los usos característicos que pueden contener, entendidos estos conforme se establece en el apartado 1.31. de las presentes Normas.

1. Uso residencial, en el cual la vivienda es el uso característico. Es aplicable en las áreas del Casco Antiguo, de Nuevo Desarrollo Residencial, de Ensanche en Ocupación Intensiva, de Apartamentos en Régimen Intensivo y de Residencia Unifamiliar.

2. Uso industrial, en el cual la industria es el uso característico. Es aplicable en las áreas industriales.

3. Uso de equipo urbano, en el cual el uso característico es el equipamiento de uso público, tales como servicios municipales, asistenciales, sanitario, deportivo, de espectáculos y reunión, cultural y oficinas públicas. Es aplicable al área de Equipo Urbano.

4. Uso de espacios libres, en el cual el uso característico es de espacios libres y/o zonas verdes y de equipamiento deportivo de uso público. Es de aplicación en los sistemas de Espacios Libres de uso público y Deportivo.

2. La determinación de cada una de las áreas citadas en el apartado anterior aparece en el plano nº 3 para el conjunto del término municipal, a escala 1:5.000, y con mayor de talle para el Suelo Urbano y Urbanizable en el plano nº 4 a escala 1:2.000.

#### 1.3. Definiciones.

A efectos de estas Normas cuantas veces se empleen los términos que a continuación se indican, tendrán el significado que taxativamente se expresa en los artículos siguientes:

#### 1.4. Solar.

Es la superficie de suelo urbano apta para la edificación y urbanizada con arreglo a las alineaciones, rasantes y determinaciones establecidas en cada caso en el suelo urbano o en el Plan Parcial. Se precisará que la vía a que la parcela dé frente tenga pavimentada la calzada, encintado de aceras y disponga de los servicios de suministro de agua, desagüe, alumbrado público y suministro de energía eléctrica.

#### 1.5. Alineaciones oficiales.

Son las que se definen en los documentos gráficos y normativos de este Plan General.

Pueden ser: alineaciones exteriores y alineaciones interiores.

1. Alineaciones exteriores. Son las que fijan el límite de la parcela edificable con los espacios libres exteriores, vías, calles y plazas.

2. Alineaciones interiores. Son las que fijan el límite de las parcelas edificables con el espacio abierto interior.

#### 1.6. Alineaciones actuales.

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

#### 1.7. Finca fuera de línea.

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

#### 1.8. Finca remetida.

Es aquella en que la alineación oficial queda fuera de la finca.

#### 1.9. Parcela edificable.

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

#### 1.10. Retranqueos.

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

#### 1.11. Rasantes oficiales.

Son los perfiles longitudinales de las vías, plazas o calles, definidos en los documentos de Plan Parcial o Proyecto de Urbanización. En suelo urbano no se considerarán como rasantes oficiales las actualmente existentes, salvo que resulten modificadas por Estudios de Detalle, Planes Especiales o Proyectos de Urbanización.

#### 1.12. Rasantes actuales.

Son los perfiles longitudinales de las vías existentes.

#### 1.13. Línea de la edificación.

Es la que delimita la superficie ocupada.

#### 1.14. Altura de la edificación.

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

#### 1.15. Altura de pisos.

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

#### 1.16. Altura libre de pisos.

Es la distancia entre la cara inferior del techo y el pavimento del piso totalmente terminado.

#### 1.17. Superficie ocupada.

Es la comprendida dentro de los límites definidos por la proyección sobre un plano horizontal de las líneas externas de toda la construcción, incluso la subterránea y vuelos. Los aparcamientos subterráneos, y en los espacios abiertos y libres, y en las condiciones que se fijan en cada caso, no se

computaran como superficie ocupada, salvo que sobresalgan del terreno 1'25 m. ó más, en alguno de sus puntos.

1.18. Superficie máxima de ocupación.

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

1.19. Superficie total edificada.

Es la resultante de la suma de las superficies edificadas en todas las plantas, contabilizándose éstas como la superficie encerrada por la línea exterior de los muros de cerramiento, incluyendo la superficie de voladizos en su totalidad, si están cerrados por tres o más de sus lados, y en el 50% de su superficie si están cerrados solamente en uno o dos de sus lados.

1.20. Volumen total edificado.

Es el producto de la superficie edificada en planta por la altura de la edificación; si alguna de las plantas variase de las restantes en superficie o altura de piso, se computará por separado, como producto de su superficie por su altura de piso correspondiente.

No computará como volumen edificable los espacios en sótano, o si se trata de semisótano, los espacios por debajo de la rasante, en el punto fijado para la medición de la altura de edificación, siempre que se destinen a servicios del propio edificio o aparcamiento de vehículos.

En parcelas para edificación unifamiliar con diferencias de nivel mayor de 4 m. entre distintos puntos de la misma, la planta baja que se destine a garaje o servicios o permanezca abierta, no será computable a efectos de volumen o número de plantas.

Si las edificaciones por debajo de la rasante se destinaran a usos que no estuvieran directamente al servicio del propio edificio, serán computados como volumen edificado a todos los efectos.

1.21. Espacio abierto privado.

Es la parte no edificable de la parcela. Esta podrá destinarse, en una proporción no superior al 40%, a vías y aparcamientos de superficie, conceptuándose el 60% restante como espacio libre.

1.22. Espacio libre privado.

Es la zona de terrenos de espacio abierto privado que con un mínimo del 60% de su superficie no podrá destinarse más que a plantaciones, parques infantiles, piscinas y deportes, sin construcción alguna de superficie.

1.23. Patio de manzana.

Es el espacio abierto definido por las alineaciones oficiales interiores. Para que un espacio interior pueda ser considerado como patio de manzana, deberá permitir la inscripción de un círculo con radio igual a 3/4 de la altura de la fachada más alta que a él recaiga.

1.24. Patio de parcela.

Es el espacio abierto a partir del techo de la última planta cubierta, situado dentro de la parcela edificable.

1.25. 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, etc.

1.26. Planta baja.

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

1.27. Portal.

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

1.28. Pasajes.

Son espacios cubiertos en planta baja de uso público para acceso exclusivamente a locales comerciales.

1.29. Sótano y semisótanos.

1. Se entiende por sótano la planta cuyo techo se encuentra, en todos sus puntos, a menos de 0'25 m. sobre la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación o por debajo de ella.

2. Se entiende por semisótano la planta de la edificación cuyo techo se encuentra a una altura de más de 0'25 metros y menos de 1'25 metros sobre la rasante en el punto más desfavorable y cuyo piso, por debajo de la rasante, no lo está a más de 2 metros.

3. Sin embargo, si debido a la configuración del terreno existen locales en los que el pavimento queda por debajo y por encima de la rasante de la acera o terreno, no se calificará como semisótano o sótano la faja de 10 metros de fondo máximo, contada a partir de las fachadas cuyo pavimento esté por encima de la rasante.

1.30. Edificio exento.

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

1.31. Usos permitidos y usos prohibidos.

1. Son usos permitidos los característicos y posibles, de acuerdo con lo que se especifica para cada caso en los apartados siguientes y en el resto de la presente normativa.

2. Son usos característicos los que dominan sobre los demás cualitativa y cuantitativamente, constituyendo la característica de la manzana, en el suelo urbano, o de una determinada área, en los restantes casos. Se entiende que existe predominio cuantitativo cuando el porcentaje de la superficie destinada al uso característico es superior al 50% del total de la manzana o del área, según se señala anteriormente.

3. Son usos posibles los que no definiéndose como característicos resultan admisibles en el ámbito considerado, en las proporciones señaladas y nunca en proporción superior al uso característico. Cuando existan varios de estos usos posibles, ninguno de ellos podrá superar el 30% del total de superficie señalada en el apartado anterior, en el caso de que se trate del suelo urbano, y el 20% en caso de que se trate de suelo urbanizable.

4. Son usos prohibidos los que no son compatibles con los usos característicos en el ámbito considerado. Quedan prohibidos todos los usos que no se permitan expresamente en cada una de las áreas que se definan en el presente Plan.

1.32. Edificio exclusivo.

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

1.33. Edificios o instalaciones disconformes con el Plan.

Se consideraran como tales los erigidos con anterioridad a la aprobación de este Plan General que contravengan las determinaciones gráficas o normativas de este Plan General o de los Planes que lo desarrollen, salvo que hayan sido establecidas de acuerdo con la normativa vigente en su momento, con la preceptiva licencia municipal, o la oportuna legalización municipal. La renovación de edificios o instalaciones incluidos en esta salvedad, deberá hacerse de conformidad con las determinaciones del Plan General.

Quedarán incluidos dentro de la misma salvedad los edificios con licencia o las licencias concedidas durante la tramitación del Plan General y de conformidad con las determinaciones establecidas en las aprobaciones inicial y provisional que puedan presentar disconformidad o desacuerdo como consecuencia de las alteraciones introducidas en la aprobación definitiva.

TÍTULO II - CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION; PLANES ESPECIALES Y ESTUDIOS DE DETALLE

2.1. Condiciones generales.

Las condiciones a que ha de sujetarse la edificación en el suelo urbano son las específicas de la normativa de cada área, complementadas con las presentes condiciones generales de la edificación y las condiciones para cada uso de la edificación.

2.2. Medición de las alturas.

1. Se establecen dos tipos de unidades: por número de plantas y por distancia vertical. Cuando las Normas del área señalen ambos tipos habrán de respetarse los dos.

2. Las alturas se tomarán en la vertical del punto medio de la línea de fachada, si su longitud no llega a los 20 metros. Si sobrepasara, se tomarán a los 10 metros del punto más bajo, pudiéndose escalonar la construcción.

3. En el número de plantas se incluirán los sótanos y semisótanos cuando no estén destinados a aparcamientos o instalaciones para el servicio exclusivo del edificio, como calefacción, acondicionamiento de aire, maquinaria de ascensores, cuarto de contadores y centros de transformación. Los semisótanos que sobresalgan de la rasante de la calle o del terreno una altura igual o superior a 1'25 metros, en cualquier punto, se incluirán también, cualquiera que fuese su uso. Asimismo se incluirán las plantas bajas diáfnas o con soportales, cuando se trate de edificación en manzana cerrada; no contabilizarán las plantas bajas diáfnas en edificación unifamiliar y parcelas edificables con desnivel.

2.3. Altura en patios de parcela.

La altura del patio se medirá desde el nivel de piso del local habitable de cota más baja, con huecos al mismo, hasta la coronación de los muros, incluido el antepecho de fábrica, si lo hubiere.

2.4. Altura en edificación abierta.

La altura máxima deberá cumplirse en cualquier punto de la fachada y se medirá a partir de la cota del terreno en dicho punto.

2.5. Altura en edificación unifamiliar.

La altura máxima deberá cumplirse en cualquier punto de la fachada y se medirá a partir de la cota del terreno en dicho punto.

2.6. Construcciones permitidas por encima de la altura.

Por encima de la altura máxima permitida se podrá edificar, siempre por debajo de un plano de 45º trazado por la línea horizontal de altura máxima en cada fachada.

Las construcciones por encima de la altura sólo se podrán destinar a caja de ascensores, escaleras, depósitos, chimeneas y otras instalaciones de los servicios exclusivos de la finca, con una altura que no podrá exceder de 3'5 metros por encima de la altura máxima de la edificación principal. En Areas de vivienda unifamiliar agrupada o de Areas de residencia unifamiliar en parcela propia, cuando la edificación cuente con cubiertas inclinadas, podrá permitirse el uso principal bajo estas cubiertas siempre que no sobrepasen de 45º, contabilizándose a efectos de edificabilidad todos los espacios con altura libre mayor de 1'80 metros.

2.7. Paramentos al descubierto.

Todos los paramentos de esta naturaleza deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean análogos a los de las fachadas.

2.8. Sótanos y semisótanos.

1. Deberán tener ventilación suficiente. No se permiten viviendas en sótanos ni semisótanos.

2. La altura libre en piezas no habitables no podrá ser inferior a 2 metros, medidos desde el pavimento de la pieza a la parte baja de la viga más cercana al suelo.

2.9. Entreplantas.

En las plantas bajas, que no sean viviendas, se permiten entreplantas, no pudiendo ocupar más del 50% de la superficie del local, ni configurarse en fachada como una planta más.

La altura libre por encima de la entreplanta no podrá ser inferior a 2'20 metros, ni inferior a 2'50 metros por debajo de la misma.

2.10. Edificabilidad.

1. Se designa con este nombre la medida de la edificación permitida en una determinada área del suelo. Puede establecerse por la absoluta en cifra total de metros cúbicos, o por la suma de metros cuadrados edificados; se designa como coeficiente de edificabilidad la relación de metros cúbicos, o de metros cuadrados edificados (suma de todas las plantas), por cada metro cuadrado de superficie de parcela edificable, o sector de que se trate, según sea el suelo urbano o urbanizable.

2. En la medición de la edificabilidad han de incluirse también los cuerpos volados cerrados por tres de sus costados, y el 50% de las terrazas cerradas por uno o dos de sus costados, los sótanos y semisótanos, cuando no estén destinados a aparcamiento e instalaciones para el servicio exclusivo del edificio, como calefacción, acondicionamiento de aire, maquinaria de ascensores, cuartos de contadores y centros de transformación. Cuando el paramento inferior del forjado de techo del semisótano se encuentre a una altura de 1'25 metros o más sobre el terreno colindante se incluirá, cualquiera que sea su uso, la totalidad de volumen de la citada planta.

3. No se computarán, a efectos de edificabilidad, los soportales y la parte diáfana de la edificación en contacto con las fachadas exteriores, libre al acceso público y sin cerramiento, así como las construcciones permitidas por encima de la altura.

2.11. Patios de manzana.

1. Los patios de manzana en zona de edificación en manzana cerrada son los que resulten por aplicación del fondo edificable permitido a todo el contorno de la manzana, a partir de las alineaciones oficiales. Para que puedan permitirse viviendas, u otros usos que requieran la estancia continuada de personas, recayentes a patio de manzana, éstos deberán cumplir la condición 1.23.

2. En las manzanas de edificación cerrada sin posibilidad de crear un patio de manzana, tal como se define en la condición 1.23., se dejará en cada parcela un patio al fondo, del mismo ancho que la parcela de que se trate, que cumpla las prescripciones que para patios de parcela establecen estas Normas,

los cuales no tendrán, a ningún efecto, la consideración de patios de manzana. Quedan excluidas de esta norma las parcelas situadas entre alineaciones oficiales opuestas, distantes entre sí menos de 20 metros. Siempre que por aplicación de esta regla o de la anterior, resulte alguna parcela inedificable, se impondrá la reparcelación obligatoria, a menos que los interesados lleguen a un convenio que permita la construcción, según las normas precedentes, el cual deberá constar en escritura pública, si el Ayuntamiento así lo exigiere.

3. En los patios de manzana, salvo que se encuentren construidos en más del 25% de su superficie, de acuerdo con la ordenanza anteriormente vigente, no se admiten más construcciones que las subterráneas con destino a garajes-aparcamientos, con cubierta que permita, al menos, en un 60% de su superficie, una capa de tierra para ajardinamiento de 0'80 metros de espesor, cuyo nivel superior deberá quedar por debajo de la superficie piramidal que se apoye en todos los lados del perímetro formado por las alineaciones interiores en la altura de la rasante de las calles y con vértices en el punto más alto de dicho perímetro; no se permitirá en estos garajes-aparcamientos más que la estancia de vehículos y el lavado en engrase, con exclusión de cualquier otra actividad. El patio contará con acceso desde el portal.

4. Cuando se trate de patios de manzana construidos en más de un 26%, de acuerdo con la ordenanza anterior se considerará admisible esta construcción y se permitirá nueva edificación en los mismos, siempre que resulte admisible de acuerdo con las condiciones de uso de la zona, y se realice en una sola planta sobre el nivel de la calle, con altura que no sobrepase la de la planta baja de la edificación en fachada. Por encima de esta altura sólo se permitan cubiertas inclinadas que queden inscritas bajo el plano teórico de 35º que arranca a una distancia de 3 metros de cualquiera de las alineaciones interiores, en la cota correspondiente a la altura de la planta baja. La altura de esta cubierta no superará los 3 metros.

2.12. Patios de parcela.

Clasificación: se dividen en dos grupos:

1º Patios cerrados: cerrado en todos sus costados.  
2º Patios abiertos: abierto en uno o más de sus costados.

Los patios cerrados contarán, en la medida de lo posible, con accesos desde los servicios comunes del edificio.

2.13. Patios cerrados.

1. En las dimensiones de los patios cerrados se exigirá que las luces rectas de los locales habitables sean al menos un cuarto de la altura del muro fronterero, con un mínimo de 3 metros, contada desde el nivel del suelo de éstos locales hasta su coronación o hasta el límite de la altura máxima autorizable, si dicho muro fronterero no alcanzase esta altura permitida.

2. Cuando un patio tenga en una de sus dimensiones mayor longitud que la mínima establecida, podrá reducirse la distancia entre los lados opuestos en la otra dimensión 0'30 metros por cada metro completo que la primera exceda de dicho mínimo, con un límite de 1/5 de la altura de edificación y mínimo 3 m.

3. Los huecos de las escaleras tendrán luces rectas con un mínimo de 3 metros. La forma de la planta del patio será tal que permita se trace en ella una circunferencia de 3 metros de diámetro, como mínimo. A estos efectos, se entiende por luz recta la longitud de la perpendicular al paramento exterior, medida en el eje del hueco hasta el muro o lindero más próximo.

2.14. Patios abiertos.

1. Los patios abiertos a fachada, a patios de manzana o a otros espacios libres, tendrán un ancho mínimo de 9 metros y su fondo no será superior al ancho. En casas cuyas alturas no excedan de 4 plantas, podrá reducirse este ancho a 6 metros.

2. En manzanas sin construcción en patio de manzana se permiten patios que comuniquen la calle con el patio de manzana, que habrán de tener un ancho mínimo de 9 metros y un fondo no superior a tres veces el ancho.

3. En todos los casos se admiten patios abiertos a fachadas con un ancho mínimo de 3 metros, cuando el fondo no sea superior a la mitad de su ancho.

4. El pavimento de los patios abiertos a fachada, en el caso que lleguen a la cota de rasante, se situará sobre-alzado sobre la cota de acera y será tratado con jardín o enlosado y cerrado con verja o similar en la alineación de calle.

2.15. Patios mancomunados.

1. Se consiente la mancomunidad de patios, ajustándose a las siguientes normas:

a) La mancomunidad que sirva para completar la dimensión del patio habrá de establecerse constituyendo, mediante escritura pública, un derecho real de servidumbre sobre los solares, e inscribirse en el Registro de la Propiedad, con la condición de no poderse cancelar sin la autorización del Ayuntamiento.

b) No podrá, en ningún caso, cancelarse esta servidumbre en tanto subsista alguna de las casas cuyos patios requieran este complemento para conservar sus dimensiones mínimas.

2. Se permite la separación de éstos patios mancomunados con muros de 3 metros de altura máxima a contar de la rasante del terreno del patio bajo.

3. En el caso de que la diferencia de rasante, entre los distintos patios, exceda de 3 metros, el muro de separación sólo podrá sobrepasar en 2 metros de la rasante del patio más alto.

#### 2.16. Cubierta en patios de parcela.

No se consentirá cubrir los patios de parcela cuando debajo de la cubierta que se establece exista algún hueco de luz o ventilación correspondiente a una pieza habitable.

#### 2.17. Chimeneas de ventilación.

1. Se permitirán las chimeneas de ventilación en retretes, cuartos de baños, de calefacción, de acondicionamiento de aire, escaleras, despensas y garajes. Tanto las de despensas como las de garajes sólo pueden utilizarse para cada uno de éstos usos, con exclusión de cualquier otro.

2. Las chimeneas tendrán una superficie mínima de 1 metro cuadrado, siendo su lado mínimo de 0'70 metros. Sus características deberán permitir un fácil acceso y una perfecta limpieza.

3. Las chimeneas con altura superior a 9 metros habrán de tener comunicación inferior con el exterior o patios.

4. Podrán sustituirse estas chimeneas por otras instalaciones con menos superficie, siempre que sean de tiro forzado y cuyo uso haya sido autorizado previamente por el Ayuntamiento.

#### 2.18. Condiciones de los locales.

Toda pieza habitable tendrá luz y ventilación directa por medio de huecos de superficie total no inferior a un sexto de la que tenga la planta del local, permitiendo dependencias cuyo fondo total contado a partir del hueco no exceda de 7 metros, cuando se trate de viviendas, y 10 metros en otros usos.

#### 2.19. Portales.

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

2. Se exceptúan de la norma anterior los portales de la zona de casco antiguo, en edificios con ancho de fachada menor de 6 metros, en los que el ancho interior mínimo de portal será de 1'50 metros.

3. Queda prohibido el establecimiento de cualquier clase de comercio o industria, escaparates o vitrinas comerciales en los portales de las fincas.

#### 2.20. Escaleras.

1. Salvo en viviendas unifamiliares, las escaleras con utilización por el público no podrán tener un ancho inferior a 1 metro; en los edificios de más de 4 plantas, el ancho será igual o superior a 1'20 metros.

2. En edificios de 3 plantas o menos se admite luz y ventilación cenital, por medio de lucernarios, que tengan por lo menos una superficie en planta de los dos tercios de la caja de escalera. La dimensión mínima del ojo de la escalera, que en este caso es obligatorio, será de 0'80 metros.

3. En edificio de más de 3 plantas las escaleras tendrán luz y ventilación natural, directa a la calle o patio, con hueco de superficie mínima de 1 metro cuadrado en cada planta, pudiendo exceptuarse la baja y primera, cuando éstas sean comerciales. No obstante, se admitirán sin luz ni ventilación natural directa, siempre que cumplan las siguientes condiciones.

a) No podrán comunicar directamente con locales comerciales, sótanos ni semisótanos, debiendo existir un vestíbulo intermedio con puertas incombustibles.

b) Deberán tener ventilación en cada planta por chimenea u otro cualquiera de los sistemas aprobados por el Ayuntamiento.

c) Estarán construídas con materiales incombustibles.

d) La escalera tendrá un ojo de anchura mínima de 0'35 metros.

4. En todas las escaleras de uso público la huella y contrahuella serán uniformes en toda la altura de la escalera, prohibiéndose los peldaños compensados y no pudiendo sobrepasar la contrahuella de 17'50 centímetros ni la huella ser inferior a 28'5 centímetros.

5. 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 10'50 metros.

#### 2.21. Entrantes, salientes y vuelos.

1. No se permitirá sobresalir de la alineación oficial más que con los vuelos que se fijan en estas Normas. En las zonas que se establezcan retranqueos obligatorios no podrá ocuparse el terreno que determine el retranqueo de la alineación de fachada con ninguna construcción, incluidos los subterráneos, aunque se destinen a aparcamientos.

2. Los entrantes a partir de la rasante de la calle o terreno, y por debajo de éste (patio inglés) deberán reunir las condiciones que ésta Norma establece para patios abiertos. Estarán dotados de cerramientos, barandillas o protección adecuadas.

3. Se permitirá el retranqueo de las construcciones de la alineación oficial, siempre que no dejen medianerías al descubierto, adosándose cuerpos de edificación, pudiendo admitirse su conversión en fachada o su decoración con los mismos materiales y características de las fachadas existentes. Dichos retranqueos no alterarán la altura de la edificación.

4. Se consenten terrazas entrantes con profundidad no superior a su altura y ancho. Esta profundidad se contará a partir de la línea exterior del saliente del balcón o terraza, si la hubiere.

#### 2.22. Cuerpos volados cerrados.

1. Los salientes permitidos serán los establecidos para cada caso en el Título IV de estas Normas.

El saliente se contará a partir del paramento de fachada.

2. Quedarán separados de las fincas contiguas en una longitud, como mínimo, igual al saliente y no inferior a 0'60 metros. Podrán ocupar la parte que se establece para cada caso en el Título IV.

3. Salvo en el casco antiguo, se permite volar desde la primera planta inclusive, en calles de 6 metros o más, hasta 20 metros y desde la segunda planta en calles de 20 metros o más, y en ningún caso por debajo de los 3'40 metros sobre la acera.

4. No se permiten cuerpos volados cerrados en los patios de manzana en que esté permitida la construcción en planta baja.

#### 2.23. Balcones, cornisas y aleros.

1. El saliente máximo de tales elementos será el mismo que el señalado para los cuerpos volados cerrados en la norma 2.22.1., con las limitaciones impuestas en las normas 2.22.2. y 2.22.3.

2. No obstante lo especificado en el apartado anterior, el alero podrá salir sobre los cuerpos volados la misma dimensión que lo hace sobre el paramento de fachada, siempre que dicho alero constituya elemento decorativo de la misma.

#### 2.24. Portadas, escaparates y vitrinas.

1. Tanto en la decoración de la planta baja de los locales comerciales, industriales, de oficinas o análogos, como en la de los huecos de portal, sólo se permitirá sobresalir de la alineación oficial 0'14 metros, en calles de hasta 15 metros de ancho, y 0'24 metros en calles de más de 15 metros. Estas instalaciones respetarán la decoración del hueco del portal, sin ocultar ninguna de sus partes.

2. En zona de casco antiguo respetarán la modulación característica de la fachada.

#### 2.25. Pasajes comerciales.

Se permitirán pasajes comerciales, sin circulación rodada, con arreglo a las siguientes condiciones:

1) Su altura libre será la de la planta o plantas comerciales.

2) Su ancho no será inferior a 6 metros.

3) Habrán de comunicar en dos puntos como mínimo a la calle, pudiendo hacer tal comunicación a través de un patio de manzana, siempre que en el mismo se permitan construcciones.

4) Para la concesión de licencia a cualquier local comercial situado en un pasaje o patio de manzana con el que comunique, será preceptiva la aprobación y ejecución de la totalidad de las obras correspondientes al pasaje, y en su caso de la totalidad de las obras del patio de manzana.

#### 2.26. Marquesinas y toldos.

1. En las marquesinas la altura libre mínima sobre la rasante de la acera o terreno será de 3 metros. Su saliente podrá ser igual al ancho de la acera menos 0'40 metros, respetando en todo caso el arbolado. Las aguas no podrán verter a la vía pública.

2. En los toldos la altura mínima libre sobre la rasante de la acera o terreno será de 3 metros, pudiendo admitirse elementos colgantes, no rígidos, que dejen libre una altura de 2'50 metros. Su saliente podrá ser igual al ancho de la acera menos 0'40 metros, respetando en todo caso el arbolado. Se prohíben los apoyos a calzadas o aceras de carácter definitivo.

#### 2.27. Muestras.

Su saliente se regula como el de las marquesinas, debiendo cumplir además las siguientes prescripciones:

- a) Quedan prohibidos los anuncios en tela u otros materiales que no reúnan las mínimas condiciones de dignidad o estética;
- b) En planta baja podrán únicamente ocupar una faja de ancho inferior a 0'90 metros, situada sobre el dintel de los huecos, y sin cubrir éstos. Deberán quedar a una distancia superior a 0'50 metros del hueco del portal, dejando totalmente libre el dintel del mismo. Se exceptúan las placas que, con una dimensión máxima de 0'25 por 0'25 y 0'02 metros de grueso, podrán situarse en las jambas;
- c) No se permitirán en la zona de casco antiguo, más que las de letras sueltas de tipo clásico, sobrepuestas directamente a la fachada, o bien de hierro forjado, o aquellas que, a juicio del Ayuntamiento, armonicen con la edificación; en cualquier caso toda decoración publicitaria se desarrollará dentro de los huecos de la planta baja.
- d) Los anuncios podrán colocarse como coronación de los edificios, pudiendo cubrir toda la longitud de la fachada, con altura no superior al dintel de la que tenga la finca, debiendo estar ejecutados con letra suelta; este tipo de anuncio, se prohíbe en la zona de casco antiguo.
- e) En los edificios exclusivos, con uso de espectáculos, comercial o industrial, en la parte correspondiente de fachada, podrán permitirse con mayores dimensiones, siempre que no cubran elementos decorativos, o huecos, o descompongan la ordenación de la fachada.
- f) Las muestras luminosas, además de cumplir con las normas técnicas de la instalación y con las condiciones anteriores, irán situadas a una altura superior a 3 metros sobre la rasante de la calle o terreno. Requerirán para su instalación la conformidad de los inquilinos, arrendatarios o en general de los usuarios de los locales con huecos situados en el área de influencia del anuncio. Se prohíben en zona de casco antiguo.
- g) En las medianerías que queden al descubierto se prohíben toda clase de muestras o anuncios.

#### 2.28. Banderines.

1. En cualquier punto la altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno será de 3 metros. Su saliente máximo será igual al fijado para los balcones, debiendo ser de 0'40 metros en calles de ancho inferior a 10 metros. Podrán tener una altura máxima de 0'90 metros.
2. Los banderines luminosos, además de cumplir con las normas técnicas de la instalación y con las condiciones anteriores, irán situados a una altura superior a 3 metros sobre la rasante de la calle o terreno. Requerirán para su instalación la conformidad de los inquilinos, arrendatarios o en general de los usuarios de los locales con huecos situados a menos de 5 metros del anuncio, quedando en cualquier caso prohibido en zona de casco antiguo.

#### 2.29. Cerramientos.

1. Todos los solares deberán estar cerrados, con cercado permanente de 2 metros de altura, ejecutado con material y espesores convenientes para asegurar su solidez y conservación en buen estado, y cuando menos estarán terminados con revoco y pintura a la cal.
2. El Ayuntamiento podrá exigir asimismo que se cierre otras propiedades, aunque no tengan la calificación de solar.
3. Los locales de planta baja, hasta su acondicionamiento definitivo, habrán de ser cerrados en las condiciones señaladas en el punto 1 de este artículo, si bien su altura será en todo caso, la altura libre del local.
4. El cerramiento deberá situarse en la alineación oficial, a cuyo efecto, al producirse la apertura de nuevas vías, los propietarios de solares tendrán obligación de efectuarlo en el plazo de un mes, a partir de la terminación de las obras de colocación de los bordillos y pavimentación.

#### 2.30. Prescripciones comunes a los artículos anteriores.

La concesión de instalaciones de portadas, escaparates, vitrinas, marquesinas, toldos, muestras y banderines y, en general, las que afectan a la fachada a la vía pública, se hará con la obligación por parte del concesionario de modificar su instalación o suprimirla, en el momento que el Ayuntamiento lo juzgue oportuno.

#### 2.31. Protecciones.

Los balcones, ventanas, escaleras, terrazas, etc. estarán dotados de barandillas o protecciones adecuadas, y aquellos situados en zonas visitables por público, no tendrán menos de 0'95 metros de altura y sus vanos entre barrotes no tendrán dimensión mayor de 0'15 metros.

#### 2.32. Aislamiento.

En todo edificio, instalación o actividad de cualquier clase, se asegurará el aislamiento de la humedad, térmico, contra el fuego y acústico, de acuerdo con las normas técnicas dictadas por la Administración para cada caso.

#### 2.33. Servicios.

Todo edificio deberá tener en su interior agua corriente potable, así como instalación de energía eléctrica, de acuerdo con la reglamentación vigente en la materia, y red de desagüe para las aguas pluviales y las residuales procedentes de los servicios.

#### 2.34. Aparatos elevadores.

Las instalaciones de ascensores y montacargas y escaleras mecánicas se ajustarán a las disposiciones vigentes sobre la materia. Será obligatoria la instalación de ascensor en todo edificio que tenga alguna planta a 10'5 metros o más sobre la rasante de la calle en el eje del portal.

#### 2.35. Calefacción, acondicionamiento de aire, agua caliente, gas, teléfono, antenas de televisión, etc.

Estas instalaciones y los accesorios, depósitos de combustibles, tanques nodrizas, contadores, etc. deberán cumplir con las disposiciones vigentes y, en todo caso, no podrán constituir peligro o molestia para los vecinos. En edificios susceptibles de albergar viviendas, salvo en edificación unifamiliar, es preceptiva la instalación de antena de televisión colectiva.

#### 2.36. Cubos de basura.

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

#### 2.37. Servicio de cartería.

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

#### 2.38. Señalización de fincas.

Toda edificación deberá estar convenientemente señalizada con el número que le corresponda de la vía en que esté situada, perfectamente visible durante el día y la noche.

#### 2.39. 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 otro elemento al servicio de la ciudad. Se deberá ocasionar las mínimas molestias a dichos propietarios, avisándoles con antelación suficiente. Siempre que por realización de obras o derribo en las fincas o edificios, se vieran afectados dichos elementos constitutivos de servidumbre pública, vendrá obligado el propietario de la finca, o en su caso el constructor, a mantener el servicio provisional durante la ejecución de las obras, y a la reposición de tales elementos en las condiciones que le sean señaladas por el Ayuntamiento.

#### 2.40. Condiciones de las instalaciones.

Toda clase de instalaciones, subidas de humos, chimeneas, conducciones, maquinaria, desagües, etc., se realizarán en forma que garanticen, tanto al vecindario como a los viandantes, la supresión de molestias, olores, humos, vibraciones, ruidos, etc.

#### 2.41. Conservación de urbanizaciones y espacios libres.

Las urbanizaciones, servicios, instalaciones, etc., así como los espacios libres ajardinados, que no se cedan al Ayuntamiento, deberán ser conservados debidamente por sus propietarios, en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público. El Ayuntamiento vigilará el cumplimiento de estas obligaciones, pudiendo, en caso de que no se efectuasen debidamente, realizar su conservación con cargo a la propiedad de las fincas.

#### 2.42. Obras en edificios existentes.

1. De acuerdo con lo determinado en la Ley del suelo, en su artículo 60, los edificios e instalaciones que, por aplicación del artículo 1.33. de estas Normas, resultaren disconformes con el Plan General o Parcial, serán calificados como fuera de ordenación, y no podrán realizarse en ellos obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, ornato y conservación del inmueble.

2. A estos efectos se consideraran obras de consolidación aquellas que afecten a elementos estructurales, cimientos, muros de resistencia, pilares, jácenas, forjados y armaduras de cubierta.

3. Por pequeñas reparaciones se entenderá: sustitución parcial de forjados por una sola vez, cuando no sobrepasen del 10% de la superficie total edificada y la de los elementos de cubierta, asimismo por una sola vez, siempre que no exceda del 10% de la superficie de ésta; evacuación de aguas, repaso de instalaciones, reparación de galerías, tabiques, sin cambio de distribución, reparación de cerramientos no resistentes, revocos y obras de adecentamiento.

4. Sin embargo, en casos excepcionales podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de con-

solidación cuando no estuviese prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de quince años, a contar de la fecha en que se preteniese realizarlas.

#### 2.43. Obras de reforma.

1. En fincas que no esten fuera de ordenación se consentirán obras de reforma, ampliación y consolidación de acuerdo con las condiciones que se establecen en estas Normas.
2. Las obras de reforma que puedan autorizarse sólo se admitirán cuando éstas cumplan todas las prescripciones aplicables a obras de nueva planta.

#### 2.44. Obras de conservación de edificios.

1. Las fachadas de los edificios públicos y privados, así como sus medianerías y paredes contiguas al descubierto, aunque no sean visibles desde la vía pública, deberán conservarse en las debidas condiciones de higiene y ornato. Los propietarios, vendrán obligados a proceder a su revoco, pintura o limpieza, siempre que lo disponga la autoridad municipal, previo informe del servicio técnico que corresponda.
2. Se obligará a los propietarios de cualquier clase de edificaciones a conservar todas las partes de la construcción en perfecto estado de solidez, a fin de que no puedan comprometer la seguridad pública.
3. Todos los ciudadanos tienen derecho a denunciar a las autoridades municipales los edificios que adolezcan de falta de higiene y ornato, los que amenacen ruina o aquellos que pudieran ocasionar, por el mal estado de sus elementos componentes (remates, chimeneas, etc.), algún daño.
4. Los técnicos y agentes municipales tendrán la obligación de denunciar además de las faltas antes citadas los edificios que se hallen en mal estado de conservación, para que, previos los informes facultativos necesarios, en los que se declaren al detalle los elementos ruinosos y la clase de obras que sea preciso ejecutar, se proceda por sus dueños, después de oídos, a derribarlos o repararlos en el plazo que se fije.
5. Si existiera peligro inminente, se procederá conforme a la necesidad que el caso exija, a cuyo efecto el Ayuntamiento ordenará a la propiedad, la adopción de las medidas necesarias para evitar daños y perjuicios a las personas o cosas. Si el propietario no ejecutara dicha orden en el plazo que se le señale, el Ayuntamiento podrá proceder a la ejecución subsidiaria, de acuerdo con lo previsto en el artículo 106 de la Ley de Procedimiento Administrativo.

#### 2.45. Derribos.

1. Los derribos se verificaran en horas que causen menor molestia al vecindario, prohibiéndose arrojar los escombros a la calle o emplear canales y tolvas en las fachadas. La dirección facultativa, técnicos o encargados, según el caso, serán responsables de los daños que se originen por su falta de precaución.
2. En el interior de las fincas pueden hacerse los derribos a cualquier hora, siempre que no causen molestias.
3. Queda prohibida la utilización de explosivos, salvo en casos muy especiales, que necesitarán autorización específica.
4. Los materiales procedentes de derribo o de cualquier clase de obras se transportarán en vehículos convenientemente dispuestos para evitar el desprendimiento de escombros, carga o polvo en el trayecto.
5. No se permitirá el vaciado de solares mientras no se haya obtenido la licencia de construcción del edificio correspondiente.

#### 2.46. Apeos.

1. Cuando por derribo u obras en una edificación sea necesario apea la contigua, se solicitará licencia por el propietario de ésta, expresando en una Memoria, firmada por facultativo legalmente autorizado, la clase de apeos que se vayan a ejecutar, acompañando los planos necesarios. En caso de negativa de dicho propietario a realizar las obras de apeo, se podrán llevar a cabo directamente por el dueño de la casa que se haya de demoler o aquella donde se hayan de ejecutar las obras, el cual deberá solicitar la oportuna licencia, con el compromiso formal de sufragar la totalidad de los gastos que ocasione el apeo. Se aplicarán a estos supuestos las normas del Código Civil sobre servidumbre de medianerías.
2. En todo caso, cuando se vaya a comenzar un derribo o vaciado importante, el propietario tendrá obligación de comunicarlo, en forma fehaciente, a los colindantes de las fincas, por si debe adoptar se alguna precaución especial.
3. En caso de urgencia, por peligro inmediato, podrán disponerse en el acto, por la dirección facultativa de la propiedad, los apeos u obras convenientes, aunque consistan en tornapuntas exteriores, dando cuenta inmediata al Ayuntamiento de las medidas adoptadas para la seguridad pública, sin

perjuicio de solicitar la licencia en el plazo de las cuarenta y ocho horas siguientes, y abonar los derechos que proceda. El Alcalde, previo informe del Arquitecto Municipal correspondiente, exigirá que se realicen los apeos u obras que estime necesarios.

#### 2.47. Vallado de obras.

1. En toda obra de nueva planta o de derribo y en las de reforma o conservación que afecten a las fachadas, habrá de colocarse una valla de protección de 2 metros de altura, como mínimo, de materiales que ofrezcan seguridad y conservación, decorada y situada a la distancia máxima de 2 metros de la alineación oficial. En todo caso, deberá quedar remetida del bordillo al menos 1'00 metros, para permitir el paso de peatones. Para la continuación de las obras a partir de la primera planta será necesaria la colocación de un andamio de protección, que permita tirar la valla más arriba indicada, en las condiciones que se señalan en el siguiente apartado.
2. Si con la aplicación de las condiciones anteriores resultara un ancho inferior a 1 metro, dentro de la valla, o cuando por circunstancias especiales no se haga aconsejable la aplicación de dichas normas, el técnico municipal correspondiente fijará las características de la valla, pudiendo ordenar su desaparición total en el momento en que terminen los trabajos indispensables en la planta baja, continuando las obras en las plantas superiores, previa la colocación de un andamio de protección que permita el tránsito por la acera y ofrezca las debidas seguridades para la circulación en la vía pública. En casos especiales en que por el técnico municipal se considere indispensable, podrán adoptarse medidas de carácter extraordinario.
3. No se consentirá cubrir el espacio de la vía pública limitado por la valla.
4. En aquellas obras o instalaciones que puedan su poner en sí mismas o en su montaje un peligro para los viandantes, se exigirá durante las horas de trabajo la colocación en la calle de una cuerda o palenque con un operario o dispositivo parlante, que advierta el peligro. Cuando las características de tránsito lo aconsejen, podrá limitarse el trabajo a determinadas horas.
5. En zonas en que sea obligatorio el retranqueo, la valla se colocará en la alineación oficial. No será obligatoria cuando esté construido el cerramiento definitivo.
6. En toda valla será obligatoria la instalación de luces de señalización, con intensidad suficiente, en cada extremo o ángulo saliente de ésta.
7. La instalación de vallas se entiende siempre con carácter provisional, en tanto dure la obra. Por ello, desde el momento en que transcurra un mes sin dar comienzo las obras, o esten interrumpidas, deberá suprimirse la valla y dejar libre la acera al tránsito público.

#### 2.48. Construcciones provisionales.

1. En el interior de los solares en los que se vayan a efectuar obras se permitirá, con carácter provisional, la construcción de pequeños pabellones, de una sola planta, dentro de las alineaciones, destinados a guardería y depósito de materiales o elementos de la construcción. Esta autorización sólo podrá ser concedida al solicitante de la licencia de obras, cuando hubiera sido otorgada ésta.
2. Dado el carácter provisional de estas construcciones, el peticionario quedará obligado a su demolición a la terminación de las obras, así como en el caso de anulación o caducidad de la licencia que hubiere motivado esta autorización.

#### 2.49. Estudios de Detalle.

Tanto en Suelo Urbano, como en desarrollo de los Planes Parciales que se aprueben, podrán formularse Estudios de Detalle, con el fin de establecer, adaptar o reajustar alineaciones y rasantes, completando las ya señaladas por este Plan General y por los Planes Parciales que lo desarrollen, o bien con el fin de ordenar los volúmenes de la edificación.

Los Estudios de Detalle se atenderán al contenido documental y a las prescripciones de la Ley del Suelo, artículo 14, y del Reglamento de Planeamiento, artículos 65 y 66.

En las áreas que al efecto se señalan en el plano nº 6 de este Plan General como Unidades de Actuación, será obligatoria la aprobación de Estudio de Detalle, seguido del oportuno compromiso de parcelación por parte de los propietarios, o de la reparcelación en cualquiera de las modalidades previstas en la Ley del Suelo y sus Reglamentos. Las licencias de edificación se ajustarán a la ordenación volumétrica de los Estudios de Detalle aprobados o que en el futuro se aprueben, quedando condicionada su concesión a la previa realización de

las obras de urbanización previstas en el correspondiente Estudio de Detalle. Estos a su vez, se ajustarán a las calificaciones, usos de suelo, edificabilidades y densidades máximas, y restantes previsiones del Plan General, quedando condicionada su aprobación al compromiso de cesión gratuita de la superficie para espacios libres, y los

viales que el Plan señala. El ámbito del Estudio de Detalle abarcará la totalidad del área definida en el Plan General, salvo que en este aparezca subdividida por viales o espacios que permitan fraccionar el Estudio de Detalle y correspondiente reparcelación, previa aceptación expresa de los restantes propietarios incluidos.

#### 2.50. Planes Especiales.

En desarrollo de las previsiones contenidas en este Plan General podrán formularse Planes Especiales, cualquiera que sea la clase de suelo a que afecten, sin necesidad de previa aprobación de Plan Parcial, con las siguientes finalidades:

- Desarrollo de los sistemas generales de comunicaciones, espacios libres y equipamiento.
- Protección del paisaje, vías de comunicación, del suelo, del medio urbano, rural y natural.
- Reforma interior en suelo urbano.
- Ordenación de recintos y conjuntos arquitectónicos, históricos y artístico.
- Saneamiento de la población.
- Mejora del medio urbano, rural y natural.

Los Planes Especiales se atenderán a las prescripciones y al contenido señalado en el Reglamento de Planeamiento por los artículos 76, 77, 78, 79, 80, 81 y 82. En particular los Planes Especiales de reforma interior se atenderán a lo dispuesto en los artículos 83, 84 y 85 del mismo reglamento, así como a sus concordantes de la Ley del Suelo.

#### 2.51. Unidades de Actuación.

Al amparo de lo previsto en el texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo, artículos 83.3.19, 97.2. y 117.3., y con objeto de conseguir determinadas mejoras de interés público en la red de calles, plazas y espacios libres del suelo urbano, se han delimitado las unidades de actuación que figuren en el plano correspondiente nº 6, sin perjuicio de aquellas otras que puedan ser señaladas en el futuro por el Ayuntamiento, de forma que las necesarias cesiones de suelo no recaigan exclusivamente sobre una o algunas de las propiedades, y que permitan la distribución justa entre los propietarios de los beneficios y cargas derivados del planeamiento. Para la concesión de licencia de edificación a cualquiera de las propiedades será requisito imprescindible la aprobación del correspondiente proyecto de reparcelación, en cualquiera de las modalidades previstas en la Ley del Suelo y sus Reglamentos, salvo la renuncia expresa a la reparcelación por parte de todos los propietarios, y las excepciones de los artículos 41 y 42 del Reglamento de Gestión, en caso de que el sistema de actuación sea por Cooperación, o bien de la aprobación de los Estatutos de la Junta de Compensación, si es éste el sistema a utilizar.

#### 2.52. Instalaciones eléctricas, telefónicas y telegráficas en áreas urbanizadas o susceptibles de urbanización.

En Suelo urbano, queda prohibida la instalación de líneas aéreas de energía eléctrica, teléfonos o telegrafos, debiendo ser obligatoriamente subterráneas. Esta prohibición se aplicará también en Suelo urbanizable en el momento que se proceda a su urbanización, con excepción de las áreas calificadas de Industria. Cualquier instalación de este tipo que se realice en Suelo urbanizable programado con anterioridad a su urbanización será considerada como en precario.

### TÍTULO III - CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS PERMENCIONADOS DE LA EDIFICACIÓN.

#### 3.1. Usos considerados.

A efectos de estas Ordenanzas se consideran los siguientes usos:

- Uso de vivienda
- Uso de garaje-aparcamiento
- Uso de talleres artesanos
- Uso de industria
- Uso de almacenes
- Uso hotelero
- Uso comercial
- Uso de oficinas
- Uso de espectáculos
- Uso de salas de reunión
- Uso religioso
- Uso cultural
- Uso deportivo
- Uso sanitario
- Uso asistencial

#### 3.2. Uso de vivienda.

1. Un edificio o parte de edificio tiene uno de vivienda cuando se destina a residencia de seres humanos.

2. Se consideran las siguientes categorías en ese uso:

- Categoría 1ª de vivienda unifamiliar, cuando está situada en parcela independiente, en edificio aislado, o agrupado a otros, pero con acceso independiente y exclusivo.
- Categoría 2ª de vivienda en edificación colectiva, cuando las viviendas se agrupan sobre accesos comunes.
- Categoría 3ª apartamento, cuando no se destina a residencia permanente de una familia, o bien dadas sus dimensiones es adecuado exclusivamente para la residencia fija de una o dos personas.

3. Vivienda exterior. Para que una vivienda se considere como exterior deberá tener los huecos de luz y ventilación de la estancia o comedor, además de un dormitorio como mínimo, a la fachada exterior del edificio, considerándose como tal los patios de manzana si los hubiere. Se exceptúan de la obligación de tener dos habitaciones exteriores las viviendas en edificios situados en el núcleo histórico, que por su dimensión de fachada sólo permitan una habitación, la cual habrá de proyectarse necesariamente como estancia o comedor.

4. Altura de pisos. Las alturas libres de suelo a techo mínimas consentidas en los edificios de vivienda, serán las siguientes:

- Planta baja: 3'20 metros
- Planta de pisos: 2'50 metros.

En el caso de viviendas en planta baja, su altura libre podrá ser de 2'50 metros, debiendo quedar la parte inferior de su techo a 3'20 metros como mínimo de la rasante de la calle en la acera.

En dependencias de servicios, tales como aseos, lavaderos, oficios, despensas, armarios, trasteros, etc., y en general en todo lo que no sean estancias, dormitorios, comedores y cocinas o lugares de paso, la altura libre podrá reducirse excepcionalmente hasta el mínimo de dos metros.

5. Sótanos y semisótanos. La construcción de sótanos y semisótanos en edificios de uso de vivienda deberá cumplir las normas establecidas en las condiciones generales de la edificación, y no podrán destinarse a uso de vivienda.

6. Programa mínimo. Toda vivienda se compondrá como mínimo de cocina-comedor, un dormitorio de dos camas y un retrete con ducha, lavabo e inodoro, salvo en las de Categoría 3ª, en las cuales puede ser reducido este programa, siempre que posean los servicios de cocina y aseos expresados en líneas anteriores, y una superficie igual o mayor de 30 m<sup>2</sup>, sin incluir las partes proporcionales de servicios comunes del edificio.

7. Dimensiones mínimas de habitaciones.

- Los dormitorios de una cama no tendrán menos de 6 metros cuadrados y lado mínimo de dos metros.
- Los de dos camas tendrán al menos 10 metros cuadrados.
- El comedor o cuarto de estar tendrá un mínimo de 16 metros cuadrados.
- La cocina tendrá al menos 5 metros cuadrados, salvo en Categoría 3ª.
- El retrete con ducha habrá de tener 1'50 metros cuadrados como mínimo.
- La anchura mínima de pasillos será de 0'90 metros, salvo en la parte correspondiente a la entrada del piso en donde su anchura mínima será de 1'50 metros.

8. Condiciones de los locales destinados a vivienda.

- Cumplir la condición de vivienda exterior.
- El retrete o dormitorio no deberán abrir directamente al local de cocina; cuando no exista más que un baño o retrete en la vivienda, deberá tener acceso independiente de dormitorios.
- Ningún local sin luz ni ventilación, destinado a cuarto trastero, podrá tener en planta lados mayores de 1'70 metros, a menos que, por su especial disposición, sea imposible colocar una cama.

9. Dimensiones y condiciones de las escaleras. Además de las establecidas en las Condiciones Generales de la Edificación, cumplirán las siguientes:

- Las escaleras tendrán una anchura libre mínima de 1 metro, salvo en Categoría 1ª, que podrán ser de 0'80 metros.
- En edificios de viviendas de más de cuatro plantas la anchura libre mínima aumentará a 1'20 metros. Una escalera no podrá servir a más de 8 viviendas por planta.

10. Servicios e instalaciones.

- De agua.

Toda vivienda deberá tener en su interior instalación de agua corriente potable, instalación que cumplirá la reglamentación vigente en esta materia.

## b) De energía eléctrica.

Será obligatoria en toda vivienda la instalación necesaria para utilizar energía eléctrica para alumbrado y fuerza, instalación que cumplirá la reclamación vigente en esta materia.

## c) De red de saneamiento.

Las aguas pluviales y sucias, serán recolectadas y eliminadas conforme señala el Reglamento de Instalaciones sanitarias vigente.

## d) Aparatos elevadores.

Será obligatoria la instalación de ascensor para todo edificio de viviendas cuyo último piso esté a 10'50 metros o más, sobre la cota del portal, y uno por cada 20 viviendas o fracción.

Los ascensores y montacargas que se instalen deberán cumplir, en cuanto a instalación y uso, lo legislado por el Reglamento de aparatos elevadores del Ministerio de Industria.

## e) Calefacción.

La instalación de calefacción y accesorios de la misma cumplirán las condiciones establecidas para toda edificación.

11. Obras de reforma para dedicación a viviendas. Las condiciones que deberán cumplir estas obras son, además de las estipuladas en las Condiciones Generales de la Edificación, las correspondientes al uso de viviendas.

12. Usos tolerados en edificios de vivienda. En los edificios destinados a vivienda se toleran únicamente los siguientes usos:

## a) Garages-aparcamiento, en Situación 1ª se admite solamente la Categoría 1ª; en Situación 2ª se admite solamente las Categorías 1ª, 2ª y 3ª.

En Situación 3ª A se admiten todas las Categorías de este uso, pero en el caso de que el patio esté dedicado a espacio libre privado, se aplicará el artículo 2.11.3. de estas Normas

En situación 3ª B se aplicarán las normas mas arriba indicadas para patios de manzana al espacio libre privado.

b) Talleres artesanos: se permiten situados en planta baja del propio edificio de vivienda, con tolerancia de sótano y semisótano para almacen, con limitación de superficie hasta 100 metros cuadrados, de potencia hasta 2 CV, y de nivel sonoro hasta 30 decibelios; en patio de manzana o edificio anexo en interior de parcela, con tolerancia de almacen en sótano y semisótano, se permiten con limitación de superficie hasta 200 m<sup>2</sup>., de potencia hasta 5 CV y de nivel sonoro hasta 40 decibelios.

## c) Industria únicamente en su Categoría 1ª, solamente en Situación 1ª, con superficie comprendida entre 200 y 600 metros cuadrados, potencia máxima de 10 CV y nivel sonoro máximo de 50 decibelios. En área de desarrollo residencial grado B se permite esta categoría 1ª en planta baja de la edificación.

Los accesos al local, así como la comunicación de aquel con el sótano o semisótano, deberán ser independientes del acceso común de portal y escalera del edificio de viviendas.

## d) Almacenes. Se tolera la instalación de almacenes, en planta baja, sótano y semisótano, únicamente en su Categoría 1ª, con superficie no mayor de 100 metros cuadrados por planta y con acceso tanto para la planta baja como sótano y semisótano, si lo hubiere, independiente del de portal y escalera de las viviendas. En área de desarrollo residencial grado B se pueden permitir con superficie hasta 600 metros cuadrados, con las mismas limitaciones anteriores.

## e) Hotelero. Se toleran en los edificios de viviendas la instalación y explotación de pequeños hoteles o pensiones de hasta 20 habitaciones.

Si la instalación hotelera dispone de escalera y ascensor de uso exclusivo propio, no se impone limitación alguna de tamaño, siempre que cumplan las condiciones que rigen para esta clase de establecimientos.

## f) Comercio. En locales situados sólo en planta baja y primera, con tolerancia de almacen en sótano y semisótano. Los accesos a los locales, tanto en planta baja como en primera, sótano y semisótano, si los hubiere, deberán ser independientes del acceso común de portal y escalera del edificio de viviendas.

## g) Oficinas y despachos profesionales. Se toleran en cualquier planta del edificio, excepción hecha de aquellos que pudieran causar molestias a los restantes habitantes del inmueble, que para su instalación requerirán la aquiescencia de los convecinos.

## h) Espectáculos y salas de reunión. Se toleran en plantas bajas de los edificios destinados a viviendas, con acceso independientes de los de escalera y portal de éstos, siempre que no superen las 50 personas de capacidad.

## i) Cultural. Se tolera la explotación e instalación de centros de estudio de carácter particular, tales como academias, con 50 alumnos como máximo, situados en planta baja de edificios de vivienda, con acceso independiente del de portal y escalera de las viviendas, así como cine-club, bibliotecas, etc., realizando el acondicionamiento fónico necesario para la insonorización, para evitar molestias a los convecinos; se toleran también en otras plantas, en idénticas condiciones, siempre que las plantas inferiores no se destinen a vivienda.

## j) Deportivo. Se permiten en planta baja de edificio de viviendas y patio de manzana los gimnasios, y similares, siempre que no puedan ser considerados como espectáculo público. En todo caso no deberán crear molestias a sus convecinos.

## k) Sanitario. Sin limitación de capacidad en planta baja; en planta de pisos se permitirán únicamente consultorios particulares, con las mismas precauciones expuestas en el apartado g).

## l) Asistencial. Se toleran en planta baja.

3.3. Uso de garage-aparcamiento.

1. Se denomina garage-aparcamiento a todo local destinado a la estancia de vehículos a motor, incluyendo en este uso los locales de paso, espera, así como los depósitos de venta de vehículos. A efectos de su capacidad se computará un vehículo por cada 20 metros cuadrados de construcción.

2. Los garages-aparcamiento se clasifican en las siguientes categorías:

- Categoría 1ª. con capacidad hasta 3 vehículos.
- Categoría 2ª. hasta 600 metros cuadrados de superficie.
- Categoría 3ª. entre 600 metros cuadrados y 2.000 metros cuadrados de superficie.
- Categoría 4ª. mayores de 2.000 metros cuadrados de superficie.

3. Los garages-aparcamiento pueden considerarse, a efectos de estas Ordenanzas, en las siguientes situaciones:

- Situación 1ª. anexo a vivienda unifamiliar, para uso exclusivo de la misma.
- Situación 2ª. en planta baja, semisótano o sótano, de edificio de vivienda colectiva o de otro uso.
- Situación 3ª A. En parcela interior o patio de manzana de edificación cerrada.  
Situación 3ª B. En espacio libre previsto anexo a edificio de otro uso en edificación abierta.
- Situación 4ª. En edificio exento o manzana completa.

4. Obligaciones generales. La utilización de un determinado local para garage-aparcamiento, así como su modificación, transformación o ampliación habrá de solicitarse del Ayuntamiento, sin cuyo informe no podrá destinarse a este uso.

5. Número de vehículos autorizados. El número de coches no podrá exceder del correspondiente a 20 metros cuadrados por coche, a cuyo fin se señalarán en el pavimento los emplazamientos y pasillos de acceso de los vehículos, señalización que figurará en los planos de los proyectos que se presenten al solicitar la concesión de la licencia.

6. Altura. La altura libre no podrá ser menor de dos metros en cualquier punto.

## 7. Acceso.

- Los garages-aparcamientos, hasta la Categoría 2ª, inclusive, podrán utilizar el portal del inmueble cuando su uso sea exclusivamente para los usuarios del edificio, en cuyo caso el portal tendrá una anchura mínima de 4 metros.
- Las rampas rectas para Categoría 2ª en adelante, no sobrepasarán el 16% de pendiente y las rampas en curva el 12% medidas por su línea media.
- En salidas directas a aceras la rampa de salida deberá terminar en un tramo de pendiente inferior al 2%, de 3 metros de longitud dentro del edificio, con curva vertical de enlace de radio no inferior a 5 metros.
- En Categoría 4ª, dispondrán de doble acceso diferenciado para entrada y salida de vehículos.

e) Se preferirá y por lo tanto, se autoriza la mancomunidad de garages-aparcamientos entre distintos propietarios, con el fin de reducir al mínimo el número de accesos.

## 8. Construcción.

- Todos los elementos que constituyen la estructura de la edificación destinada a garage-aparcamiento en situaciones 2ª, 3ª y 4ª, deberán ser resistentes al fuego, no pudiendo utilizarse hierro al descubierto.

b) El recinto de garage o aparcamiento en situaciones 2ª y 3ª, deberán estar aislado del resto de la edificación o fincas colindantes por paredes y forjados altamente resistentes al fuego, con aislamiento acústico de 50 fonos, y estará desprovisto de huecos de comunicación con patios o locales destinados a otros usos. Sólo podrá comunicarse el garage-aparcamiento con la escalera o ascensor del inmueble, cuando disponga de un vestíbulo de aislamiento con puertas metálicas de cierre automático.

9. Ventilación. La ventilación natural o forzada estará proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de vapores o polvos nocivos en proporción no superior al 0'1% en volumen de óxido de carbono. En situaciones 1ª, 2ª y 3ª, dispondrán de sistemas de ventilación propia, no pudiendo utilizar patios o chimeneas que sirvan al resto de la finca.

10. Iluminación. La iluminación artificial se realizará sólo mediante lámparas eléctricas, y las instalaciones de energía y alumbrado eléctrico responderán a las características exigidas por el Reglamento de Instalaciones Eléctricas, preceptos y disposiciones complementarias vigentes. Cuando haya de utilizarse otro tipo de iluminación, se requerirá una autorización especial.

11. Instalaciones contra incendios. Deberán instalarse aparatos de extinción de incendios, aprobados oficialmente, en número y situación tal que correspondan 4 por cada 500 metros cuadrados de superficie como mínimo o fracción de esta cifra superior al 10%. Cuando el garage esté en varias plantas existirán instalaciones en todas ellas. En los edificios de garage-aparcamientos de Categoría 4ª, o en los de Categoría 3ª, si son de varios pisos, podrán exigirse instalaciones especiales de protección y aviso.

12. Surtidores de gasolina. Se autoriza la instalación de surtidores de gasolina en el interior de los garages-aparcamientos, únicamente cuando se encuentren en situación 4ª, y siempre que cumplan el vigente Reglamento para suministro y venta de carburantes y combustibles, y demás disposiciones vigentes para estas instalaciones.

13. Carga de baterías. Se permiten instalaciones para la carga de baterías, en cualquier situación, siempre que el local en donde se efectúen estas operaciones esté aislado del resto del garage, y con ventilación suficiente.

14. Talleres de reparación. Como anejos a los garages-aparcamientos se autorizan talleres de reparación de automóviles, con los límites de una potencia instalada no superior a dos caballos de fuerza y producción de ruidos no superior a los 20 decibelios, en las situaciones 2ª y 3ª, pudiendo sobrepasar estas cifras en situación 4ª.

Quedan prohibidas las reparaciones ruidosas, especialmente el trabajo de chapista y la prueba de motores, en todas las situaciones, excepto la situación 4ª.

15. Estaciones de lavado y engrase. Se autoriza su instalación en Categoría 2ª, 3ª y 4ª.

16. En las Categorías 1ª, 2ª y 3ª sólo se permitirá el acceso y estancia de vehículos ligeros hasta 1.500 kg, permitiéndose el de camiones o vehículos más pesados únicamente en Categoría 4ª.

3.4. Uso de talleres artesanos.

1. Corresponden a aquellas actividades de escasa entidad industrial o comercial, al servicio de las zonas de vivienda, pudiendo ser enclavados en los edificios de viviendas, o edificaciones exentas, siempre que adopten las necesarias medidas correctoras que garanticen la comodidad, salubridad y seguridad de los vecinos; la instalación no superará los 2 CV de potencia, y la producción de ruido será inferior a 30 decibelios. La actividad correspondiente no deberá estar clasificada como nociva o peligrosa en el Reglamento de actividades molestas, insalubres, nocivas o peligrosas, o bien se hayan corregido las razones de su clasificación en tal Reglamento.

2. Estos locales cumplirán las condiciones higiénicas, sanitarias y de dimensiones de las de vivienda que les sean aplicables.

3.5. Uso de industria.

1. Corresponde a aquellas actividades encaminadas a la obtención o transformación de materias primas, así como su preparación para posteriores transformaciones, incluso el envasado, transporte y distribución.

2. Categorías: a efectos de clasificación y categorías se utiliza la potencia instalada definida en caballos de vapor (CV) (en cuya potencia no se incluirán las instalaciones de aire acondicionado, extractores de aire, generadores de calor, ascensores o montacargas, así como herramientas portátiles de potencia menor a 1/3 CV y hasta el número de 4), la superficie construida total, así como la producción de ruidos, medida como intensidad de sonido, a una distancia de 1 metro de los muros exteriores, o en el domicilio del vecino más afectado, y expresada en decibelios. El uso de industria se clasifica en tres categorías:

- a) Categoría 1ª - Pequeña industria o industria de servicios, que en determinadas situaciones puede ser compatible con el uso de viviendas.
- b) Categoría 2ª - Industria en general.
- c) Categoría 3ª - Industrias agropecuarias, o clasificadas como insalubres, nocivas o peligrosas.

3. Situaciones. A efectos de ubicación del uso industrial se consideran cuatro situaciones:

- a) Situación 1ª - En naves o edificios independientes pero anejos a edificios de viviendas u otros usos, en patios de manzana o parcela interior de edificio de otro uso.
- b) Situación 2ª - En manzanas industriales.
- c) Situación 3ª - En zonas industriales.
- d) Situación 4ª - Aislados y fuera de las zonas urbanizadas.

4. Incompatibilidad entre Categorías y Situaciones. A efectos de Situación se establecen las siguientes limitaciones:

a) Categoría 1ª.

en situación	1ª	2ª	3ª	4ª
Superficie - mínimas y máxima (m2)	200-600	250-1.500		Sin limitación
Potencia máxima (C.V.)	10	25		
Nivel sonoro máximo (decibelios)	50	60	100	

b) Categoría 2ª.

en situación	1ª	2ª	3ª	4ª
Superficie - mínima y máxima (m2).	Prohibida	250-2.000	Sin limitación	Sin limitación
Potencia máxima (C.V.)		100		
Nivel sonoro máximo (decibelios)		90	100	

c) Categoría 3ª - Sólo permitida en Situación 4ª en campo abierto y con las siguientes limitaciones.

Superficie edificada	Porcentaje de edificación con respecto a la parcela
Hasta 2.000 m2.	40%
De 2.000 a 15.000	30%
De 15.000 en adelante	25%

3.6. Uso de almacenes.

1. Corresponde este uso a los locales destinados a guarda y conservación de artículos para su distribución a los comercios de venta al público.

2. En los locales de Uso de Almacenes no se permitirá efectuar operaciones secundarias de transformación de los productos almacenados.

3. Categorías: se consideran tres categorías:

- a) Categoría 1ª - Sin producción de olores o molestias al vecindario.
- b) Categoría 2ª - Almacenes de materias que pueden causar molestias o insalubridad.
- c) Categoría 3ª - Almacenes de materias que pueden causar nocividad o peligrosidad.

4. Situaciones e incompatibilidad:

- a) Situación 1ª - En bajos, semisótanos o sótanos, en patios de manzana, o en edificios anejos a edificios de vivienda o usos públicos; en esta situación sólo se permite la Categoría 1ª.
- b) Situación 2ª - En manzanas o zonas industriales; se permiten en esta situación las Categorías 1ª y 2ª.
- c) Situación 3ª - Aislados y fuera de las zonas urbanizadas; se permiten en esta situación las Categorías 1ª, 2ª y 3ª, así como los usos agropecuarios y con las siguientes limitaciones:

Superficie edificada	Porcentaje de ocupación en relación con la parcela
Hasta 8.000 m2.	40%
De 8.000 a 15.000 m2.	30%
De 15.000 m2. en adelante	25%

3.7. Uso hotelero.

1. Corresponde este uso a edificios e instalaciones de servicio al público que se destinan a alojamiento, por tiempo normalmente limitado, de viajeros, turistas, etc. Se incluyen en el uso todos los grupos y categorías incluidos como hoteles por el Ministerio de Transporte, Turismo y Comunicaciones en su Decreto 1634/83.

H-Hotel; HR-Hotel Residencia; HA-Hotel Apartamento; RA-Residencia Apartamentos; M-Motel; Hs-Hostal; -- P-Pensión y HRs-Hostal Residencia.

2. Los locales destinados a este uso deberán cumplir las mismas condiciones higiénicas y sanitarias que los locales destinados a viviendas y además cuantas determine la vigente Reglamentación.

3. Usos tolerados en edificios hoteleros: en los edificios destinados a hostelería se permiten únicamente los usos tolerados en edificios de vivienda, así como el uso de vivienda.

### 3.8. Uso comercial.

1. Corresponde a este uso los edificios y locales destinados a venta de mercancías y servicios de todas clases. Pueden presentarse en edificación independiente de varias plantas o en planta baja y primera de edificios de viviendas, en ambos casos con posibilidad de almacenes en sótano y semisótanos.

2. Se podrán establecer distancias mínimas entre los accesos de determinados establecimientos comerciales, cuando razones de tránsito o de abastecimiento lo aconsejen.

3. Se respetarán las disposiciones legales sobre establecimientos comerciales.

4. Condiciones de los locales comerciales:

- Los almacenes y locales de servicio que se establezcan en sótano y semisótanos no podrán ser independientes del local inmediatamente superior, estando unidos entre sí por escaleras.
- Los comercios que se establezcan en planta baja o planta baja y primera deberán tener su acceso directo por la vía pública y la altura del local en planta baja será como mínimo de 3'20 m. y 3 m. en otras plantas.
- Los comercios en planta primera no podrán ser independientes de los de planta baja y deberán tener su acceso a través de ésta, mediante una escalera cuyo ancho no será inferior a 1'50 metros, con huella como mínimo de 28'5 cm. y -- contrahuella como máximo de 17'5 cm.
- Los locales comerciales podrán establecer entre plantas que no podrán ocupar más del 50% de la superficie del local en planta, la altura mínima libre por encima de la entreplanta no deberá ser inferior a 2'20 metros y de 2'50 metros por debajo.
- Los locales comerciales situados en edificios de viviendas y sus almacenes no podrán tener ninguna conexión directa con viviendas, caja de escalera de viviendas ni portal.
- Los cuartos de aseo no tendrán comunicación directa con el local de venta ni a vía pública, estarán diferenciados para uno y otro sexo, debiendo establecerse un retrete y un lavabo para cada 10 empleados o fracción, y cumplirán las normas fijadas para los respectivos de viviendas.
- La luz y ventilación de los locales comerciales podrá ser natural o artificial.
- La instalación de fuerza y alumbrado cumplirá con las reglamentaciones vigentes en la materia.

### 3.9. Uso de oficinas

1. Se incluyen en este uso los edificios y establecimientos, ya sean oficiales o pertenecientes a empresas privadas, destinados a actividades administrativas, burocráticas, de oficinas, despachos particulares.

2. Pueden presentarse en edificación independiente, o en plantas de edificios colectivos de vivienda, en ambos casos con posibilidad del uso de sótano y semisótano para locales anejos, tales como almacenes, archivos.

3. Condiciones higiénicas:

- Cumplirán las mismas condiciones higiénicas y sanitarias que los locales destinados a viviendas.
  - La altura mínima de los locales de oficina será al menos de 2'50 metros.
  - Podrán establecerse entreplantas de oficina que no podrán ocupar más del 50% de la superficie del local en planta y la altura mínima libre -- por encima o por debajo de la entreplanta no deberá ser inferior a 2'20 metros ó 2'50 metros, respectivamente.
  - Los cuartos de aseo estarán diferenciados para uno y otro sexo, debiendo establecerse un retrete y un lavabo para cada 10 empleados o fracción.
4. Usos tolerados en edificios de oficinas: en los edificios destinados a oficinas se permiten únicamente los usos tolerados en edificios de viviendas, así como el uso de vivienda; en este último caso, se considerará el de vivienda como uso tolerado, -- sin que pueda imponer sus propias condiciones al -- uso principal de oficinas.

### 3.10. Uso de espectáculos.

1. Se incluyen en este uso los edificios e instalaciones con fines de formación cultural y entretenimiento recreativo, ya se coticen en ellos las entradas o sean gratuitos.

2. Cumplirán las condiciones que determina el Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos.

### 3.11. Salas de reunión.

1. Comprende este uso los edificios o instalaciones destinados al público para servicio de la vida de relación, tales como centros sociales, salas de fiestas, academias de baile, cafés, bares, tabernas, restaurantes, etc.

2. Cumplirán las condiciones que determine el Reglamento de Policía y Espectáculos Públicos.

### 3.12. Uso religioso.

Corresponde a los edificios y locales destinados al culto, ya sea público o privado. No se establecen condiciones particulares para este uso, no obstante tendrán la condición, a todos los efectos, de las salas de reunión.

### 3.13. Uso cultural.

1. Corresponde a los edificios o locales destinados a la enseñanza, ya sean oficiales o particulares.

2. Cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que tiene fijado el Ministerio de Educación y Ciencia o Departamento Ministerial que corresponda.

### 3.14. Uso deportivo.

1. Comprende los edificios e instalaciones acondicionados para la práctica y enseñanza de los ejercicios corporales organizados.

2. Cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que determinen el Reglamento de Espectáculos, o las condiciones que en su defecto fije la Delegación de Deportes.

### 3.15. Uso sanitario.

1. Corresponde a las instalaciones tales como dispensarios, clínicas de urgencia, consultorios particulares, etc., destinados al tratamiento accidental o periódico de la población.

2. Cumplirán las condiciones higiénicas y sanitarias que señale la Dirección General de Sanidad.

### 3.16. Uso asistencial.

1. Comprende los edificios e instalaciones destinados a la formación cultural, económica y social de los hogares, así como a la guarda de niños.

2. Cumplirán las mismas condiciones higiénicas y sanitarias que los locales destinados a viviendas.

## TÍTULO IV - PROTECCION DE CONJUNTOS Y ELEMENTOS CONSTRUIDOS

### 4.1. Objeto de la presente normativa.

La normativa de conservación de conjuntos y elementos construidos abarca las normas encaminadas a proteger el carácter de determinadas áreas urbanas, como el recinto de la Puebla Vieja, así como los edificios o áreas del suelo urbano, definidos en el plano nº 6 de este documento, que por su singularidad arquitectónica, urbanística o carácter ambiental, merecen conservarse y potenciarse, evitando aquellas transformaciones que pongan en peligro su permanencia, o alteren su fisonomía, en cumplimiento del artículo 19 apartado d) y artículo 27, del Reglamento de Planeamiento.

### 4.2. Conjuntos y elementos a conservar.

El recinto urbano a que afecta esta normativa de conservación se refiere al área más antigua de Laredo, la Puebla Vieja con sus zonas de influencia. En líneas generales queda delimitado por la calle de Menéndez Pelayo, borde Norte de la Iglesia de Sta. María, la Callejilla y traseras de la calle Espíritu Santo hasta la puerta de Bilbao, y traseras de San Francisco, con los límites que se señalan en el plano nº 6 de este Plan General. La totalidad de este recinto ha de ser objeto de un Plan Especial de Protección y de Reforma Interior, en el cual se señalarán las características volumétricas y de usos, características tipológicas de fachada, cubierta y elementos exteriores de la edificación, se señalarán las categorías de conservación correspondientes a cada edificio, y se redactará el catálogo de la edificación, con los distintos grados de conservación para las áreas y elementos edificados. Las Ordenanzas de este Plan Especial definirán las limitaciones para cada categoría en consonancia con las categorías de conservación que se definen en estas Normas Urbanísticas.

### 4.3. Normas de aplicación general a los conjuntos y elementos protegidos.

En el recinto de la Puebla Vieja, en tanto se desarrolle y apruebe su Plan Especial, así como en los demás elementos construidos definidos como conservación, no se permitirán más que obras de conservación o mejora, prohibiéndose todas aquellas actuaciones que tiendan a cambiar el carácter de los edifi-

cios o a desvirtuar la armonía del conjunto, salvo en los elementos construidos que, conforme a la normativa que sigue, se puedan desarrollar operaciones de renovación, las cuales en ningún caso podrán desvirtuar la armonía del conjunto.

#### 4.4. Normas de aplicación a cada uno de los elementos de conservación.

En razón a las diversas circunstancias de situación de los elementos urbanos caracterizados como de conservación en el Plan General, o incluidos en el área objeto de Plan Especial, de la Puebla Vieja, se definen 6 categorías en relación con las medidas de protección que afectan a cada una de ellas.

- Categoría 1ª: Conservación de elementos arquitectónicos.
- Categoría 2ª: Renovación con limitaciones de 1º grado.
- Categoría 3ª: Renovación con limitaciones de 2º grado.
- Categoría 4ª: Remodelación de pequeños conjuntos.
- Categoría 5ª: Rehabilitación de elementos.
- Categoría 6ª: Areas de rehabilitación integrada.

##### 4.4.1. Categoría 1ª: Conservación de elementos arquitectónicos.

Se incluyen en esta categoría aquellos edificios que por su calidad arquitectónica, monumental o singular, han de conservarse en su estado primitivo, o tal como han llegado hasta nosotros. En estos edificios sólo se permitirán obras de conservación y mejora, que no desvirtuen su carácter arquitectónico, su volumetría general, ni su integración ambiental.

Se incluirán en esta categoría la Iglesia de Sta. María, Ayuntamiento y todos los elementos arquitectónicos o urbanísticos que señale el Plan Especial de la Puebla Vieja como de Categoría 1ª.

##### 4.4.2. Obras permitidas en Categoría 1ª.

En las obras que se lleven a cabo en estos edificios o espacios urbanos para su conservación o mejora, no sólo se respetará el estilo arquitectónico y se mantendrá la volumetría original del edificio, sino que se extenderá el rigor en potenciar el lenguaje que marcan los materiales originales, en tejados, cornisas, barandillas de balcones, rejas de ventanas, carpinterías, zócalos, portadas, etc.

Asimismo se respetarán o restituirán los colores originales de sus fachadas y de los elementos que la componen, o en su defecto un tratamiento de color de acuerdo con la siguiente carta de colores: blanco, gama del amarillo al beige o marrón claro, y grises claros. Estos colores se aplicarán sólo o combinados con distintas graduaciones, a todos los elementos de la fachada para lograr la óptima armonización dentro del conjunto.

Se recomienda el uso de teja curva, canalones y bajantes metálicos pintados, cantería, revocos, y en general, los materiales propios originales que caracterizan al edificio.

##### 4.4.3. Categoría 2ª: Renovación con limitaciones de 1º grado.

Se incluyen en esta categoría aquellos edificios que, sin tener un valor monumental o singular, por sus características arquitectónicas y su armonización con el medio ambiente requieren un determinado grado de conservación, sin que ello obste a las posibilidades de rehabilitación o de renovación parcial de la edificación.

Se incluyen dentro de esta Categoría los edificios siguientes: Ermita de Sta. Catalina, Antiguo mercado municipal, Escuelas Velasco, Tres primeros números pares de la Alameda, Matadero municipal, así como todos aquellos que se señalen como de categoría 2ª en el Plan Especial de la Puebla Vieja.

##### 4.4.4. Condiciones de la edificación en Categoría 2ª.

En los proyectos de reforma o de rehabilitación que puedan afectar a las edificaciones o espacios urbanos incluidos en esta categoría, se aplicarán las normas de conservación de elementos de la categoría 1ª a los espacios exteriores de la edificación, fachadas a calle o aquellas otras interiores que sean dignas de conservarse, así como a los elementos de cubierta.

Será de obligado mantenimiento la altura de la edificación, con eliminación de los postizos o añadidos que puedan afectar a las condiciones medio-ambientales de la zona, y a la armonización de esta edificación en el conjunto en que se integra, sin que se puedan alterar las características tipológicas de huecos, balcones, barandillas o miradores, ni las proporciones de altura de las distintas plantas visibles al exterior.

Se permite la rehabilitación de la edificación o renovación interior, en tanto en cuanto no afecte a patios, zaguanes o portales, y escaleras que tengan o puedan tener valor singular y caracterizador de la edificación.

##### 4.4.5. Categoría 3ª: renovación con limitaciones de 2º grado.

La construcción de edificios dentro del casco urbano antiguo, en el recinto definido como de Plan Especial de la Puebla Vieja, que por su emplazamiento o características no estén incluidos en la categoría 1ª ó 2ª, pero cuya renovación pueda afectar a las características ambientales del entorno, se regirán por la normativa que se transcribe a continuación para esta categoría 3ª. En general, y con excepción de los edificios o espacios clasificados en categoría 1ª ó 2ª, esta categoría 3ª será de aplicación, en toda el área del Casco Antiguo, así como a los edificios situados fuera del mismo que se señalan en el plano nº 6.

##### 4.4.6. Condiciones de la edificación en categoría 3ª.

Las condiciones de la edificación referidas a alineaciones y rasantes, alturas de la edificación, profundidad de la edificación, vuelos ciegos y vuelos abiertos, tratamiento de fachadas y huecos, usos, etc., serán definidos por el Plan Especial en el recinto de la Puebla Vieja, y mantenidos en sus condiciones actuales en los edificios exteriores a la Puebla Vieja, y que señalan en el plano nº 6. En estos últimos se permite la renovación total del uso, y de los distintos elementos arquitectónicos que componen la edificación, siempre que se mantengan las características tipológicas y tipos de materiales de cada uno de ellos.

##### 4.4.7. Remodelación de pequeños conjuntos.

La normativa de remodelación de Pequeños Conjuntos, tiene por objeto marcar las Unidades de Actuación en áreas próximas al casco antiguo de Laredo, que se remodelan con la finalidad de recuperar espacios libres de los patios de manzana, para la creación de plazas, calles, zonas verdes y en general, zonas públicas para uso y disfrute de la comunidad.

Para ello se remodela el área mediante un estudio de alineaciones, que nos permita señalar las áreas edificables y los espacios que se pretende recuperar para uso público, creando un continuo armónico con el resto de las edificaciones del conjunto del casco antiguo.

##### 4.4.8. Conjuntos que se remodelan: unidades de actuación.

En el plano nº 6, que recoge el estudio de alineaciones, se marcan los siguientes conjuntos-unidades de actuación:

- Unidad de Actuación nº 1:  
Area situada al Este del Casco Antiguo, entre la Iglesia de Sta. María y la Ermita, incluyendo áreas calificadas de espacio libre público, calles, y de edificación unifamiliar agrupada.
- Unidad de Actuación nº 2:  
Area situada al Sur y Este de la nueva guardería.
- Unidad de Actuación nº 3:  
Terrenos situados en la salida de la carretera Este de Laredo, que se agrupan en un volumen único.
- Unidad de Actuación nº 4:  
Terrenos en la prolongación calle Dr. Seseña.
- Unidades de Actuación que señale el Plan Especial de la Puebla Vieja.

Todas estas Unidades de Actuación deberán ser delimitadas y tramitada su aprobación de acuerdo con la Ley sobre Régimen del Suelo y sus Reqlamentos, al igual que cualquiera otra Unidad de Actuación que pueda aprobarse en el futuro.

##### 4.4.9. Ordenanzas de aplicación general.

En todos estos conjuntos o unidades de actuación serán de aplicación las normas correspondientes a cada uno de los usos que les señala el plano nº 4.

Será de obligado cumplimiento, la presentación de un proyecto de reparcelación o compensación, así como un estudio de detalle de la Unidad, previo a la tramitación de las correspondientes licencias de obra, con objeto de garantizar la igualdad de cargas y beneficios que conllevan la creación de los nuevos espacios edificables y zonas, de cesión obligatoria, de uso público de acuerdo con lo establecido en el apartado 2.51. de estas Normas.

4.4.10. Rehabilitación de elementos.

A todos los efectos, se entiende por operaciones de rehabilitación, todas aquellas obras destinadas a mejorar condiciones de habitabilidad de edificios existentes, que se realicen sin demolición ni vaciado interior, ni aumento de altura.

Dichas obras se pueden referir tanto a las condiciones de seguridad estructural, como a mejoras de la distribución interior y funcionalidad de las viviendas, como a las instalaciones higiénicas y de servicios, como a la conservación o restitución de elementos arquitectónicos o decorativos de carácter artístico o tradicional.

En principio, y de acuerdo con el marco legislativo existente, pueden acogerse a beneficios para la financiación de operaciones de rehabilitación de viviendas, todas aquellas edificaciones que cumplan los requisitos señalados en el Capítulo II, Sección 1ª del Real Decreto 2329/1983 de 28 de Julio sobre protección a la rehabilitación del patrimonio residencial y urbano. Por lo tanto, con base en dicho Real Decreto, está abierta la puerta para los tres regímenes de rehabilitación (libre, protegida de promoción privada y protegida de promoción pública).

No obstante esa posibilidad de aplicación general, deberá tenerse especialmente en cuenta la utilización del procedimiento en el caso del casco antiguo y, en especial, en relación con los edificios que se han señalado en el párrafo 4.4.3., como de conservación en categoría 2ª, entendiéndose que al decirse allí que en ellos "se permite la rehabilitación o renovación interior", se está permitiendo claramente la utilización de los medios arbitrados por el Real Decreto citado.

Para ello, y para facilitar la actuación de los entes competentes, el Ayuntamiento informará sobre el acceso a las fuentes de financiación, en las condiciones fijadas en el Real Decreto, a través de sus servicios técnicos, asesorando y encauzando cuantas consultas se le formulen al respecto.

Por otra parte, el Ayuntamiento destinará anualmente una partida de su presupuesto ordinario, a la creación de un fondo para la rehabilitación de los edificios y viviendas que se señalan, compensando así la desventaja económica que puede suponer conservar el edificio actual.

Dicho fondo se distribuirá entre las solicitudes recibidas, siguiendo un criterio de interés arquitectónico y ambiental fijado por el propio Ayuntamiento comparativamente entre las solicitudes recibidas, las cuales especificarán claramente, mediante un anteproyecto, la clase y cuantía de las obras que vayan a realizarse, así como el resultado final que vaya a obtenerse, en el cual, obligatoriamente, deberá destinarse a vivienda, más del 60% de la superficie total del edificio, sin contar la correspondiente a la planta baja.

El Ayuntamiento regulará cada año (al anunciar públicamente la apertura del período de solicitudes), las condiciones en que se tramitarán las ayudas económicas a la rehabilitación, los requisitos que deberán cumplir los anteproyectos, las obligaciones que contraerán los beneficiarios y el régimen de sanciones para el caso de incumplimiento de las mismas.

4.4.11. Áreas de rehabilitación integrada.

El Real Decreto citado en el párrafo anterior, prevé en su Capítulo III la declaración de áreas de rehabilitación integrada a efectos de actuar sobre un conjunto de elementos que formen una unidad de valor arquitectónico, histórico artístico, cultural, ambiental o social.

La declaración de estas áreas, permitirá establecer para ellas, la Coordinación de las actuaciones de las Administraciones públicas competentes y el fomento de la iniciativa privada, en relación con la rehabilitación del conjunto correspondiente.

La declaración se hará a solicitud del Ayuntamiento y se formalizará, en su caso, por Real Decreto a propuesta del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, creándose la oportuna comisión gestora en el Ayuntamiento, que asumirá las funciones directivas y controladoras que el citado Real Decreto establece, en sus artículos 44, 45 y 46.

A efectos de que puedan conocerse previamente las áreas susceptibles de tal declaración, y el Ayuntamiento pueda declarar en cada momento la que le parezca más conveniente, el Plan Especial delimitará aquellas áreas que se consideran de interés para optar a la mencionada declaración.

Los criterios que habrán de tenerse en cuenta en el tratamiento de los elementos comprendidos en cada área, son los establecidos en los

párrafos 4.4.1. a 4.4.6., debiéndose realizar previamente a la declaración, estudios detallados de análisis de la edificación y del entorno urbano y propuestas de actuación en grado de avance de planeamiento, o anteproyecto en su caso, que servirán de base para iniciar el procedimiento de la declaración.

TÍTULO V - CONDICIONES PARTICULARES PARA CADA ZONA5.1. Área de Casco Antiguo.5.1.1. Definición.

Comprende las áreas así calificadas en el plano nº 3 de Usos Globales del Suelo. La totalidad del suelo así calificado, ha de ser objeto de un Plan Especial de Protección y reforma interior.

5.1.2. Usos permitidos.

El uso característico es residencial y de vivienda, permitiéndose además de este uso los de garage-aparcamiento en categoría 1ª y situaciones 1ª, 2ª y 3ª, talleres artesanos, almacenes en categoría 1ª y los usos hotelero, comercial, oficinas, espectáculos, zonas de reunión, religioso, cultural, deportivo, sanitario, asistencial, así como cualquier otro uso compatible con el de vivienda.

5.1.3. Usos prohibidos.

No se permiten los usos de industria en ninguna de sus categorías y situaciones, así como naves con usos no especificados.

Se tendrán en cuenta las circunstancias que por razones de tránsito, dificultades de aparcamiento, peligro, o molestias al vecindario puedan aconsejar la restricción o la denegación de permiso para algunas de las construcciones correspondientes a determinados usos permitidos.

5.1.4. Carácter de la edificación.

Edificación en manzana cerrada con o sin patio interior de manzana.

5.1.5. Ocupación máxima del suelo.

La ocupación máxima del suelo quedará definida por el Plan Especial.

5.1.6. Parcela mínima.

Se definirá por el Plan Especial.

5.1.7. Alineaciones exteriores de la edificación.

Se definirá por el Plan Especial procurando mantener las alineaciones de calle actuales, con las formas que se consideren imprescindibles.

5.1.8. Alineaciones interiores de la edificación.

El Plan Especial estudiará las posibilidades de saneamiento y rehabilitación de cada manzana a efectos de fijar alineaciones interiores.

5.1.9. Altura máxima.

Se fijará por el Plan Especial.

5.1.10. Volumen máximo.

La aplicación conjunta de los 3 apartados anteriores, definirá el volumen máximo permitido.

5.1.11. Condiciones estéticas y condiciones especiales.

El Plan Especial señalará las Categorías de conservación correspondientes a cada edificación, regulando las condiciones de rehabilitación, reforma o remodelación correspondiente a cada una de ellas.

5.2. Área de Ensanche en ocupación intensiva.5.2.1. Definición.

Comprende las áreas así calificadas en el plano nº 3 de Usos globales del suelo de este Plan General.

5.2.2. Usos permitidos.

El uso característico es residencial y de vivienda, permitiéndose además de este uso los de garage-aparcamiento en categoría 1ª y 2ª, talleres artesanos, industria en categoría 1ª, así como los usos hotelero, comercial, de oficinas, de espectáculos, salas de reunión, religioso, cultural, deportivo, sanitario y asistencial.

5.2.3. Usos prohibidos.

No se permiten los usos de industria en categoría y situación superiores a la 1ª, ni de almacenes con superficie mayor a 300 m<sup>2</sup>, así como la edificación de edificios o naves industriales sin uso especificado.

**5.2.4. Carácter de la edificación.**

Se permite la edificación en manzana cerrada con o sin patio de manzana en los casos señalados con esta tipología, en el plano nº 4, y de edificación de dos, tres o cuatro crujías, con profundidad variable, y con los retranqueos a calle que resulten oportunos, en las señaladas como edificación abierta en el citado plano nº 4.

**5.2.5. Ocupación máxima de suelo.**

La alineación interior de patio de manzana, situada de acuerdo con el artículo 1.23. de estas Normas, definirá, conjuntamente con las alineaciones exteriores, la ocupación máxima de suelo en las manzanas de edificación cerrada con patio de manzana.

En manzanas de edificación abierta no se señala ocupación máxima de suelo, siendo esta una función resultante del volumen máximo permitido y de la altura de la edificación, y de las condiciones que siguen.

La distancia entre los bloques de una misma manzana no será menor que tres cuartos de la suma de sus alturas, medidas a partir de la rasante desde la que arranca el bloque exento. Cuando los muros enfrentados sean ciegos esta distancia podrá reducirse en un 50%. En actuaciones por parcelas independientes se guardará una distancia equivalente a tres cuartos de la altura hasta el borde de parcela o alineación de calle. La proporción entre la longitud y la anchura de los bloques no será superior a cuatro, con una dimensión máxima de 60 metros.

**5.2.6. Parcela mínima.**

Cualquier parcela para ser considerada como edificable deberá tener una superficie mínima de 200 m<sup>2</sup> de superficie neta edificable y una longitud de fachada no inferior a 9 metros.

**5.2.7. Alineaciones de la edificación.**

En manzanas de edificación cerrada, con o sin patio de manzana, la edificación deberá respetar las alineaciones exteriores señaladas en este Plan General, y en su defecto las alineaciones de calles actuales, con los retranqueos y vuelos que se señalan en el artículo siguiente. El fondo edificable no superará los 25 metros. En manzanas sin patio de manzana, tal como queda definido de acuerdo con el artículo 1.23., no se permitirá la ubicación de viviendas o espacios habitables interiores.

Para las alineaciones en edificación abierta, se aplicará lo dispuesto en el apartado 5.2.5., "Ocupación máxima de suelo". Las fachadas que recaigan a espacios abiertos entre edificios solamente podrán ser consideradas como fachadas a calle, a los efectos de construcción de viviendas o locales, cuando cumplan las condiciones de distancia impuestas en dicho apartado. Los retranqueos y patios abiertos a calle serán considerados a los anteriores efectos como fachadas a calle, siempre que cumplan la condición 2.14. de estas Normas.

**5.2.8. Vuelos y retranqueos.**

Tanto en edificación cerrada como abierta se permiten vuelos con saliente máximo de 1'20 metros, en las condiciones que regulan los artículos 2.21., 2.22. y 2.23. Para edificación cerrada, los cuerpos volados cerrados no superarán una ocupación de fachada mayor de 1/3 de su longitud. La suma de cuerpos volados cerrados y abiertos no superarán una ocupación de fachada mayor de los 2/3 de su longitud.

En edificación abierta la ocupación de fachada por cuerpos volados es libre, computándose estos a efectos de volumen, de acuerdo con el artículo 2.10. de estas Normas.

Se permiten vuelos cerrados o abiertos en los patios de manzana que cumplan la condición del artículo 1.23., con la salvedad impuesta por el artículo 2.22.4.

Los retranqueos y entrantes se regularán por el artículo 2.21.

**5.2.9. Altura máxima y mínima.**

La altura máxima de la edificación no sobrepasará de 4 plantas con 14 metros de altura de cornisa, medidas tal como señalan los artículos 1.24. y 2.2. de estas Normas, con excepción del área delimitada entre las calles Menéndez Pelayo, Lopez Peña y el puerto, en la cual se permiten 5 plantas con 14'60 metros de altura de cornisa, más ático retranqueado 3 metros de fachada, bajo un gálibo marcado por plano arrancando a 45º de la línea de cornisa en fachada; en este área las plantas bajas tendrán altura mínima de 3'60 metros y máxima de 5'60 metros, permitiéndose las entreplantas del artículo 2.9., sin que estas puedan abrir huecos que comuniquen directamente la entreplanta con el exterior en fachadas.

Sobre estas alturas solamente se permitirán las construcciones señaladas en el artículo 2.6.

Cuando se edifique siguiendo la alineación de calle, en proyectos de nueva edificación no podrán permitirse alturas inferiores en más de una planta a la altura máxima permitida.

En edificación en manzana cerrada se permite la construcción de una entreplanta en las condiciones especificadas en el artículo 2.9., siempre que la altura de planta baja lo permita.

**5.2.10. Volumen máximo y superficie edificable.**

La aplicación conjunta de las alturas máximas definidas en el apartado anterior, y de las alineaciones de calle y patio de manzana definirá el volumen máximo permitido en manzanas de edificación cerrada. En edificación abierta la superficie máxima de edificación se obtendrá por aplicación del coeficiente 1'5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> a la superficie de parcela medida entre alineaciones.

**5.2.11. Condiciones estéticas y ordenaciones especiales.**

En aquellas zonas en que existan características estéticas especiales, especialmente en áreas que dan frente a zonas de carácter histórico-artístico, deberá cuidarse especialmente la adaptación de las construcciones a las características generales de la edificación existente, prohibiéndose soluciones arquitectónicas que desentonen del ambiente.

En manzanas de edificación abierta, la volumetría obtenida para cada parcela por aplicación del apartado anterior, deberá disponerse de forma que oculte al exterior las medianerías existentes con anterioridad, o las de edificios colindantes en ejecución simultánea, en toda su anchura y en toda su altura de cornisa. Los edificios que se construyan no podrán dejar medianerías al descubierto, salvo que por aplicación del párrafo anterior hayan de ser ocultadas por edificios posteriores.

**5.2.12. Plazas de aparcamiento.**

En edificios destinados a vivienda, así como en los destinados a oficinas u hostelería, será obligatoria la construcción de garage-aparcamiento con capacidad de 1 vehículo por cada vivienda, o una plaza por cada 30 metros cuadrados de oficina, y en su caso una plaza por cada 60 metros cuadrados en uso de hotel. La capacidad del aparcamiento se contabilizará a razón de 20 metros cuadrados por vehículo. Se permitirá la construcción de rampas de acceso mancomunadas para varios edificios.

Del número total de plazas que resulte en función del número de viviendas, o de la superficie total construida, podrá descontarse el número de plazas de estacionamiento en el frente de calle o aparcamiento del que recibe acceso el edificio, en el lateral de calle que le corresponda.

**5.3. Area de apartamentos en régimen intensivo.****5.3.1. Definición.**

Comprende las áreas así calificadas en el plano de Usos globales del suelo.

**5.3.2. Usos permitidos.**

El uso característico es el de vivienda en categoría 3ª permitiéndose además de este uso la vivienda en categoría 2ª, los de garage-aparcamiento, talleres artesanos, industria en categoría 1ª, almacenes en superficie menor a 300 metros, así como los usos hotelero, comercial, de oficinas, de espectáculos, salas de reunión, religioso, cultural, deportivo, sanitario y asistencial.

**5.3.3. Usos prohibidos.**

No se permiten los usos de industria en categoría y situación superiores a la primera, ni de almacenes en superficie mayor de 300 metros, así como edificios o naves industriales sin uso especificado.

**5.3.4. Carácter de la edificación.**

Edificación aislada, de crujía doble, triple, o de doble pareada, entre espacios libres.

**5.3.5. Ocupación máxima de suelo.**

La parte de suelo ocupada por la edificación no deberá sobrepasar el 40% de la superficie de parcela comprendida en el interior de las alineaciones oficiales exteriores, señaladas en el plano de alineaciones de este Plan General de Ordenación.

**5.3.6. Parcela mínima.**

Cualquier parcela para ser considerada edificable deberá tener superficie neta de 500 m<sup>2</sup>.

**5.3.7. Alineaciones exteriores de la edificación.**

Dentro de las alineaciones oficiales exteriores, la alineación de fachada es libre. La distancia a la alineación de calle será igual o mayor a tres cuartos de la altura de la edificación.

**5.3.8. Alineaciones interiores de la edificación.**

La situación de fachada es libre, debiendo únicamente guardar distancias entre edificaciones de tres cuartos de la suma de las alturas de las edificaciones enfrentadas; en caso de muros ciegos -

esta distancia podrá reducirse en un 50%. El re-  
tranqueo respecto a los linderos de parcela será -  
una distancia igual a tres cuartos de la altura --  
con mínimo de 4'5 metros, exceptuando los casos --  
que puedan quedar incluidos en el apartado 5.3.11.  
de condiciones estéticas.

#### 5.3.9. Altura máxima.

La altura máxima de la edificación será de 5 plan-  
tas con 16'50 metros de altura de cornisa, medida  
en las condiciones que señalan los artículos 1.14.  
y 2.2. de estas Normas, permitiéndose por encima -  
de esta altura un ático retranqueado a 45º, con al-  
tura máxima de 3 metros y oculto bajo cubierta.

Se permite sustituir la planta baja por semisótano  
y planta de viviendas, cumpliendo las especifica-  
ciones de los artículos 1.29.2. y 2.2.3.

#### 5.3.10. Superficie máxima edificable y densidad de vivien- das.

La superficie máxima de la edificación será el re-  
sultado de aplicar el coeficiente de 0'75 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. -  
sobre la parcela neta entre alineaciones, y la den-  
sidad de 75 viviendas por Ha., aplicada en idénti-  
cas condiciones.

#### 5.3.11. Condiciones estéticas y ordenación de volúmenes.

La composición arquitectónica es libre, prohibién-  
dose únicamente el uso de materiales perecederos o  
que no resistan en debidas condiciones el paso del  
tiempo.

Cuando en las parcelas colindantes la edificación  
existente presente medianerías al descubierto, se  
rá obligatorio proyectar la ordenación de volúme-  
nes de tal modo que queden ocultas estas mediane-  
rías, tanto en anchura como en altura.

El tratamiento y los materiales en los testeros -  
de la edificación y en los retranqueos de patios  
abiertos habrá de ser de idéntica calidad que el  
de fachada.

#### 5.4. Áreas de nuevo desarrollo residencial.

##### 5.4.1. Definición.

Comprende las áreas así calificadas en el plano -  
nº 3 de Usos Globales del Suelo de este Plan Gene-  
ral. Se divide en dos grados, denominados "A" y  
"B", que se diferencian por sus características -  
de densidad de vivienda y altura de la edifica-  
ción, siendo la edificabilidad uniforme para am-  
bos en el suelo urbanizable.

##### 5.4.2. Usos permitidos.

El uso característico es residencial y de vivien-  
da en sus categorías 1ª y 2ª, permitiéndose ade-  
más de este uso los de garage-aparcamiento, talle-  
res artesanos, industria y almacenes en categoría  
y situación 1ª, así como los usos hotelero, comer-  
cial, oficinas, de espectáculos, salas de reunión,  
religioso, cultural, deportivo, sanitario y asis-  
tencial.

##### 5.4.3. Usos prohibidos.

No se permiten los usos de industria en categoría  
y situación superiores a la 1ª, ni de almacenes --  
con superficie mayor a 300 metros cuadrados, así -  
como la construcción de edificios o naves indus-  
triales sin uso especificado.

##### 5.4.4. Carácter de la edificación.

Edificación de uso plurifamiliar, en bloques de -  
altura diversificada, aislados o formando agrupa-  
ciones, con 2, 3 4 ó 5 crujías.

##### 5.4.5. Ocupación máxima del suelo por la edificación.

No superará al 35% de la parcela aportada en Sue-  
lo Urbano, y será la señalada por el Plan Parcial  
correspondiente en el Suelo Urbanizable.

##### 5.4.6. Alineaciones exteriores de la edificación.

Serán señaladas por el Plan Parcial correspondien-  
te en el Suelo Urbanizable.

En el suelo urbano deberán retranquearse 15 m. de  
la alineación señalada en el Plan para la antigua  
carretera, destinando el retranqueo a vía de ser-  
vicio. Asimismo deberán retranquearse 5 m. de --  
los límites de parcelas, ensanchando los caminos  
rurales en 6 m. desde el eje del mismo cuando for-  
men límite con la parcela, considerando el nuevo  
límite a efectos de aplicar el retranqueo de 5 m.  
a límite de parcela.

##### 5.4.7. Alineaciones interiores de la edificación.

La situación de fachada será libre, dentro de las  
alineaciones establecidas para Suelo Urbano, o --  
que señale el Plan Parcial en Suelo Urbanizable,  
debiendo únicamente guardar distancias entre edi-  
ficaciones de 3/4 de la suma de las alturas de --  
las edificaciones enfrentadas; en caso de muros  
ciegos esta distancia podrá reducirse en el 50%.  
El retranqueo respecto a los linderos de parcela

será una distancia igual a 3/4 de la altura con -  
un mínimo de 5 metros.

##### 5.4.8. Altura máxima.

En suelo urbano no sobrepasará de 2 plantas, con  
8'50 m. de altura. La altura de la edificación -  
será definida por el Plan Parcial en el suelo ur-  
banizable, con los condicionantes definidos en --  
los apartados relativos a alineaciones interiores  
de la edificación sin que en ningún caso pueda so-  
brepasarse el número de 4 plantas con 13 metros -  
de altura en Grado A y 2 plantas, con 8'5 metros  
de altura en Grado B.

##### 5.4.9. Tamaño mínimo de parcela.

Será de 600 m<sup>2</sup>. en Suelo Urbano, y será señalado  
por el Plan Parcial correspondiente en Suelo Urba-  
nizable.

##### 5.4.10. Superficie máxima edificable y densidad de vivienda

En Suelo Urbano de Plan General será de 0'30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>  
como máximo, permitiéndose una vivienda por cada  
500 m<sup>2</sup>. de parcela. En Suelo Urbanizable las den-  
sidades de viviendas y coeficientes de edificabi-  
lidad, medida esta en las condiciones prescritas  
en el apartado 2.10. de estas Normas, será para -  
el grado A como máximo de 50 viviendas por hectá-  
rea, con una edificabilidad que no sobrepasará de  
0'55 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, ó de 2'00 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>, y para el Grado B de  
20 viviendas por hectárea, con los mismos índices  
de edificabilidad de 0'55 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, ó 2'00 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>, --  
aplicables en todos los casos sobre el área cali-  
ficada dentro de cada sector.

##### 5.4.11. Condiciones estéticas y ordenación de volúmenes.

La composición arquitectónica es libre prohibién-  
dose únicamente el uso de materiales perecederos  
o que no resistan en debidas condiciones el paso  
del tiempo. No se permiten cerramientos ciegos -  
de más de 1 metro de altura en frentes de calles  
y en linderos con otras parcelas.

El tratamiento y los materiales en los testeros de  
la edificación, retranqueos y patios abiertos a fa-  
chada, ha de ser de idéntica calidad que el de fa-  
chada.

##### 5.4.12. Plazas de aparcamiento.

En edificios destinados a vivienda, así como en --  
los destinados a oficinas u hostelería, será obli-  
gatoria la construcción de garage-aparcamiento con  
capacidad de 1 vehículo por cada vivienda, o una -  
plaza por cada 30 metros cuadrados de oficina, y -  
en su caso una plaza por cada 60 metros cuadrados  
en uso de hotel. La capacidad del aparcamiento se  
contabilizará a razón de 20 metros cuadrados por -  
vehículo. Se permitirá la construcción de rampas  
de acceso mancomunadas para varios edificios.

Del número total de plazas que resulte en función  
del número de viviendas, o de la superficie total  
construida, podrá descontarse el número de plazas  
de estacionamiento previsto en el Plan Parcial y -  
construidas en la calle o aparcamiento del que re-  
cibe acceso el edificio, en el lateral de calle --  
que le corresponda.

#### 5.5. Área de Residencia unifamiliar en parcela propia.

##### 5.5.1. Definición.

Comprende las áreas así calificadas en el plano nº  
3 de Usos Globales del suelo.

##### 5.5.2. Usos permitidos.

El uso característico es residencial y de vivienda  
en su categoría 1ª, permitiéndose además de este -  
uso los de garage al servicio de la propia vivien-  
da, así como los usos de oficinas, siempre que -  
sean usos dependientes del principal de vivienda y  
el uso hotelero.

##### 5.5.3. Usos prohibidos.

No se permiten los usos de vivienda en categoría -  
2ª y 3ª, así como los usos de industria, ni edifi-  
cios o naves industriales sin uso especificado.

##### 5.5.4. Carácter de la edificación.

Edificación de uso unifamiliar en edificios aisla-  
dos o pareados sobre parcela con acceso independien-  
te.

##### 5.5.5. Ocupación máxima de suelo.

El suelo ocupado por la edificación no deberá so-  
brepasar el 20% del área definida como parcela ne-  
ta.

##### 5.5.6. Alineaciones exteriores de la edificación.

Dentro de las alineaciones oficiales exteriores la  
alineación de fachada es libre, debiendo retran-  
quearse un mínimo de 7'5 metros de la alineación -  
oficial. Cualquier construcción, ya sea abierta o  
cerrada se separará de los linderos como mínimo --  
una distancia igual a 1/2 de su altura.

5.5.7. Alineaciones interiores de la edificación.

La situación de fachada es libre dentro de los límites de la parcela, debiendo separarse una distancia igual a 1/2 de su altura de los linderos interiores con mínimo de 3 metros, salvo el caso de edificaciones pareadas.

5.5.8. Altura máxima.

La altura máxima de la edificación no sobrepasará el número de 2 1/2 plantas, ó 9 metros de altura.

5.5.9. Tamaño mínimo de la parcela.

Cualquier parcela para ser edificable en esta zona, deberá alcanzar una superficie mínima de 600 m<sup>2</sup>. entre alineaciones.

5.5.10. Condiciones estéticas y ordenación de volúmenes.

La composición arquitectónica es libre, prohibiéndose únicamente el uso de materiales perecederos o que no resistan en debidas condiciones el paso del tiempo. No se permiten cerramientos ciegos de más de 1'3 metros de altura en frentes de calle ni en linderos con otras parcelas.

5.6. Area de vivienda unifamiliar agrupada.5.6.1. Definición.

Comprende las áreas así calificadas en el plano nº 3 de Usos globales del suelo.

5.6.2. Usos permitidos.

El uso característico es residencial y de vivienda, en sus categorías 1ª y 3ª, permitiéndose además de este uso los de garage al servicio de la propia vivienda, así como los usos hotelero, comercial, de espectáculos y salas de reunión, cultural, sanitario y asistencial, compatibles con el uso principal de la vivienda, siempre que ninguna de estos últimos sobrepase del 25% de la superficie construible de la manzana en suelo urbano, o del sector en suelo urbanizable, con la salvedad del uso hotelero, que es asimilable al uso de vivienda.

5.6.3. Usos prohibidos.

No se permiten los usos de industria, así como edificios o naves industriales sin uso especificado.

5.6.4. Carácter de la edificación.

Edificación de uso unifamiliar en edificios pareados, agrupados o en línea.

5.6.5. Ocupación máxima de suelo.

El suelo ocupado por la edificación no deberá sobrepasar el 50% de la superficie neta de manzana en suelo urbano, fijándose por el Plan Parcial correspondiente en suelo urbanizable el grado de ocupación.

5.6.6. Alineaciones exteriores de la edificación.

En suelo urbanizable programado serán fijadas las alineaciones por los correspondientes Planes Parciales. En suelo urbano, dentro de las alineaciones oficiales exteriores, la alineación de fachada es libre, debiendo retranquearse un mínimo de 5'0 metros de la alineación oficial. Cualquier construcción aneja a la principal, ya sea abierta o cerrada se separará de los linderos como mínimo una distancia igual a 3/4 de su altura.

5.6.7. Alineaciones interiores de la edificación.

La situación de fachada es libre dentro de los límites de la parcela, debiéndose separar 3 metros de los linderos interiores. Salvo en el caso de edificación adosada los edificios dentro de una misma parcela se separarán 6 metros entre sí.

5.6.8. Altura máxima.

La altura máxima de la edificación no sobrepasará el número de dos plantas ó 6'5 metros de altura, permitiéndose 7'0 metros de altura cuando se proyecte garage bajo la edificación.

5.6.9. Tamaño mínimo de parcela.

En el área calificada como de vivienda unifamiliar agrupada en suelo urbano, las actuaciones habrán de aportar una superficie medida entre alineaciones como mínimo de 130 m<sup>2</sup>. por vivienda a realizar, comprendiendo también dentro de esta superficie las zonas comunes a las viviendas proyectadas.

En suelo urbanizable programado los Planes Parciales definirán la parcela mínima.

5.6.10. Superficie máxima edificable y densidad de viviendas.

El coeficiente de edificabilidad, aplicado en las condiciones prescritas en el apartado 2.10., será como máximo de 0'85 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>., aplicable sobre parcela neta en suelo urbano; se señala un tamaño mínimo de 108 m<sup>2</sup>. construidos por vivienda en suelo urbano, lo que en unión del coeficiente de edificabilidad -

máximo limitará el número de viviendas por Ha. En caso de suelo urbanizable la densidad no sobrepasará las 50 viviendas por Ha., ni 0'60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. sobre el área calificada dentro de cada sector.

5.6.11. Condiciones de composición y ordenación de volúmenes

La composición arquitectónica es libre prohibiéndose únicamente el uso de materiales perecederos o que no resistan en debidas condiciones el paso del tiempo. No se permiten cerramientos ciegos de más de 1'30 metros de altura en frentes de calle ni en linderos con otras parcelas.

En caso de edificaciones adosadas o en línea, no se permitirán en Suelo Urbano longitudes de edificación superiores a 35 metros, con un 15% de tolerancia en relación con el tamaño de la parcela. En suelo urbanizable el Plan Parcial realizará libremente la ordenación volumétrica.

En suelo urbano cuando en una actuación se proyecten más de dos viviendas, deberá preverse un carril de ancho de 3 m. en el interior de la parcela que evite el acceso individualizado de los garages a la vía pública. En suelo urbanizable el Plan Parcial determinará las condiciones de ordenación.

5.7. Area de Industria.5.7.1. Definición.

Comprende las áreas así calificadas en el plano nº 3 de Usos Globales del Suelo.

5.7.2. Usos permitidos.

El uso característico es el de industria en sus categorías 1ª y 2ª, así como el de almacenes en general, permitiéndose además el uso de viviendas, siempre que estén destinadas a vigilantes de la fábrica. Se permiten los usos de garage-aparcamiento, talleres artesanos, comercial, cultural, deportivo, sanitario y asistencial, además del de oficinas cuando este último esté al servicio del uso predominante.

En suelo urbanizable podrán destinarse manzanas completas a naves adosadas en forma de industria nido, con un máximo de un 40% del suelo edificable industrial del sector destinado a esta tipología.

5.7.3. Usos prohibidos.

Se prohíbe el uso de vivienda, salvo en los casos exceptuados en el apartado anterior, y el de industrias en Categoría 3ª o clasificadas como nocivas o peligrosas.

5.7.4. Carácter de la edificación.

Edificación en naves industriales, exentas o agrupadas. En Suelo Urbanizable se podrán destinar manzanas completas a naves adosadas en forma de industria nido, las cuales deberán resolver el acceso al conjunto de naves y áreas para carga y descarga, en forma unitaria para el conjunto e independiente de las vías de tráfico. La dimensión máxima de la manzana no sobrepasará, para industria nido, de 150 metros medidos entre ejes de calles.

5.7.5. Ocupación máxima de suelo.

En Suelo Urbano no sobrepasará del 40%. En Suelo Urbanizable la ocupación de suelo podrá ser hasta el 65% de la superficie de parcela comprendida entre alineaciones exteriores, salvo en aquellas áreas que el Plan Parcial destine a "Industria-nido", para pequeños talleres, en que la ocupación de suelo podrá ser del 100%, una vez hechas las reservas exigidas por el artículo 5.7.13.

5.7.6. Parcela edificable y parcela mínima.

Cualquier parcela para ser considerada como edificable deberá tener una superficie mínima de 1.000 m<sup>2</sup>., salvo en las áreas definidas en Plan Parcial como "industria-nido" para pequeños talleres, en que la parcela mínima será de 250 m<sup>2</sup>.

En suelo urbano la parcela deberá contar con todos los servicios de agua, alcantarillado y energía, así como con la vía de servicio pavimentada, con acera embordillada. En caso de faltar algún servicio o la pavimentación, las obras serán por cuenta del promotor de la edificación.

5.7.7. Alineaciones exteriores de la edificación.

En el frente a la variante y antigua carretera, actual vía de penetración a Laredo se dejarán libres 15 metros desde la alineación prevista en Plan General, para la realización de una vía de servicio.

5.7.8. Alineaciones interiores de la edificación.

La edificación deberá retranquearse un mínimo de 5 metros de todos los linderos con otras parcelas en suelo urbano. En suelo urbanizable será determinado por el Plan Parcial.

5.7.9. Altura máxima.

La altura máxima permitida es de 7'50 metros, con una planta en suelo urbano. En suelo urbanizable, en usos especiales para bodegas y otros asimilables, así como para silos de almacenaje, y otros que se justifique debidamente, se permitirá sobrepasar esta

altura en agrupaciones de volumen que no superen el máximo permitido en el apartado siguiente.

#### 5.7.10. Volumen máximo y edificabilidad.

El máximo edificable en suelo urbano es el resultado de aplicar conjuntamente el porcentaje máximo de ocupación y la altura máxima permitida. En suelo urbanizable será el resultado de aplicar 0'50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> al área calificada dentro del sector.

#### 5.7.11. Condiciones higiénicas.

Quedan totalmente prohibidas las emanaciones de polvo o gases nocivos. La cantidad de polvo contenida en los gases o humos emanados de las industrias no excederá a 1'50 gramos por m<sup>3</sup>. El peso total de polvo emanado por una misma unidad industrial deberá ser inferior a 50 Kg. por hora.

Los materiales en suspensión contenidos en las aguas residuales no excederán en peso a 30 miligramos por litro, y la D.B.O. (Demanda Bioquímica de Oxígeno) en miligramos por litro será inferior a 40 mg. de oxígeno disuelto, absorbido en 5 días a 18º centígrados. En nitrógeno, expresado en N y (NH<sub>4</sub>) no será superior a 10 y 15 mg. por litro, respectivamente, y se exige que el efluente no contenga sustancias capaces de provocar la muerte de los peces aguas abajo del punto de vertido.

En caso de que la evacuación de aguas residuales se haga a la red general sin estación de depuración, el efluente deberá ser desprovisto de todos los productos susceptibles de perjudicar las tuberías de la red, así como las materias flotantes, sedimentables o precipitables que al mezclarse con otros efluentes puedan atentar, directa o indirectamente, al buen funcionamiento de las redes generales de alcantarillado. El efluente deberá tener su Ph comprendido entre 5'5 y 8'5. Excepcionalmente, en caso de que la neutralización se haga mediante cal, el Ph podrá estar comprendido entre 5'5 y 9'5. El efluente no tendrá en ningún caso temperatura superior a 30º, quedando obligadas las industrias a realizar los procesos de refrigeración necesarios para no sobrepasar dicho límite. Quedan prohibidos los vertidos de compuestos cíclitos hidroxilados y sus derivados halógenos.

En todo caso deberá someterse por los usuarios de las parcelas a la consideración del Ayuntamiento un estudio justificativo del grado de inocuidad de las aguas residuales industriales, a fin de que pueda ser autorizado su vertido directo a la red general de evacuación; en el caso de que las aguas del efluente no reúnan las condiciones exigidas para su vertido a la red, será obligación del usuario de la industria correspondiente la depuración previa de dicho efluente mediante sistema adecuado a las características de los residuos industriales a evacuar.

#### 5.7.12. Condiciones estéticas y ordenaciones especiales.

En los frentes a calles o espacios públicos será obligatoria la disposición de volúmenes de forma que los edificios de oficinas subsidiarios de la industria, se sitúen con frente a estos espacios.

Los espacios libres en los frentes de calles, o visibles desde las mismas, serán tratados como espacios ajardinados o como aparcamiento, no pudiendo destinarse en ningún caso a depósito de material.

Se prohíbe en fachada a calle o espacios libres públicos el uso de materiales deleznable, u otros que no resistan en debidas condiciones el paso del tiempo, quedando prohibidos los rótulos pintados sobre fachada.

Los cerramientos son obligatorios en todos los lindes; en las alineaciones a calles o espacios públicos se realizarán con cerca metálica o seto vegetal, sobre basamento de fábrica macizo de 80 cms. de altura máxima; el cerramiento común a dos parcelas podrá ser de fábrica hasta dos metros de altura.

#### 5.7.13. Número de aparcamientos.

Debe ser previsto en el interior de cada parcela el espacio necesario para el estacionamiento de los vehículos de carga, así como el espacio destinado a carga y descarga de los mismos y el número suficiente de plazas de aparcamiento para vehículos de turismo, en correspondencia con el número de puestos de trabajo; la superficie total destinada a aparcamiento no será en ningún caso inferior al 10% de la superficie total de parcela.

### 5.8. Area de Equipo Urbano y Portuario.

#### 5.8.1. Definición.

Comprende las áreas así calificadas en el plano nº 3 de Usos Globales del Suelo, y con mayor detalle en el nº 4 de este Plan General.

#### 5.8.2. Usos permitidos.

Se permitirán todos los usos de tipo público, tales como servicios municipales, asistencial, sanitario, deportivo, de espectáculos y reunión, cultural, de oficinas públicas, religioso. Puede admitirse exclusivamente el uso de vivienda destinada al personal adscrito al funcionamiento de la instalación, o cualquier otro uso siempre que esté al servicio del uso predominante. Los usos comerciales y de hostelería se permitirán en el Sector nº 7, además de los actualmente existentes en suelo urbano.

#### 5.8.3. Usos prohibidos.

No se permite el uso de industria o de almacenes en ninguno de sus grados o situaciones, salvo en el Área portuaria donde se permitirán hasta la Categoría 2ª en Situación 2ª. No se permiten los usos comerciales y de hostelería, con la salvedad expuesta en el apartado 5.8.2.

#### 5.8.4. Carácter de la edificación.

La agrupación de volúmenes es libre.

#### 5.8.5. Ocupación máxima de parcela.

La ocupación de suelo por la edificación no podrá basar el 70% de la superficie de parcela comprendida dentro de las alineaciones oficiales exteriores. En suelo urbanizable será fijada por el Plan Parcial.

#### 5.8.6. Parcela mínima.

Cualquier parcela para ser considerada como edificable deberá tener una superficie de 500 m<sup>2</sup>. en suelo urbano. Se fijará por el Plan Parcial en suelo urbanizable.

#### 5.8.7. Alineaciones exteriores de la edificación.

En el interior de las alineaciones oficiales exteriores la alineación de fachada es libre, debiendo guardar una distancia al eje de calle igual o mayor a los tres cuartos de la altura de la edificación.

#### 5.8.8. Alineaciones interiores de la edificación.

En el límite con otras parcelas la edificación deberá retranquearse en una distancia igual a los tres cuartos de su altura y con mínimo de 3 metros, salvo en los casos en que, de acuerdo con el apartado 5.8.11. sea obligatoria una ordenación de volúmenes que impida respetar estas distancias.

#### 5.8.9. Altura máxima.

Deberá disponerse una altura que respete la condición de que las distancias a los edificios próximos no sean inferiores a una vez y media la altura proyectada. En cualquier caso la altura de cornisa de la edificación no deberá sobrepasar 17 metros sobre el nivel del terreno. En suelo urbanizable será definida en cada caso por el Plan Parcial.

#### 5.8.10. Volumen máximo.

El volumen máximo será el resultado de aplicar a la parcela medida entre límites de zonas o a la superficie calificada dentro del Sector, la edificabilidad de 1'40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

#### 5.8.11. Condiciones estéticas y ordenaciones especiales.

Dadas las especiales características de la zona, y el tipo de construcción que corresponde en general a los edificios, deberá tenerse en cuenta la composición volumétrica de los mismos, así como el tratamiento de fachadas, adecuados al medio ambiente urbano en que se encuentren. Queda prohibido el uso de materiales deleznable o que no resistan a la acción del tiempo en debidas condiciones, y en aquellos casos en que las edificaciones colindantes presenten medianerías al descubierto, será obligatoria una ordenación de volúmenes tal que oculte aquellas, tanto en su anchura como en su altura.

### 5.9. Areas de Espacios libres de uso público y espacios deportivos.

#### 5.9.1. Definición.

Comprende las áreas así calificadas en el plano nº 3 de Usos Globales del Suelo y con mayor detalle, en el nº 4 de este Plan General.

#### 5.9.2. Usos permitidos.

En las áreas de Espacios libres de uso público, se permite el uso hotelero, únicamente referido a pequeñas instalaciones de bar, o restaurantes, así como el de espectáculos, siempre que en este caso no se trate de edificaciones cerradas.

En áreas de equipamiento deportivo se permiten, además de las anteriores, todo tipo de instalaciones deportivas abiertas o cerradas.

#### 5.9.3. Usos prohibidos.

Se prohíben todos los usos no especificados en el apartado anterior.

#### 5.9.4. Carácter de la edificación.

La edificación consiste únicamente en pequeños quioscos de música, o de restaurantes o bares y auditorios o similares.

En las áreas de equipamiento deportivo serán posibles, además de éstas, los pabellones de deportes y edificios auxiliares al servicio de las instalaciones deportivas.

9.5.5. Ocupación máxima de suelo.

El total de las edificaciones permitidas en cada -- área no sobrepasará el 5% de la superficie total, y únicamente podrá sobrepasarse este porcentaje en las áreas de equipamiento deportivo, hasta un máximo del 40%, siempre que la diferencia con la anterior se -- destine a pabellones o instalaciones deportivas.

9.5.6. Parcela mínima.

No se limita.

5.9.7. Alineaciones exteriores de la edificación.

Dentro del contorno de la zona la disposición de la edificación es libre.

5.9.8. Alineaciones interiores a la edificación.

La situación de la edificación es libre.

9.5.9. Altura máxima.

No podrá sobrepasar de 1 planta.

5.9.10. Volúmen máximo.

Por aplicación a la parcela de 0'05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> en áreas -- de Espacios libres de uso público, y de 0'40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> -- en áreas de equipamiento deportivo.

5.9.11. Condiciones estéticas y ordenaciones especiales.

Las construcciones arquitectónicas que se realicen -- en estas zonas deberán tratarse con la máxima digni- -- dad arquitectónica dentro de una composición libre.

5.10. Áreas para Sistema General de la Red Viaria.5.10.1. Definición.

Comprende las áreas así calificadas en el plano nº 3 de Usos Globales del Suelo y con mayor detalle, en el plano nº 4 de este Plan General.

5.10.2. Usos permitidos.

Son áreas destinadas al tráfico y transporte, a los que se agregan áreas de servicio y protección con -- la sección total que aparece en la documentación -- gráfica.

En los márgenes de servicio, y espacios colindantes aunque posean usos globales distintos, se permiten instalaciones al servicio de la carretera, estaciones de servicio, puestos de socorro, instalaciones telefónicas, etc.

5.10.3. Usos prohibidos.

Se prohíben todos los usos no especificados en el -- apartado anterior.

5.10.4. Ocupación máxima de suelo, edificación y sus ali- -- neaciones.

Deberán respetarse las distancias en los viales que tengan la consideración de carreteras que señala -- la Ley de Carreteras y su Reglamento.

En el vial de acceso a Laredo desde la Carretera Na- cional 634 (futura Autovía E-50), en el tramo que -- forma parte de la variante, así como en el tramo de la antigua carretera que penetra a Laredo, por la -- Pesquera, cuyas márgenes se han clasificado como ur- banas en un fondo de 50 metros, la edificación, tan- to en Area Industrial como en Area Residencial (de nuevo desarrollo) deberá retranquearse 15 metros de la alineación prevista en el Plan, con el fin de -- permitir la ejecución de una vía de servicio.

En suelo urbanizable no programado y suelo no urba- nizable, se atenderán a lo especificado en la norma correspondiente a este tipo de suelo.

**TITULO VI - CONDICIONES PARA LA REDACCION DE PLANES PAR- CIALES Y PROYECTOS DE URBANIZACION EN SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO, Y DE PROGRAMAS DE ACTUACION URBANISTICA EN SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO.**

6.1. Actuaciones en suelo urbanizable programado.

En suelo urbanizable programado, con carácter previo a la concesión de licencias para obras de edifica- ción, se requiere el desarrollo de Plan Parcial de -- Ordenación, de los Proyectos de Urbanización corres- pondientes, y la ejecución de las obras de urbaniza- ción.

Podrá autorizarse la ejecución de éstas últimas, si- multáneamente a las obras de edificación, siempre -- que quede garantizada su terminación antes de la uti- lización de los edificios afectados, de acuerdo con los artículos 41 y 42 del Reglamento de Gestión.

6.2. Delimitación de los Planes Parciales.

Cada Plan Parcial abarcará un sector de actuación -- completo, tal como quedan definidos para el suelo -- urbanizable programado en el plano nº 2 de este Plan General. Con carácter previo a la redacción del -- Plan Parcial se aprobará por el Ayuntamiento la co--

rrespondiente delimitación, en la cual se podrá in- cluir por este la parte que se considere precisa y -- oportuna de los sistemas generales de comunicaciones del suelo urbano o urbanizable acompañados de sus in- fraestructuras básicas. También podrán ser inclui- -- dos los sistemas generales de espacios libres y de -- equipamiento aunque no estén en contacto con el sec- tor, que puedan servir para compensar la totalidad -- o una parte de las cesiones obligatorias del exceso del coeficiente de aprovechamiento del sector, sobre el coeficiente de aprovechamiento medio.

6.3. Contenido de los Planes Parciales.

Los Planes Parciales contendrán las siguientes deter- minaciones:

- a) Delimitación del área de planeamiento, abarcando un sector tal como queda definido en estas Normas, en el apartado anterior.
- b) Asignación de usos pormenorizados y delimitación de las zonas en que se divide el territorio pla- -- neado por razón de aquellos y, en todo caso, la división en polígonos o unidades de actuación, -- de acuerdo con los artículos 36 y 37 del Regla- -- mento de Gestión Urbanística.
- c) Señalamiento de reservas de terreno para parques y jardines públicos, zonas deportivas y de re- -- creación y expansión, también públicas, en propor- -- ción adecuada a las necesidades colectivas, y de acuerdo con la Reglamentación vigente. Esta re- serva no podrá ser inferior al 10% de la total -- superficie ordenada, cualquiera que sea el uso -- a que se destinen los terrenos y la edificación y habrá de establecerse con independencia de las superficies destinadas a Sistema general de espa- cios libres.
- d) Fijación de reservas de terrenos para centros -- culturales y docentes públicos y privados en la proporción mínima de 10 metros cuadrados por vi- vienda o por cada 100 metros cuadrados de edifi- cación residencial, si no se hubiere determinado expresamente el número de viviendas que se pudie- ran construir, agrupados según los módulos neces- sarios para formar unidades escolares completas, y en cualquier caso cumpliendo los mínimos que -- exija la reglamentación vigente.
- e) Emplazamiento reservado para templos, centros -- asistenciales y sanitarios y demás servicios de interés público y social.
- f) Trazado y características de la red de comunica- ciones propias del sector y de su enlace con el sistema general de comunicaciones previsto en -- este Plan General, con señalamiento de alineacio- nes y rasantes y zonas de protección de toda la red viaria y previsión de aparcamientos en la -- proporción mínima de una plaza por 100 metros -- cuadrados de edificación.
- g) Características y trazado de las galerías y re- des de abastecimiento de agua, alcantarillado, -- energía eléctrica y de aquellos otros servicios que, en su caso, prevea el Plan.
- h) Evaluación económica de la implantación de los -- servicios y de la ejecución de las obras de urba- nización.
- i) Plan de etapas para la ejecución de las obras de urbanización y en su caso de la edificación.

6.4. Asignación de usos y sistemas de actuación en los -- Planes Parciales.

1. El uso general a preveer por el Plan Parcial res- petará lo previsto en el Plan General, así como con los usos permitidos y prohibidos por estas Normas -- para cada zona.
2. La asignación de los usos pormenorizados se re- flejará en la calificación concreta que el Plan -- Parcial establezca para la totalidad de los terre- nos incluidos en cada una de las zonas previstas -- en el mismo, debiendo corresponder a cada zona un mismo uso de suelo.
3. Deberá expresarse en el Plan Parcial el destino público o privado de los terrenos que resulten edi- ficables, de los que se destinen a dotaciones, y -- de los correspondientes a espacios libres, así co- mo de los usos de las edificaciones e instalacio- -- nes previstas en estos últimos.
4. El Plan Parcial establecerá para su ejecución -- la división de su territorio en polígonos, y habrá de expresar con toda precisión la delimitación de los mismos, así como el sistema de actuación que a cada uno corresponda.

6.5. Reservas para equipamiento en los Planes Parciales.

Las reservas para el sistema de espacios libres en grado de Plan Parcial, reservas de terreno para -- enseñanza y equipo deportivo, así como de asigna- ción de usos en relación con el equipo comercial, cívico y social, se definirán en función de las de- terminaciones que establecen los artículos 49, 50 y 51 y Anexo del Reglamento de Planeamiento.

Cuando existan dentro del Sector a ordenar áreas -- destinadas a Sistema de espacios libres públicos y deportivos, podrán contabilizarse a cargo de estas áreas las reservas propias del Plan Parcial para -- espacios libres públicos y usos deportivos.

#### 6.6. Determinaciones de los Planes Parciales.

En todo lo relativo a trazado y características de la red de comunicaciones, y de las redes de agua, alcantarillado, energía eléctrica, y alumbrado público, las determinaciones a señalar por los Planes Parciales serán las reguladas en los artículos 52 y 53 del Reglamento de Planeamiento. Se tendrán en cuenta las disposiciones sobre barreras arquitectónicas para minusválidos.

#### 6.7. Contenido documental de los Planes Parciales.

El contenido documental de los Planes Parciales se atenderá a lo establecido en los artículos 54, 55, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63 y en su caso el 64.

#### 6.8. Definición de los Proyectos de Urbanización.

1. Los proyectos de Urbanización son proyectos de obras cuya finalidad es llevar a la práctica, en suelo urbano, las determinaciones correspondientes de este Plan General, y en suelo urbanizable programado, la realización material de las determinaciones de los Planes Parciales. También podrán redactarse proyectos de Urbanización para la ejecución de Planes Especiales de Reforma Interior o de infraestructuras.

2. Los Proyectos de Urbanización constituirán, en todo caso, instrumentos para el desarrollo de todas las determinaciones que el Plan prevea en cuanto a obras de urbanización, tales como viabilidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, jardinería y otras análogas.

3. Con independencia de los Proyectos de Urbanización podrán redactarse y aprobarse, conforme a la normativa del ente interesado, proyectos de obras ordinarias que no tengan por objeto desarrollar íntegramente el conjunto de determinaciones de un Plan de Ordenación.

4. En ningún caso, tanto los Proyectos de Urbanización como los de obras ordinarias, podrán contener determinaciones sobre ordenación, régimen del suelo o de la edificación.

5. Los Proyectos de Urbanización deberán detallar y programar las obras con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por técnicos distintos del autor del proyecto.

#### 6.9. Determinaciones de los Proyectos de Urbanización.

1. Los Proyectos de Urbanización no podrán modificar las previsiones del Plan que desarrollen, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y subsuelo en la ejecución material de las obras.

2. Cuando la adaptación de detalle suponga alteración de las determinaciones sobre ordenación o régimen del suelo o de la edificación de los predios afectados por el proyecto, deberá aprobarse previa o simultáneamente la correspondiente modificación del Plan.

#### 6.10. Proyecto y obras de viales.

1. Los viales se ejecutarán en forma que reunan, a juicio del Ayuntamiento, las condiciones adecuadas a su carácter y tránsito.

2. La pavimentación será de análogas características a las adoptadas por el Ayuntamiento.

3. No obstante lo dispuesto en estas Normas, cuando una misma persona o entidad reuna la doble condición de urbanizador y constructor de vivienda, podrá el Ayuntamiento, si estima que existen garantías suficientes, permitir que la construcción de calzada y aceras se realice en las siguientes etapas:

- La primera servirá para el período de construcción de los edificios de la urbanización, debiendo estar constituido el pavimento por una sub-base y la base definitiva con una capa de rodadura provisional.
- En la segunda etapa se construirá la capa de rodadura definitiva, que se instalará sobre el pavimento de la etapa primera, siempre que no se aprecien deterioros de importancia que obliguen a su reconstrucción. Al aportar el proyecto se indicará el plazo de garantía de las obras.

#### 6.11. Proyecto y obras de abastecimiento y distribución de agua potable.

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

2. Habrá de preverse como mínimo un consumo medio de 300 litros por habitante y día y 1 litro por segundo y hectárea en áreas de industria. El consumo máximo para el cálculo de la red se obtendrá multiplicando el consumo diario medio por 3'0. En zonas de viviendas e industria debe preverse un hidrante de 100 mm. de modelo adoptado por el Ayuntamiento, por cada 12 hectáreas.

3. Los hidrantes deben situarse en lugares fácilmente accesibles y debidamente señalizados.

4. Se establecerán en todas las zonas de parques y jardines, espacios libres, paseos, plazas, calles, etc., las instalaciones suficientes para un consumo mínimo diario de 20 metros cúbicos por Ha. Las bocas de riego serán de los mismos materiales y modelos adoptados por el Ayuntamiento, conectadas a redes independientes de 0'070 metros derivadas de la red general con sus correspondientes llaves de paso. La distancia entre las bocas de riego se justificará con arreglo a la presión de la red, de tal forma que los radios de acción se superpongan en lo necesario para no dejar ningún espacio sin cubrir.

#### 6.12. Proyecto y obras de evacuación de aguas y saneamiento.

1. Las secciones mínimas de alcantarillado serán de 0'30 metros de diámetro y las velocidades máximas de 3 metros por segundo cuando los conductos sean de cemento centrifugado o vibrado, y podrán aumentarse a valores mayores adoptando tuberías de gres o equivalentes por la dureza de su revestimiento, en los casos en que esto sea preciso.

2. Las pendientes mínimas se determinarán de acuerdo con los caudales para que las velocidades mínimas no desciendan de 0'5 metros por segundo.

3. En las canalizaciones tubulares no se admitirán diámetros inferiores a los 0'30 metros, a no ser que se trate de obras especiales de aliviaderos o sifones y, en este caso, se preverán pozos de limpieza a la entrada y salida de la obra especial correspondiente. En el resto del alcantarillado tubular, se dispondrán pozos de visita o registro a distancias comprendidas entre 30 y 50 metros.

4. En las cabeceras de las alcantarillas que sirvan a varios edificios, se dispondrán cámaras de descarga para la limpieza, cuya capacidad será de 0'5 metros cúbicos, como mínimo.

5. Para el cálculo del alcantarillado, se adoptarán, como caudales de aguas negras, el medio y el máximo previsto para el abastecimiento de agua. Para los caudales de aguas de lluvia, se partirá de una precipitación de 160 litros por segundo y hectárea si la superficie de la cuenca recogida no excede de 20 hectáreas. Si la superficie excede de las 20 hectáreas se calculará los caudales máximos procedentes de lluvias, con probabilidad de repetición cada dos años, si las pendientes del terreno son apreciables, y con probabilidad de repetición cada cinco años, si las pendientes del terreno son muy pequeñas, teniendo en cuenta en ambos casos el retardo y acumulación de caudales. Se podrán tomar como curvas aproximadas de intensidades máximas de lluvia las correspondientes a la fórmula:

$$I = 260 \cdot n^{0'42} : t^{0'52}$$

donde  $n$  es el número de años de probabilidad de repetición y  $t$  el tiempo en minutos de duración de la lluvia e  $I$  su intensidad en litros por segundo y hectárea.

6. En todos los casos, a los caudales obtenidos según los métodos expuestos se les aplicarán los coeficientes de escorrentía, cuyos valores mínimos serán los siguientes:

- Zona urbanizada con edificación de casco antiguo o intensiva. .... 0'6
- Zonas con edificación abierta, unifamiliar en fila o agrupada. .... 0'5
- Zonas con edificación industrial. .... 0'3
- Zonas de uso de equipamiento escolar o similar y edificación unifamiliar dispersa 0'2
- Zonas de parques, jardines, deportivas, cultivos. .... 0'1

7. El saneamiento se realizará normalmente por el sistema unitario cuando se vierta a colectores de uso público. No obstante, en las zonas de edificación, predominantemente residenciales, en que existan arroyos que puedan servir para la evacuación natural de las aguas de lluvia, se podrá utilizar el sistema separativo puro o admitiendo con las aguas residuales una proporción limitada de las de lluvia, de manera que el resto de éstas, viertan directamente a los arroyos naturales.

8. También podrá utilizarse el sistema separativo cuando las aguas residuales se conduzcan a instalaciones de depuración completa antes de verterlas a los cauces públicos naturales, a los que, en cambio, desaguarán directamente, y por la superficie del terreno, las aguas de lluvia.

9. Todas las vías generales de tránsito rodado serán dotadas, en el momento de su construcción, de las alcantarillas o colectores correspondientes, si aún no existieran o resultaran inadecuadas.

10. Las velocidades en la red deberán quedar comprendidas entre los límites necesarios para evitar, por una parte, la sedimentación del efluente y, por otra la erosión del material de las conducciones.

11. Solamente se podrá admitir el uso de las fosas sépticas en el caso de viviendas unifamiliares aisladas, cuando no constituyan conjunto o núcleo urbano, y se encuentren situadas a más de 100 metros de un colector. En todos los demás casos el alcantarillado deberá verter a un colector público o bien a un cauce natural, después de sufrir el proceso de depuración conveniente, mediante proyectos perfectamente justificados.

6.13. Proyectos y obras para servicio eléctrico.

1. Comprende la transformación y distribución de -- energía eléctrica y el alumbrado público. Los proyectos correspondientes a éstas instalaciones cumplirán las condiciones siguientes.

2. El cálculo de las redes de distribución se hará -- de acuerdo con las características, usos y grados de electrificación de los edificios, según las zonas -- que tengan que alimentar. Las potencias mínimas por vivienda serán: mayores de 150 m2. construidos, 8 -- kilovatios; entre 80 y 150 m2. construidos, 6 kilovatios; menores de 80 m2. construidos, 4 kilovatios. Para las oficinas y comercios: 80 vatios por metro cuadrado construido y planta. Concentración de industrias, 125 vatios por metro cuadrado construido y planta.

3. La distribución en baja tensión será de 380/220 voltios. El tendido de los cables deberá ser subterráneo. Únicamente podrá autorizarse el tendido -- aéreo en áreas no urbanizables, cuando se ignore la rasante definitiva de la vía, pero tendrá carácter provisional, hasta que el Ayuntamiento estime que -- debe pasar a ser subterráneo, sin que en ningún caso sean a cargo de éste tales obras.

4. La alta tensión se hará al voltaje que autorice -- la Delegación de Industria, y el tendido de sus cables deberá hacerse siempre subterráneo, con las debidas garantías de seguridad y aislamiento, siguiendo los recorridos que señalen los técnicos municipales.

5. Se prohíbe ubicar los centros de transformación -- en las vías públicas; únicamente podrán establecerse sobre terrenos de propiedad particular, si las -- condiciones de volumen y estéticas del edificio se sujetan a las exigidas por las Ordenanzas Municipales para la zona.

6. En los edificios, cuando la potencia a instalar -- sea superior a 50 K.V.A., estará obligada la propiedad a facilitar el local a la empresa suministradora, en las condiciones que ambas partes determinen: no se podrá establecer por debajo del primer sótano y deberán reunir las debidas condiciones en cuanto a -- insonorización, térmicas, vibraciones y seguridad, la ventilación precisa y un acceso protegido del tiro posible de llamas, en caso de siniestro. No ocuparán la vía pública con ninguna instalación auxiliar.

7. Las centrales de transformación, teniendo en cuenta que su ubicación viene obligada por razones técnicas deberán estar aisladas, en todo su perímetro, de los edificios colindantes, de tal manera que la separación entre cimientos y muros sea como mínimo de 3 metros. Además adoptarán cuantas medidas correctoras sean necesarias contra ruidos, vibraciones, ventilación, seguridad, etc., a fin de hacer la instalación tolerable para los vecinos.

8. Todo proyecto de urbanización deberá comprender -- las redes de distribución y centros de transformación, adaptados a las condiciones expuestas, señalando los recorridos, sección de los cables y emplazamientos de las casetas, debiendo justificar los promotores que disponen del contrato de suministro, suscrita con alguna empresa eléctrica, que garantice la potencia necesaria para cubrir la futura demanda de energía de los vecinos. Una copia de este contrato deberá acompañarse al proyecto.

9. Las vías públicas deberán tener los niveles lumínicos que se indican a continuación; dichos niveles se considerarán en servicio, por lo que a la puesta en marcha se exigirá un nivel lumínico superior en un 30% al señalado para cada caso.

10. Vías arteriales o principales con tránsito intenso, igual o superior a 30 lux, debiendo utilizarse -- las luminarias de tipo hermético, con refractor de vidrio prismatizado, lámpara de vapor de mercurio, o de sodio de alta presión o sistemas análogos.

11. Colectores secundarios con tránsito moderado y elemental tendrán un nivel luminoso superior a 15 -- lux, pudiendo admitirse luminarias de tipo hermético de iguales características que las señaladas en el párrafo anterior y lámparas de vapor de mercurio color corregido, o sistemas análogos.

12. Las restantes vías tendrán un nivel luminoso no inferior a 10 lux.

13. En vías y sendas de uso peatonal se exige, como mínimo, iluminación de ambiente.

14. En toda instalación eléctrica se estará a lo dispuesto en los reglamentos específicos.

6.14. Inspección de obras.

1. Deberá conservarse en el lugar de las obras la licencia de urbanización y una copia oficial del proyecto autorizado.

2. Será preceptiva la inspección, por los servicios del Ayuntamiento, de los trabajos en los siguientes periodos.

a) En su primer replanteo, antes del comienzo de las obras;

b) A los tres meses de comenzarlas;

c) A la mitad del plazo de ejecución de las obras o de su primera etapa, y de cada una de las siguientes si fueran varias.

d) A la terminación de cada etapa.

De cada visita se levantará acta correspondiente, -- que firmarán el Contratista, el Técnico Director de la obra y el Técnico municipal que realiza la inspección.

3. En cualquier momento de su ejecución y en relación con las obras y servicios que deban pasar, en su día, al Ayuntamiento para su conservación, se podrán exigir las pruebas de resistencia o de funcionamiento de las instalaciones, obligando a efectuar las obras complementarias necesarias, si el resultado no fuera satisfactorio, pudiendo suspenderse las obras, imponer las oportunas sanciones e, incluso, si no se -- atendieran las órdenes que se dicte, ejecutarlas directamente el Ayuntamiento a costa del promotor. Todo ello sin perjuicio de la responsabilidad técnica de los directores facultativos de las obras.

4. La validez de la licencia para las obras que aún no hubieran sido ejecutadas se perderá automáticamente por cualquier alteración del proyecto definitivamente aprobado, o por el incumplimiento de las condiciones impuestas en la licencia.

6.15. Recepción de las obras y plazo de garantía.

A la terminación de la obra se redactará por el Técnico municipal el dictamen correspondiente, que será elevado al Ayuntamiento para que acuerde, si procede, su recepción provisional.

A partir de la recepción provisional comenzará el -- plazo de garantía, que no podrá ser inferior a 6 meses, y durante el cual la conservación de la obra correrá a cargo del contratista.

Al final del plazo de garantía se redactará el dictamen oportuno que será elevado al Ayuntamiento para -- que si procede, acuerde la recepción definitiva y la incorporación de la urbanización a los Servicios de la ciudad.

6.16. Definición de los Programas de Actuación Urbanística.

En el suelo urbanizable no programado, y salvo las -- actuaciones para edificación aislada permitidas y -- previstas en el capítulo 7 de estas Normas, se actuará a través de la ejecución de los Programas de Actuación Urbanística previstos en el artículo 16 de -- la Ley sobre Régimen del Suelo y concordantes del Reglamento de Planeamiento.

Los Programas de Actuación Urbanística se formarán -- por el propio Ayuntamiento o bien por las entidades urbanísticas que sean competentes, y en su caso por los adjudicatarios correspondientes de acuerdo con -- lo expuesto en el capítulo VI del título III de la citada Ley.

6.17. Delimitación de los Programas de Actuación Urbanística.

Para poder delimitar un Programa de Actuación Urbanística deberá justificarse suficientemente la adecuada inserción del área delimitada en la estructura general y orgánica prevista en este Plan General. -- Deberán estar los terrenos en contacto con alguna de las vías de comunicación prevista y existentes, o -- bien incluir el compromiso de ejecución de aquellos viales que sean necesarios para la debida conexión -- del área con el resto de la trama vial. Deberá justificarse la debida conexión de las infraestructuras de abastecimiento de agua y de vertidos con las infraestructuras generales de la ciudad, o bien incluir el compromiso de realización de aquellas obras exteriores que sean necesarias para garantizar el abastecimiento de agua y el vertido de aguas residuales y pluviales.

6.18. Equipo y servicios en los Programas de Actuación Urbanística.

Los Programas de Actuación Urbanística garantizarán en sus Normas Urbanísticas que por los Planes Parciales que hayan de desarrollar el Programa se efectúen reservas para equipamiento en consonancia con los usos previstos, y de acuerdo con la reglamentación vigente.

6.19. Determinaciones y contenido de los Programas de Actuación Urbanística.

Las determinaciones y contenido documental de los Programas de Actuación Urbanística se ajustarán a las prescripciones del artículo 16 de la vigente Ley del Suelo, así como de los artículos 72 y 74 del Reglamento de Planeamiento.

6.20. Efectos de la aprobación de los Programas de Actuación Urbanística.

El suelo incluido en el ámbito de cualquier Programa de Actuación Urbanística, aprobado definitivamente y vigente, tendrán a todos los efectos y determinaciones de este Plan General y sus Normas Urbanísticas la consideración de suelo urbanizable programado.

**TÍTULO VII - CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION EN SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO Y SUELO NO URBANIZABLE.**

**7.1. Definición.**

Se considera como suelo no urbanizable, todas aquellas áreas grafiadas como tales en los planos de clasificación de suelo de este Plan General. Las condiciones generales de la edificación definidas para el suelo no urbanizable son de aplicación en el suelo urbanizable no programado en tanto no se apruebe el oportuno Programa de Actuación Urbanística.

**7.2. Construcciones permitidas.**

De acuerdo con lo previsto en los artículos 85 y 86 de la Ley del Suelo, y del artículo 93 del Reglamento de Planeamiento, en el suelo no urbanizable, así como en el suelo urbanizable no programado en tanto no disponga de Programa de Actuación aprobado, no se podrán realizar otras construcciones que las destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

En el suelo no urbanizable con especial protección en razón de sus valores paisajísticos, la autorización de este tipo de construcción, sólo podrá concederse si en la petición se justifica la falta de incidencia de la edificación sobre las características del paisaje que se ha de proteger.

Podrán autorizarse, siguiendo el procedimiento del artículo 43.3. de la Ley del Suelo y 44.2. del Reglamento de Gestión, y siempre que no se trate de alguna de las áreas protegidas definidas en el plan nº 1, edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural, así como edificios aislados destinados a vivienda familiar que sean necesarias para las explotaciones agrícolas y queden vinculadas a las mismas, en lugares en los que no existan posibilidad de formación de un núcleo de población, tal como se define en el apartado 7.4. de estas Normas, y de acuerdo con las prescripciones del apartado siguiente.

**7.3. Condiciones que han de cumplir las construcciones.**

Los tipos de las construcciones permitidas en el apartado anterior habrán de ser adecuadas a su condición aislada, quedando prohibidas las edificaciones características de las zonas urbanas, y los edificios de viviendas de uso multifamiliar.

Cualquier construcción, cualquiera que sea su uso, no podrá ocupar más del 5% de la parcela catastral en que se asiente, debiendo quedar afectada a la construcción realizada una parcela no edificable 20 veces superior en superficie al área ocupada con retranqueos mínimos de la edificación de 15 m. a cualquiera de los linderos. Cualquiera que sea el uso de la edificación, la parcela a edificar tendrá una superficie de 5.000 metros cuadrados. Cuando el uso de la edificación sea de vivienda, la parcela a edificar tendrá una superficie mínima de 10.000 metros cuadrados, que podrá ser reducida a 5.000 metros cuadrados siempre que no puedan contabilizarse más de 2 viviendas en un radio de 200 metros desde la que se pretende implantar.

Las construcciones no podrán sobrepasar la altura de 6 metros ni poseer más de 2 plantas.

**7.4. Formación de un núcleo de población.**

1. Concepto. A los efectos previstos en los artículos 34 y 36 del Reglamento de Planeamiento se considera núcleo de población todo asentamiento que contenga más de dos viviendas unifamiliares aisladas situadas a menos de 100 metros entre sí.

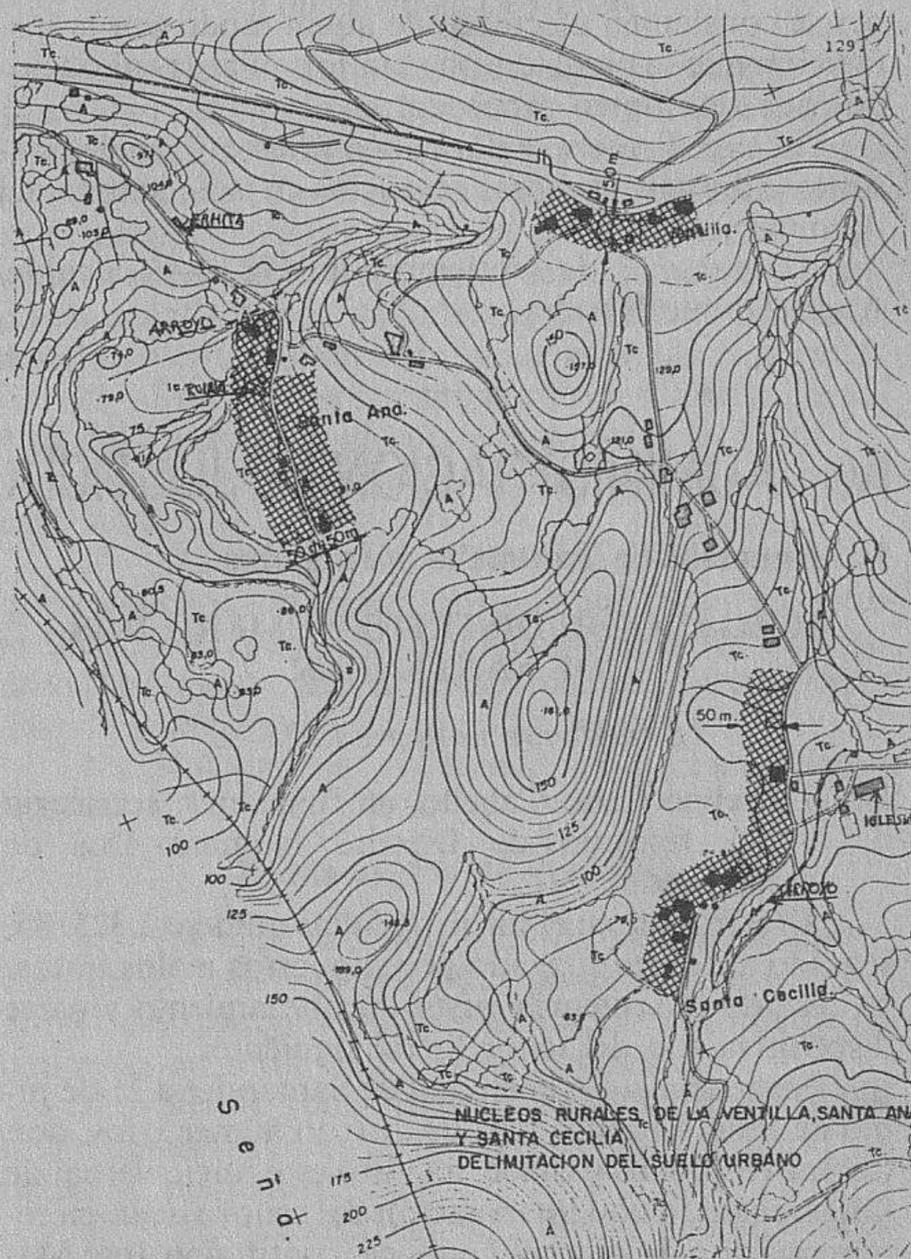
Cualquiera que sea el uso de la edificación, cuando existan dos edificios a menos de 50 metros.

2. Condiciones objetivas que dan lugar a la formación de un núcleo de población: a los mismos efectos que el apartado anterior, se dan estas condiciones cuando se trate de:

- Parcelación o división de terrenos en contra de lo establecido en el Plan.
- Trazados viarios propios de zonas urbanas o suburbanas.
- Redes de servicio ajenas al uso agrícola.
- Edificios de carácter y tipología urbanas, como bloques de pisos.
- Concentración en un área determinada de edificaciones de viviendas, aunque no se dé ninguna de las condiciones anteriormente señaladas.

**7.5. Delimitación de núcleos rurales.**

En los núcleos rurales de Santa Ana, Santa Cecilia y La Ventilla, dentro de las áreas señaladas en el plano adjunto, se permite la construcción de viviendas.



**AYUNTAMIENTO DE SANTANDER**

**EDICTO**

Don Miguel Ángel Ríos Castañeda, ha solicitado de esta Alcaldía licencia para la apertura de un gimnasio, a emplazar en travesía de Floranes, 12.

En cumplimiento del artículo 30, número 2, apartado a), del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas de 30 de noviembre de 1961, se abre información pública por término de diez días hábiles para que, quienes se consideren afectados de algún modo por la actividad que se pretende establecer, puedan hacer las observaciones pertinentes.

El expediente se halla de manifiesto y puede consultarse, durante las horas de oficina, en la Secretaría de este Ayuntamiento.

En Santander a 14 de agosto de 1987.—El alcalde (ilegible).

**AYUNTAMIENTO DE CAMARGO**

**EDICTO**

Por doña Manuela Cagigas Fernández, se ha solicitado de este Ayuntamiento licencia municipal para la instalación de una academia de corte y confección en la calle Generalísimo, número 24, del pueblo de Malliño.

En cumplimiento del artículo 30 del Reglamento General de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas de 30 de noviembre de 1961, se abre información pública, por término de diez días, para que quie-

nes se consideren afectados de algún modo por la instalación que se pretende, puedan formular las alegaciones que se estimen procedentes.

El expediente se halla de manifiesto y puede consultarse durante las horas de oficina en la Secretaría del Ayuntamiento.

Camargo, 1 de septiembre de 1987.—El alcalde, Ángel Duque Herrera.

## IV. ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA

### 2. Anuncios de Tribunales y Juzgados

#### JUZGADO DE DISTRITO NÚMERO DOS DE SANTANDER

*Expediente número 1.325/85*

Doña Avelina Cabo Cabello, en funciones, secretaria del Juzgado de Distrito Número Dos de Santander,

Doy fe: Que en el juicio de faltas número 1.325/85, seguido ante este Juzgado por supuestos malos tratos, ha recaído la sentencia cuyos encabezamiento y parte dispositiva son del tenor literal siguiente:

Sentencia.—En la ciudad de Santander a 21 de junio de 1986. El señor juez de distrito número dos, don Carlos Huidobro y Blanc, ha visto este juicio verbal de faltas, seguido con intervención del señor fiscal, en representación de la acción pública, contra don José Manuel Puente Gutiérrez, cuyas demás circunstancias se desconocen y vecino de Laredo, por supuestos malos tratos.

Fallo: Que debo absolver y absuelvo libremente de la falta que ha dado origen al presente procedimiento a don José Manuel Puente Gutiérrez.

Así, por esta mi sentencia, lo pronuncio, mando y firmo.—Firmado: Carlos Huidobro y Blanc. (Rubricado.)

Y para su publicación en el «Boletín Oficial de Cantabria» y sirva de notificación en legal forma a don José Manuel Puente Gutiérrez y doña María Carmen Pedrosa Fernández, expido la presente, visada por el señor juez, en Santander a 31 de julio de 1987.—La secretaria, en funciones, Avelina Cabo Cabello.—Visto bueno, el juez de distrito número dos, Carlos Huidobro y Blanc.

#### JUZGADO DE DISTRITO NÚMERO DOS DE SANTANDER

*Expediente número 397/86*

Don Ventura Villar Padín, secretario del Juzgado de Distrito Número Dos de Santander,

Doy fe: Que en el juicio de faltas número 397/86, seguido ante este Juzgado por supuestas amenazas, ha recaído la sentencia cuyos encabezamiento y parte dispositiva son del tenor literal siguiente:

Sentencia.—En la ciudad de Santander a 2 de julio de 1987. El señor juez de distrito número dos, don Carlos Huidobro y Blanc, ha visto este juicio verbal de faltas, seguido con intervención del señor fiscal, en re-

presentación de la acción pública, contra don José Helguera Abascal, cuyas demás circunstancias se desconocen y de domicilio desconocido, por supuestas amenazas.

Fallo: Que debo absolver y absuelvo libremente de la falta que ha dado origen al presente procedimiento a don José Helguera Abascal, de esta vecindad.

Así, por esta mi sentencia, lo pronuncio, mando y firmo.—Firmado: Carlos Huidobro y Blanc. (Rubricado.)

Y para su publicación en el «Boletín Oficial de Cantabria» y sirva de notificación en legal forma a don José Helguera Abascal, cuyas demás circunstancias se desconocen, expido la presente, visada por el señor juez, en Santander a 2 de julio de 1987.—El secretario, Ventura Villar Padín.—Visto bueno, el juez de distrito número dos, Carlos Huidobro y Blanc.

#### JUZGADO DE DISTRITO NÚMERO DOS DE SANTANDER

*Expediente número 1.340/86*

Don Ventura Villar Padín, secretario del Juzgado de Distrito Número Dos de Santander,

Doy fe: Que en el juicio de faltas número 1.340/86, seguido ante este Juzgado por lesiones por imprudencia, ha recaído la sentencia cuyos encabezamiento y parte dispositiva son del tenor literal siguiente:

Sentencia.—En la ciudad de Santander a 5 de junio de 1987. El señor juez de distrito número dos, don Carlos Huidobro y Blanc, ha visto este juicio verbal de faltas, seguido con intervención del señor fiscal, en representación de la acción pública, contra don Luis Arce Ruiz, mayor de edad, soltero, empleado, cuyas demás circunstancias se desconocen y vecino de San Felices de Buelna, por supuestas lesiones por imprudencia.

Fallo: Que debo absolver y absuelvo libremente de la falta que ha dado origen al presente procedimiento a don Luis Arce Ruiz, vecino de Los Corrales de Buelna.

Así, por esta mi sentencia, lo pronuncio, mando y firmo.—Firmado: Carlos Huidobro y Blanc. (Rubricado.)

Y para su publicación en el «Boletín Oficial de Cantabria» y sirva de notificación en legal forma a don Luis Arce Ruiz, expido la presente, visada por el señor juez, en Santander a 6 de junio de 1987.—El secretario, Ventura Villar Padín.—Visto bueno, el juez de distrito número dos, Carlos Huidobro y Blanc.

#### JUZGADO DE DISTRITO NÚMERO DOS DE SANTANDER

*Expediente número 1.595/86*

Doña Avelina Cabo Cabello, en funciones, secretaria del Juzgado de Distrito Número Dos de Santander,

Doy fe: Que en el juicio de faltas número 1.595/86, seguido ante este Juzgado por supuestas lesiones, ha recaído la sentencia cuyos encabezamiento y parte dispositiva son del tenor literal siguiente:

Sentencia.—En la ciudad de Santander a 18 de julio de 1987. El señor juez de distrito número dos, don Carlos Huidobro y Blanc, ha visto este juicio verbal de

faltas, seguido con intervención del señor fiscal, en representación de la acción pública, contra doña Carmen Álvarez Suárez, cuyas demás circunstancias se desconocen y vecina de esta ciudad, por supuestas lesiones.

Fallo: Que debo absolver y absuelvo libremente de la falta que ha dado origen al presente procedimiento a doña Carmen Álvarez Suárez.

Así, por esta mi sentencia, lo pronuncio, mando y firmo.—Firmado: Carlos Huidobro y Blanc. (Rubricado.)

Y para su publicación en el «Boletín Oficial de Cantabria» y sirva de notificación en legal forma a doña Carmen Álvarez Suárez, de paradero desconocido, expido la presente, visada por el señor juez, en Santander a 18 de julio de 1987.—La secretaria, en funciones, Avelina Cabo Cabello.—Visto bueno, el juez de distrito número dos, Carlos Huidobro y Blanc.

### JUZGADO DE DISTRITO NÚMERO TRES DE SANTANDER

#### EDICTO

*Expediente número 37/87*

Don Marcial Helguera Martínez, juez de distrito número tres de los de Santander,

Hago saber: Que en los autos de proceso civil de cognición registrados bajo el número 37 de 1987, instados por el procurador don Fermín Bolado Madrazo, en nombre y con poder de don Juan José Cabo Gómez, vecino de Santander, contra don Vicente Otero Orros, mayor de edad, casado, vecino de Santa Cruz de Tenerife y en la actualidad en ignorado paradero, sobre reclamación de 225.000 pesetas.

Por el presente, se emplaza al demandado don Vicente Otero Orros, a fin de que, en el plazo de veintiún días, comparezca en autos y conteste a la demanda por escrito y demás formalidades de Ley, bajo apercibimiento de que, de no hacerlo, será declarado rebelde, dándose por contestada la demanda, siguiendo el juicio su curso y parándole los demás perjuicios a que haya lugar en derecho.

Y para que sirva de notificación y emplazamiento a citado demandado, expido el presente, en Santander a 24 de julio de 1987.—El juez de distrito, Marcial Helguera Martínez.—El secretario (ilegible).

### JUZGADO DE DISTRITO NÚMERO SEIS DE BILBAO

*Expediente número 1.503/86*

#### Sentencia

En nombre de Su Majestad el Rey. En Bilbao a 13 de enero de 1987. El señor don Pablo Sesma de Luis, juez de distrito número seis de los de esta capital, habiendo visto y oído los presentes autos de juicio de faltas número 1.503/86, seguidos en este Juzgado en virtud de denuncia ante la Policía Nacional, figurando como denunciados el policía nacional 37.243-N y don José Antonio Solar Manrique y como denunciado don Isidoro Domínguez Torrecusa, por la supuesta falta de hurto, y en los que han sido parte los mencionados y el fiscal.

#### Antecedentes de hecho

1º Hechos probados: Que el 24 de julio de 1986 don José Antonio Solar Manrique sorprendió a quien resultó ser don Isidoro Domínguez Torrecusa, el cual se había apropiado de un monedero que se encontraba en el interior de la furgoneta de don José Antonio Solar, que se encontraba aparcada desde hacía poco tiempo en la calle Novia de Salcedo, de Bilbao, habiendo dejado abierta la puerta de la mencionada furgoneta.

2º Practicadas las diligencias pertinentes, se señaló día y hora para el juicio, compareciendo don Isidoro Domínguez Torrecusa, que expone lo que consta en el acta.

3º El representante del Ministerio Fiscal solicita que los hechos son constitutivos de una falta del artículo 587-1º del Código Penal, de la que es autor don Isidoro Domínguez, para quien se solicita la pena de ocho días de arresto menor y pago de las costas.

4º Habiéndose observado las prescripciones legales.

#### Fundamentos de derecho

1º Ha sido probado que los hechos probados constituyen una falta prevista y penada por el artículo 587-1º del Código Penal, de la que es responsable en concepto de autor don Isidoro Domínguez.

2º Siendo toda persona responsable criminalmente, también lo es civilmente, según dispone el artículo 9º del Código Penal.

3º Debiendo ser impuestas las costas procesales a los criminalmente responsables, a tenor de lo dispuesto en el artículo 109 del Código Penal. Vistos los artículos mencionados y demás de pertinente y general aplicación,

Fallo: Que debo condenar y condeno a don Isidoro Domínguez Torrecusa como autor de una falta del artículo 587-1º del Código Penal a la pena de ocho días de arresto menor y al pago de las costas.

Así, por esta mi sentencia, juzgando definitivamente en esta primera instancia, lo pronuncio, mando y firmo.

Publicación: Leída y publicada fue la anterior sentencia el día de la fecha por el juez que la suscribe, estando celebrando audiencia pública, ante mí, la secretaria, de lo que doy fe.

Notificación al señor fiscal: Yo, la secretaria, teniendo a mi presencia al señor fiscal, le notifiqué la anterior sentencia en legal forma, firma y doy fe.

Bilbao, agosto de 1987.—(Sin firma.)

### JUZGADO DE DISTRITO DE MEDIO CUDEYO

*Expediente número 357/86*

Doña María Cecilia Suárez García, secretaria del Juzgado de Distrito de Medio Cudeyo,

Certifico: Que en el juicio de faltas número 357/86, se dictó y fue publicada en forma la sentencia que copiada literalmente, digo, encabezamiento y parte dispositiva son del tenor siguiente,

Sentencia.—En Medio Cudeyo a 3 de abril de 1987. Visto por la ilustrísima señora doña Pilar Ibáñez Bezanilla, juez del Juzgado de Distrito de Medio Cudeyo.

yo, los presentes autos de juicio de faltas número 357/86, sobre daños en imprudencia, en el que han sido partes el Ministerio Fiscal, contra los denunciados don Fernando Márquez Lozano, mayor de edad, soltero, marino mercante y vecino de Santander; don Jesús Fernández Castanedo, mayor de edad, soltero, mecánico y vecino de Elechas; como responsables civiles las compañías de seguros «Munat» y «Bilbao».

Fallo: Que debo condenar y condeno a don Fernando Márquez Lozano a 5.000 pesetas de multa y costas del juicio, debiendo indemnizar a don Jesús Fernández Castanedo en 57.700 pesetas por los daños, declarando la responsabilidad civil directa de la compañía de seguros «Munat». Intégrese esta sentencia en el libro de sentencias y dedúzcase testimonio para su unión a los autos. Así por esta mi sentencia, lo pronuncio, mando y firmo.—Firmado, la juez, Pilar Ibáñez.

Y para que sirva de notificación a don Fernando Márquez Lozano en ignorado paradero, expido el presente en Medio Cudeyo a 27 de agosto de 1987.—La secretaria, María Cecilia Suárez García.

### JUZGADO DE DISTRITO DE POTES

*Expediente número 185/86*

Doña María Trinidad Relea García, secretaria del Juzgado de Distrito de Potes, Cantabria,

Certifico: Que en el juicio de faltas número 185/86 seguido en este Juzgado por lesiones y daños en accidente de circulación, se ha dictado sentencia cuyos encabezamiento y parte dispositiva son del tenor literal siguiente: «En la villa de Potes a 25 de junio de 1987. En nombre de Su Majestad el Rey don Juan Carlos I, el señor don Marcelino Tejada Tejada, habiendo visto y oído los presentes autos de juicio verbal de faltas número 185/86 por lesiones y daños en accidente de circulación, en los que aparece como denunciados don Mariano Galnares García y don Avelino García Gómez y como lesionados don Ángel Guerra Fernández, doña Begoña Muñoz Martín y doña Cristina López Gayoso, cuyas demás circunstancias personales constan acreditadas, y

Fallo: Que debo condenar y condeno a don Mariano Galnares García como autor de la falta antes mencionada a la pena de multa de 5.000 pesetas e indemnización a «Canteras de Santander», en la cantidad de 146.509 pesetas e indemnización a los perjudicados por las lesiones sufridas en las cantidades que se acreditan en ejecución de sentencia, reprensión privada y retirada del permiso de conducir por tiempo de dos meses, siendo responsable civil subsidiario, don Juan Carlos Guerra Fernández, y costas del procedimiento.

Así por esta mi sentencia, lo pronuncio, mando y firmo.

Y para que conste y su publicación en el «Boletín Oficial de Cantabria» y sirva de notificación a don Ma-

riano Galnares García, cuyo último domicilio lo tuvo en Turieno, Ayuntamiento de Camaleño, hoy en ignorado paradero, expido y firmo la presente, en la villa de Potes a 28 de agosto de 1987.—La secretaria judicial, María Trinidad Relea García.

### JUZGADO DE DISTRITO DE POTES

*Expediente número 17/87*

En virtud de lo acordado por el señor juez de distrito de esta villa, en providencia dictada el día de la fecha en las actuaciones de juicio civil de cognición número 17/87, seguidas en este Juzgado a instancia de don José Alberto García Lobejón, representado por la procuradora señora Abascal Portilla, contra don Ignacio Gómez Muñiz y la comunidad de propietarios de la casa número 8 de la calle San Roque de Potes, sobre acción negatoria de servidumbre, se emplaza a los demandados declarados en rebeldía para que en el término de diez días que prevé la Ley, puedan comparecer si les conviniera ante la ilustrísima Audiencia Provincial de Santander, a usar de su derecho, en virtud del recurso de apelación interpuesto contra la sentencia dictada en los presentes autos por la procuradora señora Abascal Portilla.

Y para que conste y su publicación en el «Boletín Oficial de Cantabria» y sirva de emplazamiento a la comunidad de propietarios de la casa número 8, de la calle San Roque de Potes, por medio de la persona de su presidente o jefe de escalera, expido y firmo la presente en la villa de Potes a 1 de septiembre de 1987.—La secretaria judicial, María Trinidad Relea García.

#### BOLETÍN OFICIAL DE CANTABRIA

#### TARIFAS

	Ptas.
Suscripción anual .....	5.000
Suscripción semestral .....	2.700
Suscripción trimestral .....	1.500
Número suelto .....	35
Número suelto del año en curso .....	40
Número suelto de años anteriores .....	50

Las tarifas se incrementarán con el preceptivo porcentaje del IVA (artículo 57.1.4.º del Reglamento): 6%

#### Anuncios e inserciones:

a) Por palabra .....	22
b) Por línea o fracción de línea en plana de 3 columnas .....	120
c) Por línea o fracción de línea en plana de 2 columnas .....	200
d) Por plana entera .....	20.000

Las tarifas se incrementarán con el preceptivo porcentaje del IVA (artículo 56 del Reglamento): 12%

(El pago de las inserciones se verificará por adelantado)

## Boletín Oficial de Cantabria

Administración: Daoiz y Velarde, 3 - C. P. 39003 - Santander - Teléfono 31 43 15

Imp. Regional - Gral. Dávila, 83 - 39006, Santander - 1987 - Ins. en el Reg. de Prensa, Sec. Personas Jurídicas: T. 13, F. 202, Núm. 1.003

- 8.1.5. Lima repartidora.
- 8.1.6. Centralización de contadores.
- 8.1.7. Derivaciones individuales.
- 8.1.8. Protecciones: cuadro general; cuadros secundarios.
- 8.1.9. Instalación interior.
- 8.1.10. Instalación de servicios.
- 8.1.11. Tomas de tierra.

8.2. Instalaciones especiales.

9) Resumen.

B) Planos.

- Planos de plantas y secciones, acotados a escalas 1:50, 1:100 ó 1:200.
- Plano de situación a escala 1:500, 1:1000 ó 1:2000.
- Croquis de situación cuando fuere preciso para una perfecta localización del emplazamiento de la actividad.

C) Presupuesto.

En el que se incluirán las instalaciones y maquinaria empleada a precios actuales.

D) Pliego de condiciones.

Para las grandes instalaciones.

P.7.10. Licencias para espectáculos públicos, deportes, juegos, recreos y establecimientos destinados al público.

Las licencias para la realización de las actividades y apertura de establecimientos que se relacionan en el anexo del Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas aprobado por Real Decreto 2.816/1.982 de 27 de agosto deberán someterse a las prescripciones y tramitación establecidas en el mencionado Reglamento.

P.8. Deber de conservación de los inmuebles.

P.8.1. Los propietarios de las edificaciones deberán conservarlas en buen estado de seguridad, salubridad y ornato público, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 110 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

P.8.2. En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 181 de la Ley del Suelo, el Ayuntamiento ordenará, de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias de seguridad, salubridad y ornato de las edificaciones, urbanizaciones o terrenos, cuando sus propietarios no cuidaren de esta conservación a que están obligados.

P.8.3. El procedimiento para exigir el deber de conservar podrá iniciarse de oficio o a instancia de cualquier persona que tuviere conocimiento de su incumplimiento.

P.8.4. Formulada la denuncia, los Servicios correspondientes practicarán la inspección del edificio y emitirán un informe, que constará de las siguientes partes.

- a) Descripción de los daños denunciados y --cuantos pudieran apreciarse de la inspección, indicando las causas de los mismos.
- b) Relación de las obras necesarias para reparar los daños antes mencionados.
- c) Determinación de los plazos de comienzo y ejecución de las obras relacionadas y estimación de su carácter urgente, si existiese.

P.8.5. Emitido el informe técnico a que hace referencia el artículo anterior, el Alcalde, si lo considera, ordenará al propietario del inmueble el cumplimiento de lo indicado, concediéndole un plazo máximo de diez días para presentar las alegaciones que estime oportunas, salvo en los casos de urgencia y peligro.

P.8.6. A la vista de las alegaciones presentadas, y previo informe, si fuera preciso, se elevará propuesta de resolución a la Comisión Municipal Permanente para que, si lo considera oportuno, ordene al propietario del inmueble el cumplimiento de lo indicado en el informe técnico, con apercibimiento de que, transcurrido alguno de los plazos señalados sin ha-

berse llevado a cabo lo ordenado, se ejecutará a su costa por los Servicios Municipales o Empresa a la que se adjudique el ejercicio de la acción subsidiaria, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 104 y 106 de la Ley de Procedimiento Administrativo y artículo 223 de la vigente Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

P.8.7. La resolución anterior se pondrá en conocimiento de los inquilinos o arrendatarios, haciéndoles saber el derecho que les asiste de realizar las obras ordenadas, según lo dispuesto en el citado artículo 110 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

P.8.8. Notificado a los interesados el decreto a que hace referencia los números anteriores, con expresión de los recursos pertinentes, y comprobado su incumplimiento, los Servicios Técnicos emitirán nuevo informe y redactarán el proyecto con indicación del presupuesto de las obras ordenadas.

Para el caso de urgencia y peligro, en el informe se indicará el coste estimado de las obras, redactándose posteriormente el proyecto de ejecución.

P.8.9. A la vista de este informe la Comisión Municipal Permanente adoptará acuerdo, requiriendo al propietario la ejecución de la ordenada, que de no ser cumplida en el perentorio plazo que se le conceda, se llevará a cabo por el Ayuntamiento con cargo al obligado. En el caso de urgencia las obras se llevarán a cabo conforme a lo establecido en el Pliego de Condiciones que figure en el oportuno concurso.

Simultáneamente, y como medida cautelar, decretará el cobro del importe total estimado de las obras a realizar, conforme autoriza el artículo 106 de la Ley de Procedimiento Administrativo, que se considera efectuado con carácter provisional y en calidad de depósito.

P.8.10. Asimismo se procederá a la incoación del expediente sancionador por infracción urbanística, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 10, apartado 3, del Reglamento de Disciplina Urbanística.

P.8.11. Si existiera peligro inminente, se procederá conforme a la necesidad que el caso exija, a cuyo efecto la Alcaldía Presidencia ordenará a la propiedad la adopción de las medidas necesarias para evitar daños y perjuicios a las personas o cosas.

Si el propietario no cumpliera lo ordenado en el plazo que se señale, el Ayuntamiento procederá a la ejecución subsidiaria, conforme al artículo 104 de la Ley de Procedimiento Administrativo.

P.8.12. En los casos de urgencia debidamente razonada en el informe técnico las obras se comenzarán en el plazo indicado, sin perjuicio de so licitar posteriormente la correspondiente licitación en el plazo que se indica. Deberán, asimismo, especificarse las condiciones en que hayan de ejecutarse las obras, cuyo control se llevará en la forma que se especifica en la Sección siguiente.

P.8.13. La Comisión Municipal Permanente también podrá ordenar, por motivos de interés turístico o estético, la ejecución de obras de conservación y de reforma en fachadas y espacios visuales desde la vía pública.

P.8.14. Las obras se ejecutarán con cargo a los propietarios si se contuvieren dentro del deber definido en el artículo 181.1 de la Ley del Suelo o supusieran un aumento del valor del inmueble hasta donde éste alcance.

P.8.15. Ordenada de oficio la incoación pertinente, se emitirá informe por los Servicios Municipales, en el que conste:

- a) Descripción de las obras de conservación y, en su caso, de reforma que se estiman precisas a los intereses turísticos o estéticos.
- b) Valoración de los mismos, a los efectos previstos en el artículo anterior.
- c) Determinación de los plazos de comienzo y ejecución de las obras relacionadas.

P.8.16. El resto del procedimiento será el establecido en los artículos 52 y siguientes de la Ley de Procedimiento administrativo.

## P.9. Ruina.

- P.9.1. La declaración de ruina de un inmueble corresponde a la Comisión Municipal Permanente, salvo que existiere urgencia y peligro en cuyo caso corresponde a la Alcaldía-Presidentencia, de conformidad con lo establecido en el artículo 183 de la vigente Ley del Suelo.
- Procederá la declaración de ruina en los siguientes supuestos:
- Daño no reparable técnicamente por los medios normales.
  - Coste de reparación superior al 50%, del valor actual del edificio o plantas afectadas.
  - Circunstancias urbanísticas que aconsejen la demolición del inmueble.
- P.9.2. La iniciación del procedimiento de declaración de ruina podrá efectuarse de oficio o a instancia de parte interesada.
- P.9.3. El Alcalde-Presidente podrá disponer la incoación de oficio o por denuncia de los particulares o de los Servicios Municipales, sobre la existencia de un edificio que pudiera ofrecer peligro en su seguridad, previo informe de los Servicios correspondientes, en que se justifique la conveniencia de su iniciación.
- P.9.4. Cuando el procedimiento se inicie a instancia de los interesados, se hará constar en la petición los datos de identificación relativos a inmueble, titularidad del mismo y el motivo o motivos en que se basa el estado de ruina y la relación de los moradores, cualquiera que fuese el título de posesión, así como titulares de derechos reales sobre el inmueble, si los hubiera.
- P.9.5. En el caso de ruinas no inmediatas se requerirá la presentación, junto con la solicitud de licencia de ruina, de la petición de licencia de construcción del nuevo edificio a construir, acompañada de su correspondiente proyecto, o al menos de solicitud de licencia provisional junto al proyecto básico.
- P.9.6. A la petición se acompañará certificado expedido por facultativo competente, en el que se justifique la causa de instar la declaración de ruina, el estado físico del edificio, y se acredite asimismo si éste, al momento de la solicitud, reúne condiciones de seguridad y habitabilidad suficientes que permitan a sus ocupantes la permanencia en él, hasta que se adopte el acuerdo que proceda.
- P.9.7. A los efectos definidos en el artículo 183.2. L.S. se exigirá la presentación de un estudio comparativo entre el coste del derribo más el de la construcción del nuevo edificio y el que supondría, por el contrario, la consolidación del edificio presuntamente ruinoso. Igualmente se exigirá valoración del edificio que se pretende derribar.
- P.9.8. Desde la iniciación del expediente hasta que conste la total reparación o demolición del edificio, según procediere, deberán adoptarse por la propiedad, bajo la dirección facultativa pertinente, las medidas precautorias que procedan para evitar cualquier daño o perjuicio a personas o cosas.
- P.9.9. Incoado el expediente, los Servicios Técnicos correspondientes emitirán un informe, previa visita de inspección, en el que se determinará si el estado del edificio permite tramitar el expediente en forma contradictoria, con citación a los afectados, o bien proceder a ordenar la adopción de medidas precautorias urgentes respecto a la habitabilidad y seguridad del edificio y sus ocupantes.
- La inspección podrá repetirse cuantas veces se estime oportuno durante la tramitación del expediente o hasta que conste la total reparación o demolición del edificio.
- P.9.10. Emitido el informe anterior y ordenadas, en su caso, las medidas urgentes, se continuarán las actuaciones para comprobación de la certeza de la relación de ocupantes, dando audiencia a los propietarios, si no fueren los promotores del expediente, y a los moradores para que, en un plazo no inferior a diez días ni superior a quince, hagan las alegaciones y presenten los documentos y justificaciones que estimen pertinentes.
- Asimismo se pondrá en conocimiento de los moradores su derecho a presentar certificación de facultativo que designen acerca del estado de la finca, con advertencia de que, transcurridos los plazos concedidos, continuará la tramitación del expediente hasta su definitiva resolución.
- P.9.11. Transcurrido el plazo concedido, los Servicios Técnicos emitirán dictamen pericial, previa inspección del inmueble, en el plazo de diez días, que constará de las siguientes partes:
- Descripción del edificio.
  - Descripción del sistema constructivo y estructural, con relación cuantitativa de sus elementos estructurales.
  - Descripción de los daños que presente el edificio y las posibles causas de los mismos.
  - Valoración del edificio.
  - Relación y valoración de las obras de reparación que precise el edificio.
  - Referencia a las circunstancias urbanísticas que afecten al edificio.
  - Conclusión y propuesta.
- P.9.12. Emitido el dictamen pericial se evacuará el trámite de audiencia a que hace referencia el artículo 91 de la Ley de Procedimiento Administrativo.
- P.9.13. La Comisión Permanente resolverá el expediente con arreglo a alguno de los siguientes pronunciamientos:
- Declarar el inmueble en estado de ruina, ordenando la demolición. Si existiera peligro en la demora, la Administración acordará lo procedente respecto al desalojo de los ocupantes.
  - Declarar en estado de ruina parte del inmueble cuando esa parte tenga independencia constructiva del resto, ordenando asimismo su demolición.
  - Declarar que no hay situación de ruina, ordenando las medidas pertinentes destinadas a mantener la seguridad, salubridad y ornato público del inmueble de que se trate, determinando las obras necesarias que debe realizar el propietario.
- P.9.14. La resolución del expediente se notificará a todos los que hubieran sido parte en el mismo y a los moradores, aunque no se hubieran personado.
- P.9.15. Cuando se hubiese acordado la ejecución de obras, se fijará el término dentro del cual deben iniciarse, con la advertencia de que, de no hacerlo y de no llevarse a cabo a ritmo normal, la Administración las ejecutará pasando al obligado el cargo correspondiente.
- P.9.16. Si se acordase la demolición del inmueble, se fijará asimismo el plazo en que haya de iniciarse. Si hubiese peligro o riesgo inminente en la demora, la notificación dirigida a los ocupantes expresará el plazo para el desalojo del inmueble, con apercibimiento de desahucio por vía administrativa.
- P.9.17. Las resoluciones serán susceptibles de recurso contencioso-administrativo, previo el depósito, ante el órgano que dictó el acuerdo, en el plazo de un mes.
- P.9.18. En los supuestos de urgencia y peligro contemplados en el artículo 183 de la Ley del Suelo, el Alcalde acordará el desalojo de los ocupantes y ordenará la adopción de las medidas referidas a la seguridad del inmueble, sin perjuicio de la tramitación del expediente, en la que será necesario el informe técnico de los Servicios Municipales correspondientes.
- P.9.19. La declaración administrativa de ruina o la adopción de medidas de urgencia por la Administración no eximirá a los propietarios de las responsabilidades de todo orden que pudieran serles exigidas por negligencia de los deberes de conservación que les corresponden.
- P.10. Protección de la legalidad urbanística.
- P.10.1. Las medidas de protección de la legalidad urbanística se adoptarán en los supuestos y